

POSITIONSPAPIER

WOHNEN

UNSERE HALTUNG

Es gibt kaum einen politischen Bereich, in dem Ideologien so sehr aufeinanderprallen wie beim Thema Wohnen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, daher ist es ein berechtigtes Anliegen, dass in Wien ausreichend Wohnungen für sozial Schwächere auf einem leistbaren Niveau zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist die soziale Durchmischung von Stadtteilen, die in Wien zum Teil gut gelungen ist, zu berücksichtigen.

Die Frage des leistbaren Wohnens ist in den letzten Jahren für viele - auch und gerade für die Mittelschicht - in den Fokus gerückt. Evidenzbasiert lässt sich nachweisen, dass nicht nur die Mieten gestiegen, sondern auch ganz allgemein die Qualität (Ausstattung) der Wohnungen und die Größe der Wohnungen zugenommen haben. Deutlich stärker noch als die Mieten sind die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen. Eine überbordende Regulierung (Leerstandsabgaben, Befristungsverbote oder gesetzliche Mietzinsobergrenzen) im privaten Wohnungsbereich (ca. 30% des Wiener Wohnungsbestandes) führt nicht zu billigeren Mieten. Im Gegenteil: private Investitionen werden unattraktiv, Wohnhäuser verfallen und das Angebot sinkt. In einer wachsenden Stadt muss daher primär auf eine Steigerung des Angebots gesetzt werden. Zweifelsohne braucht es eine gute Balance zwischen dem berechtigtem Schutz der Mieter_innen einerseits und attraktiven Rahmenbedingungen für Vermieter_innen, um Wohnraum zu schaffen andererseits. Das heißt auch, dass ein Wohnrecht Rahmenbedingungen schaffen muss, die zumindest eine gewisse Marktlogik abbilden. Sonst drohen Ausweichmanöver wie seinerzeit die Masse an verbotenen Ablösen. Darüber hinaus sind Ungerechtigkeiten, wie sie gerade durch bestehende Regulierungen entstehen, zu beseitigen: So sprechen wir uns auf Bundesebene für modernes Mietrecht aus (z.B. eine Änderung bei den Eintrittsrechten in Alt-Mietverträge). Maklerprovisionen sind vom/von der Auftraggeber_in zu tragen und die Mietvertragsgebühr ist abzuschaffen.

DIE HERAUSFORDERUNG

Wien wächst. Zuletzt um 22.000 bis 33.000 Einwohner_innen pro Jahr. In 10 Jahren werden um 10% bzw. 180.000 Menschen mehr in unserer Stadt leben als heute. Spätestens 2030 wird es 2 Millionen Wienerinnen und Wiener geben. Um für all die bisherigen und neuen Bewohner_innen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, müssten mindestens 8.000 bis 10.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Die Neubauleistung von 5.000 bis 7.000 Wohnungen jährlich hinkt derzeit allerdings dem Bedarf stark hinterher. Das knappe Angebot führt, gemeinsam mit den geringen Sparzinsen und der daraus folgenden „Flucht“ der Anleger_innen in Grund und Boden, zu steigenden Preisen. Insbesondere für junge Menschen und Familien ist es schwierig, sich eine eigene Wohnung zu leisten. Gleichzeitig gibt es aber Menschen, die trotz guten Einkommens sehr günstig wohnen, da sie das Privileg und das Glück haben, über Altverträge zu verfügen. Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an leistbarem Wohnraum muss also oberste Prämisse der Wohnungspolitik sein.

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. So haben sich die Baukosten seit 1990 mehr als verdoppelt; in den letzten 9 Jahren stiegen sie um 28,8% (Baukostenindex 2005 = 128,8). Das schlägt zu Buche bei den Mietpreisen. Aber auch die zunehmend bessere Ausstattungskategorien sowie tendenziell mehr Wohnraum pro Person lassen die Mieten steigen. Dazu kommt, dass aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB Investoren_innen wie auch private Sparer_innen ihr Geld in Immobilien anlegen.

