

In Frankreich haben wir beobachtet was es bewirken kann, wenn Vorstädte in eine Gettoisierung schlittern. Könnte so etwas in Wien auch passieren. Herr Univ.Prof. Dr. Weidenholzer?

Mein Thema ist die Segregation im Wohnbau und das ist ein Phänomen, dass uns in Österreich weniger bekannt ist, weil es auch nicht wirklich augenfällig ist zu sehen, wie sehr sich Städte regelrecht spalten. Eigentlich bezeichnet der Begriff Segregation einen ganz natürlichen Sachverhalt, nämlich, dass Menschen, die wenig verdienen, die sozial schwach und sozial ausgegrenzt sind, wo anders wohnen als Menschen die viel verdienen, die gesellschaftlich stark sind und die, sozusagen, sozial den Ton angeben. Das ist, wenn man den Vertretern der Marktwirtschaft Glauben schenkt, der durchaus natürlichere Sachverhalt. In Europa gibt es diese Tendenzen seit zwei Jahrzehnten. Die Segregationsforschung hat auch amerikanische Ergebnisse aufgegriffen. Dort ist dieses Phänomen schon wesentlich länger bekannt. Bereits in den 20er Jahren hat man sich gefragt, warum Menschen in bestimmten Teilen einer Stadt sozial abgegrenzt leben. Das freie Spiel der der Kräfte soll, sozusagen, eine natürliche Verteilung garantieren und natürlich gibt es als Ergebnis auch Armut und Ausgrenzung und wenn das der Fall ist, dann ist das auch etwas durchaus Positives weil jene Menschen, die in schlechten Wohnviertel leben auch einen Antrieb bekommen ihre eigene Lage zu verbessern. Es ist, sozusagen, durchaus gut und positiv, dass es oben und unten gibt und weniger gut und besser ausgerüstete Stadtteile, sodass die Armen auch ein Vorbild haben, wo sie vielleicht hinkommen können und wenn sie sich sehr anstrengen, dann ist das zum Wohle der gesamten Gesellschaft. Milton Friedman, der ein sehr berühmtes Buch geschrieben hat „Kapitalismus und Freiheit“ und der, sozusagen, der Wortführer dieser neoliberalen Bewegung ist, hat sich in diesem Werk auch mit sozialen und Wohlfahrtsmaßnahmen, wie er das bezeichnet, beschäftigt und hat insbesondere Mindestlöhne, Agrarsubventionen und den öffentlichen Wohnbau als negative Verirrungen kritisiert. Der öffentliche Wohnbau wäre, sozusagen, eine negative Verirrung der gesellschaftlichen Steuerung und er meinte, ich zitiere: „Statt die Wohnverhältnisse der Minderbemittelten zu verbessern, bewirkte der soziale Wohnbau genau das Gegenteil.“ Das hat er vor 20 Jahren behauptet und wie Sie sehen, stimmt das so nicht. Dennoch zählt es zum Repertoire dieser Ideologie. Europa hat sich lange Zeit noch deutlich von diesen Entwicklungen unterschieden. Wir waren der Meinung, dass dieses „Naturgesetz“ aufgehoben werden kann. Die Politik nach dem 2. Weltkrieg in Europa hat eigentlich bewiesen, dass es sehr wohl möglich ist Städte zu entwickeln, wo Menschen einigermaßen gleichverteilte Wohnmöglichkeiten haben, wo Menschen auch relativ friedlich zusammen leben und wo diese ganzen Dinge von denen Sie eingangs gesprochen haben,

