

Wie der Wohnbau menschlicher gestaltet werden kann

Hohe Lebensqualität trotz verdichtetem Wohnraum ist ein Spannungsfeld, mit dem sich die Stadtplanerin Aglaeé Degros verstärkt befasst. Wo vor einigen Jahren Einfamilienhäuser mit Garten das Stadtrandbild geprägt haben, werden diese vielerorts durch Wohnblöcke ersetzt, sobald wertvolles Bauland auf den Markt gelangt. Allein am massiven Zuzug in die Städte liege dies jedoch laut Aglaeé Degros, Leiterin des Instituts für Städtebau der TU Graz, nicht. Viele Wohnungen werden von InvestorInnen als Alternative zu herkömmlichen Anlageformen gesehen und stehen oft leer, was sich negativ auf die Kosten für Wohnraum auswirkt, da diese tendenziell teurer und weniger leistbar werden.

Bei Wohnungsneubauten kritisiert Degros die oft fehlende Strategie. So werden Wohnhäuser in der Nähe zu dichtbefahrenen Straßen gebaut und Grünflächen weichen neuen Bauvorhaben. Sie fordert eine [bessere Einbindung des öffentlichen Raums](#) bei neuen Initiativen und die Versorgung der Menschen mit mehr Grün- und Erholungsräumen. Auf diese Bedürfnisse nimmt jedoch die rasant fortschreitende Verdichtung in den Vorstädten wenig Rücksicht. Degros ruft dazu auf die Verdichtung grundsätzlich kritisch zu hinterfragen, da sie vielerorts eben eher mit spekulativen Investitionsmöglichkeiten einhergeht als mit Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Zur Eindämmung von Spekulationen sieht Degros die Politik mit wirksamen Instrumenten ausgestattet. So wurde in Vancouver beispielsweise eine Steuer auf leerstehende Wohnimmobilien eingeführt, mit deren Einnahmen leistbarer Wohnraum geschaffen wird.

Recht auf leistbares Wohnen absichern

„Die Auswirkungen der Pandemie, zunehmende Spekulation und die Klimakrise verstärken den finanziellen Druck gerade auf die, die am wenigsten haben“, so AK Experte Thomas Ritt. Im Rahmen der [Diskussion „Aktion: Armut abschaffen“](#) mit Volksanwalt Bernhard Achitz, Geschäftsführerin vom Neunerhaus Elisabeth Hammer und Journalistin Maida Dedagic wurden acht Keyfindings präsentiert, die den dringenden Bedarf an zielgerichteten Maßnahmen verdeutlichen, um zu verhindern, dass Wohnen in die Armut führt:

- Geringverdienende geben rund 59 Prozent ihres Einkommens für Wohnen und Heizen aus. Aufgrund von Arbeitslosigkeit ist das Einkommen einiger Menschen auf 55 Prozent zurückgegangen, wodurch die Wohn- und Heizkosten nicht mehr leistbar sind. In Wien allein drohen 5.000 Delogierungen.
- Zur effektiven Verbesserung der Lebensverhältnisse braucht es ganzheitliche Konzepte, die die Bereiche Wohnen, Gesundheit und Soziales mehr denn je zusammenbringen. Armut abzuschaffen bedeutet Zugänge zu schaffen, wie beispielsweise zu leistbarem Wohnraum, Existenzsicherung und zum Arbeitsmarkt.
- Delogierungen sind sozial und volkswirtschaftlich nicht tragbar. Eine Delogierung bei Mietrückständen von 2.500 Euro lösen Folgekosten von knapp 31.000 Euro aus.
- Der Wohnungsmarkt ist durch Spekulationen kaputt gemacht worden und Befristungen von Mietverträgen stellen ein Problem dar.

