



Foto: Robert Newald

Leistbarkeit ist die DNA des sozialen Wohnbaus. Doch wie kann sie beibehalten werden, in Zeiten des Kostendrucks bei Bauträgern und der stagnierenden Einkommen bei Bewohnern? Sind die „goldenen Zeiten“ vorbei? Müssen die Gemeinnützigen alleine die schwerer gewordene Verantwortung für leistbares Wohnen schultern, oder ist auch die Politik gefragt? Sind Initiativen wie das Smart-Wohnbauprogramm erfolgreich? Kurzum: Welcher Weg ist denn wirklich ein

Smarter Weg zu Leistbarkeit

und wer muss dazu welchen Beitrag leisten? Und – was ist das eigentlich genau: Leistbarkeit? Der aktuelle Stand der Diskussion wie auch Best-Practice-Beispiele und visionäre Ansätze für neue Zugänge zu kostengünstigem Wohnraum für Bauträger als auch Bewohner, spiegeln ein buntes Bild wider, das zeigt, dass leistbares Wohnen ohne Verlust der gewohnten Qualitäten durchaus umsetzbar ist.

Leistung in der Krise?

Zwar steht Österreich im europäischen Vergleich noch gut da, doch sind auch hier neue Lösungen gefordert. Trotz einer Vielzahl an smarten Wegen – leistbarer Wohnraum ist mehr denn je die größte Herausforderung der Bauträger.

MAIK NOVOTNY



Foto: Robert Newald

Wohnhausanlage „Wohnregal“ im Wiener Sonnwendviertel, ein ambitioniertes Projekt der Heimbau, geplant von Geiswinkler Architekten.

Heute könnten wir das nicht mehr finanzieren.“ So ließ sich ein Bauträger vernehmen, als der WohnenPlus-Praxis-Check im Wiener Sonnwendviertel Station beim Projekt „Wohnregal“ machte, und deutete vielsagend in Richtung der Wohnanlagen zwischen Sonnwendgasse und Helmut-Zilk-Park mit ihrem teils reichhaltigen Angebot an Gemeinschaftsräumen. Dass man sich im geförderten Wohnbau vieles nicht mehr leisten könne, was noch vor fünf bis zehn Jahren möglich war, hört man heute immer öfter. Die goldenen Zeiten, so der Konsens, seien vorbei.

Leistung ist die Essenz des sozialen Wohnbaus. Ist diese Leistung in der Krise? Nicht nur für Bauträger wird der Kostenrahmen immer enger, auch in der Zielgruppe haben sich die Bedingungen verändert. 1.563.000 Menschen waren in Österreich laut Statistik Austria im Jahr 2017 armuts- oder ausgrenzungsgefährdet – das sind 18,1 Prozent der Bevölkerung. Als Schwelle für Armutsgefährdung galt 2017 ein Monatseinkommen von 1.238 Euro für Alleinlebende.

Pro Kind werden 371 Euro, pro weiterem Erwachsenen 618 Euro dazugezählt.

Ein Aufwand von 25 bis höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens fürs Wohnen gilt als Obergrenze der Leistung. Noch steht Österreich hier im internationalen Vergleich gut da (siehe Infokasten Seite 17), doch die Armutsgefährdung betrifft immer mehr. „Die durchschnittliche Mietbelastung bei den jungen Arbeitnehmer-Haushalten beträgt rund ein Viertel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens“, befand schon 2014 eine Studie der Arbeiterkammer. Im privaten Mietsektor belaufe sich dieselbe auf rund 28 Prozent, im geförderten Segment auf rund 25 Prozent. Das klingt, als sei man auf der sicheren Seite. Doch für 15 Prozent der Haushalte sei es aus finanziellen Gründen zumindest bei längeren Kälteperioden nicht möglich, die Wohnung angemessen warm zu halten.

Smarte Lösungen

In Zeiten von steigenden Lebenshaltungskosten und stagnierenden Einkommen droht auch das leistbare Wohnen

für immer mehr Menschen unleistbar zu werden. Gleichzeitig steigt der Wohnbedarf für junge Berufsstarter, Senioren, Singles und Alleinerzieher. Einer der Gründe, warum die Stadt Wien 2012 das

„Wir stehen schon mit dem Rücken zur Wand. Aber im internationalen Vergleich sind wir im Paradies.“

Robert Korab
Büro raum&kommunikation

Smart-Wohnbauprogramm ins Leben rief – mit einer maximalen Bruttomiete von 7,50 Euro, maximal 60 Euro Eigenmitteln pro Quadratmeter und einem Jahreseinkommen von (damals) nicht mehr als 25.690 Euro pro Person oder 38.280 Euro für einen Zweipersonenhaushalt – beim Nachweis des begründeten Wohnbedarfs.

