



Danebengezielt

Alles andere als treffsicher sei der **SOZIALE WOHNBAU**, kritisiert Jörg Wippel bei den Baukulturgesprächen in Alpbach. Alternativen müssen her.

VON **ULRIKE MOSER**

Eine Altbauwohnung in Meidling, einen Steinwurf vom Schloss Schönbrunn entfernt, drei Zimmer, leistbare Miete und überdies noch unbefristet. Ein Glücksfall für Familie S., die sich in den zwölf Jahren, die sie hier schon lebt, ein gemütliches Zuhause eingerichtet hat. Bloß: Das Kinderzimmer, das sich die beiden Kinder teilen, platzt aus allen Nähten. Eine neue Bleibe müsste her, die Familie S. seit Jahren sucht: vier Zimmer, öffentlich gut angebunden und in einer gewachsenen Gegend. Doch trotz zweier Einkommen und eines angesparten Polsters für den Genossenschaftsbeitrag findet sich nichts Passendes. Zu weit am Stadtrand, die Wohnung schlecht geschnitten oder die monatliche Miete ist für die zu erwartende Lebensqualität schlicht zu hoch.

TEURE WOHNUNGEN. Ein Dilemma, findet Jörg Wippel, geschäftsführender Ge-

sellschafter des Wiener Bauträgers wyg und Initiator der Baukulturgespräche des Europäischen Forums Alpbach. „Derzeit gibt es österreichweit lediglich teure geförderte Miet- oder teure freifinanzierte Wohnungen. Es wird am Bedarf der Menschen vorbeiproduziert. Ein Einheitsbrei entsteht“, kritisiert Wippel. Das Ergebnis: zu wenig Wohnungen für Einkommenschwache, für die Genossenschaftsbeiträ-



IDEENFINDUNG. Jörg Wippel sucht nach Lösungen für leistbares Wohnen.

DRAUSSEN BLEIBEN. Genossenschaftswohnungen gibt es in Wien genug. Doch sie sind teuer und viel zu oft an der Peripherie.

ge kaum erschwinglich sind. Und die, die sie sich leisten könnten, wollen nicht in Wohnungen mit wenig passenden Grundrissen an den Stadtrand gezwängt werden. Wohnen soll leistbarer werden und gleichzeitig auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner zugeschnitten sein.

BAUEN FÜR DIE MITTELSCHICHT. Er setzt mit seinem Unternehmen wyg auf Gegenden, die von anderen freifinanzierten Bauträgern gerne vernachlässigt werden: Liesing, Simmering oder Ottakring. Das Konzept geht auf: Die Wohnungen sind günstiger, die Grundrisse nehmen auf die Bedürfnisse von Familien Rücksicht. „Allerdings wäre das die Aufgabe der gemeinnützigen Bauträger, die diesem Auftrag kaum nachkommen“, findet er. Die Wohnbauförderung sei schließlich als Instrument einer bedürfnisbasierten sozialen Wohnpolitik gedacht. Stattdessen orientiert man sich zu sehr an der Mittelschicht. Dabei muss diese laut einer im Vorjahr publizierten Studie des Österreichischen Verbands der Immobilienreuhänder im Schnitt lediglich 18 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden, während die ärmsten Haushalte mit weniger als 60 Prozent des gewichteten Medianeinkommens eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 46 Prozent stemmen.

LÖSUNGEN. Wippel schlägt vor, sich etwas unorthodox an den Wohnbauten der 50er-Jahre zu orientieren, um die Kosten zu senken: „Sie sind einfach gebaut, auf teure Balkone wurde verzichtet, dafür gibt es rundherum große Grünflächen. Die Wohnzufriedenheit ist nicht zuletzt dank der niedrigen Mieten hoch.“ Einen weiteren Ansatz der Wohnungsmisere zu entkommen, wäre die Einführung von lediglich zwei bis drei Förderschienen pro Bundesland, die sich gezielt an unterschiedliche Einkommensklassen richten, um die soziale Treffsicherheit zu erhöhen.

Musterschüler ist die Stadt Wien, die bereits vor einigen Jahren Smart-Wohnungen für Einkommenschwächere ins Wohnbauprogramm aufgenommen hat. Mit Finanzierungsbeiträgen von maximal 60 Euro und Monatsmieten unter 7,50 Euro pro Quadratmeter finden sie ein leistbares Zuhause. **T**