- Laut Dedagic habe sich jede neue Regierung eine Mietrechtsreform vorgenommen, jedoch seien sie daran gescheitert. Jede Nicht-Reform hat leistbares Wohnen zu einer größeren Herausforderung für die Menschen gemacht.
- Der öffentliche Raum muss gerechter verteilt werden. Er wird zunehmend durch Privatisierungen und geschäftliche Begehrlichkeiten bedroht. Es braucht an mehr, frei benutzbarem und besser gestaltetem öffentlichen Raum.
- Ein Beschluss des Bundes hat die bedarfsorientierte Mindestsicherung durch die Sozialhilfe ersetzt. Dies wurde aber noch nicht in allen Bundesländern umgesetzt. Es bedarf einer „Reparatur des Sozialhilfe-Grundgesetzes mit mehr Spielraum für die Länder. Langfristig müssen soziale Grundrechte in die Verfassung, dann wären Meilensteine wie die Mindestsicherung besser abgesichert“, so Achitz.
- Das Arbeitslosengeld in der jetzigen Form ist nicht genug. Eine Erhöhung von derzeit 55 Prozent auf 70 Prozent sei notwendig.

„zuhause ankommen“ – Wohnungsvermittlung für Obdachlose

Die Initiative [„zuhause ankommen“ – eine Kooperation zwischen gemeinnützigen Bauträgern und Sozialorganisationen](#) – zielt darauf ab, 240 Wohnungen an rund 600 Menschen zu vermitteln, die aufgrund der Pandemie ihre Wohnung verloren haben oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Im Rahmen des Projekts sollen vom Sozialministerium Finanzierungsbeiträge, Unterstützung bei Übersiedlungen und bei Bedarf auch sozialarbeiterische Betreuung übernommen werden. Insgesamt hat das Projekt ein Gesamtvolumen von 2,65 Millionen Euro.

Bei der Präsentation der Initiative betonte Sozialminister Wolfgang Mückstein, dass Obdach- und Wohnungslosigkeit die schlimmste Form von Armut sei. Vor Ausbruch der Pandemie seien 22.000 Menschen wohnungslos gewesen. ExpertInnen befürchten nach der Pandemie eine Delogierungswelle, der man „konsequent gegensteuern“ müsse. Mückstein verkündete auch, dass er sich „diesem Thema verstärkt annehmen“ möchte.

Vor allem in Zeiten der Krise hat Wohnen als Grundbedürfnis an Bedeutung gewonnen. Mit der Initiative „zuhause ankommen“ kann der international und in Österreich erfolgreiche Housing First-Ansatz in mehreren Bundesländern gestärkt werden und somit Bedürftigen ein leistbares, dauerhaftes und inklusives Zuhause geboten werden. Elisabeth Hammer, BAWO-Obfrau und neunerhaus Geschäftsführerin, betont, dass „jeder im Rahmen von Housing First übergebene Wohnungsschlüssel“ dazu beiträgt, „Wohnungslosigkeit in Österreich zu beenden und soziale Teilhabe zu fördern“.

Durchgeführt wird die „zuhause ankommen“-Initiative in Wien, Kärnten, Burgenland, Oberösterreich und Niederösterreich.

China deckelt Mietpreise

Um das soziale Gefälle in China zu verringern und „gemeinsamen Wohlstand“ zu erreichen, [plant China eine Mietpreisbremse einzuführen](#), durch welche Mieten im Jahr um nicht mehr als fünf Prozent steigen dürfen. Damit soll die Leistbarkeit von Wohnraum für Menschen, die erst seit kurzem am

Arbeitsmarkt tätig sind – etwa Zugezogene oder junge Menschen – und dadurch ein geringeres Einkommen haben, gewährleistet werden. Aufgrund jahrelanger Spekulation sei der Preis für Wohneigentum in die Höhe geschossen, wodurch die Mehrheit junger Leute – insbesondere Hochschulabsolventen – stärker Mietwohnungen in den Großstädten Chinas nachfragt.

Darüber hinaus wurde in Peking und Shenzhen damit begonnen das Angebot an Mietwohnungen aufzustocken. Mehrere Städte planen zudem neue Vorschriften zur Vermietung von Wohnungen, um die Rechte der MieterInnen besser zu schützen. Das beinhaltet eine Obergrenze für Kauttionen von einer Monatsmiete und strenges Vorgehen gegen ImmobilienmaklerInnen und Vermittlungsplattformen, wenn diese überhöhte Gebühren von MieterInnen verlangen.