

Never change a running system?!

Peter Bauer ist Partner des Tragwerkplanungsbüros werkraum ingenieure und stellvertretender Vorsitzender der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen. Bettina Götz und Richard Manahl sind die Gründer*innen von ARTEC Architekten. Michaela Mischek-Lainer ist Geschäftsführerin der Bauträgergesellschaft MMB. Senka Nikolic leitet die Projektentwicklung beim gemeinnützigen Bauträger Schwarzatal. Und Rudolf Scheuven ist Mitbegründer des Planungsbüros Raumposition und seit 2021 Vorsitzender des Wiener Grundstücksbeirats. Sie alle eint ihr langjähriges Engagement im Wiener Wohnbaugeschehen, für dessen Weiterentwicklung sie sich die eine oder andere Veränderung wünschen. Das Gespräch unter Kolleg*innen wurde moderiert von Bernadette Krejs, Christina Lenart und Michael Obrist.

Bernadette Krejs / Christina Lenart / Michael Obrist:

Der Mythos um den Wiener Wohnbau ist international nach wie vor ungebrochen. Was hat Wien anderen Städten voraus?

Rudolf Scheuven: Wien ist anderen Städten nicht voraus, sondern anders. Wien hat eine ganz eigene Wohnbaupolitik und -logik, die sehr stark in der Geschichte und Tradition der 1920er-Jahre verwurzelt ist. Daraus hat sich über Jahrzehnte ein Instrumentarium entwickelt, um das Wien von vielen Städten beneidet wird. Das System ist historisch gewachsen, weshalb eine Übertragung auf andere Orte nicht möglich ist. Der Wiener geförderte Wohnungsbau ist stark auf die Zielgruppe der Mittelschicht ausgerichtet. Das hat Vor- und Nachteile. Ein Vorteil ist, dass er die Breite der Gesellschaft anspricht und damit sehr ausgleichend ist. Ein Nachteil ist, dass einkommensschwache und wirklich bedürftige Gruppen nur schwer Zugang zum geförderten Wohnbau haben und hier auf besondere Programme angewiesen sind. Aus der Wiener Perspektive richtet man den Blick gelegentlich neidvoll darauf, was in Berlin passiert, wo gerade auffällig viele spannende Träger- und Beteiligungsmodelle existieren und dabei bemerkenswerte Architekturen entstehen. Die Wohnbauförderung

oder anders gesagt, die kommunale Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau wurde dort nach der Finanzkrise stark zurückgefahren. Damit einhergehend hat das Engagement der Einzelnen oder von Gruppen an Bedeutung zugelegt. Allein aus der Not heraus, dass diese gefordert sind, neue Wege zu finden, ergibt sich ein großes Potential an innovativen Projekten. Vergleichbares sucht man in Wien wie die Nadel im Heuhaufen, denn man setzt hier auf das Modell etablierter Qualitäten bei zweifelslos hohen Standards. Und es ist schwierig, in einem gefestigten System Innovation zu entwickeln, weil die Wege schon klar vorbestimmt sind.

BK/CL/MO: Sie beraten die IBA_Wien (→ GLOSSAR) hinsichtlich innovativer Verfahrensmodelle. Welche Rolle spielt die IBA, die „Neues soziales Wohnen“ zu ihrem Thema erklärt hat, als Innovationstreiber?

Rudolf Scheuven: Man muss hier zwischen Innen- und Außenwirkung unterscheiden. Die Außenwirkung wird stark vom etablierten und gefestigten System des geförderten Wohnbaus bestimmt und hat im Kern nur wenig mit dem Innovationsanliegen einer IBA zu tun. In der Innenperspektive aber erschließt sich eine besondere Form von Innovation, die sich aktuell nicht unbedingt in den Wohnungsbauprojekten ausdrückt, die klaren Standards unterliegen. Die Besonderheit liegt darin, dass wir mit dem IBA-Team einen weiteren Player am Markt haben, der auf Vermittlung setzt, Akteur*innen zusammenbringt und Gespräche mit Bauräger*innen, Magistratsabteilungen usw. führt. Die systemische Grenze zwischen Wohnungsbau und Stadtentwicklung wird so durchlässiger. In den Fokus rückt der übergreifende Quartiersanspruch. Hier leistet die IBA wesentliche Impulse. Sie wird zunehmend als Moderatorin und auch als

„Es ist schwierig, in einem gefestigten System Innovation zu entwickeln, weil die Wege schon klar vorbestimmt sind.“

– Rudolf Scheuven

Treiberin anerkannt und das finde ich einen spannenden Effekt. Das ist eine ganz andere Form der IBA als wir sie kennen.

