

Podiumsdiskussion

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Justin Kadi, Bernhard Müller, Karin Ramser und Thomas Weninger

Transkription der Podiumsdiskussion bei der IFIP-Jahrestagung 2018

Bernhard Müller (i.d.F. Moderator): Ich möchte auch hier gleich bei diesem Thema – bei der kommunalen Hausverwaltung Wiener Wohnen – anknüpfen. Ich darf die Zahl sagen, die vielleicht manchen bekannt ist, Wiener Wohnen verfügt über 220.000 Gemeindewohnungen, eine fast unvorstellbare Zahl. Es ist daher für uns nicht schwer vorstellbar, welche enormen Herausforderungen auf Ihr Unternehmen zukommen, wenn man z.B. an die Notwendigkeit von umfassenden Sanierungen denkt. Es war sehr schön in (Frau Gutheils) Vortrag die Zeitungsartikel der letzten Tage zu sehen: Leistbares Wohnen ist tatsächlich en vogue, ein aktuelles Thema, überhaupt politisch und medial viel diskutiert. Daher meine Frage an Sie: Wie definiert sich „leistbar“ abseits von Schlagworten und welche Probleme sehen Sie als kommunaler Hausverwalter, um sozialen Wohnbau sicherzustellen? Da gibt es ja auch das Stichwort Grundstückspreise.

Karin Ramser: Vielen Dank für die Einladung. Wie definiert sich leistbar. Das ist sehr subjektiv und hängt vom Einkommen ab. Eurostat hat definiert, dass das was man für das Wohnen aufwenden sollte, nicht mehr als 40% des Einkommens betragen sollte. Leistbar ist also das, was bis 40% des Einkommens geht. Damit bleiben 60% für andere Lebensbedarfe übrig. Wir sind da in Wien etwas ehrgeiziger, wir versuchen auf 25% des Einkommens zu kommen. Wie definieren wir das bei Wiener Wohnen? Wir haben das System in Wien – das unterscheidet sich von anderen Städten oder Gemeinden in Österreich, die gemeindeeigene Wohnungen anbieten – wir vermieten zum Richtwert nach Mietrechtsgesetz und das für eine sehr breite Gruppe. Das heißt die Einkommensgrenzen sind bei uns relativ hoch – wenn der Richtwert nicht leistbar ist, dann gibt es Subjektförderung. Das ist das, was Sie (Gutheil) auch dargestellt haben. Diese Mischung aus Objekt- und Subjektförderung. Wiener Wohnen finanziert sich rein

und ausschließlich aus den Mieteinnahmen und muss diese dazu verwenden, um die Gemeindebauten für die kommenden Generationen noch zu erhalten.

Moderator: Ich würde gerne mit ihnen, Herr Weninger (Generalsekretär des Städtebunds) die Brücke zwischen Arbeit und Wohnen schlagen. Es war die letzten Tage in der Zeitung zu lesen, dass das Wohnen schon bis zu 35% der Einkommen verschlingt. Es gibt zweifellos einen Zusammenhang zwischen den Einkommen der Menschen, die im Berufsleben stehen und dem, dass sie für ihr Zuhause ausgeben müssen. Ich weiß, ich war lange genug in der Geschäftsleitung, dass das im Hauptausschuss des Städtebundes auch ein Thema ist.

Thomas Weninger: Vielen Dank für die Einladung, ich bin zwar Mitveranstalter, aber ich möchte schon noch sagen, dass das für mich eine tolle Sache hier ist. Beim KDZ durfte ich auch manches lernen, das mir bis heute noch hilft. Insofern haben wir alle glaube ich hier gemeinsam viel vom Egon Matzner lernen dürfen. Aber um auf Ihre Frage zurückzukommen, es hat natürlich zwei Seiten. Es sind auch hier viele politisch denkende Menschen. Das Lohnniveau wäre durchaus auch zu hinterfragen, wir haben doch Reallohnverluste, auch in dieser Republik in den letzten Jahren, um nicht zu sagen Jahrzehnten. Also bei uns steigt der Anteil, den ich ausgeben muss für Mieten. Vielleicht steigt also auch mein Lohn nicht entsprechend, um diese 25% als ehrgeiziges Ziel zu erreichen.