eigentlich so nicht vorgekommen sind. Die europäische Entwicklung war auch davon gekennzeichnet, dass man eine Erwerbsgesellschaft hatte, die für lange Zeit Vollbeschäftigung bot, dass es zweitens, einen Wohlfahrtsstaat gab und noch gibt, der die Probleme, die vielleicht trotzdem auftraten, durch Transferleistungen entschärfen konnte und drittens, dass es einen flächendeckenden sozialen Wohnbau in Europa gegeben hat, dass die Kommunen entsprechend städteplanerisch interveniert haben, die Entwicklungen nicht dem freien Spiel der Kräfte überlassen wurden, und, dass - und das erscheint mir sehr wesentlich - dieser soziale Wohnbau nicht einfach nur eine residuale Funktion hatte, also nur für jene Menschen da war, die wirklich in Not geraten waren, wie man das heute auch in vielen westlichen Ländern wieder sieht - gerade in England hat diese Art von Wohnbau eine Konjunktur. Hier in Europa hatten wir einen anderen Ansatz. Wir haben versucht eine soziale Wohnbaupolitik für die Mittelschichten zu betreiben und, sozusagen, einen mittleren Standard ins Visier zu nehmen. Das ist der große Unterschied und das ist auch die große Leistung die in Kontinentaleuropa lange Zeit möglich war und in Österreich heute noch aufrechterhalten wird. In Deutschland hat sich das Ganze verändert, in Frankreich ebenso. D.h., die Wohnbaupolitik war darauf ausgerichtet die gesellschaftliche Mitte zu befriedigen und das macht diesen großen Unterschied aus, dass, sozusagen, Naturgesetze aufgehoben werden konnten und das glaube ich, macht auch die Qualität des Lebens in Europa aus, im Übrigen gesagt, weil ich nicht in einer Stadt leben möchte in der es sog. *gated communities* gibt und wo ich eine persönliche *security* brauche um meinen Wohnbereich betreten zu können, weil ich mich sonst nicht mehr sicher fühle, wie in vielen Städten Amerikas oder Südamerikas. Was ist nun passiert, dass das auch bei uns zu bröckeln beginnt. Das ist eine Frage von Angebot und Nachfrage. Die Nachfrageseite ist relativ einfach erklärt. Wir alle wissen, dass wir keine Vollbeschäftigung mehr haben, dass das klassische Vollerwerbsverhältnis im Produktionssektor zurückgegangen ist, dass eine Verlagerung in den Dienstleistungssektor erfolgt, dass es zu einer Spaltung des Arbeitsmarktes kommt, d.h., dass es eigentlich einerseits jene gibt die noch Vollerwerbsarbeitsplätze besitzen und eine steigende Zahl von Menschen die vom Arbeitsverhältnis entkoppelt sind, Sozialhilfeempfänger, Langzeitarbeitslose usw. Und, dass es dazwischen, zwischen diesen beiden Gruppen, wie das Kronauer genannt hat, eine Zone der Verwundbarkeit gibt von Menschen die prekäre, befristete Arbeitsverhältnisse haben. Aus dieser Situation heraus ist es natürlich auch viel schwieriger eine Wohnung nachzufragen, weil ich eben nicht mehr über dieses doch einigermaßen garantierte und für mich prognostizierbare Erwerbseinkommen verfüge. Zum anderen, ist es eine Frage der Angebotseite und hier kam es eigentlich zu einer Durchsetzung des Paradigmas der

Marktsteuerung, also nicht mehr die gesellschaftliche politische Steuerung, sondern der Markt wird zunehmend als Regulierungsinstanz, von uns – auch in Österreich - akzeptiert und eingesetzt. Das hat drei Konsequenzen. Im Bereich der Innenstädte führte die Deregulierung der Mietpreise dazu , dass sich diese Innenstädte entmischen haben, dass also vor allem einkommensschwächere Bevölkerungsschichten nicht mehr in der Lage sind sich diese Wohnung zu leisten und, dass eben viele dieser neu zur Verfügung stehenden Wohnungen in den Städten sich im oberen Qualitäts- und Preissegment des Wohnungsmarktes wieder finden. Der zweite Punkt ist, dass es, nicht hier in Österreich so sehr aber vor allem aber in Deutschland ganz deutlich feststellbar, zu einer drastischen Schrumpfung der Bestände des sozialen Wohnbaus kommt. Die Wohnbaugesellschaften wurden in Deutschland schon sehr früh privatisiert, die Gemeinnützigkeit aufgegeben und wurden damit auch zum Objekt von privaten Investorengruppen, die auch ein Interesse hatten, dass sich der Bestand an sozialen Wohnungen insgesamt reduzierte. Die Neubauleistung im sozialen Wohnbau sinkt, nachdem keine Förderprogramme mehr aufgelegt werden. Diese Entwicklungen finden wir in Deutschland, Frankreich, England und den Niederlanden. Und schließlich als dritten Punkt, dass die Restbestände an sozialen Wohnungen, die ja noch vorhanden sind, nicht mehr in der Lage sind für alle vorhanden zu sein. Diejenigen die noch aus besseren Zeiten solche Wohnungen belegen, werden z.B. in der BRD mit Fehlbelegungsabgaben belegt, d.h., sie zahlen eine höheren Mietzins weil sie in diesen Wohnungen wohnen. Das hat zur Folge, dass diese Schichten sich aus den Wohnungen zurückziehen und, dass es also auch hier zu einer, von der sozialen Situation betrachtet, Verschlechterung der sozialen Substanz dieser Wohnungen , zu einer Entmischung, zu einer – wenn man so will – Neusortierung der Wohnungssuchenden gekommen ist, was Segregationstendenzen verstärkt. Und sie sehen, dass in vielen deutschen Städten bereits ganze Stadtteile entstehen, die sozial dequalifiziert sind, mit großen Folgeproblemen belegt sind und mit Kriminalitätsraten zu kämpfen haben. D.h., diese Entwicklungen, vor allem auf der Angebotsseite haben zu sehr drastischen Auswirkungen geführt. Es ist zu einem Bevölkerungsaustausch, zu einer Neusortierung gekommen und es gibt da noch ein weiteres Phänomen, das wir in bestimmten Teilen Europas sehr stark sehen, nämlich, dass ganze Gruppen von unselbstständig Erwerbstätigen kollektiv absteigen. In vielen Städten Englands etwa, wo die industrielle Substanz verloren geht, sinkt eine ganze Stadt bzw. sinken ganze Städte kollektiv ab und es verschlechtert sich die soziale Substanz. Dieses Phänomen hatten wir auch hier in Österreich. Auch hier wurden Industrien stillgelegt, wenn Sie an die Obersteiermark denken, oder wenn sie an Oberösterreich, an Linz denken, wo die Voest Alpine in einer schwierigen Krise war und tausende Menschen