Österreich hat im internationalen Vergleich einen hohen Regulierungsgrad beim Wohnrecht. Auch der Kündigungsschutz für Mieter_innen ist im internationalen Vergleich stark ausgeprägt. Während das aus Sicht der Mieter_innen zu begrüßen ist, führt es auf Vermieter_innenseite dazu, dass viele Wohnungen nur befristet vermietet werden. Das Mietrecht allgemein ist extrem komplex und eigentlich nur für Sachverständige nachvollziehbar. Trotz ausgezeichneter Online-Rechner und niedrigschwelliger Einrichtungen der Rechtsdurchsetzung wie der Schlichtungsstelle, blicken Mieter_innen bei den bestehenden Regelungen nicht durch und nehmen so oft ihr Recht nicht wahr. Umgekehrt nehmen Vermieter_innen die Einforderung etwa fehlender Befristungsabschlüsse beim Richtwert in Kauf. Das ist unbefriedigend. Wenn ein Gesetz eine derart unübersichtliche Regelungslandschaft schafft, dass niemand mehr durchblickt, dann muss es dringend vereinfacht werden!

UNSERE VISION

Wohnen bleibt leistbar trotz wachsender Bevölkerung

Es steht ausreichend Wohnraum zur Verfügung - sowohl in Form von geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnungen, als auch als freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen in den verschiedenen Preis- und Ausstattungskategorien, die sich auch Menschen mit geringem Einkommen, Junge, Familien und Alleinerziehende leisten können. Durch behutsame Verdichtung in infrastrukturell bereits gut versorgten Gebieten entstehen neue Wohnungen in der Stadt. Es stehen ausreichend Grundstücke für den geförderten Wohnbau in einem adäquaten Preisrahmen zur Verfügung. Neue Wiener Gemeindebauten werden von der Stadt oder über die Vergabe von Baurechten auf Liegenschaften der Stadt gebaut. Durch diese aber auch durch geförderte Wohnbauten, wie auch freifinanzierte Wohnbauten wird der Bedarf an günstigen Mietwohnungen besser als heute gedeckt.

Das Mietrecht wurde so modernisiert, dass es verständlich und nachvollziehbar ist für Mieter_innen und für private Vermieter_innen, denen es Anreize bietet um zu vermieten, zu sanieren und zu bauen. Der Erwerb von Wohnungseigentum wird breiten Schichten durch den Bau von geförderten Eigentumswohnungen und die Beibehaltung der bestehenden Möglichkeit der Mietkaufoption im geförderten Wohnbau ermöglicht.

Smart City Lösungen erhöhen die Lebensqualität

Wien ist eine lebenswerte Stadt. Neue Stadtentwicklungsgebiete sind mit guter Infrastruktur, insbesondere mit öffentlicher Verkehrsanbindung, Bildungseinrichtungen, Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen, ausgestattet. Neuerrichtungen verfügen über effiziente Grundrisse und hohe Energieeffizienz. Die Stadtquartiere sind gut durchmischt: Wohn- und gewerbliche Nutzung gehen Hand in Hand. Wien ist eine Stadt der kurzen Wege, in der Wohn-, Ausbildungs- und Arbeitsstätten leicht erreichbar sind.

Mehrgenerationenkonzepte und Vielfalt im Grätzeln

Die soziale Durchmischung wird gelebt. Menschen verschiedener Generationen, Herkunft und kulturellen Backgrounds leben miteinander in ihren Grätzeln und schätzen die weltoffene Stimmung in ihrer Stadt. Mehrgenerationen-Konzepte stärken den sozialen Zusammenhalt und die zeitlichen und finanziellen Ressourcen von Familien (von der Kinderbetreuung über Nachhilfe bis zur Altenbetreuung).

Bekennnis zu Solidarität und sozialer Verantwortung

Menschen in Notsituationen bekommen rasch eine Gemeinde- oder Sozialwohnung zur Verfügung gestellt oder ausreichende Mietbeihilfe. Gemeindewohnungen verbleiben im Eigentum der Stadt Wien und stehen somit nach Freiwerden jeweils wiederum zur Deckung des Bedürfnisses nach günstigem Wohnraum zur Verfügung. Eintrittsrechte in bestehende Mietverträge insbesondere in Gemeindewohnungen werden so beschränkt, dass bei Weitergabe auch soziale Kriterien überprüft werden.

LEITLINIEN UND MASSNAHMEN

Maßnahmen für ein größeres Wohnungsangebot an Mietwohnungen, insbesondere leistbares Wohnen

Die Neubauleistung an Wohnungen ist durch die öffentliche Hand, gemeinnützige Bauvereinigungen und private Bauträger zu erhöhen. Ein großer Grundstock an günstigem Wohnraum führt auch zu einem Sinken der Preise im mittelpreisigen Segment. Durch klare Bindung an Einkommenskriterien und den Neuen Wiener Gemeindebau auf Baurechtsliegenschaften der Stadt werden insbesondere für die unteren Einkommenskategorien mehr Angebote geschaffen. Eine Ausweitung der Subjektförderung hilft sozial Schwächeren besonders. Gerade für junge Menschen sind geeignete Eigenmittlersatzdarlehen oder befristete Start-Wohnungen im Gemeindebau etwa auch über WGs vorzusehen.

