

Karin Ramser

Wohnen in Wien

Vom Leben im Gemeindebau

Zusammenfassung

Was vor rund 100 Jahren seinen Anfang nahm, gilt heute als weltweites Vorzeigeprojekt. In den Jahren des sogenannten „Roten Wien“ nach dem Ersten Weltkrieg war der Gemeindebau die mutige politische Antwort auf die gewaltige Wohnungsnot und auf die katastrophalen Wohnverhältnisse. Während andere Städte und Ballungsräume neoliberalen Privatisierungstrends nachgaben, hielt die Stadt Wien am bewährten Modell des Gemeindebaus fest und kann so der Bevölkerung bis heute in großem Umfang leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Der Beitrag zeichnet diese erfolgreiche Wohnungspolitik nach und wirft am Beispiel Wien(er Wohnen), aber auch darüber hinausweisend, Schlaglichter auf die gegenwärtigen gesellschaftlichen Herausforderungen und politischen Lösungsstrategien der Wohnungsfrage.

Abstract

What started around 100 years ago is today a global model. In the years of the so-called “Red Vienna” after the World War One, municipal housing was the courageous political answer to the enormous housing shortage and the catastrophic housing conditions. While other cities and metropolitan areas gave way to neoliberal privatization trends, the City of Vienna stuck to the tried and tested model of municipal housing and is thus able to provide the population with affordable housing on a large scale to this day. The article traces this successful housing policy and illuminates the current social challenges and political solution strategies of the housing crisis using Vienna as an example, but also pointing beyond it.

Seit der Finanzkrise 2008 legen immer mehr Menschen – jene, die es sich leisten können – ihr Geld in sicherem *Betongold* an. Wohnungen als Anlageobjekte sind weniger abstrakt als Aktien. Mit fatalen Folgen: Wohnen wird immer mehr zur lukrativen Investition und damit zu einem Spekulationsobjekt. In Wien findet man trotz dieser Entwicklungen noch leistbare Wohnungen, wie macht das die Stadt?

1 Wohnen als Menschenrecht

Wohnungs- und damit Mietpreise steigen ständig an. Für Menschen mit niederem Einkommen wird es immer schwieriger, adäquaten Wohnraum

zu finden. 2018 ist Leilani Farha, UN-Sonderbeauftragte für das Recht auf Wohnen bei der Konferenz „Housing for All – Affordable Housing in Growing Cities in Europe“ gemeinsam mit rund 300 Teilnehmer*innen aus 36 Ländern in Wien zu Gast bei Wiener Wohnen.

Für die Juristin Farha ist Wohnen ein Menschenrecht und keine Ware. Sie kritisiert bei der Konferenz die zunehmende Obdachlosigkeit auch in Europa. Für die Preisentwicklung am Wohnungssektor macht sie den Neoliberalismus verantwortlich. Denn ein nie da gewesener Reichtum werde in Wohnraum geparkt, so Farha in ihrem Vortrag. Das ergebe viel Profit für einige wenige, für alle anderen würden Mieten steigen und Mietverträge gekündigt, bestehender Wohnraum vernachlässigt und mit Neubauprojekten nur mehr das Luxussegment bedient.

Ebenfalls Gast bei der Konferenz war die Wohnbauforscherin Orna Rosenfeld. Sie zeigt auf, dass durch den massiven Anstieg der Wohnungspreise und Mieten in den Ballungsräumen 82 Millionen Europäer bereits mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden. Die Wartelisten für soziale Wohnprojekte seien europaweit so lang wie nie.

Schaut man nach Wien, so steht die Stadt im internationalen Vergleich bei den Mietpreisen relativ gut da. Das liegt vor allem am flächendeckend ausgebauten sozialen Wohnbau. Rund 60 Prozent der Menschen in Wien leben in geförderten Wohnungen. So günstig wie im Gemeindebau wohnt man in Wien sonst nirgendwo: die Netto-Richtwertmiete beträgt ohne Betriebskosten zwischen EUR 2,62/m² und EUR 5,81/m². Das wirkt bremsend auf die Mietpreisentwicklung.

