

Stabilität in schwierigen Zeiten

Die wohnpolitische Herausforderung

Michael Wagner-Pinter
E-Mail: mwp@synthesis.co.at

Worum geht es?

- Schwierige Zeiten erfordern Stabilität
- Stabilität als Fähigkeit zu identitätssichernder Flexibilität
- Wiens Wohnpolitik hat diese Fähigkeit laufend weiterentwickelt

Grundprämissen stabilisierender Wohnpolitik

- Ein Dach über dem Kopf ist Menschenrecht
- Organisierte Solidarität ist eine gesellschaftliche Produktivkraft
- Die öffentliche Hand kann die für Wohnversorgung notwendigen Ressourcen mobilisieren

Handlungsfelder

- Bauen und Erneuern vorantreiben
- Wohnversorgungsgeschehen im Fluss halten
- Individuelle Unterversorgungsrisiken ausgleichen

Schnittstellen: Exemplarische Beispiele

- »Bauen und Erneuern« im Kontext stadträumlicher Entwicklung
- »Wohnversorgungsgeschehen« im Rahmen sozio-demographischer Trends
- »Ausgleich von Unterversorgungsrisiken« als Teil umfassender sozialstaatlicher Umverteilung

Vorgangsweise

- Aktives, weitreichendes Grundstücksmanagement
- Stärkung des kostenorientierten gegenüber dem knappheitsorientierten Wohnangebotes
- Die öffentliche Hand als direkte Anbieterin mit erheblichem Gewicht

Prozessqualitäten

- Schrittweise Innovationen administrativer Vorgangsweisen
- Ausgewogene Rollenverteilung unter der Handlungsträgerin
- Nutzung der Handlungspotenziale der zivilen Gesellschaft

Resultate

- Quantitative Ausweitung des Angebots
- Stetige Modernisierung der Bausubstanz
- Moderater Verlauf von Kaufpreisen und Mieten
- Klein- und großräumige Durchmischung gesellschaftlicher Gruppen
- Wohnungslosigkeit als überschaubare Herausforderung

Ausgewählte Parameter der Systemflexibilität

- Quantitatives Bauvolumen
- Tempo der Erneuerung
- Balance zwischen Qualität (Größe/Ausstattung) und Preis/Miethöhe
- Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen

Stadtwachstum ohne Wirtschaftswachstum

- Herausforderung des laufenden Dezeniums
- Nicht die Folge ökologischer Einsicht, sondern die Konsequenz ökonomisch bedingter Stagnation
- Ein möglicherweise dauerhaftes Szenario

Konsequenzen ökonomischer Stagnation

- Private Haushalte: Verlust des nach oben gerichteten Trends in den real verfügbaren Haushaltseinkommen
- Öffentliche Haushalte: Verlust des »sowohl als auch« in der Allokation von Budgetmittel

Leistungsfähigkeit

- Stetige Zunahme des Aufwandes für Wohnen
- Schwankende/schrumpfende reale Erwerbseinkommen
- »Scherenbewegungen« in der Leistungsfähigkeit (auch bei bereits erfolgter Wohnversorgung)

Rolle der öffentlichen Hand

- Grenzen des Ausgleichspotenzials in Hinblick auf die mangelnde »Sozialverträglichkeit« des Wirtschaftslebens
- Akzentuierte Priorisierung von Budgetentscheidungen

Eine IBA in schwierigen Zeiten?

- Sich der Stärken stabilisierender Wohnpolitik vergewissern
- Flexibilitätspotenziale vorausschauend abwägen
- Optionen unmittelbar anschaulich machen

Gerade in schwierigen Zeiten

- Wohnen als Kernthema in den Fokus stellen
- Politische Willensbildung stärken