

# DISKURS

## Das Wissenschaftsnetz

### Medienmappe

Zur Pressekonferenz:

#### **Wenn Wohnen zur Belastung wird und der Markt zum Problem**

3. März 2020, Café Stein

Wohnen ist ein wichtiger Bereich der Daseinsvorsorge, ein öffentliches Gut und ein menschliches Grundbedürfnis. Es wird aber zunehmend zur Ware, was zur Folge hat, dass leistbares Wohnen für immer mehr Menschen zum Problem und damit zu einer Belastung wird. In der von Diskurs. Das Wissenschaftsnetz organisierten Pressekonferenz wird das Spannungsverhältnis von menschlichem Grundbedürfnis und dem Wirken von Marktkräften interdisziplinär aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Disziplinen beleuchtet. Auf Grundlage wissenschaftlicher Daten werden die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Wohnungspreise und der Wohnungspolitik in Österreich sowie deren soziale Folgen thematisiert. Es werden aber auch evidenzbasierte Vorschläge zur Lösung der identifizierten Probleme aus wissenschaftlicher Perspektive präsentiert.

#### **Inputs:**

Christoph Reinprecht (Uni Wien) / Selim Banabak (TU Wien): *Leistbares Wohnen für wen am Beispiel des Wiener Modells*

Elisabeth Springler (FH des BFI Wien): *Wie Niedrigzinspolitik die Wohnpreise treibt, den Druck am Mietwohnungsmarkt steigert und damit die Leistbarkeit von Wohnraum senkt*

Anita Aigner (TU Wien): *Wohnraum als Investment: Was an Vorsorgewohnungen faul ist!*

Gabu Heindl (Akademie der bildenden Künste|Architectural Association London): *Bodenpolitik – Einfluss von Privateigentum von Grund und Boden auf Wohnungspreise und Wohnungsqualität*

Moderation: Manfred Krenn (Diskurs. Das Wissenschaftsnetz)

#### **Abstracts der Inputs**

# DISKURS

## Das Wissenschaftsnetz

### **Christoph Reinprecht / Selim Banabak: „Leistbares Wohnen für wen am Beispiel des Wiener Modells“**

Im europäischen Vergleich ist die Wohnkostenbelastung in Österreich moderat. Geringverdienende, mietende und Wiener Haushalte erfahren aber in der Regel eine höhere Wohnkostenbelastung als der Österreichische Durchschnitt. Trotz, der vergleichsweise guten Ausgangslage zeigen sich auch in Österreich in den letzten Jahren eine Reihe an Verschiebungen im Wohnungssystem, die eine preiswerte Versorgung mit Wohnraum vor allem für untere und mittlere Einkommensgruppen gefährden. So sind zwischen 2005 und 2018 die Kaufpreise für Wohnimmobilien nominell um rund 91% gestiegen und die Mieten um rund 48%. Das Medianeinkommen der unselbstständig Beschäftigten ist dagegen seit 2005 lediglich um rund 29% gewachsen, wobei untere Einkommensgruppen noch geringere Zuwächse zu verzeichnen hatten. Die Wohnkosten sind damit insbesondere in der Nachkrisenperiode deutlich stärker gestiegen als die Einkommen.

D.h. obwohl die Mieten in Österreich im Vergleich zu Westeuropa relativ moderat sind, steigen sie aber bei Neuvermietungen stark an und sind auch vor allem gemessen an den Einkommen für viele Menschen zu hoch (Beispiele Monitoring in der Seestadt: in Befragung nennt knapp die Hälfte der Befragten einen Anteil der Wohnkosten von mehr als einem bis zwei Drittel des Haushaltseinkommens; bei Personen mit einem Haushalts-Einkommen von max. 2000 Euro steigt dieser Wert auf 80%!). Die "Leistbarkeitskrise" des Wohnungsmarkts, so das zentrale Argument, ist struktureller Natur und reflektiert einen Arbeitsmarkt, in dem viel zu viele Menschen zu wenig verdienen, um eine angemessene Wohnung (nach Größe, Ausstattung, Lage) bezahlen zu können. Es ist keine Dramatisierung, dass eine immer stärker wachsende Vielzahl von Gruppen in der Gesellschaft von einer zu starken Wohnkostenbelastung betroffen ist. Dies trifft auf viele junge Menschen zu wie auf Personen mit niedrigen Einkommen, in Teilzeitbeschäftigung (in erster Linie Frauen, AlleinerzieherInnen), zugewanderte Personen in Niedriglohnsektoren oder Personen in lebensgeschichtlichen Übergängen (Pension, Scheidung). Die Rechnung ist simpel (frei nach dem Engelschen Gesetz): Je höher das Einkommen, desto relativ niedriger die Wohnkostenbelastung (siehe Bsp. Seestadt).

