

Die Wohlfahrtsstadt von morgen:

Herausforderung leistbares Wohnen – thematische Kernfragen

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Transkription der Präsentation bei der IFIP-Jahrestagung 2018

Sehr geehrter Herr Bundespräsident außer Dienst, sehr geehrte Frau Dr. Matzner, sehr geehrte Frau Fischer, sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter der veranstaltenden Organisationen: TU Wien, Urban Forum, Städtebund und IBA. Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Ich möchte mich zunächst ganz herzlich bedanken für die Einladung zu dieser Veranstaltung „mit Ausblick“ (im wörtlichen und übertragenen Sinn) und muss zugeben, dass ich mich geehrt, aber auch herausgefordert gefühlt habe, nach den Ausführungen von Dr. Fischer und Dr. Schulmeister eine Überleitung zum Thema leistbares Wohnen machen zu dürfen, als Kernthema des heutigen Abends.

Überleitungen gelingen am leichtesten mit Fragen, die muss man nämlich nicht selbst beantworten, sondern kann sie auch in die Runde schicken. Ich will trotzdem versuchen, die eine oder andere Anregung zu geben. Nach den folgenden Fragen werde ich meinen Vortrag gliedern:

- i.* Inwiefern stellt Wohnen einen Teil der Wohlfahrtsstadt dar und was ist überhaupt die Wohlfahrtsstadt?
- ii.* Wieso ist leistbares Wohnen ein Thema oder wieder ein Thema in Österreich und in Europa?
- iii.* Was sind die wichtigsten Ansatzpunkte um städtisches Wohnen leistbar oder leistbarer zu machen?
- iv.* Was können wir tun, um städtisches Wohnen leistbar zu machen?

Zunächst einmal zur Frage, was ist denn überhaupt eine Wohlfahrtsstadt? Als ich die Einladung zu dieser Tagung erhalten habe, dachte ich, „aha, eine typisch IFIP'sche Wortschöpfung“, angelehnt an Egon Matzners Buch „Wohlfahrtsstaat“, umgelegt auf die lokale Ebene. Mit diesem Zugang hat man rasch eine Idee, worum es gehen

könnte. Geläufig ist der Begriff allerdings nicht. Ich habe dann kurz recherchiert, in welchen Zusammenhängen der Begriff „Wohlfahrtsstadt“ schon einmal gefallen ist. Welche Bezüge gibt es in der Literatur zur Wohlfahrtsstadt? Als Zweites habe ich mir angesehen, welche Anknüpfungspunkte zum Thema Wohnen man bei Egon Matzner findet.

Nun, auf die Wohlfahrtsstadt als Begriff trifft man selten. Eine kurze Begriffsrecherche im Internet brachte heraus, dass das IFIP aber nicht der Wortschöpfer des Begriffs war. Die wenigen Nennungen des Begriffs beziehen sich alle auf den historischen Zeitraum von der Industrialisierung bis zum 2. Weltkrieg in Deutschland; es war jedoch keine Nazi-Wortschöpfung: Man findet eine Dissertation über die ersten sozialpolitischen Errungenschaften im Bereich des Arbeitnehmerschutzes in Preußen unter König Wilhelm II (Ritter, 1998), eine weitere wissenschaftliche Arbeit über die kommunale Ernährungs-, Fürsorge- und Wohnungspolitik Münchens von 1910-1933 (Rudloff, 1998). Am prominentesten war jedoch vermutlich ein spektakuläres Ausstellungsobjekt von 15m Durchmesser des Namens „die Wohlfahrtsstadt“ in einer Gesundheitsausstellung, der Gesolei Düsseldorf 1926 (Ausstellung für «Gesundheit, Soziale Fürsorge und Leibesübungen»), die es auf mehr als sieben Millionen Besucher brachte: Die Liga der freien Wohlfahrtspflege schuf dieses Rundmodell, das die Größe der freien Wohlfahrtspflege veranschaulichte, indem es virtuell die Häuser ihrer 7791 Anstalten in einer Stadt mit 500 000 Einwohnern zusammenzog (Weinert, 2017).

Mich hat dieses Modell ein bisschen an die Hypotopia erinnert, einem städtebaulichen Modell, das von Studierenden der TU Wien am Karlsplatz aufgebaut wurde und in dem symbolisch das gesamte Geld verbaut wurde, das in Wirklichkeit in die Rettung der bankrotten Hypo Alpe Adria gesteckt wurde. Aus der Summe von 19 Milliarden

Euro hätte man eine ganze, funktionsfähige Stadt für rund 100.000 Bewohner und Bewohnerinnen errichten können (vgl. www.milliardenstadt.at). So ähnlich dachte möglicherweise auch die Liga der Freien Wohlfahrtspflege, als sie ihr Rundmodell zeigte. Allerdings werden wir uns jetzt nicht diesem doch eher der Charta von Athen anmutenden Programmentwurf widmen, sondern dem ursprünglichen Gedanken: Wohlfahrtsstadt könnte Wohlfahrtsstaat auf lokaler Ebene bedeuten.

Wenn man zu Egon Matzner schaut, dann findet man in seinen Büchern gar nichts zur Wohlfahrtsstadt, der Begriff wird von ihm nicht verwendet. Wenn man ehrlich ist, gibt es bei ihm auch nicht sehr viel über Wohnen, das war nicht sein Fokus. Man findet ein paar indirekte Bezüge, aber es ist kein Schwerpunkt in seinen Arbeiten. Dennoch denke ich, dass wir einiges ableiten können und ich möchte zwei Punkte herausstreichen, die mir als sehr zukunftssträftig und noch heute gültig erscheinen – sozusagen als Elemente der Wohlfahrtsstadt von morgen.

Zuerst, bewusst in grau gehalten, ist das, was zuvor von Prof. Getzner schon angesprochen wurde: Die allgemeinen finanzwissenschaftlichen Begründungen für Staatintervention – angefangen mit Marktversagen durch Unsicherheit, externe Effekte usw. Das möchte ich nicht näher ausführen, weil ich mir denke, dass dies Konsens in dieser Runde ist. Es ist auch keine Erfindung von Matzner, auch wenn er sich häufig auf diese Begründungen für den Staatseingriff bezieht.

