OHNENPLUS.

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

4|2018



STANDPUNKT

Ziel ist Wohnzufriedenheit und faire Wohnversorgung MEIN WOHNEN PLUS Das Wohnzimmer im Wohnzimmer INTERNATIONAL

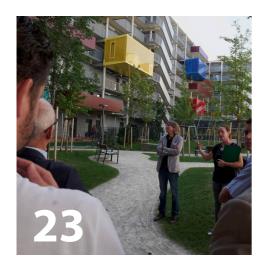
Grundrisse für kleine Budgets

Smarter Weg zu Leistbarkeit

Leistbarkeit in der Krise? Weniger ist oft mehr im Low-cost-Angebot Smarte Bilanz beim Pionier in Wien Gemeinschaftliche Wohnmodelle als Chance









WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS 4|2018

STANDPUNKT

2 Ewald Kirschner Ziel ist Wohnzufriedenheit und faire Wohnversorgung

WOHNSYMPOSIUM

- **4** Zwischen Angebot und Ideologie | Plus Standard-Wohnen
- 8 Voneinander lernen Besichtigungstour als Vorprogramm
- 10 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich MEIN WOHNEN PLUS
- 12 Das Wohnzimmer im Wohnzimmer | Architektin Lisa Zentner
- 13 Smarter Weg zu Leistbarkeit im sozialen Wohnbau
- **14** Leistbarkeit in der Krise? Herausforderung für Bauträger
- **19** "Leistbarkeit ist in der Privatwirtschaft durchaus möglich" | Interview mit Andreas Holler
- **20** Weniger ist oft mehr | Projekte von Low-cost-Anbietern
- 23 Smarte Bilanz beim Pionier des Wiener Wohnbauprogrammes FORSCHUNG
- **26** Gemeinschaftliche Wohnmodelle als Chance

PRO UND CONTRA

28 Fertigteil oder Maßanzug? | Positionen von Frich Benischek versus Bettina Götz

INTERNATIONAL

- **29** Grundrisse für kleine Budgets | Sabine Richter aus Berlin PROFII
- **32** Kleinigkeiten mit großer Wirkung | Innovationen der Wohnungsgenossenschaft St. Pölten

WOHNEN PLUS TRENDS

34 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen

- **36** Bewohner-Service als Gesamtsystem | Sozialbau AG RÜCKBLICK
- **38** Total digital oder doch ganz normal | Freitag-Akademie
- **39** Smart housing? Modelle für Wohnbau mit Zukunft

AVISO

40 63. Wohnsymposium zum Wohnen im Klimawandel | Schwerpunkt-Themen 2019 | Freitag-Akademie für Führungskräfte | Medienpartner 2018 | Impressum

Coverfoto: Pionier des Smart-Wohnbauprogramms, das Wohnregal der Heimbau im Wiener Sonnwendviertel Foto: Robert Newald

Ziel ist Wohnzufriedenheit und faire Wohnversorgung

Ewald Kirschner, Generaldirektor der Gesiba, macht Mut zum großvolumigen Wohnbau, denn nicht nur Wien wächst. Der knappe Baugrund zwingt zu kompakten Lösungen. Für ihn schließen kluge städtebauliche Konzepte leistbaren Wohnraum selbstverständlich mit ein – denn gute Architektur muss nicht teuer sein, wie er im Interview erläutert.

GISELA GARY

ie haben eine langjährige Erfahrung im sozialen Wohnbau - welche Themen sind wirklich neu für Sie? Ist das Thema leistbarer Wohnraum nicht schon längst ein Dauerthema? **Ewald Kirschner:** "Da haben Sie Recht, aber dennoch, die Parameter haben sich verändert, so wie auch die Demografie. Aber gerade in Wien, da hatten wir immer schon einen starken Zuzug. Was aber sicher neu als Herausforderung hinzugekommen ist, ist das knappe Bauland. Der Stadtentwicklungsplan 2025, Step, verlangt einen Grünflächenanteil von 50 Prozent - da muss uns klar sein, dass wenn wir 8.000 bis 10.000 Wohneinheiten in Wien pro Jahr bauen wollen/sollen, dass der Baugrund zukünftig noch knapper werden wird. Eine andere Entwicklung betrifft jedoch die Baukosten - in den vergangenen eineinhalb Jahren sind diese um gut 15 Prozent gestiegen. Da wird es nicht leicht sein, leistbaren Wohnraum flächendeckend anbieten zu können, da brauchen wir neue Ansätze."

Das heißt, dass mehr in die Sanierung fließen muss – und auch in Hochhäuser?



oto: Weinw

Kirschner: "Durchaus – wir brauchen auf jeden Fall mehr Mut zum großvolumigen Wohnbau – hier gibt es immer noch Vorbehalte, wobei wir ja das beste Beispiel mitten in Wien haben: den Wohnpark Alt Erlaa, der mit 3.200 Wohnungen und einer 98prozentigen Wohnzufriedenheit sensationell gut funktioniert. Aber auch die Sanierung hat einen hohen Stellenwert und muss vorangetrieben werden – da braucht es vor allem politische Signale, die auch in Hinsicht auf unsere vereinbarten Klimaschutzziele dringend notwendig sind."

Welche Rahmenbedingungen wünschen Sie sich für die gemeinnützigen Bauträger, um die Ansprüche an Ökologie, Leistbarkeit und soziale Nachhaltigkeit mit hoher Qualität weiterhin erfüllen zu können?

Kirschner: "Klarheit – vor allem. Aber ich denke, wir können in Österreich nicht klagen. Aber natürlich, ich finde, man muss als Bauträger die Möglichkeit haben, von

Projekt zu Projekt entscheiden zu können und deshalb halte ich nichts von strikten Vorgaben, die zum Teil überzogen sind wie sie es bspw in puncto Haustechnik oder Brandschutz durchaus gibt. Gute funktionale Architektur muss nicht teuer sein – das sieht man auch bei den Gemeindebauten der Stadt Wien aus den 20er Jahren. Ich will das bisherige Niveau halten – und ich bin davon überzeugt, dass das mit klugen städtebaulichen Konzepten auch möglich ist."

Wie definieren Sie Wohnqualität?

Kirschner: "Das ist sicher für jeden ein wenig anders. Aber wir sehen bei Alt Erlaa, wie die Wohnqualität seit mehreren Generationen geschätzt wird – und dann gibt es offensichtlich auch keine Fluktuation und keine Probleme. Eine kleine Wohnung mit einem klug geschnittenen Grundriss kann aber ebenso qualitätsvoll sein wie ein Generationen-wohnen-Projekt mit vielen Gemeinschaftsräumen.

Aber der Standard heute, mit Freiflächen bei jeder Wohnung, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel etc., da sind wir mit Sicherheit in puncto Wohnqualität bereits Vorreiter in Europa."

Der soziale Wohnbau kommt zusehends unter Druck – die Baukosten sind ein Grund, aber auch die überteuerten Baugründe. Sehen Sie hier einen politischen Willen zur Veränderung?