Ein grundsätzliches Problem - und ein veritabler Skandal - sind die in Österreich gesetzlich möglichen und immer stärker praktizierten Befristungen: Dies gilt naturgemäß für Neuvermietungen und im privaten Mietsektor (im geförderten Bereich besteht das Problem in den teils hohen Eintrittskosten/Baukostenzuschüssen). Wurden 2007 erst knapp die Hälfte aller Neuvermietungen in Form befristeter Mietverträge abgeschlossen, gilt dies mittlerweile für drei Viertel aller neuen Mietverträge. Der Hintergrund ist im Wesentlichen die Veränderung der Eigentümerstruktur (internationale Investoren, Banken, Versicherungen, Pensionsfonds haben in den letzten Jahren den

traditionellen Familien-/Individualbesitz abgelöst); diese nützen ihre Machtstellung und die Abhängigkeit der MieterInnen aus, um in kurzer Zeit Gewinne zu erzielen bzw. zu erhöhen. Die Renditeerwartungen orientieren sich wiederum an durchschnittlich erzielbaren Erträgen am Finanzmarkt.

Der Gegensatz "Eigentum vs. Miete" ist komplex, denn etwas zugespitzt ließe sich sagen, dass Wohnung zwar eine Ware ist, die aber gesellschaftlich verwaltet werden muss, damit das Grund-/Menschenrecht auf Wohnen für alle Wirklichkeit sein/werden kann. Die Debatte hat derzeit eine ideologische Schiefelage in Richtung Eigentum. Das Problem von Wohnungseigentum ist ein Vierfaches:

Erstens ist Eigentumserwerb angesichts der Preisentwicklung nur für eine Minderheit ohne langfristige Verschuldung möglich. Mit anderen Worten: Wer einen Kaufvertrag abschließt, kauft in der Regel einen Kredit - mit allen langfristigen Risiken, die damit verbunden sind.

Zweitens besteht eine Illusion des Eigentumserwerbs im Glauben, nach Abzahlung des Kredits über ein sicheres Vermögen zu verfügen. Häufig ist das Gegenteil der Fall, da dann oftmals neue Kredite etwa für Sanierungsmaßnahmen etc. fällig werden und/oder aufgrund der Alterung des Gebäudes oder auch städtebaulicher Veränderungen teils deutliche Wertminderungen eingetreten sind. Ohne Vermögen im Hintergrund (Erbschaften, andere Immobilien, etc.) ist fremdfinanziertes Wohnungseigentum aktuell immer ein Schritt in Richtung "prekäres Vermögen", wie ich es nenne.

Drittens sollte auch der stark konfliktbehaftete Koordinationsaufwand mit anderen EigentümerInnen nicht unterschätzt werden. Gerade in einem Land/einer Stadt mit einer ausgeprägten "Kultur der Miete" mündet fehlende Vertrautheit mit den komplexen Aushandlungsprozessen der EigentümerInneninteressen oftmals in eine Abhängigkeit von Hausverwaltungen, denen, um es salopp zu formulieren, das Hemd näher ist als der Rock.

Viertens unterliegt auch der Slogan 'Wertschöpfung über mehrere Generationen' einer Illusion. Anschaffung von Wohnungseigentum zum Zweck der Vermietung (Vorsorgewohnungen) unterstellt nicht nur eine langfristige Qualität und Lebensdauer des Objekts, die im Lichte der Produktionspraxis zweifelhaft ist, sondern bagatellisiert die rechtliche, finanzielle und soziale Verantwortlichkeit als VermieterIn.

**Christoph Reinprecht** ist Professor für Soziologie an der Universität Wien und assoziierter Wissenschaftler am Centre de la Recherche sur l'Habitat in Paris und forscht unter anderem zum Wandel des sozialen Wohnbaus in Wien.