Einen zweiten Gedanken finde ich spannender: In seinem Buch „Der Wohlfahrtsstaat von morgen“ schreibt Egon Matzner von staatlichen Institutionen, die nur dann Bestand haben oder Bestand haben sollen, wenn sie den Kriterien der **Wertschöpfung und der Wertschätzung** genügen. Was bedeutet das? Wertschöpfung heißt, dass sie einen Betrag zur Volkswirtschaft leisten müssen, zur gesamten Gesellschaft, abzüglich der Transaktionskosten. Also, dass sie einen Mehrwert bringen müssen. Dieser sollte messbar sein, Matzner selbst räumt aber auch ein, dass die Messbarkeit bei bestimmten Investitionen schwierig sein kann oder dass man einen langen Zeithorizont braucht, vor allem wenn es in die Zukunft gerichtete Investitionen wie Bildung betrifft. Aber dennoch ist ein relativ klassischer Ansatz: Ein Wertschöpfungsgewinn. Der zweite Begriff ist die Wertschätzung. Diese beschreibt die Akzeptanz, ja eine wirkliche Hochschätzung vonseiten der relevanten Gruppen in der Gesellschaft. Nur was geschätzt wird, wird Bestand haben. Die Wertschätzung erlaubt u.a. die Wiederwahl von Politikern. Sie kann auch im Sinne einer Optionsnachfrage gemeint sein: Selbst wenn ich eine öffentliche Leistung aktuell selbst nicht nutze, schätze ich wert, dass es sie gibt und dass ich sie eventuell einmal in Anspruch nehmen könnte.

Dieser Ansatz – wenn auch nicht unter diesem Begriff – hat sich später sehr verbreitet. Heute spricht man eher

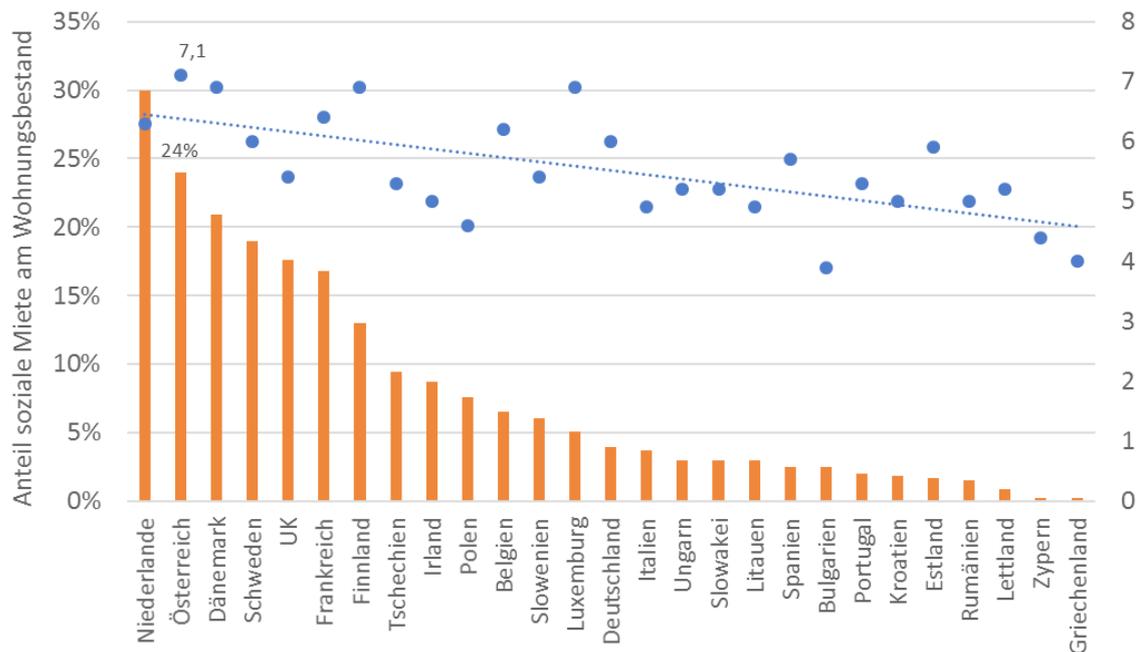
vom Public Value, und es gibt eigene Methoden, wie man diese Wertschätzung messen kann, etwa den Social return on Investment. Viele Studien oder Ansätze versuchen – vielleicht nicht explizit unter diesen Begriffen – die Wertschöpfung und die Wertschätzung zu quantifizieren.

Ein weiterer Punkt, den ich von Egon Matzner in Bezug auf Wohnen mitnehmen möchte, ist seine Betonung der Komplementarität der drei Sektoren. Egon Matzner war eigentlich von einem einseitigen Staatsinterventionismus beinahe ebenso weit entfernt wie von einer neoliberalen – oder wirtschaftsliberalistischen, wie er es genannt hat – Privatisierungsideologie. Sein Vorschlag im „Wohlfahrtsstaat von morgen“ ist die „Reorganisation staatlicher Aufgabenerfüllung als Ausweg“. Er argumentiert hier, dass es drei Organisationsprinzipien gibt: Den Marktsektor, den Staatssektor und den autonomen Sektor, die sich gegenseitig ergänzen müssen; und er betont besonders den autonomen Sektor. Was umfasst nun dieser autonome Sektor? Das ist nach Matzner eine große Bandbreite angefangen von privaten Haushalten, über NGOs, Vereine, Genossenschaften, bis hinauf zu Partizipationsprozessen und generell der Zivilgesellschaft, sozusagen von den mündigen, selbstorganisierten Bürgern bis hin zur Schattenwirtschaft.

Ich komme noch einmal zurück auf das Thema der Wertschätzung, nun aber konkret in Bezug auf die Wohnungspolitik. Es gibt viele Studien, die die Wertschöpfung wohnungspolitischer Instrumente berechnen oder versuchen nachzuweisen, was Wohnbauförderung, sozialer Wohnbau usw. zur Wertschöpfung beitragen. Hier möchte ich Ihnen aber eine Darstellung zeigen, die die Wertschätzung für den sozialen Wohnbau thematisiert (Abbildung 1):