Aber jetzt von der Wohnseite her, die Botschafterin Gabi Matzner hat es erwähnt in der Einleitung, die Res Publica war ja durchaus ein Thema für Egon Matzner und wenn wir darunter alle Leistungen der Daseinsvorsorge verstehen, die wir sozusagen im Blumenstrauß der kommunalen Dienstleistungen haben, dann sind das alles Dinge, die in den letzten 100, 150 Jahren entwickelt wur-

den. Gerade im Zuge der Industrialisierung hat die Urbanisierung dieses Kontinents stattgefunden und da war am Anfang natürlich die technische orientierte Infrastruktur da, Versorgungsleistungen. Hinzu kamen dann auch soziale Leistungen und gerade hier in Österreich, in Wien – Stichwort das „Rote Wien“ – soziale Dienstleistungen, bis hin auch zu kommunalen Wohnbau, wo wir heute noch dankenswerterweise aufgrund dieser politischen Entscheidungsträger von damals über 220.000 Wohneinheiten verfügen, für die uns viele Städte in Europa – wir haben als Städtebund auch sehr großen Kontakt zu den deutschen Kollegen – beneiden, wie denn das hier noch immer im Vergleich zu deutschen Großstädten funktioniert.

Aber das leistbare Wohnen ist nicht nur in Wien ein Thema, sondern generell gerade in den Städten und größeren Gemeinden Österreichs. Das betrifft nicht zuletzt Beschäftigte in den kommunalen Dienstleistungen. Diese Leute, diese Kollegen, Kolleginnen, wollen natürlich auch in der Stadt wo sie arbeiten wohnen, leistbar wohnen. Nur wir beobachten – weniger noch in Österreich – aber europaweit schon, dass sich die Bediensteten der Städte dieses Wohnen nicht mehr leisten können. Also wir können die Bandbreite der Leistungen gar nicht mehr anbieten oder wir zahlen Zuschüsse – sehr bekannt schon Beispiele im Pflege- oder Gesundheitsbereich – damit wir Pfleger in unseren Einrichtungen vor Ort haben, damit sich die Leute das Wohnen leisten können, damit wir aber für die Gesamtbevölkerung in den Städten auch diese Dienstleistungen weiterhin in dieser Qualität anbieten können. Wir machen einmal im Jahr das sogenannte Städtebarometer mit Günter Ogris vom SORA-Institut, wo wir Bürger und Bürgerinnen befragen lassen, wie sie denn zufrieden sind mit diesen Leistungen. Da sind wir immer jeweils bei der 80%-Marke. Wir fragen auch, ob sie zufrieden sind, dass das von der Stadt in Eigenverantwortung, in Eigenbesitz durchgeführt wird und auch hier sind wir weit über 80% Zustimmung. Was langsam kommt ist, dass wir Schwierigkeiten haben Personal zu finden. Dass wir Personal finden vor allen in den großen Städten Europas, aber wie gesagt, das kommt auch zu uns auch langsam nach Wien, aber auch in die Landeshauptstädte, die sagen: „Das kann ich mir nicht leisten in Innsbruck zu leben und zu arbeiten „. Bei uns beginnt langsam die Diskussion, wir haben auf städtischer Ebene nicht wirklich eine Kompetenz im Wohnbereich. Da hat Wien als Land einen gewissen Startvorteil. Aber bei uns beginnen BürgermeisterInnen darüber nachzudenken eigene Wohnungen zu errichten, also kommunalen Wohnbau, wie es die Stadt Wien vor 2, 3 Jahren beschlossen hat und jetzt die ersten kommunalen Wohnbauten wieder beginnt – Grundsteinlegung war glaub ich vor Kurzem. Diese Überlegungen gibt es schon.