**Selim Banabak** arbeitet am Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung des Instituts für Raumplanung der TU Wien und forscht unter anderem zum Thema *Leistbarkeit von Wohnen in Wien*.

# DISKURS

## Das Wissenschaftsnetz

**Elisabeth Springler: Wie Niedrigzinspolitik die Wohnpreise treibt, den Druck am Mietwohnungsmarkt steigert und damit die Leistbarkeit von Wohnraum senkt.**

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren sind die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser 2019 mit einer geringeren Dynamik gestiegen (4,9% in Wien; Gesamtösterreich 3,9%; OeNB 2019). Auffallend ist jedoch, dass vor allem im letzten Quartal die Neukreditvergabe stark gestiegen ist (über 30%) und damit das Wohnbaukreditvolumen der privaten Haushalte 5,7% im Vergleich zu 2018 um 5,7% gewachsen ist.

Die bestehende Niedrigzinspolitik befeuert die Entwicklung steigender Wohnpreise und treibt den Eigentumsanteil nach oben. Die Niedrigzinspolitik hat auch einen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum. Hierbei können zwei unterschiedlichen Formen von Nachfrage unterschieden werden, zum einem die direkte Nachfrage nach Wohnraum, das bedeutet vor allem eine Steigerung von Wohneigentum, und die indirekte Nachfrage nach Wohnraum. Letztere ist nicht geprägt durch den Wunsch nach der primären Funktion von Wohnraum, sondern widmet sich ausschließlich dem abgeleiteten Wunsch nach Veranlagung und spekulativem Gewinn.

Die Steigerung der direkten Nachfrage nach Wohnen wird bei Niedrigzinspolitik vor allem durch die *Steigerung von Wohneigentum* getrieben. Die Steigerung des Wohnbaukreditvolumens in Österreich spiegelt diese Entwicklung wider. Auch Formen der indirekten Nachfrage und damit der reinen *Veranlagung* erfreuen sich steigender Beliebtheit in Österreich. Ein wesentlicher Grund für die steigende Attraktivität etwa von Veranlagungen bei Immobilienfonds und auch in Vorsorgewohnungen ist der Veranlagungstrade off zu Staatspapieren. „Betongold“ gilt als risikoarm und stellt damit eine wesentliche Alternative zu Staatspapieren dar, deren Verzinsung wiederum durch die Niedrigzinspolitik der EZB in Österreich einen Tiefststand erreicht hat.

Somit beflügelt die Niedrigzinspolitik der EZB nicht nur die Steigerungen am Wohnungsmarkt durch die niedrigen Zinsen bei der Kreditaufnahme, sondern schafft direkt durch alternativen Veranlagungsmarkt für Investoren zu dem durch die Politik des quantitativen Easing der EZB selbst ausgedünnten Markt an Staatspapieren.

Ein wesentlicher Effekt dieser Entwicklung ist die *sinkende Leistbarkeit von Wohnraum*:

- Am privaten Mietwohnungssektor, wenn die steigenden Preise des Wohnungserwerbs den MieterInnen weitergegeben werden und bei einer gleichzeitigen Mietbefristung die Option einer weiteren Anpassung der Miete offen gehalten wird. Die unterschiedliche Betroffenheit dieser Entwicklung am Mietwohnungssektor wird bei einem Vergleich der Wohnkosten

pro m<sup>2</sup> nach der Bestandsstruktur – privater Mietwohnungsmarkt (9,1 Euro pro m<sup>2</sup> 2018) vs gemeinnütziger Mietwohnungsmarkt (7 Euro pro m<sup>2</sup> 2018) (Daten: Amann 2019) deutlich.

- Am Eigentumssektor, für Haushalte, die eine direkte Nachfrage nach Wohnraum haben und steigenden Wohnungspreisen mit höherer Kreditaufnahme begegnen müssen. Bei den österreichischen Haushalten besteht derzeit noch keine Gefahr einer Überschuldung, wie auch die Teilbereiche des Fundamentalpreisindikators der Österreichischen Nationalbank zeigen (OeNB 2019). Doch in einzelnen Bereichen ist bereits eine Verschlechterung der Kreditqualität zu beobachten (OeNB Finanzmarktstabilitätsbericht No 30), etwa bei der Verschuldungsquote (loan to income ratio).