Es ist eine Darstellung von Ergebnissen des European Quality of Life Survey aus 2016, verbunden mit Daten zur Größe des sozialen Wohnbaus in den verschiedenen Ländern. Hierbei wurde die Bevölkerung dieser Länder nach ihrer Einschätzung zu verschiedenen öffentlichen Einrichtungen befragt. Ich habe nur die Frage nach dem sozialen Wohnbau herausgegriffen: Wie würden Sie alles in allem die Qualität der öffentlichen Dienste und Einrichtungen im sozialen Wohnbau bewerten? Je höher die Ziffer und je weiter oben der blaue Punkt dargestellt ist, desto besser die Wertschätzung. Die roten Säulen zeigen hingegen den Anteil des sozialen Mietwohnbaus in den jeweiligen Ländern. Was man hier recht einfach sieht, ist, dass Österreich den zweithöchsten Anteil sozialen Mietwohnbaus am Wohnungsbestand hat, und gleichzeitig die höchste Akzeptanz, die höchste Wertschätzung für den sozialen Wohnbau im europäischen Vergleich. Auch wenn das nicht streng mathematisch kalkuliert wurde, ein gewisser Zusammenhang scheint jedenfalls zu bestehen: Je bedeutender der soziale Wohnbau in einem Land, desto höher ist tendenziell auch die Wertschätzung für ihn. Man kann natürlich argumentieren, wenn mehr Personen im sozialen Wohnbau wohnen, beeinflusst dies das Wertschät-

Abbildung 1: Größe des Sozialmietsektors und „Wertschätzung“ der Bevölkerung für den sozialen Wohnbau in europäischen Staaten



Quelle: Eigene Darstellung, GBV, 2018. Datenquellen: EQLS 2016, Housing Europe 2017 (country profiles). Abbildung 1: Größe des Sozialmietsektors und „Wertschätzung“ der Bevölkerung für den sozialen Wohnbau in europäischen Staaten

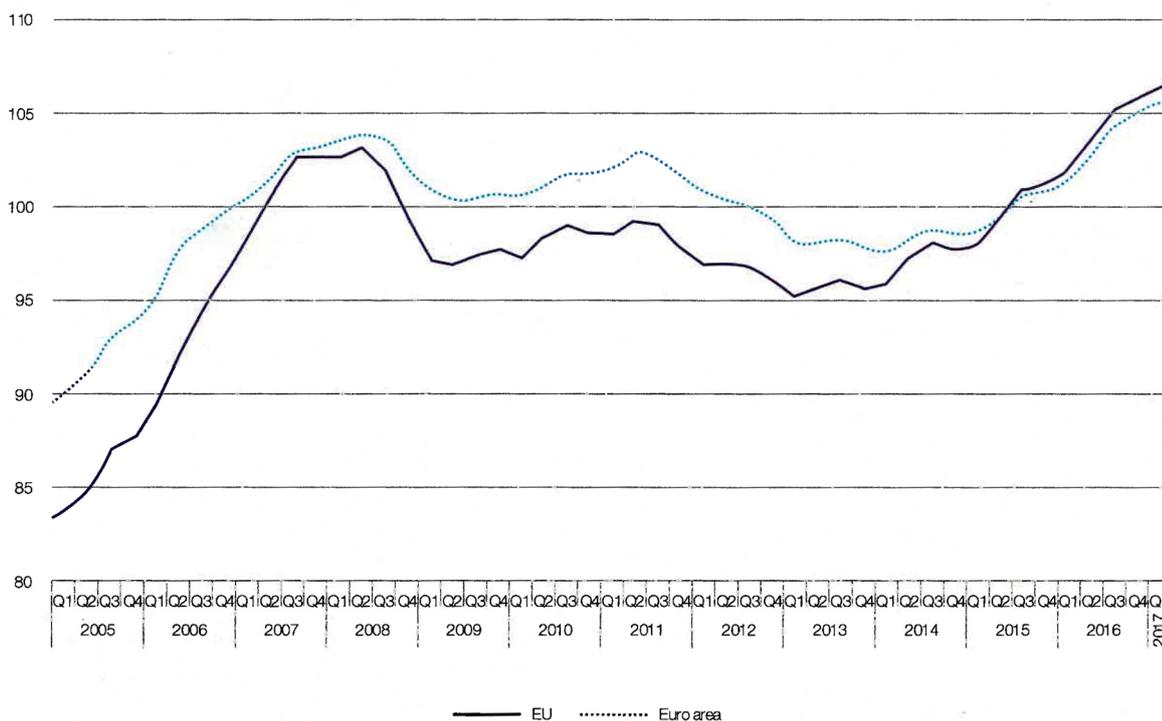
zungs-Ergebnis in die positive Richtung – es gäbe also einen „Bias“. Selbst wenn dem so sei, verringert das meines Erachtens die Aussagekraft nicht. Umso besser, wenn Menschen, die im sozialen Wohnbau wohnen, diesen auch wertschätzen!

Nun wieder zurück zur Frage des autonomen Sektors: Dieses erste Zitat stammt direkt von Egon Matzner. Er schreibt in seinem Reorganisations-Kapitel im „Wohlfahrtsstaat“ unter anderem: „Dabei geht es vor allem darum, dem autonomen – schon seit langer Zeit durch Markt und Staat eingeschränkten – Bereich der zivilen Gesellschaft eine neue Möglichkeit zur Entfaltung zu geben“ (Matzner 1982, S. 375). Er spricht also genau von diesem Bereich des Empowerments, der Selbstorganisation, des bürgerschaftlichen Engagements. Nun schlage ich wieder die Brücke zum sozialen Wohnbau, insbesondere zum gemeinnützigen Wohnbau, und greife ein Zitat aus einer Publikation der „Sozialbau“ heraus, wo gesagt wird: „Solidarisches Wohnungseigentum, das für die österreichischen Wohnbaugenossenschaften typisch ist, ist privates Eigentum und doch der spekulativen Disposition durch den Einzelnen entzogen. Dieser stärkt im Sinne von Egon Matzner den autonomen Sektor und hilft sozialen und gesamtgesellschaftlichen Nutzen zu stiften weit über den Kreis der gegenwärtig Begünstigten hinaus.“ (Ludl 2017, S. 20). Also gewissermaßen ein Bekenntnis zum genossenschaftlichen Wohnbau als eine Umsetzung der Matzner’schen Idee des autonomen Sektors.

Ich komme nun zur zweiten Frage: Warum ist leistbares Wohnen wieder ein Thema in Österreich und in Europa? Zunächst glaube ich, dass es immer ein Thema war – deswegen würde ich das „wieder“ einklammern. Aber es gibt sehr wohl einige Punkte, die nahelegen, dass sich die öffentliche Wahrnehmung des Themas deutlich erhöht hat. Auch hier möchte ich mit einem Zitat beginnen, diesmal aus der Broschüre „The State of Housing in the European Union 2017“, wo zunächst einmal festgestellt wird, dass die europäische Wirtschaft sich erholt hat und das Wachstum zurückgekehrt ist auf unseren Kontinent. „Wir sollten diejenigen aber nicht vergessen, die von diesem Wachstum zurückgelassen werden“ („Growth has returned to our continent, but we should not forget this growth is leaving many behind“; Housing Europe 2017, S.10).