Um jetzt einmal das Thema Lohn und Wohnen leisten abzuschließen: Wir haben auch die Debatte in Österreich – vor allem von mittelgroßen Gemeinden, Touristengemeinden im Westen Österreichs – dass sie kein Personal mehr im Tourismus finden. Das hat vielleicht auch mit einer gewissen Immobilität des Österreicherers, vor allem im Osten, zu tun, aber vielleicht auch damit, dass sich die

Leute das Wohnen – um es beim Namen zu nennen: in Kitzbühel – nicht leisten können. Das sind Themen, die wir auch haben, wenn ich an meine Landesgruppe Tirol denke, die uns umtreiben. Insofern ist das Wohnen ein Thema bei uns geworden und wird eines, obwohl wir als Städte relativ wenige rechtliche Möglichkeiten haben. Wir können nur Geld in die Hand nehmen und selber wieder Wohnungen bauen. Es gibt schon andere Städte auch, die noch kommunale Wohnungen haben. Leoben mit 25.000 EinwohnerInnen hat 2.500, aber wir wollen das nicht geringschätzen. Das ist ein wichtiger Faktor für die Menschen vor Ort, um sich eben Wohnen leisten zu können in ihrer Stadt.

Moderator: Ich habe jetzt eine kurze Frage, aber ich glaube es ist trotzdem eine nicht ganz so leicht zu beantwortende: Nämlich – knapp gesagt – wieso ist leistbares Wohnen heute in der Stadt als solches so knapp?

Justin Kadi: Danke. Ich würde gerne nochmal auch der Frage folgend einen Schritt zurück machen in der Diskussion und kurz auf die Ursachen eingehen. Was ja auch schon dargestellt wurde im Eingangsvortrag ist die Tatsache, dass wir anscheinend mit einem gesellschaftlichen Problem konfrontiert sind, das nicht nur in Wien oder Berlin ein Thema ist, sondern in vielen Städten in Europa und auch in Nordamerika und anderen Teilen der Welt.

Leistbarer Wohnraum ist knapp in der Stadt. Leistbarkeitsprobleme, Verdrängungsprozesse, soziale Polarisierung und Gentrifizierung sind heute ein wichtiger Teil der internationalen Stadtentwicklung geworden. Was mir zentral erscheint ist, dass die Ursachen dafür sehr vielschichtig sind. Ein grundlegender Faktor, der meiner Meinung nach zu diskutieren ist, dass diese zunehmende Knappheit an preiswertem Wohnraum einher geht mit einer grundlegenden Transformation – seit ungefähr den 1980er Jahren – wie Wohnen und Wohnraum gedacht und produziert wird. Ich möchte das kurz ausführen: Die primäre Funktion, die dem Wohnen zugeschrieben wird, verändert sich und was wir heute sehen, ist, dass Wohnraum und Wohnungen zunehmend zu einem Finanz- und Investitionsobjekt in vielen Städten werden. Das ist schon angeklungen, ich möchte es kurz vertiefen.

Was wir sehen ist, dass eben hier ein neues Finanz- und Investitionsobjekt geschaffen wird, dass Wohnraum kommodifiziert wird in vielen Städten – wie wir das etwas verklausuliert in der Forschung nennen – und hier im Zuge einer wirtschaftsliberal, oder ich würde sagen, neoliberal ausgerichteten Wohnungspolitik verändert wird. Die konkreten Ausprägungen und Formen, die diese Transformation annimmt, unterscheiden sich recht erheblich zwischen nationalen, lokalen, regionalen Kontexten. Die grundlegenden Muster sind aber doch durchaus vergleichbar. Was wir sehen, ist, dass mehr und mehr Wohnungen, die heute geschaffen werden, nicht primär geschaffen werden mit dem Ziel, dass darin Leute preiswert wohnen können, sondern zur Geldanlage für eine globale und gesellschaftliche Elite. Wohnungen sind heute ein Produkt für Kleinun-

ternehmer, für Großinvestoren unterschiedlicher Art, für lokale und transnationale Banken und Finanzunternehmen. Wenn wir in Städte wie London schauen, dann sehen wir, dass Wohnungen heute ein Vehikel geworden sind für Steuerhinterziehung, für das Verstecken illegaler Vermögen und für manche – die Glück haben und zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort gekauft haben – auch zu einer möglicherweise prospektiven Pensionsvorsorge.