Dies erhöht den Druck auf das Segment des geschützten Mietwohnungssektors, das sich bei steigenden Preisen am privaten Mietenmarkt einer steigenden Nachfrage gegenüber sieht und erhöht die Vermögensungleichheit weiter, vor allem zwischen jenen, die aufgrund einer indirekten spekulativen Nachfrage am Wohnungsmarkt Veranlagungen tätigen und MieterInnen.

Fazit: *Geldpolitik wird zunehmend als Ersatz für sozialpolitische Maßnahmen gesehen.* Eigentum und die Stärkung des Marktes werden als Option für Sicherheit und Wohlstand ausgegeben, gleichzeitig steigt jedoch die Ungleichheit und die Leistbarkeit des Wohnraums wird reduziert.

Folgende wirtschaftspolitische Forderungen ergeben sich:

- ⇒ Sicherstellung eines breiten Mietwohnungsangebots bei geringerem Preisdruck in unterschiedlichen Mietwohnungssegmenten:
  - Schaffung von Mietwohnungsangeboten (Mobilisierung von Leerbestand) mit einer Abfederung von Mietsteigerungen zur Reduktion des Preisdrucks (Entfristung, Mietobergrenzen).
  - Stärkung des geschützten Mietwohnungssektors
- ⇒ Nicht Eigentum vs. Miete, sondern Eigentum und Miete
  - realistische Kreditkonditionen zum Schutz vor Überschuldung der Haushalte

**Elisabeth Springler** ist Ökonomin, Studiengangsleiterin und Professorin an der Fachhochschule für Wirtschaft, Management und Finance bfi Wien. Zu ihren Forschungsschwerpunkten zählen, Makroökonomie, Geldtheorie und -politik, Wohnungswirtschaft und Europäische Integration. Sie ist Mitglied im österreichischen Fiskalrat (FISK), sowie im Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG).

# DISKURS

## Das Wissenschaftsnetz

### **Anita Aigner: *Wohnraum als Investment: Was an Vorsorgewohnungen faul ist!***

Wohnungsproduktion hat im gegenwärtigen Finanzkapitalismus ein neues Stadium erreicht: Immer mehr Wohnraum wird nicht mehr (primär) für NutzerInnen, sondern für InvestorInnen gebaut. Selbst in Wien, wo das Verständnis von Wohnen als *Res Publica* besser entwickelt und bewahrt wurde als in vielen anderen Städten westlicher Wohlfahrtsstaaten, ist ein Trend zum Eigentum, speziell zum Investmenteigentum zu beobachten. Obwohl in der Bundeshauptstadt bei Hauptwohnsitzen das Verhältnis von Miete und Eigentum weitgehend unverändert blieb (seit 2001 relativ konstant 18% Eigentum und 76% Miete), hat sich unter dieser stabilen Oberfläche einiges geändert: nicht nur hat der freifinanzierte Bausektor seit der globalen Finanzkrise stark zugelegt (lagen 2008 noch ca. 80% der Baubewilligungen im geförderten Sektor, dominiert im Jahr 2018 der freifinanzierte Sektor mit 78%), mit dem Anlageprodukt „Vorsorgewohnung“ hat sich auch ein eigener Investment-(Sub)Eigentumsmarkt für PrivatanlegerInnen formiert.

Während es für immer mehr Menschen schwieriger geworden ist leistbaren Wohnraum zu finden, investieren gleichzeitig immer mehr Haushalte (ohne Wohnbedarf) in Wohnimmobilien. Laut einer Studie der Erste Bank von 2017 sollen bereits 22% der ÖsterreicherInnen über das „Sparprodukt Immobilie“ verfügen. Dieser Konzentration von Immobilienvermögen auf Haushaltsebene entspricht auch einer Verschiebung in der Wahrnehmung von Wohnraum: Wohnraum wird immer mehr für die Rendite geschätzt, die aus ihm gezogen werden kann und immer weniger für den Gebrauch, der von ihm gemacht werden kann.

Die Anschaffung von Wohnimmobilien zum Zweck der Kapitalvermehrung, Vermögensbildung und Altersvorsorge ist zu einer gesellschaftlich weit verbreiteten und akzeptierten Praxis geworden. Was über dieser Normalisierung von Anlageeigentum jedoch vergessen wird: dass das, was für den Einzelnen/die Einzelne von Vorteil ist, von Nachteil für die Gemeinschaft ist. Was sind die nichtintendierten negativen Konsequenzen des ‚Investierens in Betongold‘?