Das sieht man sehr deutlich am Wohnungsmarkt. Ich zeige nun auszugsweise einige Grafiken der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten, die demonstrieren, dass ein Thema zunehmend relevant und brisant ist: Die Frage der Leistbarkeit des Wohnens. Zunächst einmal zu den Häuserpreisen (Abbildung 2): Das ist der aggregierte Häuserpreisindex in Europa. Man sieht, dass in den letzten Jahren die höchste Preissteigerung seit vor der Krise entstanden ist. Diese Preissteigerung, das ist hier nicht abgebildet, hat sich besonders in den Städten niedergeschlagen. Das heißt, die Preise für Wohnungseigentum in Städten sind besonders stark in die Höhe geschossen, und da war Österreich keine Ausnahme.

Abbildung 2: Häuserpreisindex 2005-2017, EU und Eurozone

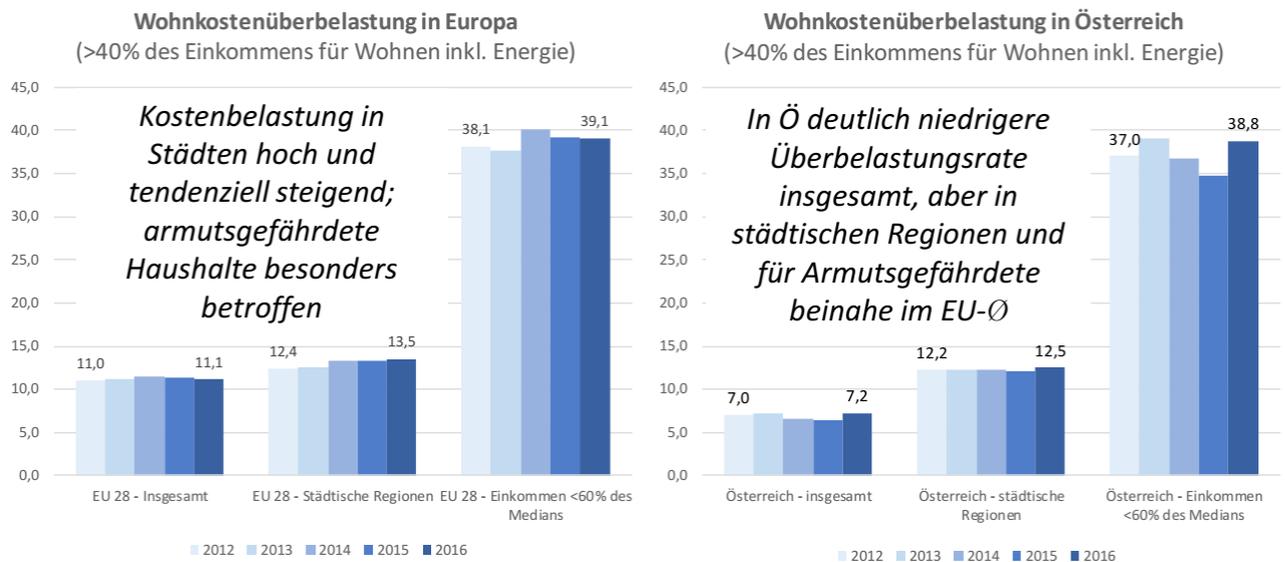


Quelle: *Housing Europe 2017*, S. 15, Datenbasis: EUROSTAT

Abbildung 3: Durchschnittliche Nettozuwanderung (Binnen- und Außenmigration) in ausgewählte europäische Stadtregionen, 2009-2014



Quelle: *Urban Europe Report 2016*, S. 226; Datenbasis: Eurostat (online data code: met_gind3)

Abbildung 4: Wohnkostenüberbelastung in Europa (links) und Österreich (rechts), 2012-2016

Quelle: Eigene Darstellung. Datenquelle: EUROSTAT, EU-SILC 2012-2016

Auf der anderen Seite gibt es neue Nachfrager. Hier ist eine Grafik zur Netto-Zuwanderung in die großen Stadtregionen der EU. Man beachte, dass dies sowohl die internationale Zuwanderung, als auch die Binnenwanderung umfasst (Abbildung 3). Man sieht hier, dass Wien europaweit in absoluten Zahlen an sechster Stelle liegt, also eine überdurchschnittlich stark wachsende Stadtregion ist. Das ist auf jeden Fall eine quantitative Herausforderung für den Wohnungsmarkt. Fast alle Haushalte, die zuziehen, egal, ob lediglich aus einem anderen Bundesland oder aus einem anderen Kontinent, treten als Ersthochvermieter am lokalen Wohnungsmarkt auf. Dazu kommen noch die jungen Personen, die einen eigenen Haushalt gründen.

In den Medien ist das Thema leistbares Wohnen sehr präsent, ich habe nur einige aktuelle Zeitungsberichte mitgebracht.