Heute sind knapp 1.500 Smart-Wohnungen fertiggestellt. Wie etabliert dieser

Wohntypus inzwischen ist, zeigte sich im September bei der Wohnmesse, auf der ein Möbelhersteller ein 1:1-Modell einer Smart-Wohnung aufbaute, um zu demonstrieren, wie diese vorschriftsgemäß mit Standardmöbeln eingerichtet werden kann. Im Mai 2018, zur Amtsübergabe von Michael Ludwig an die neue Wohnbaustadträtin Kathrin Gáal, startete das neueste Wiener Wohnbauprogramm, das 13.800 geförderte Wohneinheiten bis 2020 auf Schiene bringen will, gekoppelt mit einer Neuregelung der Wohnbauförderung wie der Streichung der Baukostenobergrenze von 1.800 Euro pro Quadratmeter.

Ambitioniert – doch genügt das, um den Bedarf abzufedern? Und erreicht das Smart-Wohnbauprogramm wirklich jene, die den Wohnraum am dringendsten brauchen? Auch beim Praxis-Check im „Wohnregal“ (Bauträger: Heimbau, Architekten: Geiswinkler & Geiswinkler), das aus dem ersten Bauträgerwettbewerb mit Smart-Wohnungen hervorging, wurde über den Begriff der Leistbarkeit diskutiert (mehr dazu im Bericht ab Seite 23).

„Die enorme Nachfrage zeigt, dass wir genau das richtige Modell anbieten“, verteidigte der Wohnfonds-Vizegeschäftsführer Dieter Groschopf das Smart-Programm als richtige Idee zur richtigen Zeit. „Mit dem vorgeschriebenen Anteil von einem Drittel ist allerdings ein Volumen erreicht, dass man nicht steigern kann, und die Konditionen sind auch längst am Limit.“

Ein guter Richtwert

„Bei einem Medianeinkommen von 1.700 Euro netto kostet eine Smart-Wohnung ein Viertel des Einkommens, selbst, wenn wir günstig bauen“, so Robert Korab vom Büro raum&kommunikation. „Wir stehen schon mit dem Rücken zur Wand. Aber im internationalen Vergleich sind wir im Paradies“. Wichtig sei die soziale Nachhaltigkeit und die Vermeidung von Ghettos. Denn bei einem Wohnkostenanteil von 50 Prozent am Einkommen verschärfe sich die Ungleichheit, weil sich die Menschen auch die Bildung nicht mehr leisten könnten, so Korab.

Eine zahlenmäßige Fixierung bei der Bemessung des Aufwands für Wohnen sei angesichts der Ausdifferenzierung der Gesellschaft zwar schwierig, so der Wohnbauforscher Joachim Brech, doch sei der maximale Anteil von 25 Prozent am Nettoeinkommen ein guter Richtwert. Auch er sieht Österreich im internationalen Vergleich noch als Land der Seligen.



Foto: Robert Newald

Das „Wohnregal“ verfügt über bunte Boxen, die allen zur Verfügung stehen. Obmann Peter Roitner ist darauf stolz.

„Bei vielen Wohnbauträgern in Deutschland gilt heute, dass 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete abschöpfbar sein muss. Dadurch kommt es zu einer Privatisierung von Gewinnen – mit Kosten, die die Gesellschaft tragen muss.“

Doch wer sind nun die Bewohner der Smart-Einheiten, und was verdienen sie tatsächlich? Heimbau-Geschäftsführer Peter Roitner hat die Zahlen parat: Bei den Smart-55-Typen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,24 Personen und das Haushaltseinkommen netto 1.400 Euro. Bei den Smart-70-Typen sind es rund drei Personen und ein Einkom-

men von 2.200 Euro. Werte, die deutlich unter denen bei normalen geförderten Wohnungen liegen. „Was das für den Einzelnen für die Leistbarkeit bedeutet, hängt jedoch von der Lebenssituation ab“, so Roitner.