- Neben institutionellen Investoren tragen auch private KleininvestorInnen dazu bei, dass die Wohnungs- und Bodenpreise – zum Nachteil für alle – immer weiter steigen.
- Steigen die Bodenpreise wird auch gemeinnützige Wohnungsproduktion erschwert und verteuert.
- Ein wachsender Investment-Eigentumssektor arbeitet der Unterversorgung und Einschränkung des Angebots von bezahlbaren Miet- und Kaufwohnungen vor.
- Je mehr Menschen zu Investor-VermieterInnen werden, umso weniger wird Wohnen als soziales Gut und als Grundbedürfnis gesehen, das es nicht auszubeuten gilt.
- Wird das Vermieten mit Orientierung auf maximale Rendite immer mehr zur Norm, geht dies auch mit Entsolidarisierung einher.
- Die Akkumulation von Immobilien führt langfristig (siehe Piketty für Frankreich) zu wachsender sozialer Ungleichheit.

Vorschläge – wie kann der Finanzialisierung von Wohnraum (seiner Behandlung als reiner Vermögenswert) begegnet werden? Wie kann die Wahrnehmung von Wohnraum als soziales (d.h. für alle verfügbares und leistbares) Gut gestärkt werden?

- Statt Kleinvermietertum und Immobilieninvestment schlechtzureden, empfiehlt sich ein Nachdenken über alternative, gesellschaftlich nützliche Formen des Investierens in (Wohn)Immobilien.
- Auch wenn viele (mehr oder weniger) vermögende Mittelschichtshaushalte bereit wären, einen Teil ihres akkumulierten (Geld)Kapitals in selbstorganisierte Baugruppen, kleine Genossenschaften und sozialen Ideen verpflichtete Stiftungen zu investieren, fehlt es an Informationen. Mehr Forschung zu und Berichterstattung über sozial nachhaltige Wohnprojekte (die auf Direktkredite angewiesen sind) wäre wünschenswert.
- Ebenso mehr Berichte, die ein kritisches Gegenwissen zum gesellschaftlich dominanten Anlegerwissen verbreiten.
- Kriterien für sozial nachhaltiges Immobilieninvestment wären zu entwickeln.
- Statt das Marketinglabel ‚Vorsorgewohnung‘ (mit seinem positiven Deutungsrahmen ‚Vorsorge‘) fortzuschreiben, klare Benennung als Investment- oder Anlagewohnungen.
- Da der Staat mit seinem Einkommens- und Umsatzsteuerrecht die Produktion von ‚steuersparenden‘ Mietinvestmentprodukten wesentlich mitproduziert, wären nicht nur wohnungspolitische Maßnahmen zur De-Attraktivierung dieser Produkte zu diskutieren, sondern (nach dem Motto Belohnung statt Strafe) auch Maßnahmen, die private Kleinvermieter für sozialverträgliche Vermietung belohnen und fördern.

**Anita Aigner** ist Assistenzprofessorin an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien mit Lehr- und Forschungsschwerpunkt Architektursoziologie. Ihre Forschungsarbeiten umfassen kritische Moderneforschung, Critical Heritage Studies und qualitative, eher auf Mikrostrukturen gerichtete Wohnungsforschung.

# DISKURS

## Das Wissenschaftsnetz

### **Gabu Heindl: Bodenpolitik – Einfluss von Privateigentum von Grund und Boden auf Wohnungspreise und Wohnungsqualität**

#### **Auswirkungen von Bodenspekulation:**

Finanzialisierung (Boden als reiner Vermögenswert) auch am Grundstücksmarkt: Grundstückspreise am freien Markt von 600 €/m<sup>2</sup> pro Wohnnutzfläche (WNFI) in schlechter städtischer Lage und Spitzenpreise von bis zu 2.000 €/m<sup>2</sup> pro WNFI in sehr guter städtischer Lage. Diese Preise schlagen sich in den hohen Wohnkosten im Neubau nieder, aber auch in der Verschiebung von sozialer zu privater Wohnbau-Aktivität. Verschärft wird die Situation dadurch, dass etwa auch die ÖBB ihre städtischen Grundstücke zu Marktpreisen verkauft. D.h. auf vormals öffentlichem Boden findet ebenfalls Boden- und Wohnbauspekulation statt.