Kirschner: "Ja, das ist korrekt – hier gibt es einen dringenden Handlungsbedarf, aber ich bin davon überzeugt, dass wir uns in die richtige Richtung bewegen. Dazu zählen für mich die Ansätze zur Baulandreservierung für den geförderten Wohnbau ebenso wie auch die neue Widmungskategorie `geförderter Wohnbau` in der Wiener Bauordnung. Die Grundkosten werden dadurch im geförderten Wohnbau mit 188 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche begrenzt. Gut finde ich auch die Förderungsdauer von fast 40 Jahren und den Ansatz, dass die Wohnungen weder mit Gewinn vermietet noch verkauft werden dürfen - damit ist der Spekulation ein Riegel vorgeschoben."

Die Wohnbau-Initiative ist ein gutes Instrument zur Realisierung von mehr und leistbaren Wohnbauten – aber ist das ge-

nug? Können Sie sich eine Ausweitung der Wohnbauförderung vorstellen?

Kirschner: Die Wohnbauinitiative wurde als zweite Schiene parallel zum geförderten Wohnbau ins Leben gerufen. Das war sicher eine gute Idee. Wir haben Projekte in beiden Systemen mit Erfolg realisiert. Ich finde es auch gut, dass die Initiative fortgeführt wird, denn diese wirkt auch gegen die gestiegenen Grundstückspreise und ermöglicht kostengünstigen Wohnraum. In diesem Zusammenhang

Wohnungspolitik ist angewandte Sozialpolitik, wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen.

Der soziale Frieden kann nur gehalten werden, wenn wir für eine hohe Wohnzufriedenheit sowie für eine faire Wohnversorgung sorgen.

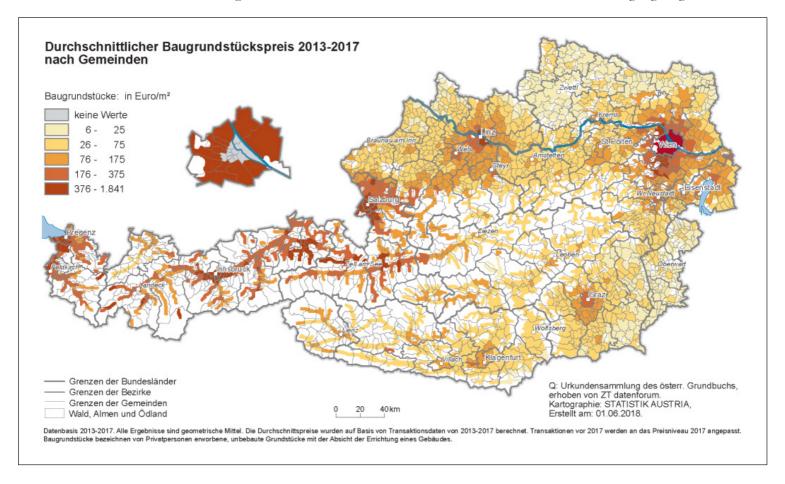
bedauere ich es sehr, dass die Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, nicht zu Stande gekommen ist – ein Fehler, der alle Bundesländer betrifft. Eine Ausweitung der Wohnbauförderung wäre sicher gut – aber dazu fehlen vermutlich die Mittel, wobei natürlich die Zweckbindung da schon helfen würde."

Was halten Sie von der Idee, die Einkommen der Mieter regelmäßig zu überprüfen, um die Leistbarkeit in Relation zum Einkommen behalten zu können?

Kirschner: "Ganz ehrlich? Gar nichts! Wie soll das funktionieren? Was ich jedenfalls wichtig finde, ist, dass wir uns mit den Fördersystemen in der Zukunft auseinandersetzen und dass hier jeglicher Missbrauch abgewendet wird."

Fair living ist das oberste Prinzip – das Unternehmensziel der Gesiba. Was darf ich mir darunter vorstellen?

Kirschner: "Für uns gilt das Fairness-Prinzip vorbehaltlos unseren Kunden, unseren Mitarbeitern und unseren Partnern gegenüber. Dazu zählen Offenheit, Transparenz und Vertrauen. Eigentlich ein Prinzip, das für gemeinnützige Bauträger selbstverständlich ist – oder sein sollte. Denn schließlich geht es um Menschen. Wohnungspolitik ist angewandte Sozialpolitik, wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Der soziale Frieden kann nur gehalten werden, wenn wir für eine hohe Wohnzufriedenheit sowie für eine faire Wohnversorgung sorgen."



Zwischen Angebot und Ideologie



Kauf oder Miete scheidet die Geister – beim 62. Symposium zur Zukunft des Wohnens gab es eine Fülle an Informationen, sehr unterschiedliche Ansätze aus den Bundesländern, und zum Teil hitzige Diskussionen.

GISELA GARY

eit 2002 ist im Wohnungsgemeinnützigen-Gesetz explizit festgehalten, dass gemeinnützige Bauträger Wohnungen auch mit Mietkaufoption anbieten müssen. Diese Eigentumsbegründungs-Möglichkeit veränderte die Mieterlandschaft in Österreich - aber natürlich auch die Geschäftsmodelle der GBV. In Österreich leben rund 50 Prozent der Bevölkerung zur Miete und 50 Prozent im Eigentum. Naturgemäß gibt es eine starkes Stadt-Land-Gefälle - am Land steht das Eigentum immer noch hoch im Kurs. Das Thema Kauf oder Miete ist jedoch mehr als eine ideologische Frage, wie beim 62. Symposium zur Zukunft des Wohnens deutlich wurde. Tagungsort war die Aula im evangelischen Realgymnasium im 22. Bezirk, gleich daneben gibt es eine Volksschule und darüber ein Wohnheim (siehe auch Reportage über die Besichtigungstour auf Seite 8).

Einerseits hochpolitisch – anderseits sehr emotional, wie Sophie Karmasin, Motivforscherin, betonte. "Wir entscheiden nicht rational - 90 Prozent unserer Entscheidungen treffen wir intuitiv, emotional und impulsiv." Im Detail betrachtet, verblüffte Karmasin mit dem Forschungsergebnis, dass wir einerseits immer älter werden und anderseits 50 Prozent der Jungen bis 29 noch zu Hause wohnen. Karmasin ist davon überzeugt, dass die hohen Mietpreise wie auch die überteuerten Preise für Eigentum der Grund für das beliebte Hotel Mama sind. "Überraschend ist dann für mich dennoch, dass in einer Befragung 85 Prozent angaben, dass eine eigene Immobilie zu besitzen, ihr Lebensziel ist. Das hat für mich mit Macht zu tun. Mit Eigentum erweitere ich meinen Aktionsradius und natürlich mein Prestige. Da geht es nicht um ökonomische Argumente - sondern um Sicherheit, Eigentum gibt



Michael Chalupka begrüßte die Teilnehmer als Hausherr des Evangelischen Realgymnasiums Donaustadt und Ort des 62. Symposiums zur Zukunft des Wohnens, er ist Geschäftsführer der Diakonie Bildung.

Sicherheit. Zudem existiert immer noch der Wunschtraum nach der bürgerlichen Traumfamilie – und dass man etwas zum Vererben haben möchte."

Keine Wahlmöglichkeit

Rechtsanwalt Michael Rudnigger verwies auf die Problematik, sobald es Schulden oder eine Privatinsolvenz gibt: "Bei Miete kein Problem, mit Eigentum kann es dann rasch eng werden." Das Thema Verschuldung für Immobilien beschäftigt auch die Ökonomin Elisabeth Springler. Die BFI-Professorin deutete das Potential einer Blase an - denn Kredite werden mit einer immer längeren Laufzeit genommen, die Preise sind rasant gestiegen, die Gehälter jedoch nicht. Doch auch für Springler geht es um Sicherheit als Motivator für Eigentum: "Für niedrige Einkommensklassen, die zu guten Zinsen Kredite aufgenommen haben, ergibt sich langsam ein Ungleichgewicht."