entlassen musste. Hier ist es aber, dank einer anderen Wohnbaupolitik und einer anderen Sozialpolitik, nicht zu diesen sozialen Verwerfungen gekommen, die wir in anderen Teilen Europas festgestellt haben. Es wäre das gleiche eingetreten, hätte es keine gesellschaftliche Intervention gegeben. Natürlich hat soziale Segregation auch eine ethnische Komponente. Wir wissen, dass Menschen mit migrantischem Hintergrund zumeist stärker armutsgefährdet sind als einheimische Menschen und das führt natürlich dazu, dass wir diese Tendenzen auch im Wohnbau verstärkt wieder finden. Und es ist dann auch eine Frage der Wohnbaupolitik, der Belegungspolitik inwieweit es zu einer Gettoisierung kommen kann. Aber insgesamt verstärkt dieser Zusammenhang natürlich auch noch einmal unser Phänomen der Segregation, d.h. also, dass jene Stadtteile mit einer sehr sozial schwachen Besiedelung meistens auch einen sehr hohen Ausländeranteil haben und, dass das auch zu großen Konflikten innerhalb der in einem Wohnviertel ansässigen Bevölkerung führen kann.

In welche Richtung wird die Entwicklung gehen und kann das auch bei uns passieren?

Wir wissen alle, dass wir zurzeit in einer Situation leben, in der die überwiegende Mehrheit des *mainstream* der Meinung ist, dass der Markt im Prinzip alle Entwicklungen auch steuern kann und, dass man eigentlich keine staatliche Regulierung braucht. Kollege Hoscher hat schon den Lissabon Prozess angeschnitten, der, so meine ich auch, Chancen bedeuten könnte, aber zur Zeit ist die Interpretation – auch der Europäischen Kommission - dieses Prozesses sehr eindeutig und geht sehr klar in die Richtung, dass eine Entfesselung der Marktkräfte Europa diesen Wettbewerbsvorteil bringen wird. Persönlich glaube ich also, dass wir uns wahrscheinlich diesen Zuständen annähern werden und, dass es auch bei uns ähnliche Entwicklungen geben wird, wenn nicht gegengesteuert wird. Ich meine, würde es den sozialen Wohnbau nicht geben, dann müsste man ihn faktisch erfinden, weil es in der Tat in Zeiten in denen das Erwerbsleben immer unsicherer ist, eigentlich sehr wichtig ist, dass zumindest eine Komponente, und die zweitwichtigste Komponente menschlicher Existenz ist das Wohnen, jene Sicherheit bieten kann, die Menschen benötigen, um in einer Gesellschaft leben zu können. Nicht umsonst sind die nordischen Länder, nach wie vor, führend, auch wirtschaftlich führend, obwohl sie sehr hohe Sozialausgaben haben. Ich glaube dieser Zusammenhang müsste viel stärker thematisiert werden, müsste auch von Ihnen, von den Verantwortlichen in diesem Sektor, viel mehr propagiert werden. Es ist auch interessant, dass in jenen Ländern wo man liberalisiert und dereguliert hat, beginnt, Dinge zu entdecken über die bei uns, zumindest in vielen Teilen, noch sehr kritisch diskutiert wird, wie etwa die Objektförderung. Die CSU München z.B. hat sich sehr eindeutig für eine Renaissance der Objektförderung ausgesprochen, was ja auch ein Zeichen dafür ist, dass man doch einigermaßen erkennt wohin

die Entwicklungen gehen. Ich glaube, dass das alles aber eigentlich nur Ansätze sind. In Wirklichkeit geht es darum einen Paradigmenwechsel herbeizuführen, eine neue Sichtweise innerhalb der Bevölkerung und auch innerhalb der Intellektuellen zu forcieren. Und diese Sichtweise kann nur sein, dass ein Gesellschaft dann ein Optimum an Reichtum, Wohlfahrt und Glück für die Menschen erreichen kann, wenn diese Gesellschaft sich auf die Mitte der Gesellschaft konzentriert, wenn sie sich nicht auf eine Ausgrenzung bestimmter Menschen, die vielleicht eine Chance gehabt haben und sie nicht ergreifen konnten, konzentriert, sondern, dass eine Politik betreibt, die diese Menschen hereinholt und das zeigen uns gerade die nordischen Länder sehr deutlich. In diesem Sinne glaube ich, ist die Wohnbaupolitik ein sehr wichtiger, zentraler Bestandteil der Gesellschaftspolitik. Wir sollten also nicht das was wir noch in Österreich haben einfach wegwerfen, sondern wir sollten versuchen das weiterzuentwickeln und sicher gibt es vieles was entwicklungsfähig ist und was man auch ändern muss, aber die Grundsubstanz ist richtig, die Grundsubstanz stimmt.

Wien, Österreich eine „Insel“? - Was kann die Politik dazu beitragen, dass das so bleibt, Herr Wohnbaustadtrat?