Für den Bau von freifinanzierten Wohnungen sind durch ein zeitgemäßes Mietrecht mehr Anreize zu schaffen. Eine allgemeine Mietzinsdeckelung ist kontraproduktiv, da sie Investitionen in Neubau und Sanierung erschwert und bewirkt, dass vermehrt Altbauwohnungen parafiziert und abverkauft werden. Die Möglichkeit, befristete Mietverträge abzuschließen, muss weiterhin gegeben sein, weil so Wohnungen auf den Markt kommen, über die der/die Vermieter_in zu einem späteren Zeitpunkt verfügen möchte (z.B. wegen Eigenbedarfs oder für Familienmitglieder).

Durch innerstädtische Verdichtung sollen Wohnflächen geschaffen werden, die bereits infrastrukturell gut erschlossen sind. Das spart Steuergelder – im Gegensatz zu Stadterweiterungsgebieten, in denen der Anschluss an Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetze, Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel erst hergestellt werden muss. Die Stadtplanung legt in partizipativen Prozessen unter Beteiligung der Bürger_innen verbindlich geeignete Zonen für Hochhäuser fest, erhöht, wo von Bauhöhe und Belichtung her verträglich, die Bauklasse an breiten Straßen in den Außenbezirken, genehmigt die Überbauung von Supermärkten und Einkaufszentren sowie die Umwidmung von leerstehenden Bürohäusern für Wohnnutzung.

FAIRNESS, EFFIZIENZ UND TRANSPARENZ BEI WIENER WOHNEN

Einkommensmonitoring:

Wer beispielsweise in jungen Jahren in eine Gemeindebauwohnung gezogen ist und sich nun ein höheres Einkommen erarbeitet hat, soll in seiner/ihrer Wohnung bleiben dürfen. Allerdings sollte die Miete in sozial verträglichem Ausmaß an das gestiegene Haushaltseinkommen angepasst werden. Ebenso kann die Miete natürlich bei sinkendem Einkommen wieder herabgesetzt werden. Die Mehreinnahmen sind für die Erhaltung und den Neubau von Gemeindewohnungen zweckgebunden zu verwenden.

Bestandsmanagement:

Wenn das primäre Wohnbedürfnis nicht mehr durch die Gemeindewohnung gedeckt wird bzw. die Gemeindewohnung missbräuchlich verwendet wird (z.B. Untervermietung), so führt dies zum Verlust der Gemeindewohnung. Durch eine Professionalisierung des Bestandsmanagements bei Wiener Wohnen wird die Vergabezeit verkürzt. Leerstände und Wartelisten sind anonymisiert offenzulegen. Damit wird Druck auf Wiener Wohnen ausgeübt, die Wohnungen rascher wieder zu vergeben (derzeit vergehen im Schnitt 400 Tage bis zu einer Neuvermietung).

Eintrittsrechte in den Gemeindebau:

Im Sinne des Grundsatzes, Gemeindewohnungen für Personen mit dringendem Wohnbedürfnis freizumachen, sind Eintrittsrechte zu beschränken. So sollen in Zukunft nur Ehegatt_innen/Partner_innen und Kinder, nicht aber automatisch auch Enkel_innen eintrittsberechtigt sein, wenn der/die Mieter_in verstirbt. Für die eintretenden Verwandten kommt wiederum das Einkommensmonitoring zur Anwendung.

Transparenz:

Die Vergabe von Gemeindewohnungen ist transparent zu machen (z.B. anonymisierte Online-Veröffentlichung) und sollte fair und anhand objektiver Kriterien erfolgen. Die Vergabe von Gemeindewohnungen **und geförderten Wohnungen** ist transparent zu machen (z.B. anonymisierte Online-Veröffentlichung) und sollte fair und anhand objektiver Kriterien erfolgen.

