

Bauland für gemeinnützige Bauträger muss kostengünstig verfügbar sein, damit auch in Zukunft geförderter Wohnbau entstehen kann



Die AK fordert Transparenz und klare Definitionen von Zu- und Abschlägen im Mietrechtsgesetz sowie die Deckelung der Zuschläge mit 20 Prozent



Um den Wohnbedarf in Wien zu decken, müssen mindestens 8000 geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet werden

LEBENSWERTEN WOHNRAUM SCHAFFEN!

Wohnen muss leistbar bleiben

Um den zukünftigen Anforderungen zu genügen, müssen in Wien jährlich 10.000 Wohnungen, davon mindestens 8000 geförderte, gebaut werden. Um auch genug Baufläche zu generieren, braucht es jetzt Maßnahmen der Stadt.

Gutes muss besser werden. Im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten hat Wien eine gute Wohnraumversorgung: Besonders im Altbestand sind die Mieten niedrig. Gentrifizierungsprozesse weniger wahrnehmbar. Durch das massive Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre zeigen sich jedoch bereits deutliche Anzeichen eines Wohnungsfehlbestandes – eine passende, leistbare, unbefristete Wohnung zu finden, ist schwierig. Hier muss die öffentliche Hand gegensteuern.

Um den Wohnraumbedarf zu decken, müssen mindestens 8000 geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Geförderter Wohnbau ist ein Garant für Preisstabilität, denn im Unterschied zum privaten Wohnungsmarkt weist er eine moderate Preisentwicklung auf. Ebenso müssen die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen der Stadt und die Sicherstellung einer ausgewogenen, sozialen Mischung bei gleichzeitigem Erhalt der Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen – einem zentralen Merkmal guter Stadtpolitik – im Vordergrund stehen.

Kategorie förderbarer Wohnbau

Damit auch in Zukunft geförderter Wohnbau entstehen kann, muss das Bauland für ge-

meinnützige Bauträger verfügbar und leistbar sein. Deshalb wurde die Wiener Bauordnung novelliert und um eine Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ bzw. baulandmobilisierende Werkzeuge (befristete Baulandausweisung, städtebauliche Verträge) ergänzt. In der neuen Widmungskategorie ist allerdings nur die Einhaltung technischer Standards, wie sie für den geförderten Wohnbau gelten (etwa Wohnungsgröße, Wärmedämmung), festgelegt. Die zentrale Frage der Grundstückskosten, die tatsächliche Verfügbarkeit für den geförderten Wohnbau und das damit verbundene Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum wird jedoch nicht berücksichtigt. Daher können innerhalb dieser Widmungskategorie Wohnungen errichtet werden, die weit teurer sind als der geförderte Wohnbau. Ziel sollte es aber sein, diese Grundstücke auch wirklich den gemeinnützigen Bauträgern zum Verkauf anzubieten. Die Möglichkeit des Abschlusses von „städtebaulichen Verträgen“ – ein Novum in der Wiener Bauordnung – er-

„DURCH IHRE STRUKTUR SIND 1950er- UND 1960er-BAUTEN GUT GEEIGNET, UM DEN INNERSTÄDTISCHEN BEREICH NACHZU-VERDICHTEN“, SO AK EXPERTE CHRISTIAN PICHLER

möglicht es, mit Bauwerbern privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Hier kann Wien festlegen, welche Leistungen vom Bauträger erbracht werden müssen. Etwa, dass auch ein Anteil kleinerer Wohnungen errichtet wird.

Baulandreserven aktivieren

Nicht bloß am Stadtrand sollen weiterhin Wohnungen entstehen, auch im innerstädtischen Bereich muss nachverdichtet werden. Nötiges Potenzial bieten Dachgeschosse, Baulücken und Nachverdichtungen bei geeigneten Baukörpern. Dadurch kann die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden. „Durch ihre Struktur sind 1950er- und 1960er-Bauten gut geeignet, zusätzliches Bauvolumen aufzunehmen“, erklärt AK-Experte Christian Pichler. Doch derzeit gibt es kein namhaftes Nachverdichtungsprojekt. „Diese Projekte sind aber wichtig, denn sonst können wir die notwendigen Flächen nicht zusammenbringen“, weiß Pichler.