Leistbarkeit und Wohnungskrise

Soziale Durchmischung, wie sie in den Wohnanlagen mit Smart-Anteil praktiziert wird, bleibt eine der wichtigsten Richtlinien. Auch Wolfgang Förster, langjähriger Leiter der Wiener MA 50 (Magistratsabteilung für Wohnbauforschung) unterstreicht diesen Aspekt in der soeben



Foto: Buwog

Dichter Mix aus Eigentum und Miete: Wohnanlage Rivus der Buwog in Wien-Atzgersdorf.



Foto: Andreas Buchberger

Smart-Wohnen der Sozialbau AG in Wien-Simmering, Architektur von Lorenz Ateliers.

erschienenen Publikation „Das Wiener Modell 2 – Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts“: „Vor allem in der gegenwärtigen Debatte wird hervorgehoben, dass Wohnen einen Teil der Daseinsvorsorge darstellt, also ebenso wie Bildung, Gesundheit oder öffentlicher Verkehr nicht zur Gänze den Marktgesetzen unterliegen kann. Wohnen bildet gemäß internationalem Recht explizit auch ein Menschenrecht. Strittig ist nur, wem der soziale Wohnbau zu Gute kommen soll: nach derzeitiger Ansicht der EU-Kommission nur einem kleinen Kreis wirklich Armer, nach Ansicht vieler NGO und vieler Städte auch Haushalten der Mittelschicht, um das Entstehen von stigmatisierten Sozialghettos zu verhindern.“

Leistbarkeit und Qualität

Trotz dieser Krisenszenarien sind die Bauträger weiterhin aktiv bemüht, Leistbarkeit und Qualität im Wohnbau im Gleichgewicht zu halten. In den Bauträger-Wettbewerben mit Smart-Wohnungs-Anteil wurden zahlreiche Möglichkeiten dieser Typologie ausgelotet, von seriell-flexibler Anordnung wie im Wohnregal bis zu Grundrissen, die den Anteil an Verkehrsflächen minimieren.

Ein weiterer Frühstarter im Programm, kurz nach der Anlage im Sonnwendviertel, wurde in Wien-Simmering, 2012 bis 2015 realisiert. 250 der insgesamt 469 Wohneinheiten sind hier smart, die Stadt Wien steuerte 22,3 Millionen von insgesamt 56,5 Millionen Euro Baukosten an Fördermitteln bei. 140 Wohneinheiten umfasst der vom Büro Lorenz Ateliers für die Sozialbau AG realisierte Bauteil, der auch einen Kindergarten beinhaltet. Alle Smart-Wohnungen wurden mit Loggien, Balkonen oder Terrassen ausgestattet, die Grundrisse auf Nutzbarkeit hin optimiert.

„Die Wohnungen basieren auf intelligenten Komplettlösungen, die gut durchdacht und alltagstauglich sind. Kompakte Grundrisse sorgen dafür, dass alle Wohnflächen optimal genutzt werden können. Mietkosten für nicht unbedingt nötige Flächen werden vermieden“, so die Architekten. Auch drei Jahre nach Bezug ist hier kein Qualitätsunterschied zum sonstigen geförderten Wohnbau in der Nachbarschaft spürbar.

Breiter und bunter Mix

Einen breiter aufgestellten Mix in einem ähnlich groß angelegten Stadtentwicklungsgebiet realisiert die Buwog zurzeit auf den ehemaligen Unilever-Gründen in Wien-Atzgersdorf. Unter dem Projekttitel Rivus I, II, III und Rivus Quartus, der auf den nahen, allerdings wenig flussartigen, Liesingbach verweist, sind freifinanzierte

und geförderte Wohnungen vereint (Architekten: BEHF, Hillinger-Mayrhofer und Lorenz Ateliers). In den Bauteilen Rivus I und II werden ausschließlich Eigentumswohnungen (Quadratmeterpreis zwischen 3.500 und 4.000 Euro) angeboten, in Rivus III insgesamt 181 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative, die im August 2018 übergeben wurden. Der bereits 2017 bezogene Bauteil Rivus Quartus an der Breitenfurter Straße wurde als Mix von 30 Eigentums- und 100 Mietwohnungen errichtet. Die auffällige rote Blechfassade setzt hier ein Zeichen, dass auch im Mietwohnungsbebereich trotz sehr hoher Bebauungsdichte ein gewisser Qualitätsanspruch besteht, ohne sichtbaren Unterschied zu den freifinanzierten Bauteilen. Ein Supermarkt, ein Kindergarten und eine Volksschule werden ebenfalls auf dem Areal errich-



Visualisierung: www.ohn.at

Bewegung als integrativer Faktor: Seebogen Aktiv von AH und Neues Leben in der Seestadt Aspern.