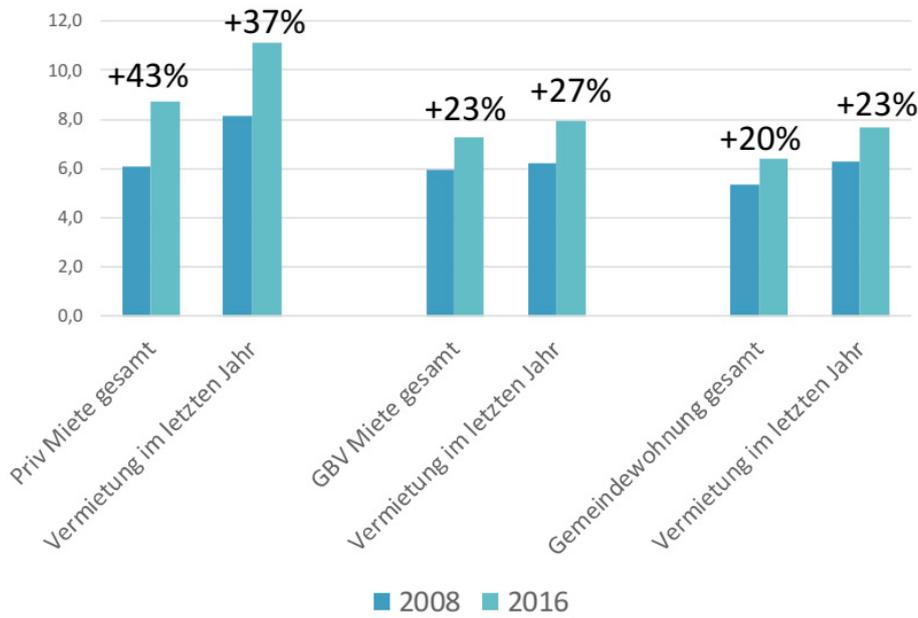
Der erste ist von heute aus der Zeitung „Österreich“: „Wohnen verschlingt 35% unseres Geldes. Kosten für Eigentum und Miete explodieren“. Der zweite Artikel ist ein paar Wochen alt und stammt aus der Süddeutschen Zeitung; er bezeichnet Wohnen als „die entscheidende soziale Frage“, und dieser schließlich ist aus der „Presse“ von dieser Woche, „der neue Trend zur Wohnung als Investment“. Sie werden noch viel mehr Zeitungsartikel zu dem Thema finden. Ich möchte jetzt gar nicht die Inhalte oder deren Datenbasis kommentieren, sondern einfach zeigen, dass die Leistbarkeit des Wohnens den Medien eine Geschichte wert ist, ebenso wie das Faktum, dass Wohnen immer öfter als Investment für die breite Masse angesehen wird; etwa als Vorsorgewohnungen, und dass dieser Boom offensichtlich nicht vorbei ist.

Wenn wir uns jetzt wieder statistischen Daten zuwenden: Wie schaut es denn mit der Leistbarkeit aus – vor allem in Städten? Hier habe ich die Wohnkostenüberbelastung in Europa und Österreich herausgegriffen, also wie viele Haushalte mehr als 40% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben müssen. Erstens sieht man hier, dass in den städtischen Regionen Europas – auch wenn man über die Abgrenzung streiten kann – eine Zunahme der Wohnkostenbelastung festzustellen ist. Mit früheren Daten wäre der Anstieg wahrscheinlich noch stärker, aber es hat einen Datenbruch gegeben, weshalb ich die Darstellung absichtlich mit 2012 beginne (Abbildung 4).

Man sieht auch, dass die Wohnkostenbelastung besonders ein Thema für Armutsgefährdete ist, das heißt, fast 40% der armutsgefährdeten Haushalte sind überbelastet mit Wohnkosten. In Österreich ist die Belastung insgesamt zwar deutlich niedriger, bei den städtischen Regionen und den armutsgefährdeten Haushalten liegen wir aber ungefähr im europäischen Schnitt.

Haushalte, die zuziehen, sind insbesondere auf einen großen Mietwohnungsmarkt angewiesen, die wenigsten können sich einen Wohnungskauf leisten. Das heißt, dass leistbare Mieten von immens hoher Bedeutung sind. Wir wissen, dass in Wien die Mieten zwischen 2008 und 2016 sehr deutlich gestiegen sind und zwar insbesondere im privaten Sektor (Anstieg um 43% auf durchschnittlich 8,7 Euro/m² im Jahr 2016. Neuvermietungen liegen bei 11,1 Euro/m²) (Abbildung 5). Ganz ausschalten konnten wir den Preisanstieg bei den gemeinnützigen oder den Gemeindewohnungen auch nicht, aber sowohl Niveau, als auch Steigerung sind deutlich moderater (Ø GBV 2016: 7,3 Euro/m², +23% gegenüber 2008, Neuvermietungen: 7,9 Euro/m²).

Abbildung 5: Entwicklung der durchschnittlichen Mieten in Wien (inkl. Betriebskosten, pro m² und Monat)



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2008 und 2016 (Sonderauswertung). Darstellung: GBV

Dahinter steckt natürlich in allen Segmenten auch ein struktureller Wandel und Qualitätsverbesserung, aber dennoch ist eine starke Preisentwicklung festzustellen.

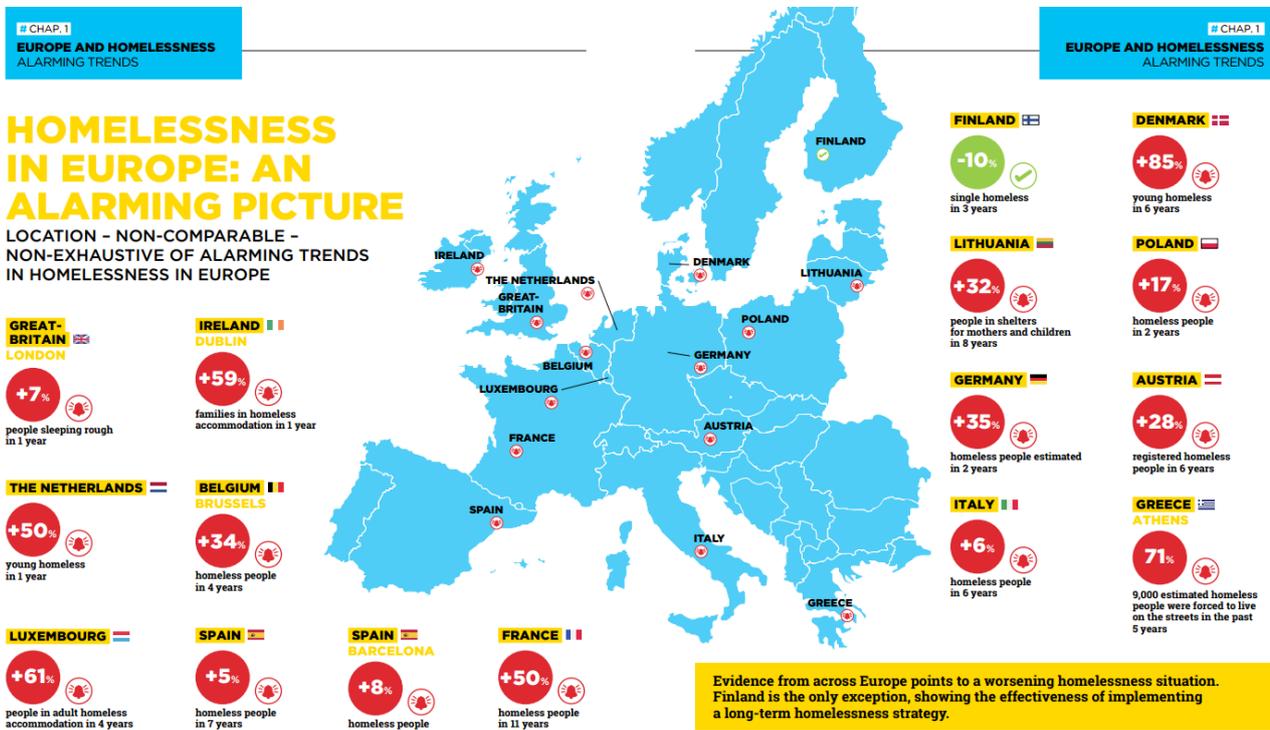
Ein weiteres Bild weist auf Exklusionstendenzen am Wohnungsmarkt hin und zeigt, dass es in Europa immer mehr Anzeichen gibt, dass der Wohnungsmarkt nicht alle erreicht (Abbildung 6).