Bei den zahlreichen Tochterfirmen der Stadt wie Wiener Wohnen, WrW Hausbetreuungs GmbH, WrW Kundenservice GmbH, Wiener Substanzerhaltungs GmbH, Wohnfonds Wien, Wohnservice Wien GmbH, Wohnpartner sind Effizienzpotentiale zu heben und die Transparenz zu erhöhen. Ebenso ist für eine Erhöhung der Transparenz bei Ausschreibungen, Auftragsvergabe, Betriebskostenverrechnung und Betriebskostenentwicklung, Mietzinsentwicklung und der Anwendung des Richtwertsystems zu sorgen.

Ebenso ist bei der Vergabe und Weitergabe von Genossenschaftswohnungen auf mehr Fairness und Transparenz zu setzen. Um inoffizielle Weitergaben und unerlaubte Ablösen einzudämmen und den Zugang zu gebrauchten Genossenschaftswohnungen auch für Junge und Familien erschwinglich zu machen, muss die Wohnung bei Weitergabewunsch zuerst der Genossenschaft angeboten werden. So kommen Wohnungen bei Bedarf zurück auf den leistbaren Markt.

PREISWERTEN WOHNRAUM SCHAFFEN

Baukosten:

Die Baukosten machen, neben den Grundstückskosten, den größten Kostenblock im Wohnbau aus. Bauordnung und Baunormen sind daher auf Kostentreiber zu überprüfen und entsprechend zu ändern. Es sind bloß die übergeordneten Ziele, aber keine technischen Lösungen vorzuschreiben. Eine Reduktion der Auflagen beim Neubau sowie eine Vereinfachung der Gebäudestandards im Baurecht sind vorzusehen. Baurechtliche Barrieren wie Baufluchtlinien, Baulinien, Gehsteigflächen sind zu hinterfragen.

Grundstückskosten:

Die Stadt Wien verfügt unter anderem über den Wohnfonds Wien über einen Flächenbesitz von über 2 Millionen m²! Auf diesen Grundstücksreserven sollen im Wege von Baurechten Mietobjekte entstehen, die nach Ende des Baurechts durch Zeitablauf ins Eigentum der Stadt übergehen. Durch den Wegfall der hohen Kosten für den Grundstücksankauf kann der Wohnbauträger zu wesentlich günstigeren Preisen vermieten. Statt Budgetlöcher mit dem Verkaufserlös zu stopfen, verbleibt das Grundstück für künftige Generationen im Eigentum der Stadt Wien.

Betriebskosten und Gebühren:

Die Gebühren für Wasser, Strom, Gas, Abfallentsorgung etc. sind in Wien indexiert, das heißt sie steigen mit dem Verbraucherpreisindex. Wir fordern Transparenz und Kostenwahrheit bei den Gebühren. Eine automatische Indexierung lehnen wir ab. Die Höhe hat sich an den Kosten zu orientieren. Eine Überdeckung, also ein zu viel an Gebühren gegenüber den Kosten mit dem Ziel Budgetlöcher zu stopfen, lehnen wir ab. Damit wird Druck auf Wien Energie, MA48 erzeugt, sparsam zu wirtschaften. Derzeit erwirtschaftet sich die Stadt Wien Überschüsse aus den hohen Wassergebühren, die wiederum im Budgetloch verschwinden. Wien Energie betreibt Querfinanzierung durch Sportsponsoring. Die MA48 unterhält eine teure Werbekampagne in eigener Sache, obwohl sie für Privathaushalte quasi Monopolistin ist. All das treibt die Gebühren unnötig in die Höhe.

Wohnbauförderung:

Um eine verstärkte Bautätigkeit im geförderten Wohnbau zu gewährleisten, soll die Wohnbauförderung beibehalten werden und jedenfalls wieder zweckgebunden sein. Darlehensrückflüsse rückzahlbarer Förderungen müssen wiederum für den Wohnungsneubau verwendet werden.

Mittel aus der Wohnbauförderung sind in erster Linie für die Schaffung von neuem Wohnraum einzusetzen. Denkbar wäre eine Umschichtung hin zu der Förderung von Neubau bei gleichzeitigen Anreizen für Investitionen in thermische Sanierung, etwa durch befristete Möglichkeit einen angemessenen Mietzins zu verlangen (Prinzip: Pay as you save, da auch die Mieter_innen so Kosten sparen können).

Zweckbindung der Mieterträge:

Die Überschüsse aus den Mieterträgen in Gemeindebauten und im geförderten Wohnbau sind wiederum zweckgebunden für die Sanierung des Wohnungsbestandes und für den Neubau zu verwenden.