Ich persönlich gehe davon aus, dass ohne eine funktionierende Wirtschaftspolitik, Wohnungspolitik, soziale Wohnungspolitik, auf die Dauer unfinanzierbar ist. D.h. wenn es in einem Land nicht gelingt die Einkommen der Menschen, den Wirtschaftsstandort, die Einnahmen des Staates, das Wachstum zu stärken, dann ist es eine Illusion zu glauben man könne die Wirtschaftspolitik davon galoppieren lassen und dann mit der Wohnungspolitik gegensteuern. Das geht bis zu einem gewissen Ausmaß aber nicht darüber hinaus. Alleine die Tatsache, dass wir bei sinkenden Mitteln wesentlich höhere Subjektförderung für Menschen bezahlen, die sich ihre Wohnung vor ein paar Jahren noch leisten konnten und heute nicht mehr, dass wir für den Neubau und für die Sanierung nahezu schon so viel ausgeben wie wir eigentlich geplant hätten auszugeben, dass das alles so steigende Ausmaße annimmt zeigt, dass man nicht alles zugleich machen kann. Eine Stadt oder ein Land in dem die Einkommen nicht funktionieren, hält das nicht lange durch. Auch ein Modell, in dem sich soziale Wohnbaupolitik nur mehr auf die untersten 10% der Bevölkerung, also jene die die geringsten Einkommen haben, konzentriert, bedeutet natürlich, dass man den Weg der sozialen Durchmischung verlässt, der so positiv beschrieben wurde und der auch international vorbildlich ist. Warum funktioniert das in Wien mit der sozialen Durchmischung besser als anderswo? Bereits in der Zwischenkriegszeit hat in Bezirken in denen wir heute gar kein

Grundstück mehr für den sozialen Wohnbau kaufen können, im 19. – um ein klassisches Beispiel zu nennen – die Politik versucht, nicht Bezirke oder einzelne Regionen entstehen zu lassen, wo die Armen dicht gedrängt wohnen, sondern hat die Gemeindebauten bewusst in ganz Wien verteilt. Durch den Gemeindeeigenen Wohnbau wurde mit insgesamt 220.000 Wohnungen eine Substanz aufgebaut, die zu dieser Durchmischung in ganz Wien führt. Wenn nun keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen und das Angebot von mindestens 5.000 Wohnungen im Jahr nicht mehr erfüllt werden kann, dann heißt das natürlich, dass mehr Druck auf die Gemeindeeigenen Wohnbauten entsteht. Wenn dieser Druck auf die Gemeindeeigenen Wohnbauten entsteht, und gleichzeitig die Stadt kein Geld hat und den Fehler machen würde Teil davon zu verkaufen, dann werden sozial schwacher Menschen auf eine geringe Anzahl von Wohnungen reduziert, was praktisch zu einer Art von Obdachlosenhäusern führt. Nun werden Sie sagen, na gut, dann machen Sie das doch einfach nicht, dann ist eh alles in Ordnung. Das ist auch unsere Absicht. Wir haben selbst in einer Koalition, in der der Koalitionspartner immer gesagt hat wir sollen Teile der Gemeindewohnungen verkaufen, nichts verkauft weil wir der stärkere Partner waren. Warum hebe ich den Gemeindeeigenen Wohnbau etwas mehr hervor als den Gemeinnützigen? Gemeinnützige Wohnbauträger arbeiten sehr wirtschaftlich. Aus diesem Grund hat sich die Stadt im Bereich des Neubaus dieser Gruppe auch sehr früh bedient und wir arbeiten eng und gut zusammen. Ebenso in der Stadterneuerung, also ich kenne die Stärke der Gemeinnützigen, aber wissen Sie wo ihre Schwäche liegt? Die untersten 10% der Bevölkerung wohnen im Gemeindebau. Und wenn ein Gemeinnütziger einen Integrationsbau vorstellt, dann sind das Mittelschichten. Menschen die zwar verschiedene Sprachen sprechen und als Herkunftsland nicht Österreich im Pass stehen haben, aber es sind Mittelschichten. Der netteste Spielplatz den ich kenne, ist ein gemeinnütziger Integrationsbau. Dort ist die Idylle. Mittelschichten, die miteinander freundlich umgehen, keine Devastierungen, keine arbeitslosen Jugendlichen, keine Menschen mit sozialen Problemen, kein Alkoholismus. Gehen Sie mit mir ums Eck in den Gemeindebau, ein alter Gemeindebau, mit billigen Wohnungen, wo Menschen mit Problemen, die sich andere Wohnungen nicht leisten können, eingezogen sind. Gehen Sie dort mit mir hin und sehen Sie sich die sozialen Probleme dort an. Also, die Gemeinnützigen helfen mit ihren Bauten wirtschaftlich sehr viel mit aber sie helfen nicht mit den untersten 10% der Bevölkerung in Wien in der Verteilung eine Wohnung anzubieten. Das hat mit der Wohnungsvergabe zu tun, das hat mit vielen anderen Dingen zu tun, gar nicht nur mit der Einstiegshürde der Eigenmittel. Warum sage ich das? Weil auch die Gemeinnützigkeit auf die Nagelprobe kommen wird hier mitzuhelfen, den Schwächsten in einer Stadt Wohnungen