Walter Rosifka, Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien, wetterte gegen das Eigentums-Schönreden: "Das ist doch nicht die Realität! 40 Prozent der österreichischen Haushalte haben weniger als 32.000 Euro Jahreseinkommen – diese Menschen haben nicht einmal eine Wahlmöglichkeit. Eine hohe Mietquote ist für unsere Wirtschaft wichtig. Warum leben in der Schweiz fast 50 Prozent in Miete? Warum gibt es dort einen großartigen Kündigungsschutz und eine Regelung, dass wenn die Hypothekarzinsen gesenkt werden, auch die Mieten runter



Walter Rosifka, Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien, wetterte gegen das "Eigentums-Schönreden".



Rechtsanwalt Michael Rudnigger – "Mieter ist flexibler"



"Immobilienbesitz ist das Lebensziel der Österreicher" — Motivforscherin Sophie Karmasin

gehen müssen?" Doch auch bezüglich der Mietkaufoption übte Rosifka Kritik und heizte die Diskussion erst so richtig an, er sprach sich für eine gesetzliche Regelung aus, die verbietet, dass eine Wohnung, die über eine Mietkaufoption erworben wurde, später teuer weiterverkauft wird. Michael Gehbauer, WBV-GPA, plädierte für die freie Wahl – er hält nichts von einem Zwang, er will als Bauträger eine freiwillige Miet-Kauf-Option jeweils entscheiden können: "Wenn geförderte Wohnungen auf den freien Markt kommen, schwächt das den sozialen Rückhalt. Mit einer Miet-

wohnung ist der Bewohner flexibel, er benötigt keinen Kapitalbedarf und braucht sich auch nicht um die Instandhaltung sorgen," betonte der Geschäftsführer.

Martina Haas, Geschäftsführerin der GWS, Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau in Graz, ist hingegen komplett auf Eigentum fokussiert – jedoch in leistbaren Varianten: "Für eine 50 Quadratmeter Wohnung werden 50.000 Euro an Eigenmittel benötigt. Im Schnitt schaffen wir 2.109 Euro pro Quadratmeter." Aber natürlich, räumte sie ein, gibt es dafür nur gerade Baukörper und eine



Ökonomin Elisabeth Springler warnte vor einer neuen Immobilienblase.



Thomas Malloth, Sachverständiger für das Immobilienwesen, sprach sich gegen das Errichten von Eigentum durch gemeinnützige Bauträger aus.

Balkonlinie und eben keine architektonischen Extras.

Mit Thomas Malloth, Sachverständiger für Immobilienwesen, verfielen die Teilnehmer des Symposiums endgültig in hörbares Murmeln. Er erläuterte den Willen der Regierung, Eigentum zu forcieren, als positiv: "Das bedeutet, der Regierung ist die Privat- und Individualautonomie wichtig – Eigentum ist eine stabilisierende Komponente. Aber klar, es muss beides geben – Miete und Kauf, mit einer klaren Rollenverteilung." Er sprach den Gemeinnützigen die Rolle, Eigentum zu errichten, jedoch ganz klar ab.

Die politische Debatte rundete das Symposium ab – und bestätigte den Eindruck des Tages: Das Thema Kauf oder Miete scheidet die Geister – siehe dazu nachstehenden Infokasten wie auch die Statements der Tischdiskussionen auf Seite 7. In jedem Fall steht aber der dringende Bedarf an leistbarem Wohnraum weiterhin zur Diskussion, doch diese kann nur politisch gesteuert werden.



Michael Gehbauer, WBV-GPA, plädiert für "freie Wahl der Bauträger — ob Miete oder Miet-Kauf-Option"



"Leistbares Eigentum" bevorzugt Martina Haas, Geschäftsführerin der GWS, Graz



Die politische Debatte

Kauf oder Miete – da liegen Welten zwischen Johann Singer und Ruth Becher. Einigkeit bei den politischen Kontrahenten bestand lediglich in puncto Befristung – beide sprachen sich für längerfristige Mietverträge aus.

"Eigentum ist wichtig, ich trete dafür ein, dass es in den kommenden zehn Jahren eine klare Steigerung der Eigentümer gibt. Eigentum ist Teil der Selbstständigkeit, der Altersvorsorge - aber natürlich, es muss auch im Mietbereich einen Interessensausgleich und eine gute Mischung von vielen Angeboten geben. Eigentum ist keine ideologische Frage - jeder will doch ein Haus haben. Für mich stellt sich nicht die Frage, Kauf oder Miete, sondern, so wie es auch im Regierungsprogramm steht, vielmehr verstärkt auf bodenschonende Wohnbauten zu setzen."

Johann Singer,

Bautensprecher der ÖVP und Bürgermeister der Gemeinde Schiedlberg in Oberösterreich

"Eigentum hat seine Berechtigung und natürlich soll jeder frei entscheiden dürfen – aber besser wäre, wenn der Mietsektor gestärkt wird, denn der trägt letztlich zu einer stärkeren Kaufkraft bei. 30 Jahre lang hohe Kreditkosten zahlen zu müssen, wirkt da eher kontraproduktiv. Wichtig ist uns jedoch, dass auf Ressourcenschonung geachtet wird und sozialer Wohnbau gebaut wird - und da sehe ich das Eigentum nicht. Dazu wären Mietobergrenzen auf 35 bis 40 Jahre gut. Wenn mehr Mietwohnungen gebaut werden, könnte man etwa, wenn sich nach 25 bis 30 Jahren alles refinanziert hat, einen Preisschutz einführen."

Ruth Becher,

Bereichssprecherin für Wohnen und Bauten der SPÖ

Lebensentscheidungen auf dem Prüfstand

Für die Tischgespräche war auf die Frage "Wie kann die Politik die bestmögliche Wohnungswahl unterstützen?" eine griffige Antwort gesucht. Der Sieger erhielt ein kurzes Interview in der Tageszeitung "Der Standard" (siehe Beilage) – und einen gebührenden, tobenden Applaus des Publikums. Die Slogans wurden jeweils im Plenum präsentiert, im Anschluss wurde über die besten Sager abgestimmt.