Darlehensmanagement:

Durch eine Verlängerung der Laufzeiten der Darlehen der Stadt Wien können die Mieten im geförderten Wohnbau um bis zu 30% gesenkt werden.

Förderungen:

Der Förderdschungel muss gelichtet werden. Alle Zertifizierungen sind auf ihre Sinnhaftigkeit hin zu überprüfen.

Wohnungsbau für alle Lebenslagen verwirklichen

Vielfältige Lebensmodelle verlangen anpassungsfähige Wohnräume, die auf die unterschiedlichen Nutzergruppen reagieren. Bei der Entwicklung neuen Wohnraums müssen Bauräger den Blick, ausgehend von der traditionellen Familie, auch hin auch zu anderen Formen des Zusammenlebens und insbesondere flexiblere Wohnungsmodelle richten. Alternative Familienmodelle können auch in der Vermietung speziell berücksichtigt werden.

Wohnen mit Kindern:

Es sind Wohnungen nicht nur für konventionelle Familien sicher zu stellen. Auf Alleinerziehende mit Kindern, Großfamilien oder Patchworkfamilien ist Bedacht zu nehmen. Kinderbetreuung im Haus und/oder abrufbar, sowie ein Indoorspielplatz und Meal-Sharing sind zusätzliche Qualitätsmerkmale in einem zukünftigen Wohnhaus-Konzept.

Bei der Aus- und Umgestaltung von Spielplätzen sind die im Umfeld wohnenden Kinder und Jugendlichen mit einzubeziehen, sodass die Bewegungs- und Spielräume den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.

Wohnen im Alter:

Günstig. Vernetzt. Hindernisfrei und aktiv. Gegen Vereinsamung im Alter und Pflegenotstand helfen Senior_innen-WGs in Form von Hausgemeinschaften oder im Betreuten Wohnen, ergänzt durch ein breites Angebot an Dienstleistungen im Haus oder innerhalb kurzer Distanzen.

In unserer alternden Gesellschaft mit dem drohenden Pflegenotstand sind Lösungen zu finden, damit ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben können. Dies wird durch eine Erweiterung der Förderung des Sanierungsbonus für Senior_innen zur Adaptierung von Bad, Eingangsbereichen etc. erleichtert.

Auch die Schaffung von Häusern für Betreutes Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen und die Einbindung von Wohngemeinschaften für Jugendliche und Studierende sind Aufgabe der gemeinnützigen Wohnbauträger und von Wiener Wohnen (Gemeindebauten). All dies trägt zu einer sozialen Durchmischung bei.

Großhaushalt:

Ein Wohnhaus mit vielen Wohngemeinschaften (WGs) durchmischt von Erwachsenen, Jugendlichen, Kindern und Senioren, ausgestattet mit einer Gemeinschaftsküche und angestelltem/r Koch/Köchin prägen diesen Wohnungsstil.

Die Bewohner_innen organisieren sich als Verein und jede/r Bewohner_in ist Vereinsmitglied. Die Wohnungsvermietung erfolgt über den Verein und Miete und Nebenkosten werden anteilmäßig auf die Mieter_innen aufgeteilt.

Wohnen & Arbeiten:

Selbständige Unternehmer_innen beginnen oftmals ihr Geschäft mit dem klassischen Home-Office. Oft wird über die steuerliche Absetzbarkeit diskutiert. Abhilfe schaffen Häuser mit Wohnungen und zentralem Gemeinschaftsbüro samt Besprechungsraum und der notwendigen Infrastruktur.

Heterogene Erdgeschoßzonen:

Die Inhalte des Wohn- und Baurechts sind zu adaptieren und an die derzeitige Erdgeschoßentwicklung anzugleichen. Es ist eine räumliche Diversität und Flexibilität für unterschiedliche Aktivitäten zu schaffen. So ist beispielsweise die Umwidmung nicht mehr genutzter Geschäftsflächen eine Möglichkeit, die Wahlmöglichkeit in der Raumnutzung zu erweitern, z.B. um Räume für Kommunikation und Austausch, Shared Offices für Mieter_innen des Hauses, Spielräume, Kindergruppen, spezielle Dienstleistungen für das Haus.

Um das Gebäudeinnere optimal mit dem umliegenden Außenraum zu vernetzen, ist, wo baulich möglich, also insbesondere in Stadtentwicklungsgebieten, ein Vorgartenstreifen vorzusehen.