Der hohe Anteil an sozialem Wohnbau macht Wien somit zum Mekka all jener, die in ihren Städten mit explodierenden Mietpreisen und daraus resultierenden sozialen Verwerfungen zu kämpfen haben. Wie macht Wien das? Dazu muss man das Rad der Zeit rund 100 Jahre zurückdrehen.

2 100 Jahre Gemeindebau

Im Wien der Jahrhundertwende leben rund zwei Millionen Menschen. Als Hauptstadt eines Vielvölkerstaates zieht Wien Menschen aus allen Teilen der Habsburgerreiche an. Im Bauboom der Gründerzeit entstehen entlang der Ringstraße neben den Prachtbauten der Monarchie die Palais des Adels und des reichen Bürgertums. Errichtet wurden sie von den zugereisten Arbeitern. Wie sie leben, beschreiben die Sozialreportagen

des Journalisten Max Winter (1870–1937). Er ist der Chronist des Elends und recherchiert *undercover* direkt bei den Ärmsten der Armen:

„Obdachlos! Ohne Mittel, sich ein Obdach zu schaffen. Hungrig! Frierend in den leichten Kleidern – man sollte glauben, dass solches Elend keine Steigerung mehr vertrüge, und doch gibt es noch Schlimmeres, dass fast jede Gemeinschaft mit den Menschen ausschließt. Es gibt Läuse.“ (zit. n. Vasold 2019)

Bettgeher, also Menschen, die gegen Entgelt stundenweise oder je nach Arbeitsschicht ein freies Bett in einer fremden Mietwohnung zum Schlafen benutzen, waren weit verbreitet. Die Tuberkulose wird aus gutem Grund auch die *Wiener Krankheit* genannt.

Ein weiterer Chronist dieser Tage ist Bruno Frei (1897–1988). Er publiziert 1918 die Studie *Wiener Wohnungs-Elend*. Er stützt sich dabei nicht nur auf eigene Erfahrungen, sondern berücksichtigt auch die Ergebnisse der internationalen Wohnungsforschung und bezieht die Erkenntnisse von Ärzten und Sozialhygienikern mit ein.

In den letzten Jahren vor Ausbruch des Ersten Weltkriegs beginnt sich die Situation langsam zu ändern. Der politische Druck, den besonders die Sozialdemokraten auf die in Wohnungsfragen weitgehend untätige bürgerliche Stadtregierung ausüben, wird immer größer.

2.1 Start des Wohnbauprogramms im *Roten Wien*

Am 4. Mai 1919 erhalten die Sozialdemokraten im Wiener Gemeinderat die Mehrheit. Mit Jakob Reumann wird erstmals ein Sozialdemokrat zum Bürgermeister der Stadt gewählt. Schon kurze Zeit danach wird im Juni 1919 mit der Errichtung des Metzleinstaler-Hofs in Wien-Margareten begonnen. Ziel der kommunalen Wohnbauprogramme ist es, einer breiten Bevölkerungsschicht leistbare Wohnungen in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. In Folge beschließt der Gemeinderat die großen Wohnbauprogramme der Stadt, finanziert durch Luxusabgaben auf den Kauf von nicht unbedingt erforderlichen Gütern und Dienstleistungen.

„Wenn wir einst nicht mehr sind, werden diese Steine für uns sprechen“ (Förster 201, 14), sagt Bürgermeister Karl Seitz 1930 bei der Eröffnung des Karl-Marx-Hofes, dessen Silhouette bis heute ikonographisch für den sozialen Wohnbau Wiens steht. Wie prophetisch diese Worte waren,

lässt sich daraus ablesen, wie sehr die Gemeindebauten auch heute noch das Stadtbild prägen.