anzubieten, weil ja sonst die Frage auftaucht, wozu man überhaupt einen gemeinnützigen Wohnbau in der Sozialpolitik braucht, wenn die dafür praktisch keinen Beitrag leisten. Daher sind auch Untersuchungen, die sich der Frage stellen wie die Gemeinnützigen noch stärker in die Aufgabe der Gegensteuerung, in die Aufgabe der Sozialpolitik eingebunden werden können, sehr wertvoll für mich, weil ich weiß, dass die räumliche Konzentration von Menschen mit großen sozialen Problemen der falsche Weg ist. Und weil natürlich dann dort die Strache Sprüche am schnellsten Erfolg haben und Strache – oder wie die auch immer alle heißen – entzieht man nicht den Boden dadurch, dass man ein anderes Plakat gegen sie macht oder ihnen etwas sagt, was ihnen vielleicht zustehen würde, sondern indem es die soziale Durchmischung gibt, die funktioniert. Indem gettoähnliche Probleme erst gar nicht auftauchen, weil man Menschen mit Problemen nicht in einer bestimmten Dichte, in einer bestimmten Wohnform hat, sondern sie verteilt.

Also das heißt, auch wenn die Wohnungspolitik ermöglicht, dass ausreichend Wohnungen gebaut werden, müssen sich die Menschen erst einmal die Miete und die Betriebskosten leisten können. Diese negative Entwicklung, die wir momentan am Arbeitsmarkt verfolgen bedeutet ja auch, dass die Menschen weniger Haushaltsbudget haben, weniger Budget für das Wohnen haben. Funktioniert der soziale Wohnbau noch oder brauchen wir Reformen, Herr Dr. Marterbauer?

Wenn man die Geschichte der Entwicklung der sozialen Frage betrachtet und die Rolle die der Wohnbau gehabt hat, dann ist der Zusammenhang klar. Der soziale, der öffentliche Wohnbau war eine Antwort auf die sozialen Probleme der Zeit. Unter ökonomischen Gesichtspunkten sind diese Probleme aus zwei verschiedenen Perspektiven entstanden. Zum einen ist der Wohnungsmarkt immer das was Ökonomen einen Verkäufermarkt nennen, d.h., es gibt immer zuwenig an Angebot. Zum anderen ist das Gut Wohnen etwas ganz Besonderes, es gibt Sicherheit, wenn man über eine Wohnung verfügt, es ist ein lebensnotwendiges Gut. Der gemeinnützige Wohnbau war immer ein wichtiger Teil des Wohlfahrtsstaates. Der Wohlfahrtsstaat besteht ja nicht nur aus Steuern und Transfers, die umverteilen sollen, sondern vor allem aus den öffentlichen Dienstleistungen, wie etwa die Bereitstellung der Gesundheitsversorgung, die Bereitstellung öffentlicher Bildungseinrichtungen zu denen alle Zugang haben und eben auch die Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnbau. Wenn man bedenkt, dass vor hundert Jahren die soziale Frage wirklich eine virulente war, dann ist klar, dass eingegriffen wurde aber wie sieht es heute aus?

Nun ich möchte argumentieren, dass diese Frage wieder sehr stark in den Vordergrund rücken wird. Unter politische Gesichtspunkten – und das ist sehr stark auch empirisch ökonomisch nachvollziehbar – sind wir in einer Gesellschaft, die sich massiv auseinander entwickelt, von den Einkommen her, von den sozialen Chancen her. Vielleicht nenne ich nur ein paar Zahlen. Allein in den letzten 10 Jahren sind die Einkommen der unselbstständig Erwerbstätigen im Durchschnitt nicht gestiegen, die der untersten 20% der unselbstständig Erwerbstätigen um 17% real netto gesunken. Das ist gewaltig. Das heißt nicht, dass der Hilfsarbeiter heute um 17% weniger verdient als vor 10 Jahren, sondern das bedeutet, dass die sozialen Schichten die unten sind, ganz andere geworden sind aber massiv zurückfallen gegenüber anderen Einkommensschichten. Wer sind heute die untersten 20%? Das sind Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen, das sind sehr oft Frauen, die Teilzeit beschäftigt sind, das sind junge Menschen, die für ein paar Monate einen Job haben und dann wieder keinen usw.

Der zweite Punkt der dazu beiträgt ist, dass die Arbeitslosigkeit massiv gestiegen ist. Wir verzeichnen alleine in den letzten 5 Jahren, also in einer sehr kurzen Zeitperiode, einen gewaltigen Anstieg der Arbeitslosigkeit, und das bedeutet natürlich enorme Einkommens- und Lebensqualitätsverluste für diese Menschen. Wir haben Armutsgefährdung, die immerhin im Durchschnitt 13% der Bevölkerung trifft. Das klingt jetzt noch nicht dramatisch hoch, aber wenn man sich einzelne soziale Gruppen anschaut, wie dort die Armut konzentriert ist, dann ist das dramatisch. 40% aller Langzeitarbeitslosen (über 6 Monate arbeitslos) sind armutsgefährdet, 35% aller Alleinerzieherinnen sind armutsgefährdet, 25 % aller Migranten sind armutsgefährdet, also es konzentriert sich ganz massiv auf einzelne soziale Gruppen, wo wir wirklich große und zunehmende soziale Probleme haben. Auf der anderen Seite – und das ist ja auch interessant – ist die Volkswirtschaft in den letzten 10 Jahren insgesamt um 24% real gewachsen. Die Einkommen aus Besitz und Unternehmung sind um 35-40% real gewachsen. D.h., wir haben nicht nur dieses Armutsphänomen, dieses Zurückbleiben im Einkommen, sondern wir haben das Phänomen einer reichen Gesellschaft. Die Gesellschaft wird immer reicher, aber die Unterschiede werden eben immer größer und das ist natürlich ein zentrales Problem. Man kann das auch positiv beurteilen und sagen es sind ja die Mittel da um allen zu helfen, aber man muss es skeptisch beurteilen, denn offensichtlich gelingt es immer weniger, diese Umverteilung, die notwendig ist, durchzuführen. Und deswegen würde ich dem Stadtrat auch sehr zustimmen, dass natürlich die zentralen Anforderungen im Bereich der Wirtschafts- und Sozialpolitik liegen und die Wohnungspolitik wird, sozusagen, diese Probleme nicht bewältigen können. Auf der anderen Seite, denke ich, dass aus 2 Gründen die Wohnungspolitik stärker auf ihre Verteilungseffekte Rücksicht wird nehmen müssen. In einer