Diese Zahlen, die von FEANTSA, der europäischen Dachorganisation der Wohnungslosenhilfe, erhoben wurden, sind nicht direkt vergleichbar und betreffen unterschiedliche Gruppen, es sind jedoch Alarmsignale zum Thema Wohnungslosigkeit in

Europa. Praktisch in allen Staaten – außer in Finnland als einzige Ausnahme – wurden besorgniserregende Entwicklungen im Bereich der Wohnungslosigkeit festgestellt.

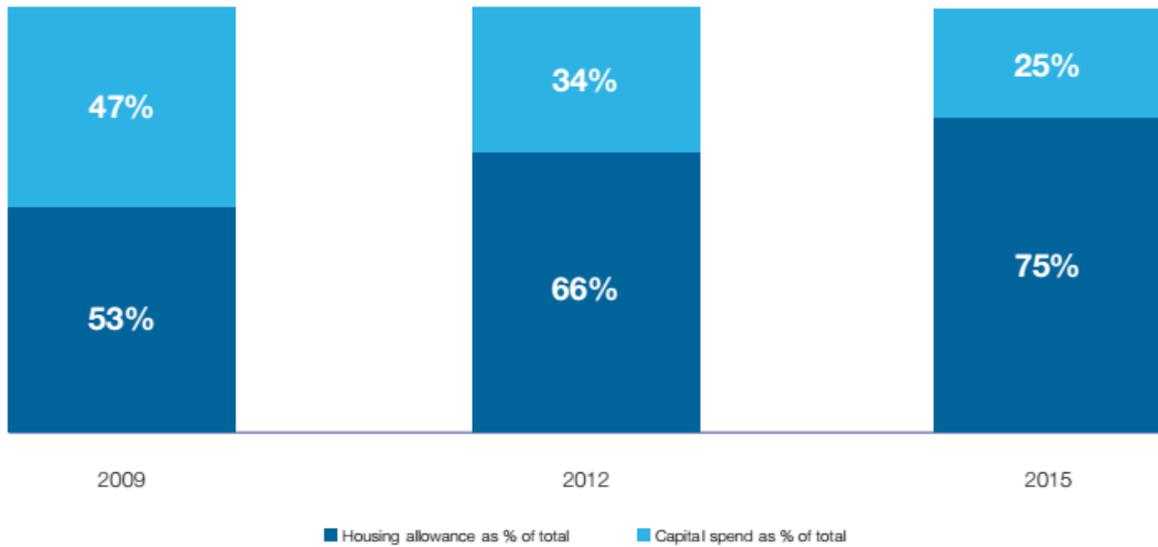
Abbildung 6: Verschiedene Zahlen zur Wohnungslosigkeit in Europa

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, gleichzeitig fragen wir uns, ob entsprechend viel an öffentlichen Ausgaben geleistet wird? Da stellen wir fest, dass europaweit eher



Quelle: FEANTSA (2017): Second overview of housing exclusion in Europe 2017, S. 10

Abbildung 7: Verlagerung der öffentlichen Ausgaben für das Wohnungswesen (Objekt- und Subjektförderungen) in Europa, 2009–2015

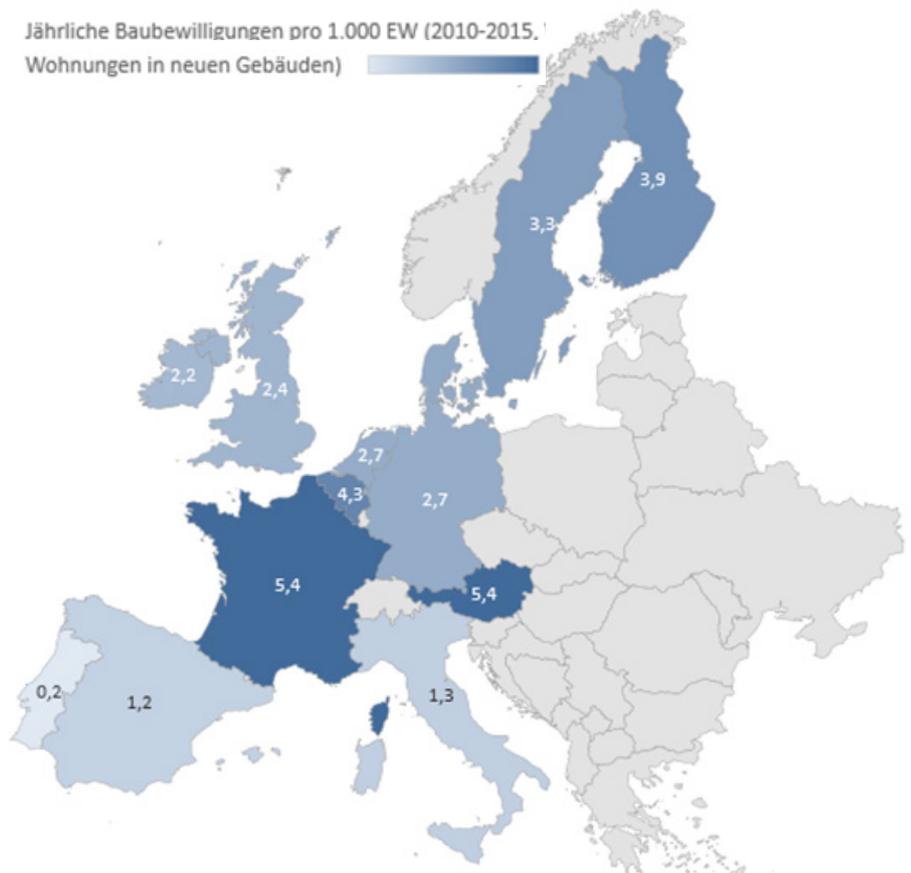


Quelle: *Housing Europe, The State of Housing in the EU 2017, S. 22*

eine Reduktion der öffentlichen Leistungen für das Wohnungswesen stattgefunden hat, oder zumindest eine Verlagerung von Objektförderungen in Richtung Wohnbeihilfen und Subjektförderungen festzustellen ist. Es gibt hier ein paar löbliche Ausnahmen: Österreich, Frankreich und Finnland. Aber insgesamt kommt es zu einem Rückgang und einer Verlagerung – man sieht hier jeweils den Anteil Objektförderung im Verhältnis zu Subjektförderungen und Wohnbeihilfen. (Abbildung 7).