Tisch 4 | 13 Punkte
Platz 1
Siegerslogan:
Klare, einfache Regeln

Präsentation: Heribert Thurner, Obmann der Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzmannsdorf



Tisch 5 | 9 Punkte
Platz 2
Slogan:
Ausreichendes
Angebot geförderter
Mietwohnungen

Präsentation: Ronald Schlesinger, Wohnservice Wien



Tisch 2 | 8 Punkte
Platz 3
Slogan:

Mehr Fairness durch niedrige Wohnkosten

Präsentation: Florian Huemer, Weinrauch Rechtsanwälte



Tisch 1 | 3 Punkte Slogan:

Wohnbauförderung mit Augenmaß

Präsentation: Alfred Janecek, Obman-Stellvertreter der Alpenland, St. Pölten



Tisch 3 | 5 Punkte Slogan:

Wohnbau gleichwertig und bedarfsgerecht

Präsentation: Margarete Czerny, Donauuniversität Krems



Tisch 6 | 5 Punkte Slogan:

Calculate first – Onlinerechner für kaufen oder mieten

Präsentation: Evelyn Susanne Ernst-Kirchmayr, Raumplanerin



Tisch 7 | 4 Punkt Slogan:

Haus und Hans im Glück

Präsentation: Armin Hanschitz, Fonds Soziales Wien



Tisch 8 | 2 Punkte Slogan:

Transparenz und Bedarfsgerechtigkeit

Präsentation: Christian Zenz, Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort



Tisch 9 4 Punkte Slogan:

Diversitäten unterstützen

Präsentation: Corinna Riedler, Arbeiterkammer Niederösterreich



Tisch 10 | 1 Punkt Slogan:

Vorrang für Bewohner

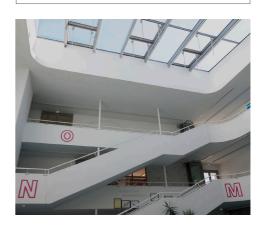
Präsentation: Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, GBV-Verband



Tisch 11 | 5 Punkte Slogan:

Bewährtes stärken und weiterentwickeln

Präsentation: Doris Molnar, Vorstand Neues Leben





Exklusive Besichtigungstour (von links nach rechts) mit Cilly Wiltschko, WBV-GPA, Alfred Petritz, Migra, Elisabeth Kapfenberger, Direktorin des Realgymnasiums, und Architektin Sne Veselinovic

Voneinander lernen

Die Besichtigungstour, als Vorprogramm zum 62. Symposium zur Zukunft des Wohnens, führte durch die evangelische Schule in der Maculangasse im 22. Bezirk in Wien, mit Neuer Mittelschule und Realgymnasium, über das Wohnheim und die darunter situierte Volksschule. Ein Spaziergang durch ein ungewöhnliches Projekt.

GISELA GARY

ie Kombination ist nicht alltäglich - unten Schule, oben Wohnheim für temporäres Wohnen und gleich daneben noch eine Schule. Doch die Idee dahinter ist vor allem eine: Voneinander lernen steht im Zentrum bei dem Projekt an der Maculanstraße/Ecke Wagramer Straße. Sne Veselinovic ist die Architektin der Gebäude: Das evangelische Gymnasium für rund 600 Schüler, die Volksschule für 225 Schüler und das Wohnheim mit 113 Einheiten von 25 bis 45 Quadratmeter Größe, plus Freiflächen. Elisabeth Kapfenberger, Direktorin der evangelischen Schule mit Neuer Mittelschule und Gymnasium, berichtete stolz von den Erlebnissen mit den Kindern wie mit der von Architektin Sne



Großzügige Freiflächen laden zum Spielen und Garteln ein — im Hintergrund das Wohnheim plus Volksschule.

Veselinovic geplanten sogenannte "Spielstraße" - den Gangbereichen: "Da wird gelesen, gelernt oder auch nur gemütlich herumgelungert. Also es spielt sich bei uns keineswegs alles nur in den Klassen ab und das finde ich hervorragend." Die Philosophie der Schule liegt in der Vielfalt an pädagogischen Ansätzen, es soll nicht nur nach einer Ideologie gelehrt werden. Offenes Lernen war bereits in der Ausschreibung als Forderung formuliert wie auch dass es keine monofunktionale Bereiche geben soll. Die Klassen sind in Cluster eingeteilt, es gibt mehrere Jahrgänge, die gemeinsam in einem Cluster untergebracht sind. "Das hat den Vorteil, dass die Kleinen von den Großen lernen - und umgekehrt", erläutert Veselinovic. Auffallend hell und freundlich ist die Schule - die Farben waren auch der Architektin wichtig, als Orientierung für die Schüler. Über das Stiegenhaus gelangt man entweder auf Terrassen oder auch in den Garten, der großzügig mit Sportplatz und Anbauflächen angelegt ist. Die beiden Sporthallen sind halb eingegraben - der ganze Stolz von Veselinovic: "Klug geplant, gibt es, obwohl wir hier schon



Halbunterirdischer Turnsaal — der aber dennoch über viel Tageslicht verfügt.



Elisabeth Kapfenberger erläutert das pädagogische Konzept — dem die Architektur optimal folgte.

unter der Erde sind, dennoch Licht in den Turnsälen." Über die Freiflächen kommt man zur Volksschule und zum Wohnheim.

Viel Tageslicht

Die Volksschule der Stadt Wien wurde von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, WBV-GPA, errichtet. Schule und Wohnheim in einem Haus, das klingt ungewöhnlich – Cilli Wiltschko von der WBV-GPA erklärte dazu: "Multifunktionalität ist die Zukunft der Stadt, davon sind wir überzeugt. Wir haben mit solchen Kombinationen bereits Erfahrung – das ist überhaupt kein Problem." Für die Architektin



geslicht haben.



Bauherr des Wohnheims ist die Migra, Alfred Petritz, Geschäftsführer der Migra, zeigt stolz die Wohnungen mit Terrasse: "Die Nachfrage war gewaltig - das hat uns selbst überrascht. Aber der gesamte Gebäudekomplex ist auch sehr ausgetüftelt geplant - so sind die Schule und das Wohnheim beispielsweise so ineinander verschränkt, dass beide Einheiten einen Lift benützen können." Die Besichtigungstour endete in der multifunktionalen Aula der evangelischen Schule - mit einem Mittagsimbiss. Schön, das Fazit der Besu-



Handy spielen, ausruhen oder lernen – alles ist erlaubt und erwünscht in der coolen Schule.

cher - die allesamt beeindruckt von dem Konzept und den Gebäuden waren. Noch dazu, wo sich Architektin Veselinovic erstmals auf's Schulparkett wagte - das aber mit nachhaltigem Erfolg.



Architektin Sne Veselinovic ist die Planerin aller Gebäude.



war das Projekt eine besondere Herausforderung: "Wir haben hier komplett unterschiedliche räumliche Anforderungen. Ich musste die kleinstmögliche räumliche Struktur des Wohnheims mit den größe-





Raum zum Lernen - Raum zum Leben - Raum zum Wachsen

ARBEITSGEMEINSCHAFT

ÖSTU-STETTIN Hoch- und Tiefbau GmbH 1030 Wien, Ungargasse 64/3 www.oestu-stettin.at





DYWIDAG Dyckerhoff & Widmann GmbH www.dywidag.at





Immo-Oscar für Studentenheim

Eine der Trophäen des ersten FIABCI Prix d'Excellence Austria ging an einen gemeinnützigen Bauträger. WBV-GPA-Chef Michael Gehbauer nahm im Oktober den Preis für die in Zusammenarbeit mit Lang Consulting und F2 Architekten errichteten PopUp dorms Seestadt in der Kategorie Wohnen/Neubau entgegen. Die Jury lobte das Studentenheim für seine Nachhaltigkeit auf mehreren Ebenen und hob die flexibel nutzbaren, kostengünstigen Räume sowie die Zwischennutzung eines Bauplatzes hervor.

Von 50 Einreichungen wurden in der Grand Hall am Erste Campus in Wien noch vier weitere Projekte ausgezeichnet: Havienne appartements au bord in Wien (Altbau), das C&P Immobilien AG Headquarter in Graz (Büro), Hotel Schani Wien (Hotel) und das Sammlungs- und Forschungszentrum der Tiroler Landesmuseen in Hall (Spezialimmobilien). Die tollen Projekte zeigten, dass der gesellschaftliche Nutzen von Immobilien verstärkt in den Fokus rücke, so FIABCI-Austria Präsident Eugen Otto. Im Mai 2019 nehmen die fünf Sieger nun auch am internationalen FIABCI World Prix d'Excellence in Moskau teil.