Reformstrategie. Der erste Grund ist, dass wenn sich in eine Gesellschaft in der Verteilung so auseinander entwickelt, dann muss man denen helfen denen es besonders schlecht geht, d.h., man muss die öffentlichen Mittel für die einsetzen, die sie dringend brauchen. Und das zweite ist – und auch das wurde angedeutet – die öffentlichen Kassen immer knapper werden und in dieser Phase muss man natürlich auch darauf achten, dass die Mittel, auch unter Verteilungsgesichtspunkten, möglichst effizient eingesetzt werden. Wenn nun die Verteilungseffekte im Wohnbau stärker in den Vordergrund rücken sollen, dann müssten wir einmal analysieren wie der Wohnbau jetzt verteilt. Ein empirisches Ergebnis, das praktisch alle Untersuchungen haben, ist, dass im geförderten Wohnbau die Haushalte, die gefördert werden, unter sozialen Gesichtspunkten, um nichts förderungswürdiger sind als die, die nicht gefördert werden. Man kann also keinen Unterschied feststellen. Das ist schon ein interessanter Aspekt, also offensichtlich funktioniert die Verteilung nicht besonders. Einerseits hat das einen positiven Aspekt, denn das zeigt natürlich, dass der geförderte Wohnbau unterschiedliche soziale Schichten repräsentiert und diese Segregation, die als Problem angesprochen wurde, bei uns nicht auftritt. Andererseits kommt aber darin zum Ausdruck, dass die unteren Einkommensschichten nicht ausreichend Zugang zum geförderten Wohnbau (Ausnahme kommunaler Wohnbau) und die obersten Einkommensschichten offensichtlich einen guten Zugang zum sozialen Wohnbau haben - die Einkommensgrenzen schließen im Moment ja nicht einmal die obersten 20% aus, also jene, die die Spitze der Verteilung darstellen. D.h., wir fördern im unteren Bereich relativ wenig und wir fördern weit in den oberen Bereich hinein, in Schichten, die sich sicher auch die Beschaffung von Wohnraum selber leisten können. Diese geringen Umverteilungswirkungen des geförderten Wohnbaus kommen aus unterschiedlichen Gesichtspunkten zustande, wie etwa zuwenig eng gezogene Einkommensgrenzen oder die immer noch relativ hohen Eigenmittelerfordernisse. Außerdem ist der geförderte Wohnbau über die Jahre hinweg relativ teuer geworden, was die unteren Einkommensschichten ebenfalls ausschließt. Und auch die Wohnbeihilfe, die doch einiges Positives bewirkt, ist in ihrer Rolle insgesamt immer noch unterrepräsentiert. Wenn man nun bedenkt, dass die Anforderungen an den sozialen Wohnbau unter Verteilungsgesichtspunkten immer größer werden und der soziale Wohnbau durchaus Verbesserungspotenzial hat was Verteilungsaspekte betrifft, dann stellt sich die Frage danach was man ändern könnte. Zunächst würde ich sagen – und da stimme ich mit beiden Vorredner überein – auf keinen Fall das Instrument über Bord werfen. Der geförderte Wohnbau ist ein sehr wertvolles Instrument um Wohnungspolitik und damit auch Verteilungspolitik zu betreiben. Aber um den gemeinnützigen Wohnbau auch für untere Schichten stärker zu