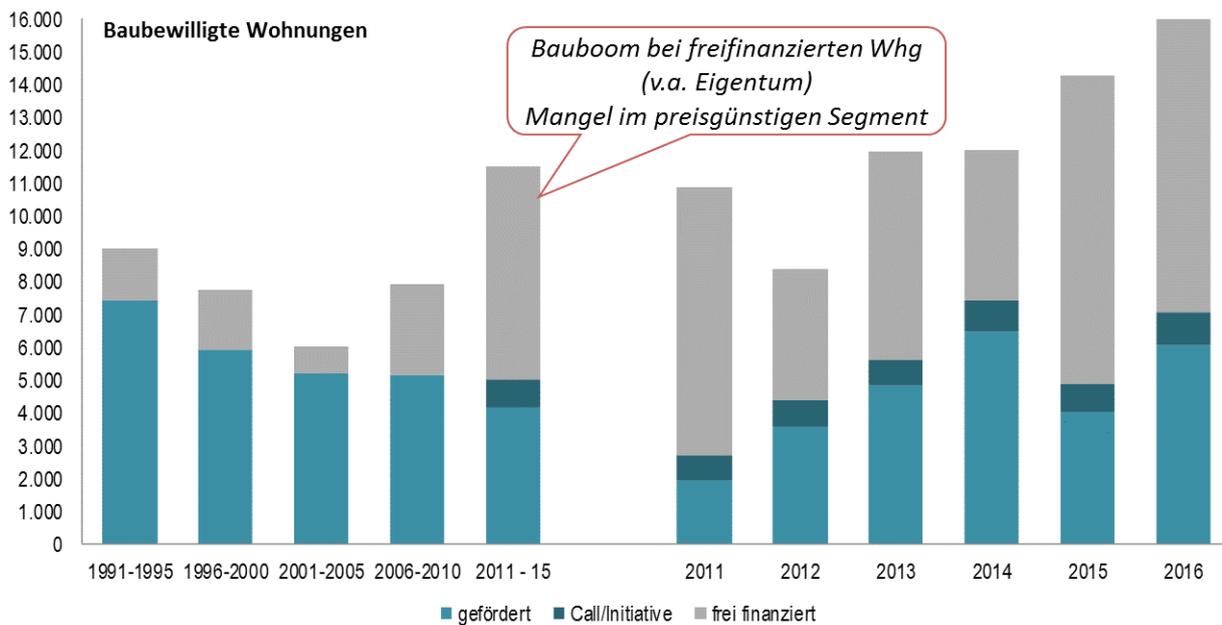
Wenn eine große Nachfrage besteht, müsste man sich denken, wird auch viel gebaut. Auch das stimmt nicht überall. Das Bild der Wohnbauleistung in Europa ist sehr heterogen (Abbildung). Wir haben in manchen Ländern äußerst niedrige Wohnbauraten, z.B. in Portugal, aber auch in Italien. Die Länder mit den im Durchschnitt (2010–2015) – mit Abstand – höchsten Wohnbauraten sind wiederum Frankreich und Österreich. Neben der Marktentwicklung hängt dies auch mit der staatlichen Förderung des Wohnbaus in den beiden Ländern zusammen, in Österreich zusätzlich mit der Bauverpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, die eine kontinuierliche Neubautätigkeit sicherstellt.

Abbildung 8: Baubewilligungen für Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Europa, Ø 2010-2015



Quelle: EUROSTAT, nationale Statistiken, eigene Auswertung und Darstellung (GBV, 2017). Kartografie unterstützt von Bing

Abbildung 9: Entwicklung der Baubewilligungen und Förderungszusicherungen in Wien



Quelle: E. Bauer, GBV. Datenbasis: Statistik Austria (Baubewilligungen), Wohnbauförderungsstatistik der Länder

Schauen wir uns nun den Wohnungsneubau in Wien in der längerfristigen Entwicklung an (Abbildung 9). Die Abbildung zeigt die Zahl der Baubewilligungen und der Förderungszusicherungen.

Es ist eine deutliche Verschiebung erkennbar. Die Kategorien teilen sich auf in "gefördert", "Call" – also die Wohnbauintiative – und "frei finanzierte Wohnungen". Was hier im jeweiligen Fünfjahresvergleich sehr deutlich wird, ist, dass zwar zuletzt die bewilligte Wohnbauleistung angestiegen ist, dieser Boom aber vor allem im freifinanzierten, gewerblichen Bereich stattgefunden hat. Ich möchte dies überhaupt nicht schlechtreden, denn es zeigt die Flexibilität der gewerblichen Bauträger, auf eine zusätzliche Nachfrage zu reagieren. Aber wir sehen, dass vorrangig das höherpreisige Eigentumssegment bedient wird oder Vorsorgewohnungen geschaffen werden, von denen nicht alle tatsächlich am Mietwohnungsmarkt landen, sondern zum Teil längerfristig leerstehen. Obwohl viel gebaut wird, gibt es einen Mangel im preisgünstigen Mietwohnungssegment.

Nun möchte ich zu den Schlussfolgerungen kommen und fragen, was Ansatzpunkte für eine Wohlfahrtsstadt wären, in der Wohnen eine Rolle spielt. Auch hier möchte ich nur wenig selbst beantworten, sondern vor allem Fragen aufwerfen. Ich möchte folgende zwei Grundfragen vorausschicken

- i. Stehen wir weiterhin für eine solidarisch-integrative Wohnungspolitik mit dem Schwerpunkt Durchmischung – also einem breiten sozialen Wohnbau-sektor, der allen oder den meisten offensteht und

der auch mit dem freien Markt konkurrieren kann? Oder stehen wir für eine residuale Wohnungspolitik, die zugespitzt ist, also mit hoher Treffsicherheit auf die sozial Schwächsten abzielt?