BK/CL/MO: Sowohl bei der Seestadt Aspern als auch beim Nordbahnareal kommen Beiräte als Mittel der Qualitätssicherung zum Einsatz. Sind solche Beiräte auch ein Instrument, mit dem ähnlich wie bei der IBA versucht wird, die verschiedenen Ressorts näher zusammenzubringen?

Rudolf Scheuven: Die „Beirateritis“ Wiens habe ich in der Form noch in keiner anderen Stadt erlebt, hier gibt es für alles einen Beirat: Fachbeirat, Grundstücksbeirat, diverse Projekt- und Quartiersbeiräte usw. Im Koalitionsabkommen der neuen SPÖ-NEOS-Stadtregerung wird die Beiratsfrage neu strukturiert, was ich richtig finde, denn diese Vielzahl an Beiräten macht auf Stadt- und Quartiersebene keinen Sinn. Im Moment kann der frei finanzierte Wohnbau billiger und schneller bauen, höhere Mieten erzielen und muss sich nicht an Qualitätsstandards halten, wie diese beispielsweise für den geförderten Wohnungsbau gesetzt sind. Notwendig sind klare Ziele und Beurteilungskriterien und eine bauplatzübergreifende Abstimmung von Vorhaben auf der Quartiersebene. Gleich, ob es sich um geförderte oder frei finanzierte Projekte handelt. Als kritischer Partner hat der Qualitätsbeirat die Aufgabe, die Entwicklung neuer städtischer Quartiere fachlich zu begleiten. Dies mit dem Ziel, die bestmögliche Qualität zu erreichen – auch das unabhängig davon, ob es sich um geförderte oder frei finanzierte Projekte handelt. In den Fokus rücken das bauplatzübergreifende Denken und Handeln und die Auseinandersetzung mit städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen.

BK/CL/MO: Der gemeinnützige Wohnbau (→ GLOSSAR) und die Wohnbauförderung (→ GLOSSAR) gelten als Grundpfeiler des leistbaren Wohnbaus in Wien. Tendenziell werden aber immer weniger Fördergelder abgerufen und Projekte unabhängig davon umgesetzt. Michaela Mischek-Lainer, Sie haben als Baurägerin sowohl geförderte als auch frei finanzierte Projekte durchgeführt. Wie schätzen Sie die Entwicklungen ein? Was müsste sich ändern, damit geförderter Wohnbau wieder attraktiver wird?

„Ich tue mir mit dieser vereinfachten Sichtweise vom guten geförderten und bösen frei finanzierten Wohnbau schwer. Letztlich geht es um die Verantwortung für eine gemeinsame Stadt, und zu dieser sind alle Bauräger aufgerufen.“

– Michaela Mischek-Lainer

Michaela Mischek-Lainer: Ich tue mir mit dieser vereinfachten Sichtweise vom guten geförderten und bösen frei finanzierten Wohnbau schwer. Letztlich geht es um die Verantwortung für eine gemeinsame Stadt, und zu dieser sind alle Bauräger aufgerufen. Auch die kommunalen Instrumente, wie etwa der 1995 eingeführte Baurägerwettbewerb (→ GLOSSAR), müssen Qualitätssicherung gewährleisten. Da hat man sich zu lange allein auf die Wohnbauförderung als Regularium verlassen. Die Mieten, die im geförderten Wohnbau vorgegeben sind, lassen sich weder mit der Grundstücks- noch mit der Baukostensituation in Einklang bringen. Das ist für mich einer der Gründe, warum die Qualität im Wiener Wohnbau seit mehreren Jahren abnimmt. In Wien nimmt man es einfach hin, dass der geförderte Wohnbau eine bessere Qualität und Treffsicherheit am Markt erzielt als andere Formen. Das hat mit unserer spezifischen Vergangenheit, dem Roten Wien, zu tun. Wir haben uns über Jahrzehnte darauf verlassen, dass ein Großteil des Wohnbaus gefördert und dadurch gesteuert ist, auch was seine architektonische Qualität angeht. Allerdings geschah das über die Wohnbauförderung und nicht über besser entwickelte architektonische oder stadtplanerische Instrumentarien. Das muss aber nicht so sein. Die Überproduktion an Wohnraum und der daraus entstehende Leerstand wird, denke ich, zu einer Wende führen. Es ist völlig absurd, dass man im geförderten Wohnbau momentan geringere

Grundstücks- und höhere Baukosten hat, während es im gewerblichen Wohnbau umgekehrt ist. Auch die Ende 2018 eingeführte Widmungskategorie Geförderter Wohnbau (→ GLOSSAR) ist extrem hilfreich, weil sie zu mehr Kooperation zwischen gemeinnützigem und gewerblichem Wohnbau zwingt. Beide Bereiche haben noch extreme Berührungängste.

