

# Innovationen und Visionen

Die Stimmung am Verbandstag der GBV, der in Linz stattfand, lässt sich einfach zusammenfassen: kämpferisch, positiv und voller Visionen. Rund 500 hochrangige Vertreter von 128 Unternehmen der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit trafen sich in Linz – um von den Besten zu lernen und gemeinsam die Schwerpunkte für das kommende Jahr festzulegen.

GISELA GARY

- 1 / Ein Besuch bei der „grüne Mitte Linz“ war eines der Highlights der Rundfahrt vor der Tagung.
- 2 / Rund 500 Teilnehmer und zahlreiche Ehrengäste kamen zum Verbandstag nach Linz.
- 3 / Genetiker Markus Hengstschläger schloss mit seinem launigen Vortrag den internen Verbandstag ab.
- 4 / Der Einladung des Landeshauptmannes zum Abendempfang im Steinernen Saal folgten zahlreiche Delegierte aus ganz Österreich.
- 5 / Physiker Werner Gruber in Action – und auf dem Weg, den Horizont für schwereloses Wohnen zu öffnen.



Fotos: Robert Newald

**E**in Besuch im Stadtteilentwicklungsgebiet „grüne Mitte Linz“ stand neben dem Musiktheater Linz, dem Lentos und dem Power Tower am Programm der Best-of-Tour. „Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung? Da sind Sie leider zu spät dran, alle Wohnungen sind weg. Schade, denn, wer hier wohnen darf, kann sich glücklich schätzen“, so eine Dame, die spontan bei ihrem Spaziergang durch den in der Mitte des Wohnprojekts gelegenen Park, uns anspricht. Sieben gemeinnützige Bauträger haben dieses Stadtentwicklungsprojekt mit 811 Wohnungen, gemeinsam mit der Stadt Linz entwickelt und gebaut.

Mit dem Power-Tower sorgte Linz bereits in der Planungsphase international für Aufsehen, deshalb durfte ein Besuch vor Ort nicht fehlen. Ein Experiment, das mittlerweile Schule macht – der Turm erzeugt mehr Energie, als er verbrauchen kann und gilt somit als höchstes Passivhaus-Bürogebäude Europas. Den Mittagsimbiss erhielt die Gruppe auf der Terrasse des Lentos-Museum direkt an der Donau. Der Entwurf für die „Schweizer Kiste mit Durchblick“ – so nannte der damalige Direktor Peter Baum das Konzept – der Schweizer Architekten Weber & Hofer bezieht das Wasser auf eine spektakuläre Weise mit in den Bau ein und sorgt für eine offene, transparente Atmosphäre.

Verbandsobmann Karl Wurm schwärmte von der Leistung der oberösterreichischen gemeinnützigen Bauträger in seinem Eröffnungsstatement: „Rund 30 Prozent der Gesamtleistung der GBV passiert hier in Oberösterreich. Und was mich besonders freut, die Oberösterreicher sind immer ein bisschen Themenvorantreiber und sorgen dafür, dass es neue Akzente gibt.“ Eigentlich hätte 2017 ein gutes Jahr werden können, so Wurm, der sich einen Seitenhieb auf die aktuelle Politik nicht verkneifen kann: „Ein wichtiger Punkt ist, die Kosten im Wohnbau zu senken – wir müssen an diesem Thema dranbleiben, Reformen vorantreiben.“ Er appellierte dringend an die Regierung, zumindest das Thema Baulandmobilisierung noch vor der Wahl im Herbst anzugehen – denn günstiges Bauland ist die Voraussetzung für eine Steigerung der Wohnbauleistung.

Verbandsdirektor Alois Feichtinger berichtete über die Finanzgebarung des GBV und erläuterte seine Schwerpunkte bis 2019: Die Mitarbeit an den rechtlichen Rahmenbedingungen wie u. a. am Wohnungsgemeinnützigengesetz, WGG, wo es noch einige Verordnungen zum Überarbeiten gibt. Ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt wird jedoch auch die Kommunikation sein, intern, miteinander wie auch extern, in der Feichtinger eine Schlüsselkompetenz des GBV sieht. Zudem wird an neuen Organi-



2



sationsgrundlagen gearbeitet. Feichtinger blickt positiv in die Zukunft: „Die Vermögens- und Kapitalanlage des Verbandes ist gesichert und auch in puncto Wohnungspolitik sind wir zuversichtlich, dass wir unseren Einfluss geltend machen können.“ Die GBV-Mitglieder sollen künftig jährlich einen Corporate-Governance-Bericht veröffentlichen. Dazu erarbeitet der Verband einen eigenen Codex, der das Erstellen des Berichtes erleichtern wird.

