



Vorzugsprojekt Via Cenni in Mailand: In dem reinen Holzbau gibt es ungewöhnliche Mietkaufmodelle.

BILD: SIBERHARD SCHREGLMANN

Zaha Hadid oder Sozialwohnung?

Auch in Mailand herrscht Wohnungsmangel. Teuren Exklusivbauten von Stararchitekten steht dort eine relativ kleine Zahl von geförderten Wohnungen gegenüber, die nur für Notfälle gedacht sind. Das Fehlen einer sozialen Durchmischung führt zu Problemen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Keine Frage: Mailand, das ist ein Synonym für italienische Lebensart, Zentrum für Mode und Design, wirtschaftliche Hauptstadt in Italien. Doch die Millionenmetropole hat auch die gleichen Probleme wie andere europäische Städte: Es fehlt an finanzierbarem Wohnraum. Die zentrale Frage ist: finanzierbar für wen? Denn unüberschaubar ragen inzwischen zwei der drei geplanten Hochhäuser mit über 200 Metern Höhe aus der Innenstadt in den Mailänder Himmel. Unmittelbar daneben gibt es attraktiven Wohnraum, entworfen von Architektenstars wie Zaha Hadid oder Daniel Libeskind. „Citylife“ nennt sich das Projekt, in dem für einen Quadratmeter Wohnfläche mehr als 10.000 Euro hingeblickert werden müssen. Doch selbst in diesem „Reichenghetto“ ist die Welt nicht gänzlich in Ordnung. Viele Wohnungen stehen leer, anscheinend sind die Preise selbst für die Wohlhabenden zu hoch. Am anderen Ende der Palette entstehen andere Ghettos: jene der Sozialbedürftigen. „Eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft wie in Österreich gibt es in Italien nicht“, erklärt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) und Vorstand der Genossenschaft „Die Salzburg“, anlässlich einer Studienreise nach Mailand: „In Italien fehlen gegenwärtig 2,5 Millionen Wohnungen.“

Im Vergleich mit Österreich zeigt sich eine völlig andere Situation auf dem Wohnungsmarkt. Während in Italien nur vier Prozent des Bestands auf gemeinnützige bzw. kommunale Wohnbauten entfallen, sind es in Österreich 20 Prozent. „Klassi-

sche“ Mietwohnungen gibt es in Italien 24 Prozent, in Österreich 22 Prozent. Der wesentlichste Unterschied besteht aber beim Eigentum: Da liegt die Quote in Italien bei 72 Prozent, in Österreich nur bei 58 Prozent.

„Italien hatte nach dem Krieg schon ein ähnliches System wie Österreich“, erklärt Sturm, heute spiele es aber eine untergeordnete Rolle. Für finanziell benachteiligte Menschen wurden von der Stadtverwaltung nun fünf Brennpunkte lokalisiert, wo man vor allem mit baulichen Maßnahmen helfen will, wie Franco Zinna, der Direktor der Stadtplanung, erklärt. Insgesamt 235 Mill. Euro will man hier investieren, auch in Infrastruktur. „Ziel ist die Aufwertung der Quartiere, das ist gut für die ganze Stadt.“ Er kämpft vor allem damit, dass viele Mieter ihre Sozialwohnungen vernachlässigen, was zu Problemen führt. Hier wünsche man sich eine bessere soziale Durchmischung.

Doch das wird schwer, weil für eine Zuweisung in eine Sozialwohnung sehr niedrige Einkommensgrenzen gelten. Liegt das Haushaltseinkommen höher, reicht aber dennoch nicht für den freien Markt, dann bieten sich Eigentumsmodelle auf Baurechtsgründen an. Architektin Giordana Ferri ist Direktorin einer solchen Stiftung, die sich um erschwinglichen Wohnraum bemüht. Das Modell der Stiftung Cariplo sieht einerseits vor, Investoren ins Boot zu holen, die hier ihr Geld einsetzen und auf drei Prozent Rendite hoffen dürfen. Die Stiftung sucht Baugründe, etwa von der Stadtgemeinde, die auf 90 Jahre ein Baurecht einräumt. Darauf werden Wohnungen gebaut, die entweder als Miet- oder Mietkaufvariante genutzt werden können. „Die Mieten liegen etwa 30 Prozent unter dem Niveau des freien Marktes“, erklärt Ferri. Die

Mieter verwalten die Wohnanlage selbst – abgesehen von der kaufmännischen Verrechnung –, bringen also ihr persönliches Engagement ein. Modellhaft ist etwa die Wohnanlage Via Cenni, nahe dem Fußballstadion San Siro. Die mehrstöckige Anlage ist ein reiner Holzbau und besteht aus mehreren Baukörpern. Wer an einem Kauf der Wohnung interessiert ist, muss bereits beim Einzug zehn Prozent der Kaufsumme hinterlegen und kann nach sieben Jahren die Wohnung kaufen. Ein Teil der Miete wird zusätzlich auf den Kaufpreis angerechnet. Allerdings: Kann sich der Mieter nach sieben Jahren die Wohnung doch nicht leisten, ist auch die Anzahlung weg.

Für Sturm ist das System wie in Mailand jedenfalls kein Vorbild: „Hier gibt es für Bedürftige städtische Wohnungen nur in Notfällen und nur vorübergehend, das ist ein wesentlicher Unterschied zu Österreich.“ Das „Fondsmodell“ findet er interessant, vor allem weil man auch hierzulande ständig auf der Suche nach neuen Ideen und Finanzierungsmodellen ist. Richtig findet Sturm, dass bei Umwidmungen mit mehr als 15.000 Quadratmetern die Hälfte für sozialen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden muss. Ähnliche Modelle gebe es zwar auch in Innsbruck oder Salzburg, doch hier fehle nach wie vor die verfassungsrechtliche Absicherung, ergänzt Karl Wurm, Obmann der GBV (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen): „Das steht bei uns im Regierungsprogramm und sollte schleunigst umgesetzt werden, damit mehr Baulandmobilisierung möglich ist.“ Um sozialen Wohnbau günstig zu halten, müsse bei den Grundstückspreisen etwas getan werden, fordert der oberste Gemeinnützigkeitsrat. Dazu zählen auch die Errichtungskosten, die in Österreich durch ein „Normenunwesen“ geprägt seien. Deshalb könne man auch nicht zu Preisen wie in Mailand bauen. Wurm: „Hier kann man sparen, ohne dass es an die Qualität geht.“ Er nennt als Beispiel den Einbau von Kunststoffsteinen in sozialen Wohnbauten oder auch die „übertriebene“ Schalldämmung. „Wir haben da jetzt Normen zu erfüllen, die früher nur für Tonstudios galten.“



Wir brauchen mehr Baulandmobilisierung.

Markus Sturm, Obmann vwbf

BILD: SIBERHARD SCHREGLMANN



Die vielen neuen Normen verteuern das Wohnen.

Karl Wurm, Obmann GBV

BILD: SIBERHARD SCHREGLMANN