BK/CL/MO: Beim geförderten Segment dürfen die Kosten einen bestimmten Grenzwert nicht übersteigen. Steigende Grundstückspreise erschweren dies zusehends und verursachen Einsparungen an anderer Stelle. Was bedeutet das für den geförderten Wohnungsbau?

Senka Nikolic: Wir bauen heute keine schlechteren Häuser als vor fünf oder zehn Jahren, aber die Investition in gute Architektur hat sich verlagert. Das Budget ist gleich geblieben, muss heute aber zusätzliche Posten wie Brandschutz, Gemeinschaftsräume, Nachhaltigkeit und Klimaresilienz abdecken.

Peter Bauer: Letzten Endes geht es nicht um Fördermodelle oder Einsparungen, sondern um die Frage, wie man es schafft, leistbaren Wohnbau und eine gewisse Baukultur miteinander zu vereinen. Zwischen 2011 und 2014 stiegen die Baukosten und Löhne praktisch parallel um 5,5 Prozent, die Mietkosten erhöhten sich hingegen um 11,4 Prozent. Wie kommt es zu dieser überproportionalen Mietsteigerung? Vielleicht sind die Grundstückspreise einer der Parameter, vielleicht aber auch unsere Art, wie wir die Dinge finanzieren. Ich glaube, dass der freie Markt zu noch höheren Mieten führt. So etwas muss man gesellschaftlich diskutieren.

Michaela Mischek-Lainer: Ich begrüße sehr, dass frei finanzierte Wohnbauprojekte laut Regierungsübereinkommen nicht mehr ohne Qualitätsbeiräte auskommen werden. Denn Mieter*innen im frei finanzierten Wohnbau haben denselben qualitativen Anspruch wie im geförderten.

Bettina Götz: Ich denke, der Schlüssel zu mehr Qualität sind die Bauträgerwettbewerbe. Bauträger dem Druck aussetzen, einen Wettbewerb gewinnen zu müssen, wird zu architektonischer Qualität führen. Ich wüsste nicht, wie man das sonst im frei finanzierten Wohnbau erreichen sollte.

„Wir brauchen ethische Standards, die Antworten darauf geben, was wir als Gesellschaft überhaupt wollen.“

– Bettina Götz

BK/CL/MO: Qualitätssicherung erfolgt im Wesentlichen durch Standards, die immer wieder neu verhandelt werden. An welchem Punkt der Debatte stehen wir derzeit in Wien?

Bettina Götz: Solche Standards führen heute dazu, dass wir immer noch Stellplätze pro 100 Quadratmeter Wohnfläche planen und in Tiefgaragen investieren, obwohl wir wissen, dass sie in 50 Jahren nicht mehr gebraucht werden. Dass wir weiterhin Vollwärmeschutz auf die Fassaden ganzer Stadtviertel anbringen und Plastikfenster einbauen. Wir brauchen stattdessen ethische Standards, die Antworten darauf geben, was wir als Gesellschaft überhaupt wollen. Solche Fragen werden aber allein im geförderten Wohnungsbau verhandelt, im frei finanzierten geht es meiner Erfahrung nach nur um Geld. Solange ethische Standards nicht die gleiche Bedeutung haben wie finanzielle oder bautechnische, werden wir da nicht weiterkommen.

Richard Manahl: Ein Projekt wie die Bremer Stadtmusikanten (→ BEITRAG BENNIEDER / ANDREAS RUMPFHUBER) könnten wir aufgrund der geänderten Standards und Anforderungen heute nicht mehr bauen. Man kann wieder etwas Neues machen, einen Ausweg suchen, aber dieselbe Qualität – das fängt mit der Wohnungsgröße an, die jedes Jahr schrumpft – geht ein nächstes Mal aus irgendeinem Grund nicht mehr.

Bettina Götz: Und obwohl die Wohnungen immer kleiner werden, muss jede einen Balkon oder eine Freifläche vorweisen. Dieses Beharren auf bestimmten Standards ist total unflexibel und macht es unmöglich, zu experimentieren, neue Dinge auszuprobieren. Das geht so weit, dass man heutzutage keine zweigeschossigen Wohnungen mehr bauen soll. Man wird dadurch typologisch und strukturell zu stark

eingeeengt, dabei wäre das Heterogene für Urbanität essentiell. Das Schöne an Stadt ist doch, dass sie an manchen Stellen dicht ist, an anderen weniger, und dass sie sich unterschiedlich verändert. Man müsste viel freier über neue Zuordnungen und eine mögliche Umnutzung von Häusern und Wohnungen nachdenken.