öffnen, muss man Verbesserungen durchführen. Aus meiner Sicht gibt es ein paar Ansatzpunkte, die ich zur Diskussion stellen möchte. Der erste Punkt ist, dass die Objektförderung bleiben soll aber dass sie in Relation zur Subjektförderung etwas zurück genommen wird. Ich könnte mir durchaus vorstellen, dass man die Objektförderung – nicht in sehr großem Ausmaß, sagen wir 10% – 20% - zurückfährt, und diese Mittel für die Subjektförderung zur Verfügung stellt. Was würde das bewirken? Nun, die Wohnungen würden etwas teurer werden. Für die oberen Einkommensschichten würden sie sogar deutlich teurer werden, für die unteren und vielleicht auch mittleren Schichten würde sich aber eine Verbilligung ergeben, denn die Subjektförderung ist ja in den unteren Bereich hinein konzentriert. Hier könnte ich also etwas bessere Verteilungswirkungen erreichen. Ein zweiter Punkt über den es sich nachzudenken lohnt, ist die Frage ob Wohnungseigentum wirklich in diesem Ausmaß gefördert werden muss oder, ob man Fördermaßnahmen nicht stärker auf den Mietbereich konzentriert. Drittens, natürlich braucht der Wohnbau – wie andere Sektoren auch - mehr Transparenz und Wettbewerb. In vielen Fällen trägt der Wettbewerb dazu bei, die Kosten im Rahmen zu halten und damit auch die Wohnungen nicht zu stark zu verteuern, was insbesondere untere Einkommensschichten positiv betrifft. Dann gibt es eine Reihe von kleinen Maßnahmen über die seit Jahrzehnten diskutiert wird, wo ich nicht im Detail sicher bin, wie stark sie in der Realität wirken aber natürlich sollte man auch weiterhin über Fehlbelegungsabgaben und ähnliche Dinge diskutieren und zwar dahingehend, wie solche Instrumente vernünftig eingesetzt werden können. Meine Botschaften aus den empirischen Untersuchungen über die Einkommensentwicklung und die daraus resultierenden Notwendigkeiten für eine Verbesserung der sozialen Wirkung des Wohnbaus sind also folgende: Man kann am System durchaus festhalten, es hat seine Meriten. Auch die Objektförderung hat ihre Meriten. Man muss aber an einigen Punkten doch drehen um den neuen sozialen Herausforderungen, die wir im Moment erleben und die in den nächsten Jahren sicher nicht geringer werden, begegnen zu können.

Die Menschen haben also weniger Geld, auf der anderen Seite sind die Preise für Wohnungen teurer geworden. Die gemeinnützige Bauwirtschaft hat die Aufgabe leistbaren Wohnraum zu schaffen. Kann sie das noch, Herr Mag. Wurm?

Es freut mich zunächst wirklich, dass wir jetzt von sozialen Herausforderungen sprechen, denn bis vor wenigen Wochen hatte ich noch den Eindruck, dass jemand der im sozialen

Wohnbau tätig ist und das auch ernst nimmt - im Sinne einer Nachhaltigkeit -, zu den letzten Wahnsinnigen gehört. Es wurde von Globalisierung, vom Neo-Liberalismus, von offenen Märkten und davon gesprochen, dass das Entscheidende in einer Gesellschaft ist, dass der Einzelne möglichst intensiv seinen Erfolg sucht, denn dann hätten alle Erfolge. Wenn ich mir die Globalisierung in der Wohnungswirtschaft in Europa anschau, dann sind das so interessante Entwicklungen wie „Wohnungen gehören in Fonds gebündelt“ und „Hauptzweck ist, dass die Investoren in diese Fonds, die natürlich möglichst gut verwaltet sein sollen, 2-stellige Kapitalrenditen bekommen“. Das ist etwas was in Deutschland, beispielsweise, bereits durchgeführt wird. Es ist ausdrücklich nicht Aufgabe dieser Fonds, logischerweise, Sozialpolitik zu machen. Um 2-stellige Renditen natürlich erwirtschaften zu können müssen – wie heißt es so schön - aller Spielräume genützt werden. Im Mittelpunkt steht also nicht mehr die Immobilie selbst, sondern nur der Mietertrag. Im Mittelpunkt steht auch die Kurzfristigkeit. Wenn wir (die Gemeinnützigen) Wohnungen errichten, errichten wir sie auch unter dem Aspekt, dass wir sie betreuen und verwalten, denn da sind die Leute 5-mal besser dran. Immerhin haben wir ja für das was wir „anrichten“ geradezustehen. Wir denken langfristig. Diese Investoren denken natürlich – und das meine ich nicht böse – ganz kurzfristig. Sie müssen auch ganz kurzfristig denken, denn es geht um Quartale. Fünf Jahre ist ein Zeitabschnitt der in renditeorientierten Themenstellungen fast undenkbar ist. Natürlich geht es dann auch darum, dass man „umschlägt“, d.h., weiterverkauft, wenn die Rendite nicht mehr 2-stellig oder nicht mehr optimal ist. In Deutschland sind diese Geschäftsmodelle ganz leicht nachzuvollziehen. Der Stadtrat hat zwar - vollkommen zu Recht – gesagt, dass könne er sich in Wien gar nicht vorstellen, aber die Entwicklungen in Deutschland gehen leider in eine ganz andere Richtung. Jetzt haben wir bald eine Million Sozialwohnungen, die verkauft sind, und wissen Sie an wen? An angloamerikanische Investorengruppen. Da wird dann auch umgeschlagen, Mietertrag erzielt usw. D.h., offenbar ist dort etwas passiert – in der Wirtschaftspolitik, in der Sozialpolitik, ich weiß es nicht -, was die Kommunen ab einem gewissen Zeitpunkt, fast zwanghaft, dazu gedrängt hat diesen sozialen Wohnungsbestand zu verkaufen. In Wien wird die Nagelprobe sein: Macht man das irgendwann auch oder macht man es nicht. Ich hoffe sehr, dass man das nicht tut. Gott sei Dank, gibt es aber noch ein zweites Modell und das ist der soziale bzw. der gemeinnützige Wohnbau. Der gemeinnützige Wohnbau ist ein Modell, das anders denkt, andere Fristen in sich birgt. Wir denken nicht nur an die Finanzierungsdauer, sondern wir denken an die Bestandsdauer. Bei uns gibt es langfristiges Denken und daher auch nur sehr selten kurzfristige Mietverträge. Im Vordergrund steht natürlich auch Gewinn – wir haben ja heute schon gehört, dass wir gut