### Positiv und selbstbewusst

Michael Pech berichtete als GBV-Aufsichtsrats-Vorsitzender über ein turbulentes Jahr 2016 und Halbjahr 2017 – geprägt von Blockaden und teilweise abstrusen Rechtsvorschriften: „2015 bauten wir rund 18.000 Wohnungen, 2016 waren es 15.000 Einheiten und für 2017 rechnen wir mit rund 16.000. Das ist zu wenig. Doch die Zeit läuft, wir müssen agieren. Basel IV steht vor der Tür und das wird in jedem Fall bedeuten, dass die Eigenkapitalvorschriften noch strenger werden. Deshalb werden wir an dem Thema Mobilisierung von privaten Kapital wie auch dem längst fälligen Start der WBIB dranbleiben. GBV-Bewohner wohnen um rund 23 Prozent günstiger als andere Personen. Wir haben die Kompetenz, die Erfahrung und das Know-how, leistbaren Wohnraum zu schaffen – wir müssen positiv und selbstbewusst gegenüber der Politik auftreten.“

Zur aktuellen Situation der Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, berichtete Karl Wurm, dass noch das ok aus Brüssel fehlt. Ungeachtet dessen spricht er sich für eine Billigschiene im Wohnbau aus, die keinesfalls schlechter Wohnen bedeutet. Die Qualität im Wohnbau wurde kontinuierlich nach oben geschraubt, nun fordert Wurm eine Zurücknahme der Ansprüche zugunsten des leistbaren Wohnraums. Gerade für diesen Vorschlag erntete Wurm einen lautstarken Applaus – ein Thema, das von Tirol bis Wien die GBV unter Druck setzt wie auch „alte“



Verordnungen – wie die Stellplatzverordnung etc., die viel Geld kosten und wenig bringen.

Die Berichte aus den Landesgruppen zeigten die Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während Tirol und Wien um Bauland kämpfen, können andere Bundesländer nicht über Mangel an Flächen klagen. Gemeinsame Themen sind jedoch die Überregulierung, die Baukosten, explodierende Baulandpreise, aber auch die Wohnkosten mit kontinuierlich steigenden Betriebskosten. Auch dafür braucht es neue Konzepte. Der Trend, dort zu wohnen wo man arbeitet, wird weiter zunehmen. Der Genetiker Markus Hengstschläger unterhielt mit seinem launigen Vortrag „Diversität als nachhaltiges Konzept des Wohnbaus“. Seine Botschaft: In der Vielfalt und Individualität liegt die Zukunft.

Eva Bauer, GBV, beschrieb als einen der wesentlichsten Trends die Zunahme der Mobilität, aber auch die Verdichtung des städtischen Umlandes und die Inklusion der sozialen Vielfalt: „Es entwickeln sich neue Lebensformen, es kommt aber auch zum Wandel des gemeinnützigen Wohnbaus. Die hohen Zuwanderungszahlen sind ebenso bedeutend wie die Abwanderung. Die Zuwanderung ist weniger von der Flüchtlingsbewegung geprägt, als aus den EU-Ländern.“ Sie warnt davor, dass der Bedarf an leistbarem Wohnraum für junge Personen steigen wird – und dieser zwar gut von den GBV gedeckt wird, aber in zu geringem Ausmaß. Parallel dazu steigt die Nachfrage von älteren Personen, die nach neuen Wohnformen suchen.

Drei Vorzeigeprojekte mit den Schwerpunkten Junges Wohnen, Generationen wohnen und gelebte Diversität, bestätigten die von Eva Bauer und auch anderen Vortragenden angesprochenen Trends als Botschaft für die GBV: Die Zukunft liegt in der Vielfalt. Flexibilität, Individualität und Innovation werden die Erfolgsfaktoren der GBV sein. Ein Ansatz, den auch Werner Gruber, Physiker und Leiter des Planetariums, ver-



folgte, er brachte die Anliegen der GBV in seinem Vortrag „Schwerelos Wohnen – Bautechnik unter Extrembedingungen“ auf den Punkt („Mein WohnenPlus“ von Werner Gruber zu lesen auf Seite 6).

## Wohnbau-Highlights am Verbandstag

### Junges Wohnen WSG

Wohnungen bis 65 Quadratmeter, Kosteneinsparungen durch: Raumhöhe bis 2,5 Meter, minimale Wärmedämmung, Kunststofffenster, Balkone anstelle von Loggien, kein Lift, keine Tiefgarage, reduzierte Ausstattung; maximale Miete 400 Euro monatlich, ohne Heizung;

Mietvertrag gilt auf maximal acht Jahre und bis zum 35. Lebensjahr

### Rosa Zukunft für Alt und Jung,

Die Salzburg und SalzburgWohnbau  
Motto: Privat aber nicht einsam; erste Smart-grid-Wohnanlage Österreichs, 129 Wohnungen, davon 33 Monitoringwohnungen, Aktivierung der Nachbarschaftshilfe, Bewohnerbeirat, Kontakt- und Infobörse

### Die drei Schwestern, WBV-GPA

In der Seestadt Aspern wurden soeben drei neue Wohnhäuser fertiggestellt. Die drei unterschiedlich ausformulierten Baukörper mit jeweils vier bzw. sechs Geschossen wurden von Architekt Clemens Kirsch geplant. Bauteil A ist ein Baugruppenhaus für die Gruppe „Que(e)rbau – der Name steht für selbstgewählte Identität, Lebensform und querdenken, unabhängig von propagierten Normen. Bauteil B enthält Startwohnungen und Bauteil C betreutes Wohnen. Mehr dazu auch auf Seite 22.