Wiener Gemeindebauchor

In Wien werden wieder Gemeindewohnungen gebaut. Die ersten 120 davon sind in der Fontanastraße in Favoriten in Arbeit - sie sollen Ende nächsten Jahres fertig sein. Rund 300 weitere sind ab kommendem Jahr am Handelskai 214 anstelle einer Garage in Planung. Auch die Seestadt Aspern zieht mit: Ab Herbst 2019 wird die gemeinsame Tochtergesellschaft von Gesiba und Wiener Wohnen, Wigeba, 75 Wohneinheiten auf Baufeld H4 errichten – mit Größen zwischen 35 und 70 Ouadratmetern. Vergeben werden sie unbefristet zu einer Bruttomiete von 7,50 Euro je Quadratmeter. Die Pläne stammen von Wimmer + Partner Architekten.

Insgesamt sollen bis 2020 rund 4.000 neue Gemeindewohnungen auf Schiene sein, heißt es aus dem Büro von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. Damit dürfte der 1. Wiener Gemeindebauchor bald Zuwachs bekommen. Er feierte heuer übrigens sein zehnjähriges Jubiläum, was mit zwei Konzerten im Herbst zelebriert wurde. Seit 2008 ist der Chor mit viel Herz bei der Sache und ist immer wieder bei zahlreichen Auftritten im Wiener Burgtheater oder beim Internationalen Adventsingen im Rathaus zu hören.

Gegen befristete Mietverträge

Die Arbeiterkammer setzt sich dafür ein, dass Befristungen von Mietverträgen weitgehend untersagt werden. Laut Statistiken des Mikrozensus 2017 sind bereits rund drei von vier neuen gewerblichen Mietverträgen im Schnitt auf etwa fünf Jahre befristet. In Wien sind es sogar sieben von zehn. Auch bei den bestehenden Verträgen nimmt der Befristungsanteil laufend zu. Schon jeder zweite aufrechte Mietvertrag ist in Österreich somit befristet – etwa 650.000 Menschen sind davon betroffen. Die Konsequenzen: Erzwungene Umzüge, damit verbundene Kosten

und der Verlust sozialer Netze, moniert die AK. "Große Immobiliengesellschaften, die über hundert Wohnungen verfügen, sollen diese nur mehr unbefristet vermarkten dürfen", fordert AK-Wien-Präsidentin Renate Anderl, die allerdings einräumt, dass für vermietende Privatpersonen bei einem Eigenbedarf die Befristung weiter möglich sein soll.

Compliance für Gemeinnützige

Unternehmen mit Gemeinnützigkeitsstatus haben aufgrund ihrer im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz formulierten sozialen Verantwortung eine herausgehobene gesellschaftspolitische Stellung. Das bereits 4. Forum Aufsichtsrat der Wohnen Plus Akademie setzte sich mit dem Thema Compliance auseinander. Strukturierte Prozesse und definierte Verantwortlichkeiten machen die Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien leichter. Worauf der Aufsichtsrat dabei in der Praxis besonders achten muss, erklärten die Aufsichtsrat-Experten Andreas Sommer und Bernd Scherz. Im November widmete sich ein Spezial-Seminar der Bilanzanalyse, das Dezember-Thema sind die Aufgaben und Haftung von Organen und am 30. Jänner 2019 geht es in der Aufsichtsrat-Akademie um Risikomanagement und das interne Kontrollsystem IKS.

Natur trotz Neubau

Wie eine Stadt trotz neuer Bauprojekte grüner werden kann, diskutierten unlängst Experten auf einer Veranstaltung, organisiert von der Internationalen Bauausstellung Wien (IBA Wien) und dem Futurelab der TU Wien. Alles vor dem Hintergrund, dass es in den Städten immer mehr Hitzetage gibt. Die bekannte deutsch-niederländische Stadtplanerin Helga Fassbinder, die für eine Renaturierung der Städte eintritt, verwies darauf, dass "Entsiegelung durch dichten Neu-



bau" möglich sei. Als aktuelles Beispiel nannte sie das von ihr und dem 2016 verstorbenen Architekten Harry Glück initiierte Bauprojekt "Biotope-City", das derzeit auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen in Wien entsteht. Blattgrün sei immer noch die effizienteste und kostengünstigste Methode, um Gebäude zu kühlen. Wie Gebäudebegrünung gelingt, darüber informiert der Info-Container namens "Mugli", ein Projekt der Kompetenzstelle für Bauwerksbegrünung "Grünstattgrau". Das begrünte Anschauungsobjekt tourt derzeit durch Österreich und betreibt fleißig Bewusstseinsbildung. www.gruenstattgrau.at

Mitbestimmung im Wohnbau

Mitbestimmung bei Sanierungen oder in der Planung von Bauvorhaben – das wollen gemeinnützige Bauträger Wohnungssuchenden und Mietern verstärkt bieten. Karl Wurm und Alfred Graf vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen betonen, dass Partizipation zwar mit Aufwand verbunden sei, bringe aber langfristig Vorteile: Entstehende nachbarschaftliche Beziehungen können zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld beitragen.

Einige Positivbeispiele: Das Modernisierungsvorhaben der Schwarzatal in der Wiener Meißauergasse war auf hohe Skepsis gestoßen. Dank der Entwicklung eines altersgerechten Konzepts mit den Bewohnern konnte aber viel Verstimmung aus dem Weg geräumt werden. Auf einen weiteren Erfolg kann die Salzburg Wohnbau beim Sanierungsprojekt "Steigflug" zurückblicken. Beim Wiener Projekt "In der Wiesen" von Volksbau, BWSG, ÖVW, EBG und Eisenhof in Wien Liesing können die künftigen Bewohner bei den Gemeinschaftsgärten mitplanen. Noch einen Schritt weiter in Punkto Partizipation gehen Baugruppen wie das Projekt "KooWo" bei Graz, "SOVieSo" im

Wiener Sonnwendviertel, das die BWS Wien begleitet hat, die Baugruppe "Bikes&Rails", die mit der Familienwohnbau beim Hauptbahnhof 18 Wohnungen errichtet hat, oder das Projekt "Gleis 21" der Schwarzatal. Zur Partizipation wurde ein eigener Leitfaden entwickelt, der auf www.smartcities.at abrufbar ist.

Ausbau der Chefetage

In der oberösterreichischen WAG-Gruppe ist die Geschäftsführung breiter geworden. Gerald Aichhorn wurde zum Nachfolger von Wolfgang Schön bestellt, der per Ende März 2019 in Pension geht. Aichhorn war zuletzt Geschäftsführer der IHC Holding & Consulting GmbH. Ebenfalls zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt wurde Horst Irsiegler, derzeit Leiter des Assetmanagements der WAG. Damit werde man ein bewährtes Geschäftsmodell fortsetzten, so Reinhard Schwendtbauer, Vorstand der Raiffeisenlandesbank OÖ und WAG-Aufsichtsrats-Vorsitzender, der auch Expansionspläne ankündigte: "Die neuen Märkte in Wien und Graz sollen weiter intensiviert werden." In Wien sei der Markteintritt mit dem Ankauf der Wiener Projektentwicklung Kallco gelungen. Gemeinsam wolle man in den nächsten Jahren rund 1.400 Wohnungen im leistbaren Segment umsetzen. Die WAG reüssiert mit aktuell 22.800 Wohnungen, einem Umsatz von rund 130 Millionen Euro und einem Bau- und Instandhaltungsvolumen in Höhe von 70 Millionen Euro im Jahr 2017.