#### **Maßnahmen gegen Bodenspekulation:**

Eine Maßnahme ist die neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“: Allerdings ist der geförderte Wohnbau auf diesen Flächen nicht auf gemeinnützige Wohnbaugesellschaften beschränkt. Private Wohnbauträger haben auch Interesse daran (quasi als risikoloses Investment). Und: Die auf diesen Grundstücken errichteten geförderten Wohnungen verlieren nach 40 Jahren ihre soziale Bindung und gehen in den freien Markt über. Forderungen lauten daher:

- Die Umsetzung von gefördertem Wohnbau auf den dafür gewidmeten Flächen soll auf gemeinnützige Bauvereinigungen beschränkt sein.
- Stopp der Privatisierung von öffentlichem Grund und Boden.
- Unmissverständliche Einschreibung der Gemeinnützigkeit in den Geschäftszweck der Gesellschaften, die Bund, Land oder Gemeinde gehören.
- Bodenpolitische Instrumente stärken: z.B.: Bodenbeschaffungsgesetz/Enteignung, Immobilienertragsteuer auch für Gesellschaften oder Erhöhung der KÖST.
- Denn: Die geplante Senkung der KÖST wird Spekulation am Wohnungsmarkt verstärken.
- Oder wir lernen vom Roten Wien: ein vehementer Mieter\*innenschutz führt zum Ende der Bodenspekulation, weil mit Wohnraum kein Profit gemacht werden kann.

#### **Auswirkungen auf räumliche Segregation:**

Ungleiche Einkommensverhältnisse und Wahlmöglichkeiten erhöhen auch Unterschiede in Wohnqualität und Wohnlage. Finanziell schwache Menschen, oft Frauen, werden an den Stadtrand verdrängt und in immer kleinere Wohnungen. Das belegen Ergebnisse der „Working Women Wohnen“ Wohnbauforschungsstudie über die prekäre Wohnsituation von Frauen nach Lebensbruchstellen.



Jede frei finanzierte Wohnung in guter Lage wird anstelle einer gemeinnützigen Wohnung gebaut. Sozialer Wohnbau wird immer mehr in Stadtrandlagen errichtet. Gute städtische Lagen werden zunehmend mit Vorsorge- und Anlegerwohnungen verbaut, die gute Infrastruktur wird allerdings von der Öffentlichkeit hergestellt und gewartet, während ihr Mehrwert privat abgeschöpft, der Lagezuschlag auf die Wohnkosten aufgeschlagen wird. Das bedeutet: Privatisierung der Gewinne, Kollektivierung der Verluste.

- Gut erschlossene städtische Grundstücke sollen für gemeinwohlorientierten Wohnbau reserviert werden.

### **Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik:**

Ausgangslage: Boden ist eine wertvolle Ressource, besonders im urbanen Raum. Boden ist nicht reproduzierbar. Für gemeinwohlorientierte Bodenpolitik braucht es politische Bekenntnisse:

- Leistbares Wohnen ist ein öffentliches Interesse, nicht ein privates Investmentprodukt. Grundbedingung dafür ist allerdings die Etablierung von Wohnen als ein in Österreich ratifiziertes Menschenrecht.
- Boden als Gemeingut und NICHT als Ware, Spekulations- oder Renditeobjekt, sowie Wohnraum nicht als Almosen, sondern als Menschenrecht, grundsätzlich und mit Wahlfreiheit.

**Architektin, Dr.<sup>in</sup> Gabu Heindl** hält derzeit eine Professur an der Architectural Association in London und eine Gastprofessur in der Sanctuary City Sheffield. Ihre universitäre Forschung fokussiert auf Wohnbau- und Stadtplanungs-Strategien europäischer Städte im Vergleich, darin auch historisch die Wohnbaupolitik des Roten Wien.

Als Geschäftsführerin ihres Büro GABU Heindl Architektur | Städtebau arbeitet Gabu Heindl an Schulen und Kindergärten, an nicht-rendite-orientierten Wohnbauprojekten und an Stadtplanungsprojekten.