Senka Nikolic: Das gilt auch für das SMART-Wohnprogramm (→ GLOSSAR). Es ist zu hinterfragen, ob für die nächsten Jahrzehnte die Hälfte aller geförderten Wohnungen nach den SMART-Vorgaben gleichermaßen in allen Bezirken zu bauen sind. An und für sich sind die Inhalte des Programms, das kompakte, kleinteilige Wohntypen zu geringen Mieten vorsieht, sinnvoll, und kommen den Bewohner*innen zugute. Allerdings sollte das SMART-Programm kein Übermaß annehmen, mehr Entscheidungsfreiheit wäre nachhaltiger.

Michaela Mischek-Lainer: Währenddessen werden in Wien viel zu wenige Vier- und Fünfstückwohnungen, also klassische Familienwohnungen, sowohl im geförderten als auch frei finanzierten Segment gebaut, weil man auf befristete Mietverhältnisse setzt und Familien da außen vor lässt. Wir gehen mit den immer kleineren Wohnungen, die mit dem Argument der Leistbarkeit gebaut werden, den falschen Weg.

BK/CL/MO: Gerade die Coronapandemie hat aufgezeigt, wie wichtig die Stadt der kurzen Wege ist. Damit Wien auch in neuen Quartieren zur urbanen Stadt wird, reicht es nicht aus, bloß Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Man muss Nutzungsmischung stärker forcieren. Warum lässt sich das im Wohnungsbau in Wien so schwer realisieren? Warum scheitern Bauträger daran, beispielsweise die Erdgeschosszone von Wohnungsbauten für Gewerbe zu reservieren?

Michaela Mischek-Lainer: Das hat mit der Gesetzeslage zu tun. Mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist der Rahmen sehr eng gesteckt, was Bauträger in ihrem durchschnittlichen Basisgeschäft machen können, und was einer Sonderbewilligung bedarf. Viele haben daher ein gewerbliches Tochterunternehmen, mit dem sie rein gewerbliche Nutzungen und andere Elemente der produktiven Stadt umzusetzen. Oft kommen Konzepte für

Nutzungsmischungen aber auch nicht am Risk Manager vorbei, der sagt, dass das nötige Eigenkapital dafür nicht vorhanden ist und das Thema somit für beendet erklärt.

Bettina Götz: An der Wohnbauförderung (→ GLOSSAR) liegt es jedenfalls auch nicht, denn diese sieht ja 20 Prozent der Flächen für andere Nutzungen vor. Was fehlt, ist der politische Druck, das auch so umzusetzen. Solange wir einfach die Möglichkeiten nutzen, 100 Prozent der Wohnbauförderung ausschließlich für Wohnungen auszugeben, wird die gemischte Stadt, die wir uns wünschen, nicht entstehen.

Michaela Mischek-Lainer: Viele Bauträger haben wirklich Probleme, weil sie leerstehende Geschäftslokale haben. Sie haben ihre Flächen als solche definiert, finden aber keine Abnehmer*innen dafür, weil die Erdgeschosse viel zu hoch bewertet wurden. In den Bauträgerwettbewerben für geförderten Wohnungsbau wird jeder Quadratmeter des Erdgeschosses mit den Grundkosten der Wohnungen gleich gerechnet. Man kann die Flächen der Geschäftslokale aber nicht zu Lasten der Wohnungen billiger machen. Was wir eigentlich machen müssten, ist die Sockelzone aus Erdgeschoss und erstem Stock nur mit maximal 50 Prozent der Grundkosten zu belasten – und das schon vom Verkauf weg. Das könnte man in die städtebaulichen Verträge oder Bauträgerwettbewerbe hineinschreiben.

Senka Nikolic: Im Sonnwendviertel wurde beispielsweise festgelegt, dass für Kleingewerbe nur eine maximale Miete von ca. 4 Euro pro Quadratmeter verlangt werden darf. Ähnlich könnte man die gewerblichen oder gemeinnützigen Bauträger*innen anregen und unterstützen, solche Geschäftsflächen auszunutzen. Damit will ich aber nicht sagen, dass man den Bauträger*innen die ganze Verantwortung allein überlassen soll, da müssen wir alle zusammenhalten.