Leistbarkeit als Leitbild auch in kleineren Städten: Wohnhausanlage Weinzierl der EGW Heimstätte in Krems.

„Generationen: wohnen ohne Hindernisse“ hat das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen als auch Bewohnergruppen mit besonderen Bedürfnissen in überschaubaren Nachbarschaftseinheiten im Fokus. Hier errichten die Gesiba und die GSG auf dem Bauplatz C mit königlicher Architekten und Architekt Werner Neuwirth in vier Punkthäusern insgesamt 235 Wohneinheiten mit 33 bis 111 Quadratmetern, darunter geförderte Mietwohnungen, 85 supergeförderte Smart-Wohnungen und betreubare Einheiten, die entsprechend barrierefrei ausgestattet sind. Besonderer Wert wurde hier auf Flexibilität gelegt: die Wohnungen sind für zukünftige Nutzungen anpassbar und können zusammengelegt werden. Ein Gemeinschaftsraum kann von den Bewohnern als gemeinschaftliches

„Nachbarschaftscafé“ geführt werden, ein „fit+well“-Bereich, bestehend aus Fitnessraum mit angeschlossener Sauna, steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Betreuungsstützpunkt der Caritas mit Concierge-Service, eine Praxisgemeinschaft und das Quartiersmanagement leisten Hilfestellung für die Bewohner.

Konstruktiv einfach

Außerhalb der Großstädte mag der Bedarf nach günstigem Wohnraum auf den ersten Blick weniger dringend sein, doch auch hier ist Leistbarkeit, vor allem in wachsenden Kleinstädten mit wenig Baulandreserven, immer mehr zum Thema geworden – und lässt sich auch ohne Smart-Wohnbauprogramm wie in Wien umsetzen. In Krems, wo praktisch kein neues Bauland ausgewiesen wird, verwaltet die EGW



Mix aus Wohnungen und Reihenhäusern: Wohnanlage des NÖ Friedenswerk in Traiskirchen.

Heimstätte schon einen Bestand von derzeit 458 Wohneinheiten. Als Erweiterung des bereits bestehenden Bruno-Kreisky-Hofes werden mit der Wohnhausanlage Weinzierl bis zum Sommer 2020 nun 24 geförderte Wohnungen zwischen 53 und 65 Quadratmeter errichtet. Ebenfalls bis 2020 entsteht die Anlage „Wohnen nahe der Ybbs“ in Amstetten mit 35 Wohnungen zwischen 44 und 78 Quadratmeter. Auch das NÖ Friedenswerk errichtete 60 geförderte Wohnungen und 25 geförderte Reihenhäuser: Die Anlage an der Grundwiesenstraße in Traiskirchen an der Südbahn wurde in drei Bauabschnitten von 2016 bis 2018 fertiggestellt.

Wie Leistbarkeit dank intelligenter Konstruktion und Materialwahl realisierbar ist, zeigt ein mehrfach preisgekröntes Projekt der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft in Graz-Reininghaus. Dort wurde 2012 für die Wohnanlage Hummelkaserne ein Wettbewerb ausgeschrieben, der sich speziell an Teams aus Architekten und Holzbaufirmen richtete. Die Wettbewerbssieger SPS Architekten (Salzburg) und Kaufmann Bausysteme (Vorarlberg) sahen vier idente, einfache sechsgeschossige Baukörper vor, die an einer Mittelachse gespiegelt sind. Im Sommer 2016 wurde die 92 Wohnungen bezogen, die von der Stadt Graz vorwiegend an einkommensschwächere Interessenten vergeben wurden (Baukosten 9,8 Millionen Euro). Hier fanden der Wunsch nach Leistbarkeit und die konstruktive Logik des Holzbaus zu einer Einfachheit zusammen, die keineswegs „arm“ aussieht, sondern von fast luxuriöser räumlicher Großzügigkeit ist – sowohl in den Wohnungen als auch den Balkonen und Außenräumen. Mögen auch die Sparzwänge größer und Grenzen des Möglichen enger werden, noch scheinen Innovation und Qualität im geförderten Wohnbau mit Leistbarkeit vereinbar zu sein.



Einfach und preisgekrönt: Der Holz-Wohnbau Hummelkaserne von ENW und Ennstal in Graz-Reininghaus.