Insgesamt werden im *Roten Wien*, den Jahren der Ersten Republik bis zur Auslöschung der Demokratie 1934, über 66.000 Wohnungen errichtet. 1934 wohnt bereits ein Zehntel der Wiener Bevölkerung in Gemeindewohnungen. Wohnungen, die über einen Wasseranschluss und Innentoiletten verfügen. Wohnungen, die mehr als nur Wohnraum bieten: Kindergärten, Schulen, Büchereien und Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen gehören zu den Wohnhausanlagen ebenso dazu wie weitläufige Grünanlagen, ganz dem Motto gerecht *Licht, Luft, Sonne*. Ja, sogar ein noch immer bespieltes Gemeindebautheater findet sich in einer der Anlagen der Zwischenkriegszeit.

2.2 Wiederaufbau bis Gemeindebau NEU

Während des Ständestaats und des Zweiten Weltkriegs kommt der kommunale Wohnbau nahezu zum Erliegen. Im nationalsozialistischen Wien werden vor allem Baulücken mit kleinen Häusern geschlossen. Einige der Gemeindebauten werden im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt. 1945 sind in Wien rund 20 % der Wohnungen zerstört, 35.000 Menschen obdachlos. Der gesamte Gemeindebaubestand wird nach dem Krieg wieder instandgesetzt. 1947 beginnen die Bauarbeiten für die Per-Albin-Hansson-Siedlung West in Wien Favoriten – das erste große städtische Wohnbauprojekt nach dem Krieg. 1948 wird ein Wohnhauswiederaufbaufonds ins Leben gerufen und der kommunale Wohnbau nimmt wieder Fahrt auf. 1951 wird die 100.000ste Wohnung seit Start des Wohnbauprogramms der Ersten Republik fertiggestellt.

In den 1960er-Jahren wachsen die Gemeindebauten in den Himmel, es ist die Zeit der Hochhaussiedlungen. Eine davon, die Großfeldsiedlung – mit 5.533 Wohnungen nach der Per-Albin-Hansson-Siedlung der zweitgrößte Gemeindebau – stammt aus dieser Zeit.

1978 wird die Grundsteinlegung der 200.000sten Wohnung gefeiert. 2004 wird der vorläufig letzte Gemeindebau errichtet. In den Folgejahren verlagert die Stadt den geförderten Wohnbau vom Gemeindebau hin zu geförderten Wohnbauträgern. Erst 2015 beschließt der Gemeinderat, wieder Gemeindewohnungen mit einer eigens gegründeten Gesellschaft zu bauen. Rund 4.000 dieser „Gemeindewohnungen NEU“ sind bis Ende 2020 auf den Weg gebracht. Der erste dieser Gemeindebauten

NEU, der Barbara-Prammer-Hof in Wien Favoriten wird im Herbst 2019 an die Mieter*innen übergeben. Die Miete beträgt Euro 7,50 Miete/m² brutto (inkl. Ust). Wie bei allen Gemeindewohnungen gilt auch hier: keine Eigenmittel, keine Kautions, keine Befristung.

Bis 2025 sollen im Programm *Gemeindebau(t)* weitere 1.500 Wohnungen dazu kommen, dafür wird Wiener Wohnen selbst Bauherrin sein.

2.3 Gemeindebau(t)

Wien gilt laut Mercer-Studie als die attraktivste und leistbarste Millionenstadt der Welt. Der Hauptgrund dafür ist der geförderte Wohnbau. Mit *Gemeindebau(t)* soll dieses internationale Vorzeigemodell weiter ausgebaut und ein nachhaltiges Bauprogramm für die Zukunft des Gemeindebaus gestartet werden. Neben dem Bau von 1.500 Gemeindewohnungen und der Sanierung von 8.400 Wohneinheiten umfasst das Programm die Errichtung von 450 Wohneinheiten im Dachgeschoßausbau. Damit ist die sanfte Nachverdichtung im Gemeindebau ein wesentlicher Eckpfeiler des Bauprogramms. Kürzlich war Baubeginn bei einem Leuchtturmprojekt, das als Prototyp für eine Sanierung mit Dachgeschoßausbau genauer vorgestellt werden soll.