Aufgepeppter Schlichtbau

Wohngebäude aus den 1950ern sind schöner als ihr vorauseilender Ruf. Das beweist ein Projekt in Bremerhaven, das heuer mit dem Deutschen Bauherrenpreis und dem Bremer Wohnbaupreis ausgezeichnet wurde. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven hat einer unattraktiven Wohnanlage neues Leben eingehaucht und ihr einen völlig neuen Stil verpasst: Verglaste Laubengänge, großzügige Balkone, Mietergärten, Solarpaneele am Dach und ein begrünter Innenhof machen den ehemaligen typischen Schlichtbau zum Hingucker. Ein zentrales Element der Revitalisierung sind die vor Wind und Wetter geschützten "Living Streets" – zu Wohnstraßen umfunktionierte Laubengänge, die eine lebendige Nachbarschaft fördern sollen. Ein heller Gemeinschaftsraum dient als zusätzlicher Treffpunkt. Die Baukosten beziffern die Verantwortlichen auf rund 1.700 Euro pro Quadratmeter - das sei rund 30 bis 50 Prozent günstiger, als es ein Neubau gewesen wäre. Für die geförderten Wohnungen zahlen die Mieter 5,60 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den Betriebs- und Energiekosten kann gespart werden: Den am Haus erzeugten Strom bietet die StäWog über eine Tochtergesellschaft als Mieterstrom an.



Foto: Bernd Per



Das Wohnzimmer im Wohnzimmer

Die Wiener Architektin Lisa Zentner wohnt seit drei Jahren im "Wohnzimmer" genannten Komplex im Sonnwendviertel. Am meisten schätzt sie die Großzügigkeit der Räume. Und dass sie sich als Gestalterin in den Innenausbau einbringen konnte.

WOJCIECH CZAJA

er Tisch, sagt sie, sei aus Zirbenholz. Das beruhige den Herzschlag. Daher sei das Holz bei den in den Alpen lebenden Bauern und Bergleuten von jeher auch so beliebt gewesen. "Und ja... In gewisser Weise komme ich in dieser Wohnung tatsächlich wunderbar zur Ruhe. Es ist die beste Wohnung, in der man sich vorstellen kann, alt zu werden." Lisa Zentner ist Architektin und Consulterin. Die 54jährige betreute und prüfte bereits viele, viele Wettbewerbe und wirkte beim Wiener Geriatriekonzept von 2008 bis 2016 als Leiterin und Koordinatorin

der Inneneinrichtung mit. Sie betreibt ein Architekturbüro im Sonnwendviertel, in dem sie auch Kurse und Seminare anbietet, und wohnt gerademal 100 Meter Luftlinie von ihrem Studio entfernt.

"Ich kannte dieses Projekt schon von der Wettbewerbsphase an und wusste: Wenn jemals der Zeitpunkt da ist, meine Altbauwohnung im vierten Bezirk aufzugeben und in einen barrierefreien Neubau zu ziehen, um einen neuen Lebensabschnitt zu starten, dann jetzt." Gesagt, getan. Seit 2014 bewohnen sie und ihr Mann Wolfgang Kathan eine 94 Quadratmeter große Dachgeschoß-Mietwohnung mit 48 Quadratmetern Terrassenflächen, auf denen in der warmen Jahreszeit Kräuter, Tomaten, Oleander gedeihen. Es ist eine von insgesamt 427 Wohnungen, welche die Bauträger Neues Leben, Neue Heimat, EBG und Mischek unter der eigens für dieses Bauvorhaben gegründeten Dachmarke "win4wien" errichtet und mittels Brücken zu einer zusammenhängenden Stadt in der Stadt verbunden haben. Die Planung dafür stammt von Klaus Kada, Studio Vlay mit Lena Streeruwitz und Riepl Kaufmann Bammer Architektur.

Schönes Raumgefühl

"Im Altbau hat man ein schönes Raumgefühl aufgrund der großen Raumhöhe", so Zentner. "Hier hingegen stellt sich die Großzügigkeit durch die Zimmerachsen, Fensterflächen und weit in die Ferne reichenden Ausblicke dar. Ich möchte dieses Gefühl nie wieder missen." Während die Wohnküche mit Esstisch, Stahlregalen und einigen präzise platzierten Kunstwerken das Zentrum

der Wohnung bildet, sind die übrigen Räume durch eine raumhohe Schrankwand aus durchgefärbtem, schwarzen MDF vom Hauptraum abgetrennt: Bad, Toilette, Schlafzimmer. Und sogar für einen kleinen, komplett leer belassenen, asketisch gestalteten Übungsraum hat sich noch Platz gefunden.

"Die MDF-Schränke waren ein Sonderwunsch. Ich wäre ehrlich gesagt nur ungern in eine fixfertige Gipskarton-Wohnung eingezogen. Schließlich

In gewisser Weise komme ich in dieser Wohnung wunderbar zur Ruhe.

will man sich als Architektin und Gestalterin auch noch irgendwo einbringen." Es sei ein wirklich tolles Projekt, in dem viele innovativen Konzepte angewandt und ausprobiert wurden, meint Zentner, darunter etwa ein Kino, einen Theatersaal, ein Marktstand, eine riesige Gemeinschaftsküche und sogar eine Schwimmhalle mit angeschlossenem Wellness-Center. Über eine eigene Facebook-Gruppe wird die Benützung der Räumlichkeiten koordiniert. "Das sind tolle Einrichtungen, die beweisen, welche Qualität man im Wohnbau erzielen kann. Schade finde ich es nur, dass das Schwimmbad leider erst um 13 Uhr aufsperrt. Das versperrt vielen, die in der Früh zum Tagesstart gerne ein paar Längen ziehen würden, den Zugang. Solche organisatorischen Details müssten noch optimiert werden."



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.

Leistbarkeit 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



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

eute 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.

Leistbarkeit ist die Essenz des sozialen Wohnbaus. Ist diese Leistbarkeit 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 Leistbarkeit. 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.

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.



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



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



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 hervorgestrichen, 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 Qualiltät

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 Eigentumsund 100 Mietwohnungen errichtet. Die auffällige rote Blechfassade setzt hier ein Zeichen, dass auch im Mietwohnungsbereich 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-



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

tet. Obwohl nicht gemeinnützig, ordnet die Buwog selbst 90 Prozent ihres Mietwohnungsbestandes und 85 Prozent ihrer Eigentumswohnungen in die Kategorie "leistbar" ein (siehe Interview Seite 19).