Bettina Götz: Es ist vollkommen klar, dass man ihnen das nicht einfach umhängen kann. Vielleicht muss einfach mehr Geld in die Wohnbauförderung hineinfließen. Und es muss auch einen politischen Willen geben, der dafür sorgt, dass finanzielle Mittel und Organisationen bereitstehen, die sich dieser 20 Prozent anderer Nutzung annehmen.

BK/CL/MO: Wenn man die Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau in Wien etwas länger verfolgt, entsteht der Eindruck, dass der Kreis der Akteur*innen weitgehend gleichbleibt. Muss man die Spielregeln so gut kennen, um überhaupt mitmachen zu können? Lässt das System überhaupt neue, gar internationale Akteur*innen zu?

Peter Bauer: Die öffentliche Hand leitet das eigentliche Bauen gar nicht mehr an, sondern finanziert „nur mehr“ und stellt das gesetzliche Rahmenwerk zur Verfügung. Dadurch ging viel Wissen verloren. Das Bauträgermodell war eine sehr gute Idee, aber der Markt wurde dadurch relativ klein. Solch komplexe Projekte können nicht so viele stemmen. Und es ist dann auch keine große Überraschung, dass der Markt alles normiert. Man hat sich sozusagen committed und festgelegt, was man für ein bestimmtes Geld leistet, und das wird jedes Jahr ein bisschen weniger.

Es braucht offenbar entweder eine starke öffentliche Motivation, sprich ein Gesetz, das gewisse Dinge vorschreibt, oder eben eine Art öffentlichen Bauherrn mit unglaublich viel Fachkompetenz. Ich bin nicht per se gegen ein privates Modell, aber eine Öffentlichkeit braucht es zusätzlich trotzdem.

BK/CL/MO: Gibt es im ausführenden Bereich im freien Markt auch die Tendenz, dass es immer dieselben Player sind? Ist das auch der Grund, weshalb Innovation, vor allem wenn es um Nachhaltigkeit geht, ins Stocken gerät?

Richard Manahl: Natürlich liegt es daran. Im Wesentlichen wird alles von den gleichen Firmenkonglomeraten gebaut und die haben ihre bevorzugten Bauweisen, zumeist Stahlbeton. Davon müsste man eigentlich abkommen, denn Häuser sind nur gut, wenn sie auf eine gewisse Art veränderbar und an Bedürfnisse anpassbar sind. Das heißt, man müsste weg von der Schottenbauweise und hin zu nicht tragenden Wänden und Vorfertigung. Oder man bräuchte Raumhöhen, die neben Wohnen auch andere Nutzungen zulassen. Wir probieren seit Jahren mit Kolleg*innen ein vorgefertigtes Bauprogramm einzusetzen. Wohnungsbau kann so viel mehr sein, wenn man ihn großzügig denkt. Die Gründerzeit hat bereits vorgemacht, wie nachhaltig Großzügigkeit sein kann.

Peter Bauer: Die Art und Weise, wie Wohnungsbau finanziert wird kann dazu führen, dass manche Bauträger*innen im Vorfeld gar nicht mehr in z. B. energieminimierende Systeme investieren, weil die Betriebskosten sowieso die Mieter*innen zahlen. Wenn hingegen im Gesetz steht, „du musst mir ein Konzept zeigen wie ich das Gebäude in 80 Jahren wieder sortenrein trenne“, dann wird man das machen müssen, auch wenn man sich heute darüber ärgert. Welchen Anreiz hätte ansonsten ein privater Bauherr, 80 Jahre vorzuschauen?

Senka Nikolic: Es bedarf viel Kraft und Überzeugung, etwas Unkonventionelles umzusetzen. Ich denke als wohlhabende Gesellschaft können wir es uns leisten, gewisse Wagnisse einzugehen und notfalls auch ein Scheitern mitzutragen.

Bettina Götz: Das Wiener Modell ist im Grunde super. Man muss lediglich immer mal wieder einen Frühjahrsputz durchführen, Vorschriften abräumen, von denen man weiß, dass sie eigentlich nicht mehr tragfähig sind, und Neues an ihre Stelle setzen.

Peter Bauer: Damit das eintritt, braucht es Mut, Großzügigkeit und als Regulativ einen transparenten und öffentlichen Diskurs. Und dieser muss den Wiener*innen genauso ein Anliegen sein wie ihr Burgtheater oder ihre Oper.

„Es bedarf viel Kraft und Überzeugung, etwas Unkonventionelles umzusetzen. Als wohlhabende Gesellschaft können wir es uns leisten, Wagnisse einzugehen und notfalls auch ein Scheitern mitzutragen.“

– Senka Nikolic