Wohnraum wird damit zu einer Ressource für privilegierte Eliten in der Gesellschaft, die in Besitz dieser Immobilien sind und damit Möglichkeit haben, ihren Handlungsspielraum und auch ihren Einfluss durchzusetzen und auszubauen. Die andere Seite der Medaille, das ist der Widerspruch, ist, dass diese Entwicklung die Durchsetzung von Wohnen als soziales Grundbedürfnis und als soziale Notwendigkeit erschwert. Denn Wohnungen, die als lukrative Finanzanlage von privaten Bauträgern gebaut werden, sind in der Regel nicht leistbar für einkommensschwache Haushalte.

Diese Entwicklungen sind im Stadtraum sichtbar. Bauprojekte, die als Anlageprodukte geschaffen werden, als „Vorsorgewohnungen“, die als exklusive Luxuswohnungen und dezidierte Investitionsobjekte beworben werden. Vielleicht erinnern sie sich noch – ich möchte nur ein Beispiel aus dem Wiener Kontext bringen – an ein Haus, das im 1. Bezirk errichtet wurden, das groß plakatiert hatte mit der Werbung: „You don't have to live in these apartments to love Vienna, owning them will do“.

Auch im alltäglichen Leben begegnet uns das Thema immer häufiger, wenn Zeitungen und Banken suggerieren, dass wir in Immobilien investieren sollen als Altersvorsorge, als bessere Geldanlage oder auch als Möglichkeit raschen finanziellen Gewinn zu machen – sei es durch die Erwerbung von Eigentumswohnungen oder Zinshausanteilen, die man in Wien bis vor Kurzem noch erwerben konnte. Übrigens von einer Firma, die es jetzt bald nicht mehr gibt.

Die sozialen Auswirkungen sind vielleicht manchmal weniger sichtbar, aber wir haben heute schon darüber gehört. Es geht um Verdrängungsprozesse, es geht um fehlende Leistbarkeit, es geht um Überbelag, es geht um Zwangsräumungen, es geht gleichzeitig auch, oftmals weniger sichtbar, um Leute, die sich am Ende des Monats Geld absparen müssen, damit sie sich überhaupt noch den Wohnraum leisten können. Viele müssen dann sparen bei anderen Ausgaben, die sie haben und eben Geld fürs Wohnen verwenden müssen, das ihnen dann fehlt, wenn es um das Geld für den Skikurs der Kinder geht, um neue Bekleidung oder auch um Essen.

Der Punkt, den ich machen will – und damit bin ich auch schon am Ende – ist, dass ich denke, dass wir nicht nur eine quantitative Veränderung in der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum in vielen Städten sehen, sondern auch eine qualitative, wie Wohnen gedacht und produziert wird. Ein grundlegendes Verständnis dieser Prozesse erscheint mir sehr relevant und wichtig, um darüber nachzudenken, wie man Wohnen heute wieder leistbarer und demokratischer organisieren kann.

Moderator: Bevor ich diese Runde mit Dr. Gutheil abschließe, möchte ich noch sagen, dass ich sehr dankbar bin, dass sie London angesprochen haben. Unsere Obfrau Gabi Matzner war ja auch Botschafterin im Königreich und hat eine Buchrezension geschrieben für unsere Zeitung „Urban Forum“. Sie erscheint 4x jährlich in Print und als Onlineversion. Warum spreche ich das an: Weil London ein krasses Beispiel ist, wo Menschen, die früher relativ nahe der Innenstadt gewohnt haben, an den Stadtrand ziehen mussten, weil sich in der Innenstadt oder im Großraum der Innenstadt niemand mehr, der normal arbeiten geht noch ein Apartment, eine Wohnung leisten kann. Die Wohnungen stehen aber leer, sind Spekulationsobjekte oder dienen für Airbnb zum Vermieten für ein paar Wochen im Jahr für Touristen. Menschen müssen zwei Stunden Fahrzeit auf sich nehmen, die Chauffeure sind, Handwerker oder auch Lehrerinnen, weil sie ganz an den Stadtrand ziehen müssen, weil das Herz der Stadt den Spekulanten überlassen werden musste – zum Teil aufgrund der Entwicklungen – oder jener, die hier das Gefühl haben, das ist nicht die Wohlfahrtsstadt für alle, sondern das ist die Innenstadt für gehobene Klassen.