Ein noch bunterer Mix kündigt sich auf dem Baufeld G12A in der Seestadt Aspern an, für das Neues Leben und die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf zusammen den Bauträgerwettbewerb gewannen. Unter dem Titel "seebogen:aktiv" werden 218 Wohnungen errichtet, darunter 81 geförderte Mietwohnungen, 41 Smart-Wohnungen mit Superförderung, 51 geförderte Eigentumswohnungen und 45 freifinanzierte Wohnungen (Architekten: Einszueins und Tillner & Willinger). Die Smart-Wohnungen sollen auf alle Häuser über alle Geschosse verteilt werden und in allen Größen angeboten werden. Zusätzlich werden "smartfähige Wohnungen" konzipiert, die leistbares Wohnen auch außerhalb des Smart-Wohnbauprogramms ermöglichen sollen. Unter dem Begriff "Smart+" werden Plug-In-Räume im Gangbereich vor den Wohnungen angeordnet, die als Waschküchen, Wintergärten oder Kinderwagenräume genutzt werden können. Zusätzliche Flex-Einheiten können bei Bedarf als Arbeitsraum oder Jugendwohnung temporär dazu gemietet werden.

Soziale Integration

Besondere integrative Funktion kommt bei seebogen:aktiv - wie der Name schon andeutet - dem Sport und der Bewegung zu. Schon seit Beginn wird mit der Sport-Union kooperiert. Eine Boulder-Bar und ein Yoga-Raum sind vorgesehen, für eine Sporthalle wartet man zurzeit noch auf die Zusage des Nutzers. "Aktive Erdgeschosse" stellen die Verbindung zum angrenzenden, geplanten Südpark mit seinem Bewegungsschwerpunkt her. Ein Standort der Wiener Stadtbibliothek und des Vereins Wien-Xtra Jugendinfo sollen als Wissens- und Jugendschwerpunkt zusätzlich integrativ wirken. Für das ebenfalls vorgesehene Konzept Wohnen & Arbeiten mit 13 Büros, Ateliers und Geschäftslokalen wird in einem eigenen Verfahren über die Projekthomepage die Nachfrage erhoben.

Auf soziale Integration als zusätzliche Absicherung der Leistbarkeit setzt man auch bei der Wohnanlage Preyersche Höfe auf dem Gelände des ehemaligen Preyer'schen Kinderspitals in Wien-Favoriten. Dies war bereits Grundlage des Bauträgerwettbewerbs.



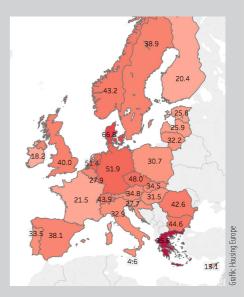
Leistbarkeit plus soziale Integration: Die Preyerschen Höfe der Gesiba in Wien-Favoriten.

Was ist noch leistbar?

Rund 25 Prozent des Nettoeinkommens müssen hierzulande für Wohnkosten bezahlt werden. Laut Eurostat liegt Österreich damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. In Deutschland, wo die Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 abgeschafft wurde, herrscht heute eklatanter Wohnungsmangel. Experten sprechen von einem Defizit von etwa einer Million Wohneinheiten. 40 Prozent der Haushalte in den Großstädten zahlen mehr als 30 Prozent für die Miete, das entspricht 8,6 Millionen Menschen. Dies ergab eine von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie an der Humboldt-Universität Berlin. Gut eine Million Haushalte müssen sogar mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Europa-Spitzenreiter der Nichtleistbarkeit ist London, wo der Wohnkostenanteil in manchen Bezirken bis zu 90 Prozent beträgt.

Mieten steigen, Einkommen nicht. Auch der Dachverband Housing Europe warnt in seinem Bericht 2017 im Kapitel Leistbarkeit davor, dass in der ganzen EU die Mietkosten stärker stiegen als die Einkommen und viele Haushalte von Wohnkosten überlastet seien, vor allem in krisengebeutelten Ländern wie Griechenland. 11,3 Prozent der EU-Bevölkerung sei von Überlastung betroffen, bei den Armutsgefährdeten seien es jedoch schon 39,3 Prozent.

Doch auch in Österreich ist nicht alles rosig. Von 2013 bis 2017 stiegen laut Statistik Austria ("Wohnen 2017", publiziert im Oktober 2018) die Miet-



Leistbarkeit in Gefahr: Überlastete Haushalte, die mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten aufwenden, im Europa-Vergleich.

kosten inklusive Betriebskosten im Durchschnitt um 15 Prozent von 6,70 auf 7,60 Euro. Die höheren Steigerungsraten waren in diesem Zeitraum bei privaten Mietwohnungen sowie bei Genossenschaftswohnungen zu verzeichnen. Im Bundesländervergleich liegt Salzburg mit durchschnittlich 9,20 Euro bei allen Hauptmietwohnungen an der Spitze, das Burgenland ist mit 5,80 Euro am günstigsten. 75 Prozent aller Personen haben Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen von maximal 22 Prozent und liegen damit im "grünen Bereich". Unter den armutsgefährdeten Personen - rund 18 Prozent der Gesamtbevölkerung - müssen drei Viertel bis zu 54 Prozent ihres Haushaltseinkommens fürs Wohnen aufwenden.



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 königlarch 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



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



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.

"Leistbarkeit ist in der Privatwirtschaft durchaus möglich"

Andreas Holler, für das Development verantwortlicher Geschäftsführer bei der Buwog Group in Österreich, verrät Wege und Potentiale für eine schlanke Planung und erschwingliche Quadratmeterpreise.

MARIETTA ADENBERGER

ie Buwog heftet sich neuerdings "leistbares Wohnen" besonders auf die Fahnen. Warum? Andreas Holler: "Wir sind dem leistbaren Wohnen immer treu geblieben, Leistbarkeit ist in der Privatwirtschaft durchaus möglich. Unserer Mietpreise liegen bei durchschnittlich 4,6 Euro pro Quadratmeter. Im freifinanzierten Bereich bewegen wir uns mit knapp 10 Euro pro Quadratmeter im leistbaren Segment. Einige unserer ursprünglichen Eigentumsprojekte werden wir nun als freifinanzierte Mietwohnungen anbieten – als Ergänzung zu den BUWOG-Neubaumietwohnungen im Rahmen des geförderten Wohnbaus oder der Wiener Wohnbauinitiative, denn die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt."

Baugrund ist knapp und teuer. Wo muss die Planung schlanker sein, um günstigen Wohnraum anbieten zu können?

Holler: "Wir bauen oft in Lagen, die am Entwicklungsbeginn stehen und können damit Liegenschaften günstiger erwerben. Das eröffnet uns attraktive Renditepotenziale und schafft für unsere Käufer bzw. Mieter zusätzlich einen Pionierbonus, der sich in den wirtschaftlichen Grundkosten widerspiegelt. Zudem versuchen wir mit Großprojekten Kostenvorteile zu erzielen. Wir planen außerdem 'smart', schaffen also auf der verfügbaren Fläche möglichst viel Wohnraum – mit einem effizienten



Bewirtschaftungskonzept und einem optimierten Entwicklungs- und Bauprozess."

Worauf müssen die Bewohner verzichten? Holler: "Auf garnichts, denn Leistbarkeit und Wohnqualität sollen kein Widerspruch sein."

Wie lassen sich Betriebskosten senken?

Holler: "Zu niedrigeren Gesamtwohnkosten tragen Sharing-Konzepte, allgemeine Infrastrukturangebote und ein nachhaltiges Energiekonzept bei. Den Bewohnern soll am Ende mehr Geld im Börserl bleiben."

Ihre Development-Aktivitäten in Wien belaufen sich im Mietbereich derzeit auf rund 1.600 Wohneinheiten, bei freifinanziertem Eigentum auf etwa 2.500. Welche sind besonders leistbar?

