

Die Glücksstadt

Die Brücke zur Welt

Wohnen Wien gilt als lebenswerteste Metropole der Welt. Dahinter steckt auch eine kluge Immobilienpolitik, die seit Jahrzehnten auf den sozialen Wohnungsbau setzt. In der österreichischen Hauptstadt haben Planer konsequent darauf verzichtet, jedem Trend nachzugehen. Von Helmut Frei

Wien ist anders“, heißt es. Gerade ist die österreichische Hauptstadt in einer viel beachteten Auswertung des „Economic“ zur weltweit lebenswertesten Stadt gewählt worden – und das nicht nur wegen ihrer urbanen Gemütlichkeit und kulturellen Tradition. Wien ist längst eine moderne Weltstadt. Das spiegelt sich in der Wohnungspolitik. Während hierzulande in diesen Tagen wieder darüber diskutiert wird, den sozialen Wohnungsbau zurückzuführen, nachdem ein Gutachten des Bundeswirtschaftsministeriums das nahegelegt hat, setzt Wien seit Jahrzehnten bewusst auf eine soziale Wohnungspolitik.

Etwa im neuen Sonnwendviertel beim Hauptbahnhof, in dem ein Großteil der Wohnungen gefördert oder mit einer Mietpreisbindung versehen sind. Wo sich früher Gleisanlagen und Lagerhäuser breit machten, sind 5000 Wohnungen für 13 000 Menschen vorgesehen – viele davon bereits fertiggestellt. Wien muss auf das enorme Bevölkerungswachstum reagieren. Allein zwischen den Jahren 2001 und 2018 wuchs die Stadt um rund 339 000 Einwohner. Inzwischen steuert sie auf zwei Millionen zu. Das Spektrum Wohnungssuchender reicht vom gut dotierten Wissenschaftlerpaar bis zur armen bulgarischen Familie. 2009 war der Startschuss für den Bau des Sonnwendviertels gefallen. 2019 wird die Aufbauphase nahezu abgeschlossen sein.

Wien nutzt bei seiner Immobilienpolitik einen Vorsprung an Erfahrung. Die Stadt stellte sich bereits im 19. Jahrhundert auf die Zuwanderung aus den östlichen Ländern des Vielvölkerstaats der Habsburger ein. Wien pflegte seine spezielle Tradition des sozialen Wohnungsbaus, und nur während der Jahre der Naziherrschaft war sie unterbrochen. Symbol dieser Kontinuität sind die berühmten „Gemeindebauten“ mit ihren grünen Innenhöfen, den einstigen Waschsalons und Wannenbädern, den Läden, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, den Freizeitprogrammen und Wohnungen, die fließend Wasser auch für Arbeiterfamilien boten. Manche dieser Komplexe, wie der einen Kilometer lange Karl-Marx-Hof, sollten bewusst den Eindruck von Festungen der Arbeiterschaft erwecken oder Volkspaläste sein, wie der Reumann-Hof als Versalles der Arbeiter mit Park und Springbrunnen ausgestattet. Bis 1934 entstanden in Wien 382 dieser Wohnanlagen.

Wien hat sich bereits im 19. Jahrhundert auf die Zuwanderung aus den östlichen Ländern des Vielvölkerstaats der Habsburger eingestellt.

Ein Hauch dieses Geistes besetzt die Städtebaupolitik der Donaumetropole bis heute. Der Begriff „sozialer Wohnungsbau“ ist für Wien jedoch weiter zu fassen als hierzulande. Er schließt in Österreichs Hauptstadt unter anderem die aktuelle „Wohnbau-Initiative“ ein. Sie gewährt Darlehen für den frei finanzierten Wohnungsbau, damit sich auch Familien mit mittlerem Einkommen eine Eigentumswohnung oder ein Häuschen leisten können. „Wir haben das Glück, dass hier nicht jeder Trend, der über uns hinwegrollt, sofort aufgenommen wird“, bemerkt Kurt Hofstetter. Der Stadtplaner hat im Team des neuen Wiener Bürgermeisters Michael Ludwig gearbeitet, der vor seiner Wahl zum Stadtoberhaupt als Wiener Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung zuständig war. Hofstetter meint: „Berlin und andere Städte hatten den sozialen Wohnbau praktisch aufgegeben – wir haben das zum Glück nicht mitgemacht. Und jetzt kommt uns das wieder zugute.“ Eine Zeit lang habe es geheißen: „Wien hat das verschlafen.“ Kurt Hofstetter spricht vom „Wiener Tempo“, einer gewissen Langsamkeit, die Touristen gerne als Gemütlichkeit wahrnehmen.