Neben den rund 115 neuen Dachgeschoß-Wohnungen (7.500m²) werden 46 der 50 bestehenden Stiegen dieser Wohnhausanlage in Wien Simmering am Wilhelm-Kreß-Platz durch eine komplexe Entkernung des Stiegenhauses stufenlos erreichbar gemacht. Zusätzlich werden 20 % der neuen Wohnungen barrierefrei errichtet (ÖNORM B1600). Das wird unter anderem durch den Zubau von 46 barrierefreien Personenaufzügen erreicht. Diese Kombination von Maßnahmen ist nicht nur für Wiener Wohnen, sondern generell in Wien als einmalig einzustufen. Zukunfts- und altersgerechtes Wohnen wird bei dieser Sanierung ganz besonders in den Mittelpunkt gerückt. Auch ökologisch wird der Bau durch die Sanierung aufgerüstet: Reduktion des Heizwärmebedarfs um mehr als 70%, Errichtung von Regenwasserzisternen für die ökologische Bewässerung der Grünanlagen und Schaffung von Nistkästen zum Erhalt der Artenvielfalt im Gemeindebau.

3 220.000 Gemeindewohnungen: hohe soziale Verantwortung

Heute verwaltet Wiener Wohnen als größte kommunale Hausverwaltung Europas rund 220.000 Wohnungen. Verteilt über die ganze Stadt finden sich in jedem der 23 Bezirke Gemeindebauten, in der City genauso wie am Stadtrand: In Wien lässt sich damit der soziale Status nicht an der Wohnadresse ablesen.

Keine andere Stadt in Europa verfügt über eine derartige Kontinuität der sozialen Wohnungspolitik wie Wien. Die Verantwortlichen bekannten und bekennen sich nach wie vor zum Gemeindebau. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten haben sie zu keinem Zeitpunkt den Verkauf des kommunalen Eigentums in Betracht gezogen. Haben andere unter finanziellen Druck geratene Kommunen ihre Wohnbauten versilbert, widersetzte sich Wien den Bestrebungen des Neoliberalismus nach Privatisierungen des Gemeindebaus. Das macht sich heute bezahlt, auch in der Pandemie.

3.1 Das Wiener Wohn-Ticket

Das *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* ist die persönliche Eintrittskarte zum Wohnungsangebot der Stadt Wien. Voraussetzungen dafür sind unter anderem ein Lebensalter von zumindest 17 Jahren, ein maximales Jahresnettoeinkommen in Höhe von 47.740 Euro (für eine Person, Stand 5/21), der zwei Jahre durchgehende Hauptwohnsitz an der aktuellen Wiener Adresse (ohne Nebenwohnsitz) sowie ein konkreter *Wohnbedarfsgrund*, z. B. Überbelag, Alleinerziehend oder krankheitsbedingter Wohnbedarf. Vor allem mit dem recht hoch angesetzten Mindesteinkommen soll die soziale Durchmischung im Gemeindebau garantiert werden.

3.2 Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust

Durch die Corona-Pandemie sind viele Menschen am privaten Wohnungsmarkt von Obdachlosigkeit bedroht. Die Stadt Wien kann mittels Wiener Wohnen auch diesen Menschen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Dazu wurden einerseits die Voraussetzungen für das Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf reduziert und andererseits

der Zugang zu einem Teil des kommunalen Wohnungsangebots befristet für diese Menschen geöffnet. Rund 1.000 Wohnungen (Stand: 09/2021) wurden so bislang schon vergeben.

Case Management

Natürlich können auch bestehende Mieter*innen in finanzielle Schieflagen geraten. Längere Arbeitslosigkeit, schwere Erkrankung sind nur einige Gründe. Die Stadt Wien stellt für Menschen in Notlagen ein breites Netz an sozialen Einrichtungen zur Verfügung. Damit das auch in Anspruch genommen wird, stellt Wiener Wohnen den Mieter*innen das Team des so genannten *Case Management* aus Sozialarbeiter*innen zur Seite. Ziel ist es immer, eine drohende Delogierung zu verhindern. Dabei werden individuelle Lösungen gesucht, zum Beispiel im Wege von Ratenvereinbarungen.