- ii. Als zweites: Stehen wir zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums, insbesondere des Grundeigentums? Hier ist der Konnex zur Stadtplanung, zur Raumplanung evident – wie gehen wir mit Grundeigentum, mit Nachbarschaften, mit Nutzungsmischung um? Leistet jede/r Grundeigentümer/in auch seinen/ihren Beitrag zur sozialen Ordnung und zur nachhaltigen Stadtentwicklung?

Und schließlich: Was können wir beitragen? Das „wir“ ist jetzt an Sie gerichtet, an alle Akteure in ihren verschiedenen Rollen und Aufgabenbereichen: Stadtentwicklungspolitik, Wohnungspolitik, Bauträger, Forschung.

Sicherlich durch die „Brille“ als Vertreterin der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und als Raumplanerin geprägt, möchte ich folgende Punkte anregen (Abbildung 10):

- i. Als Erstes ein klares Bekenntnis zu einem starken sozialen und gemeinnützigen Wohnbau, der – in Matzners Sinn - Wertschöpfung und Wertschätzung bringt. Und der inklusiv ist, d.h. sowohl jenen offensteht, die am Markt diskriminiert werden, als auch jenen, die Wahlfreiheit hätten.
- ii. Als Zweites: Denken wir stadtreional, denken wir über Gemeinde- und Landesgrenzen hinweg. Das, was im Alltagsleben der Menschen längst eine Selbstverständlichkeit ist und bis zu einem gewissen Grad auch am Wohnungsmarkt, ist es noch

Abbildung 10: Bausteine einer Wohnungspolitik in der Wohlfahrtsstadt



Quelle: Eigene Darstellung

nicht unbedingt in den Förderbestimmungen, in der Planung, Bautätigkeit oder in der Praxis der sozialen Wohnungsvergabe. Gibt es eine regionale Abstimmung, eine tragfähige regionale Planung der Siedlungsentwicklung? Wie können wir die Errichtung und Vergabe von leistbaren Mietwohnungen noch besser an funktionalen Regionen abstimmen?

- iii. Welche Bodenpolitik betreiben wir – betreiben wir überhaupt Bodenpolitik? Wie sieht es mit der Sozialpflicht des Grundeigentums aus? Wo könnten wir eine aktive und auch hoheitliche Bodenpolitik stärken, die – sagen wir mal – nicht zu vieles oder nicht alles auf Vertragslösungen auslagert, sondern durchaus auch hoheitliche Maßnahmen setzt, um z.B. die Grundstücksverfügbarkeit zu erhöhen?
- iv. Absichtlich in der Mitte angesetzt ist folgender Punkt: Wie sieht es mit inklusiven Räumen aus? Schaffen wir Orte der Begegnung, Lebensräume für alle Menschen? Setzen wir uns für lebendige, Nutzungsgemischte Nachbarschaften ein, die auch Spannungen aushalten? Wirken wir der Desintegration in unseren Städten entgegen, oder wie können wir das besser tun?
- v. Und weiter: Wenn wir uns den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt anschauen, geben wir konkrete Angebote im unteren Preissegment, vor allem bei Mietwohnungen? Im Neubau können wir

versuchen, die Baukostensteigerung in den Griff zu bekommen, manche Normen entschlacken, Low-Budget-Schienen stärken oder besondere Fördermodelle ausbauen, ob das Smart-Wohnungen sind oder 5-Euro-Wohnungen, wie sie in Tirol heißen. Aber finden wir auch Ansatzpunkte im Bestand, sodass die älteren, besonders günstigen Wohnungen in allen Sektoren noch zugänglicher werden?

- vi. Und schließlich: Wohnungssicherung und Re-Integration fördern. Menschenwürdiges Wohnen für alle, auch in Kooperation mit der Wohnungslosenhilfe. Versuchen wir mit vereinten Kräften, etwa durch Delogierungsprävention, zu verhindern, dass Menschen überhaupt wohnungslos werden oder, wenn es doch dazu kommt, helfen wir ihnen, sie wieder in den Wohnungsmarkt zu integrieren, in die Nachbarschaft, in die Wohlfahrtsstadt?

Abschließend ein Fragezeichen. Ich denke, dass die Wohnungspolitik allein diese Fragen sicher nicht lösen kann, so wie auch die Probleme nicht alleine an der Wohnungspolitik liegen. Gerade was die Einkommensentwicklung, die Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse oder die Integrationspolitik betrifft, braucht es noch viel breitere Allianzen. Aber ich bin zuversichtlich, dass Sie im Publikum oder am Podium noch einige Anregungen finden für die Wohlfahrtsstadt von morgen.

Referenzen

- Housing Europe** (2017), The State of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review. Online: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>
- European Quality of Life Survey 2016, Overview Report** (January 2018): <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2017/fourth-european-quality-of-life-survey-overview-report>
- Housing Europe** (2017): The State of Housing in the EU 2017. www.housingeurope.eu
- Ludl, H.** (Hg., 2017): Integration im Wohnbau. Modelle für ein soziales Zusammenleben. Birkhäuser, Basel.
- Matzner, E.** (1982): Der Wohlfahrtsstaat von morgen. Entwurf eines zeitgemäßen Musters staatlicher Interventionen. Campus Verlag Frankfurt / New York
- Ritter, Gerhard A.** (1998): Soziale Frage und Sozialpolitik in Deutschland seit Beginn des 19. Jahrhunderts. Opladen: Leske + Budrich, 1998
- Rudloff, Wilfried** (1998): Die Wohlfahrtsstadt. Kommunale Ernährungs-, Fürsorge- und Wohnungspolitik am Beispiel Münchens 1910-1933. Göttingen : Vandenhoeck & Ruprecht Verlag.
- The Foundation Abbé Pierre / FEANTSA** (2017): Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017. Online: https://www.feantsa.org/download/gb_housing-exclusion-report_complete_20178613899107250251219.pdf
- EUROSTAT** (2016): Urban Europe. Statistics on cities, towns and suburbs. 2016 edition. Online: <http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-statistical-books/-/KS-01-16-691>
- Statistik Austria:** Mikrozensus, verschiedene Jahre; Baumaßnahmenstatistik, verschiedene Jahre.
- Weinert, Sebastian** (2017): Der Körper im Blick: Gesundheitsausstellungen vom späten Kaiserreich bis zum Nationalsozialismus. Walter de Gruyter GmbH & Co KG