Diese Wiener Lebens Einstellung hat ihre Wurzeln in der Zeit des Jugendstils, der besonders in Wien die Lust am Untergang feierte. Wenn sie schon bevorstehen, die von Karl Kraus angekindeten letzten Tage der Menschheit, dann bitte das Leben noch ausgiebig genießen – und nichts überstürzen. Berlin dagegen funktioniert nach der Maxime „schnell, schnell!“ Gut möglich, dass Wien ohne die Grundhaltung der Langsamkeit kein effektives Straßenbahnnetz mehr hätte und im Aufschwung der Nachkriegszeit auf den Zug der autogerechten Stadt aufgesprungen wäre. Wahrscheinlich wären viele Gemeindebauten längst an profitiertere Investment-Gesellschaften verhöckert worden.

In Wien gibt es zurzeit etwas mehr als eine Million Wohnungen, 220 000 davon sind Gemeindewohnungen im Bestand des städtischen Unternehmens Wiener Wohnen. Allein schon die Masse dieser Wohn-



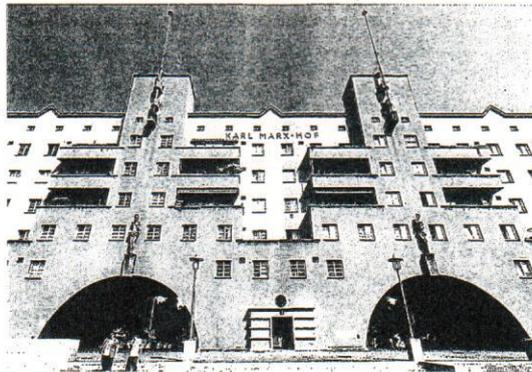
Im Sonnwendviertel entstehen 5000 neue Wohnungen.

Foto: Stadt Wien



„Luxus für alle“ in der Wohnmaschine Alterlaa. Sie wurde 1985 fertiggestellt.

Foto: Hurnaus



Der Karl-Marx-Hof ist eine Wohnanlage aus den 1920er Jahren.

Foto: Mauritzius

nungen, bei denen der Anstieg der Mieten effektiver begrenzt ist als durch jede bundesdeutsche Mietpreisbremse, drückt das Mietniveau. Bei den Wiener Gemeindebauten beträgt die durchschnittliche Nettomiete ohne Nebenkosten 4,1 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich: In Stuttgart müssen Bewohner amtlichen Angaben zufolge für „mietspiegelrelevante“ Wohnungen derzeit durchschnittlich 8,8 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Außerdem sind in Wien die Mieten für die zusätzlichen 200 000 Wohnungen in den Händen gemeinnütziger Unternehmen – zum großen Teil wiederum im Besitz der Stadt – günstiger als entsprechende Wohnungen in deutschen Großstädten. Und anders als in Deutschland greift die Wiener Kommunalpolitik ein und vertraut nicht nur auf den Markt. Sie sorgt dafür, dass etliche Wohnungen so gebaut werden, dass Größe und Zuschnitt sich den Lebenslagen der Mieter anpassen können: Je nachdem, ob es sich um Familien handelt, die größer oder kleiner geworden sind, um junge Berufstätige, die Platz für ein Homeoffice benötigen, oder um gealterte Bewohner, für die der Rollator wichtiger ist als das Fahrrad.

Dennoch lebt etwa das Sonnwendviertel auch vom Wettbewerb unter den Bauträgern. Der eine zieht die Aufmerksamkeit mit Containern auf sich, die in luftiger Höhe an die Außenfassade montiert sind, un-

terstützt mit der Grantelei Alteingesessener vom Schlage des Essigfabrikanten Erwin Gegenbauer. Er schwelgt in den Erinnerungen an seinen Großvater, der von Gewerbebetrieben in Hinterhöfen erzählte und von „Bassena-Wohnungen“, wo die Leute das Wasser an einem Gemeinschaftsbrunnen auf dem Flur zapfen mussten.

Doch das Viertel wandelt sich schnell. Der Wirt des Gasthauses Ringsmuth hat aus der ehemaligen Eisenbahnerbeiz seiner Eltern mittlerweile ein angesagtes Beislgemacht. Zudem ist an der Nahtstelle zwischen dem alten Teil des Stadtbezirks Favoriten, in dem Erwin Gegenbauer zu Hause ist, und dem neuen Sonnwendviertel ein großes Schulzentrum entstanden, das – in Wien neigt man etwas zur Übertreibung – als „Bildungscampus“ firmiert.