Das Team des Case Managements geht aktiv auf Mieter*innen zu und berät Menschen bei bevorstehendem Wohnungsverlust, psychosozialen Problemen, Verwahrlosung und Demenz und stellt den Kontakt zu den Unterstützungseinrichtungen der Stadt her. Die Wiener Wohnungssicherungsstelle unterstützt Gemeindemieter*innen, die über kein oder ein zu geringes Einkommen verfügen und die gefährdet sind, ihre Wohnung zu verlieren. Die Kinder- und Jugendhilfe berät Familien mit Kindern im gemeinsamen Haushalt über finanzielle Ansprüche und mögliche Unterstützungsleistungen. Mit der Wohnbeihilfe unterstützt die Stadt Wien Menschen mit sehr geringem Einkommen.

3.3 Gesellschaftliche Verantwortung: im Mittelpunkt der Mensch

Die gesellschaftliche Verantwortung von Wiener Wohnen ist im Statut der Unternehmung festgehalten: Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung und lässt sich auch in der Vision der Unternehmung nachlesen: „Wir bieten mehr als Wohnraum. Mit unserer Arbeit sichern wir leistbares und attraktives Wohnen auch für zukünftige Generationen.“ (Stadt Wien-Wiener Wohnen 2020, 3)

Den Prinzipien unternehmerischer Sozialverantwortung sind in die Geschäftsstrategie integriert und werden in konkreten Aktivitäten umgesetzt. Unter anderem im Zielgruppenmanagement: Rund 500.000

Menschen aus über 180 Herkunftsländern wohnen im Gemeindebau. Junge, Alte, Familien und Singles, Menschen aus dem Mittelstand ebenso wie Menschen mit geringem Einkommen, Akademiker*innen, Schulabbrecher*innen, Gesunde und Kranke, Arbeitslose und Arbeitende. Um spezieller auf die Wohnbedürfnisse dieser Gruppe eingehen zu können, wurde eine eigene Zielgruppensteuerung ins Leben gerufen. Aber nicht nur diesen gesellschaftlichen Herausforderungen stellt sich Wiener Wohnen: die Auswirkungen des Klimawandels auf das Wohnen, die zunehmende Armut, das Zusammenleben im Gemeindebau sind Themen, die bewältigt werden müssen. Im Mittelpunkt aller Maßnahmen stehen immer der Mensch und die Leistbarkeit des Wohnens.

4 Ausblick

Der Wiener Gemeindebau ist heute ein international gefragtes Beispiel für gelungene Wohnungspolitik. Dieses reiche Erbe gilt es zu verwalten, zu erhalten und in die nächsten 100 Jahre zu führen. Der Gemeindebau wird daher nach wirtschaftlichen, technischen und sozialen Grundsätzen zukunftsgerichtet weiterentwickelt. So stehen die übertragenen und neu geschaffenen Werte auch künftigen Generationen zur Verfügung.

Literaturverzeichnis:

- Förster, Wolfgang** (2010): Die Architektur der Otto Wagner-Schule im Wohnbau des Roten Wien. In: Wenzel-Bachmayer, Monika (Hg.): Wagner-Schule Rotes Wien. Wien.
- Frei, Bruno** (1918): Wiener Wohnungselend. Wien: Anzenberger Verlag.
- Stadt Wien-Wiener Wohnen** (Hg.) (2016): GEMEINDE baut. Wiener Wohnbau 1920 bis 2020. 2. Auflage, Wien: Verlag Holzhausen.
- Stadt Wien-Wiener Wohnen** (Hg.) (2020): Geschäftsbericht 2019, Wien.
- Vasold, Georg** (2019): Reise durch die Vergangenheit, online unter <<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/100jahre/reise-durch-die-vergangenheit.html>>, abgerufen 13.09.2021.

Über die Autorin

Karin Ramser, Direktorin der Unternehmung: „Stadt Wien – Wiener Wohnen“. Email: karin.ramser@wien.gv.at.