Frau Dr. Gutheil, Sie haben uns ganz wichtige thematische Kernpunkte schon mitgegeben, ich möchte dennoch eine Frage stellen, sie ist auch vorgekommen in Ihrem Chart: Es gibt immer wieder öffentliche oder auch medial vorgetragene Kritik, dass auch Menschen mit höheren, guten Einkommen in geförderten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern wohnen. Dies sei, so der Tenor, eine Fehlentwicklung. Was entgegnen Sie dieser Kritik?

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald: Zunächst muss ich dazu sagen, ja, es gibt auch gut Verdienende im gemeinnützigen Wohnbau, das ist vollkommen richtig. Ich möchte zwei Ausführungen dazu machen: Zum einen, von der Geschichte her, der Entstehung des gemeinnützigen Wohnbaus, kann man verschiedene Pfade aufzeigen. Der erste ist die Genossenschaftsbewegung, der zweite der Arbeitgeberwohnbau, also Wohnungen, die vom Unternehmen für die eigene Belegschaft errichtet wurden, und der dritte Pfad ist der ausgelagerte kommunale Wohnbau. In der Genossenschaftsbewegung gab es von Anfang an keine einseitige Ausrichtung auf die sozial Schwächsten. Es ist die Selbstorganisation und die Förderung der Mitglieder im Vordergrund gestanden. Auch die Wohnbauförderung kannte ursprünglich überhaupt keine Einkommensgrenzen. Daraus hat sich entwickelt, dass viele Genossenschaften und gemeinnützige Gesellschaften sich die Wohnversorgung jener Gruppen zur Aufgabe machte, die niedrige bis moderate, jedoch regelmäßige Einkommen hatte. Eine weitere Ursache für die „Mittelstandorientierung“ ist auch, dass ja stets neu gebaut wurde und die neuen Wohnungen immer teurer waren als die Bestandswohnungen. Da heißt, die billigsten Wohnungen waren traditionell in anderen Sektoren zu finden und nicht unbedingt im gemeinnützigen Sektor. Das hat sich jedoch mittlerweile geändert, weil es eben auch ältere, sehr

günstige GBV-Wohnungen gibt, in die nun zunehmend junge Haushalte ziehen, die im Regelfall über niedrige Einkommen verfügen.

Was ich auch noch sagen wollte zur Sozialstruktur – wir haben es uns jetzt erst wieder mit den EU-SILC-Daten angeschaut- wirklich gut Verdienende (über 180% des Medianeinkommens), sind es zwischen 4% und 5% in den gemeinnützigen Mietwohnungen. Im Österreichdurchschnitt sind es 8-9%, im Eigentum deutlich mehr. Das heißt, da haben wir im gemeinnützigen Wohnbau einen halb so großen Anteil wie im Durchschnitt. Bei den unteren Einkommen (<60% des Medians) sind wir ganz knapp über dem Österreich-Schnitt und der breite mittlere Bereich ist überrepräsentiert. Das ist sozusagen ein Kennzeichen der Gemeinnützigen.

Allerdings gibt es große regionale Unterschiede: Man kann den Bestand der Gemeinnützigen in Wien nicht vergleichen mit jenem in den übrigen Bundeslän-

dern, insbesondere in den Bezirks- und Landeshauptstädten, wo der gemeinnützige Wohnbau auch die Aufgaben des kommunalen Wohnbaus übernimmt. Dort sieht die Sozialstruktur auch anders aus, da ist der gemeinnützige Wohnbau viel stärker auf niedrigere Einkommensgruppen und Bildungsschichten ausgerichtet. Da es in Wien auch den Gemeindebau gibt, hat es sich so entwickelt, dass der gemeinnützige Sektor stärker auch die Gruppen mit einem etwas höheren sozioökonomischen Status bedient. Insgesamt ist aber die soziale Mischung, d.h. ein Angebot eines Zuhauses für praktisch alle sozioökonomischen und demographischen Gruppen ein Wesensmerkmal, ich würde sogar sagen, ein Erfolgsmerkmal des gemeinnützigen Sektors.