Dabei sind solche Errungenschaften ja allenfalls Kleinigkeiten verglichen mit den großen Linien der Stadtentwicklung, die mit Parolen wie „Durchmischung“ hantiert. Martin Frunbauer, der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, kommt zu einem überraschenden Befund: „In Wien ist es eine Frage des Glücks, ob ich eine günstige Wohnung hab oder nicht.“ Wer eine preiswerte Gemeindewohnung in schöner Lage ergattern konnte, dürfte sie bis vor Kurzem bis zu seinem seligen Ende behalten. Auch seine Kinder und Kindeskin- der konnten auf die Übergabe bauen. Inzwischen sind in Wien einige Regeln verschärft, andere Restriktionen gelockert worden.

Ein Grund zu protestieren findet sich so oder so. Im Wohnungs- und Städtebau ist es schwierig, Maßnahmen zur Regulierung und Liberalisierung im Sinne von De-regulierung auszubalancieren. Zu viel Regulierung blockt Investitionen ab, zu viel Liberalisierung geht auf Kosten der Schwachen in diesem Geschäft. Der Wiener Stadplaner Kurt Hofstetter warnt davor, das Kind mit dem Bade auszuschütten. „Menschen, auch wenn sie wirtschaftlich besser dastehen, sollten nicht in ein anderes Gebiet ziehen müssen“, sie würden entwurzelt. Am Ende könnten manche Gemeindebauten zu sozialen Brennpunkten werden. Bereits heute kommt ein „Wiener Wohn-Ticket“, das die Tür einer gemeindeeigenen Wohnung öffnet, nur, wer nachweisen kann, dass er mindestens zwei Jahre ununterbrochen an seiner Wiener Adresse zu Hause ist und eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Viele der neuen Wohnprojekte in Wien sind getragen von der Sehnsucht der Mittelschicht nach Gemeinschaft, wie etwa auf dem Gelände des ehemaligen Wiener Nordbahnhofs. Im Nordbahnhofviertel werden bis 2026 in mehreren Bauschritten mehr als 5200 Wohnungen errichtet. In manchen bereits fertiggestellten Gebäuden leben die Bewohner wie in einem Kollektiv: mit einem Keller für Biogemüse, einem Dachgarten, Gästeparterns, einer Gemeinschaftsküche.

Wirklich neu sind die Versuche, dörfliche Nachbarschaft ins städtische Umfeld zu transferieren, nicht. Im Auftrag der Stadt Wien entwarf der Architekt Harry Glück den Wohnpark Alterlaa, der 1985 fertiggestellt wurde. Ihm war bereits Ende der 60er Jahre klar, dass ohne eine starke Verdichtung das Problem der Raumnot der Städte nicht zu lösen sei. In drei parallelen, je 300 Meter langen und bis 27 Etagen hohen Blöcken entstanden 3200 Wohnheiten für rund 10 000 Bewohner (die genaue Zahl kennt selbst die Hausverwaltung nicht, weil es keine strenge Meldepflicht gibt). Jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia, die breit genug ist, um in speziellen Trögen an der Brüstung einen Hausgarten anzulegen. Die Wohnzufriedenheit ist in dieser als Wohnmaschine verpönten Anlage hoch, dank des ausgetheilten Gesamtkonzepts. 31 Clubs – von der Modellbaugruppe bis zum Tanzkreis – sind in den gut ausgebauten Kellern der Hochhäuser untergekommen. Für den Winter stehen Hallenbäder zur Verfügung, den Sommer können die Leute aus Alterlaa in Schwimmbädern auf dem Dach genießen. Inspirieren ließ sich Harry Glück bei der Entwicklung seines Wohnkolosses von den Gemeindebauten aus den Jahren des „roten Wien“. Anders als viele Bauträger, die heute nach Marktklitschen Ausschau halten, befugelte Harry Glück eine eminent politische Vision. Sie kommt in zwei seiner Formeln zum Ausdruck: „Wohnen wie die Reichen – aber für alle“ und „Luxus im sozialen Wohnungsbau“. Die subversive Kraft der Glücks-Architektur dürfte vielen gegenwärtigen Planern gar nicht bewusst sein.

Wer eine preiswerte Gemeindewohnung in schöner Lage ergattern konnte, dürfte sie bis vor Kurzem bis zu seinem seligen Ende behalten.