wirtschaften können, da gehört Gewinn dazu - aber die soziale Qualität muss auch Gradmesser sein. Und das versuchen wir auch. In letzter Zeit ist man sich allerdings etwas blöde vorgekommen, weil es nur noch um riesige Renditen und ständige Wertsteigerungen geht. Diese werden, im Übrigen, über ein hochinteressantes System, das sog. *fair value system*, Jahr für Jahr kreiert, welches - nicht hier in Österreich aber in Deutschland - dazu geführt hat, dass so mancher Fonds bereits das Problem hat „Zumachen“ zu müssen, weil die über *fair value* kreierten Mietsteigerungen den Investoren schon unheimlich werden und sie fragen ob das denn wirklich alles erzielbar ist. Natürlich gibt es aber auch bei uns Investoren, die gerne in den geförderten Wohnbau investieren wollen und es ist in Wien auch schon vorgekommen, dass geförderte Wohnungen in den Kapitalmarkt abgewandert sind. Da, glaube ich, Herr Stadtrat, wird die Lagepolitik der Wohnungspolitik der Zukunft liegen. Wie weit wird man – auch im Sinne von Marterbauer – differenzieren, d.h., Mittel, auch nach diesen Verteilungskriterien, effizient vergeben? Wird dieses, ohnedies immer weniger werdende, soziale Geld hauptsächlich an Unternehmungen gehen die nachhaltig, langfristig und im Sinne der Nutzer agieren oder wird es, wie dies in der Vergangenheit sehr oft der Fall war, breit gestreut? Ich glaube, dass man sich letzteres wahrscheinlich nicht mehr leisten wird können, und da bin ich ganz bei Ihnen Herr Stadtrat, die Gemeinnützigen in Wien, denn in den Bundesländern tun wir es schon, werden sich damit auseinandersetzen müssen, wie Einkommensschwächere noch stärker integriert werden können. Wir haben es in Wien, glaube ich, trotzdem schon in einem sehr guten Ausmaß geschafft. Ich kann mich an so manchen einkommensschwachen Ausländer erinnern, der bei uns Unterschlupf gefunden hat, weil die Unterbringung in einer Gemeindefwohnung – und das ist ja jetzt seit kürzestem nicht mehr so – aus den verschiedensten Gründen heraus nicht möglich war. Aber auch wenn ich an Wiener Neustadt denke, so haben die Gemeinnützigen die dort agieren, nachweislich die Einkommensschwächsten in ihren Wohnungen. Ich kann aber auch nach Oberösterreich oder nach Kärnten gehen, es finden sich überall Beispiele wo es schon gelungen ist, Einkommensschwache in gemeinnützige Wohnungen zu integrieren und wissen Sie warum? Weil wir ein großes *asset* haben und das ist unser Bestand. Wenn wir heute davon reden, dass der geförderte neue Wohnbau immer teurer wird, so ist das fast logisch, weil wir ja auch Qualitätsansprüche haben. Wir wollen gute Architektur, wir wollen vorbildliche Wohnbauten haben. Da kann man einfach nicht soviel Geld hineinpumpen, dass das dann billiger ist als der Bestand. Der Bestand wurde mit geringeren Baukosten errichtet, der Bestand ist teilweise schon rückbezahlt und wir kommen jetzt immer mehr in die Phase hinein, wo wir ausfinanzierten Wohnungsbestand zur Verfügung haben und das ist das große *asset*. Aus dem

Grund heraus bin ich fest davon überzeugt, wenn nichts passiert, wenn nicht aus irgendwelchen tagespolitischen Gründen heraus man dieses System auflockert, oder sagt das brauchen wir jetzt eh nicht mehr, oder man - so wie der Bund – sagt jetzt verkaufen wir die Wohnungen, denn das ist nicht unser Kerngeschäft (Wohnungen zu haben, nämlich) dann glaube ich, sind wir, auch Europaweit gesehen, auf einem sehr guten Weg. 220.000 Gemeindewohnungen in Wien und nahezu 150.000 gemeinnützige Wohnungen bundesweit stellen wirklich eine soziale Manövriermasse dar. Allerdings sollte man, denke ich, nicht den Fehler machen unbedingt nur die Einkommensschwachen, und zwar alle auf einmal, dort unterzubringen. Es muss immer eine vernünftige Verteilung sein - da bin ich bei Weidenholzer. Wir müssen schauen, dass wir unser Fördersystem so aufrecht erhalten, so umgestalten und so ständig neu anpassen, dass sowohl der integrative Charakter der Wohnbauförderung als auch der integrative Charakter, der sich aus den beiden Trägern, Kommune – wenn sie Gemeindewohnungen hat – und Gemeinnützigen heraus ergibt, erhalten bleibt.