Änderung des Mietrechts

Leistbare Wohnungen würden auch durch eine Änderung des Mietrechtsgesetzes geschaffen werden. Denn in den letzten Jahren sind die Mieten im privaten Segment markant angestiegen. Transparenz können klare Definitionen von Zu- und Abschlägen sowie die Deckelung der Zuschläge mit 20 Prozent schaffen. Außerdem müssen der Lagezuschlag abgeschafft und befristete Mietverträge – bis auf wenige Ausnahmen – verboten werden. Die Maklergebühr sollte ausschließlich vom Erstauftraggeber bezahlt werden.

Goldene Regel

Um Wohnraum zu errichten, bedarf es einer guten Infrastruktur – u.a. Schulen, Kindergärten, Straßen, Öffentlicher Verkehr. Deren Finanzierung ist durch den innerösterreichischen Stabilitätspakt allerdings nicht ausreichend möglich. Für diese fundamentalen Investitionen muss die goldene Regel (siehe Kasten rechts) gelten.

Nach Plan

120.000

Der 2014 beschlossene STEP 2025 will bis zu 120.000 Wohneinheiten errichten. Den Bedarf werden neben Umbauten und Verdichtungen vor allem mehrgeschossige Wohnhausanlagen – mit vielen geförderten Wohnungen – decken.

ÖFFENTLICHE INVESTITIONEN ERMÖGLICHEN

Sparen am falschen Platz

Wien wächst, doch sinnvolle Investitionen können derzeit nicht durch eine Neuverschuldung finanziert werden – auch, wenn es ökonomisch sinnvoll wäre.



Öffentliche Investitionen wirken über Jahrzehnte hinweg positiv auf die Wirtschaft

Mit 2639 Euro je EinwohnerIn liegt Wien in der Pro-Kopf-Verschuldung (Stand 2013) deutlich unter dem Durchschnitt der österreichischen Bundesländer (3555 Euro) und weit hinter Spitzenreiter Niederösterreich (4378 Euro). Das öffentliche Vermögen Wiens könnte sogar merklich höher sein als die öffentliche Verschuldung der Stadt. Wien wächst derzeit mit hohem Tempo. Aus ökonomischer Sicht spricht alles dafür, die notwendige Infrastruktur über Kredite zu finanzieren und nicht durch die Höhe der laufenden Steuereinnahmen zu begrenzen. Doch die EU-Fiskalregeln und der innerösterreichische Stabilitätspakt sehen das anders. Nicht einmal die unverzichtbaren Investitionen in öffentliche Infrastruktur, sozialen Wohnbau sowie Bildungs- und Sozialeinrichtungen bleiben vom Nulldefizit-Wahn verschont. Hier wird die Zukunft Wiens aufs Spiel gesetzt.

Goldene Investitionsregel gefordert. Deshalb müssen die europäischen Fiskalregeln stärker den nationalstaatlichen und regionalen wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst

werden. Besonders dringend ist die Einführung einer „Goldenen Investitionsregel“. Sie würde die Finanzierung öffentlicher Nettoinvestitionen mittels Budgetdefiziten erlauben. Damit würden öffentliche Ausgaben, die einen erheblichen zukünftigen Nutzen in Form höheren Wachstums oder vermiedener Kosten generieren, auch durch eine Neuverschuldung finanziert werden können.

Änderung des Fiskalpakts notwendig. Öffentliche Investitionen wirken über Jahrzehnte hinweg positiv auf die Wirtschaftsentwicklung. Würden sie nur durch laufende Steuern finanziert, zahlt die heutige Generation die gesamten Investitionskosten, während auch zukünftige Generationen profitieren. Eine reine Steuerfinanzierung z.B. beim Ausbau der U-Bahnen wäre ökonomisch ineffizient – sie würde zu geringerer Investitionstätigkeit als wirtschaftlich notwendig führen. Deshalb sollte der Fiskalpakt derart geändert werden, dass über den Konjunkturzyklus hinweg eine Neuverschuldung im Ausmaß der öffentlichen Investitionen möglich ist.