Holler: "Vereinzelt entwickeln wir hochpreisige Projekte wie das Projekt in der Grinzinger Allee 6-8 im 19. Bezirk. Der Löwenanteil unserer Wohneinheiten ist aber leistbar, so etwa 90 Prozent unserer Mietwohnungen. Herauszuheben sind Teile des Großprojekts Rivus in 1230 Wien, das Projekt in der Vorgartenstraße mit hundert Prozent WBI-Mietwohnungen, unser neues Projekt in der Linken Wienzeile 280,

die Oase22+, aber auch der SeeSee Tower in der Seestadt Aspern. Bei freifinanzierten Eigentumswohnungen stufen wir knapp über 85 Prozent als leistbar ein."

Wien braucht aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung dringend größere Projekte mit günstigen Mieteinheiten, die modern und vorausschauend geplant und errichtet werden" – hieß es kürzlich von Ihrer Seite. Was hat Ihr Unternehmen davon?

Holler: "Wir arbeiten tagtäglich genau dafür und plädieren für intelligent geplante Großprojekte. Wir sind nicht die, die in einer Baulücke kleine Luxusprojekte mit zehn Wohneinheiten errichten – das rentiert sich für uns nicht und kommt auch der Bevölkerungsentwicklung wenig entgegen. Wir fokussieren eher Projekte mit 200 bis 300 Einheiten und gestalten gerne große Stadtentwicklungsprojekte mit. Solche Projekte lassen Durchmischung, Querfinanzierungen, die Hebung von Kostenvorteilen und mehr Gestaltungsfreiraum zu."

Wie unterscheidet sich Ihre Definition von "Leistbarkeit" gegenüber jener im sozialen oder geförderten Wohnbau?

Holler: "Wir haben zwar keinen Gemeinnützigkeitsstatus mehr, ein Großteil unserer Bestandswohnungen in Österreich unterliegt aber nach wie vor dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Wir müssen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge genauso in den Bestand investieren, gleichzeitig erlauben es uns die finanziellen Möglichkeiten aber auch, freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen anzubieten, ebenso wie gefördertes Wohnen."

Andreas Holler war in verschiedenen Führungspositionen im Investment-, Wohnimmobilien- und Development-Bereich tätig. Er managte Entwicklungsprojekte, Immobilienportfolios und Corporate Investments in Zentral- und Osteuropa, sowohl im Wohnbau als auch im Gewerbebereich. Seit Ende 2013 ist er als Buwog-Geschäftsführer verantwortlich für die Bereiche Projektentwicklung, Baumanagement, Vertrieb und Akquisition.

Weniger ist oft mehr

Billig, leistbar oder kostengünstig? Weniger ist oft mehr – so lautet die Devise einiger Bauträger, die sich auf preiswerten Wohnraum spezialisiert haben. Die Vielfalt unter den Projekten der Low-cost-Anbieter zeigt das Potential an Einsparungen.

WOJCIECH CZAJA



Schlicht, funktional und auf 's Wesentliche reduziert sind die Wohnbauten der GED – hier in Waidhofen an der Ybbs.

enn von kostengünstigem Bauen für die breite Masse die Rede ist, dann fallen meist Begriffe wie Smart, Superförderung oder Niedrigzins-Darlehen. In den vergangenen Jahren wagen sich einige gemeinnützige Bauträger auch an alternative Modelle heran. Dazu zählen etwa modulare Bauweise, Projekte mit abgespeckter Infrastruktur, Wohnen im Erbbaurecht und die temporäre Nutzung von Restgrundstücken. Doch nicht nur die Gemeinnützigen haben kostengünstige Konzepte im Talon. Auch die gewerblichen Bauträger entwickeln allerlei Kniffe, um der Preisspirale der stetig zunehmenden Bau- und Grundstückskosten zu entkommen und den unteren Einkommensschichten freifinanzierte Billiglösungen anzubieten.

Das Spektrum der ergriffenen Sparmaßnahmen unterscheidet sich von Errichter zu Errichter und reicht von effizienter Vorfertigung über standardisierte Planungsmethoden bis hin zum antizyklischen Ankauf von Grundstücken. Die Recherche unter den auf billiges Bauen und Wohnen spezialisierten gewerblichen Bauträgern zeigt, dass sich die meisten Unternehmen auf eine klar abgesteckte, aber effiziente Einsparungsstrategie konzentrieren und ihre jeweilige Metho-

de bis zur Perfektion, bis zur absoluten Marktkompetenz optimieren. "Wir wollten den Traum vom eigenen Haus für alle möglich und vor allem leistbar machen", steht auf der Website der GED Wohnbau GmbH. "Gleichzeitig sollte der richtungsweisende und nachhaltige Baustandard für Passivbauweise aufgegriffen werden. Daher haben wir mit unseren erfahrenen Mitarbeitern und Partnern standardisierte Wohnbaukonzepte ausgearbeitet, die diese Umsetzung möglich machten."

Einfache Typologie

Im Angebot stehen Einzelhäuser, Doppelhaushälften und gekoppelte Reihenhauszeilen, wobei das architektonische Erscheinungsbild von Typ zu Typ nur wenig variiert wird. Die Typologie entspricht einer zweigeschoßigen Kiste mit großen, punktuellen Fenstertüren im Untergeschoß sowie kleinen, niedrigen Fensterbändern im Obergeschoß. Was die ästhetische Anmutung betrifft, so erinnert die strenge Bauweise mit meist zwei korrespondierenden Farbtönen am ehesten an ein isoliertes, herausgezoomtes Element eines klassischen Sechzigerjahre-Plattenbaus. "Wir werden mit unseren Häusern keinen Schönheitswettbewerb gewinnen und machen damit auch keinen Architekten glücklich, das ist schon klar", erklärt Jennifer Leitner, Marketingleiterin bei GED. "Aber das ist auch nicht unsere Intention. Wir bauen standardisierte Systemhäuser für Jungfamilien, die sich nach einer preiswerten, von einem Garten umgebenden Alternative zur klassischen Genossenschaftswohnung sehnen." Die hier angesprochene Kampfansage an die Wohnung im Verband ist ernst gemeint:

> Wir bauen standardisierte Systemhäuser für Jungfamilien. 99

Je nach Gemeinde und Mikrolage liegen die Kaufpreise für ein durchschnittliches GED-Haus inklusive Grundstück zwischen 250.000 und maximal 300.000 Euro.

Das Geheimnis dahinter: Die GED bietet fünf Systemgrößen mit 96, 113, 118, 127 und 142 Quadratmetern an. Die Häuser sind standardmäßig mit Laminat (Reihenhaus) sowie Parkettboden (Einzelund Doppelhaus) ausgestattet. Die restliche Ausstattung ist bewusst schlank gehalten. So gibt es beispielsweise günstige Sanitärgegenstände, einheitliche Fensterformate und lediglich eine Vorbereitung für außenliegende Jalousien, Rollläden

oder Raffstores im Sturzbereich. Möchte der Käufer von dieser vorbereiten Maßnahme Gebrauch machen, so muss er dafür in die eigene Tasche greifen. Eine Nachrüstung ist jederzeit möglich.

Wenig Spielraum

"Die Bauweise ist bis ins kleinste Detail standardisiert und lässt nur wenig Spielraum zu", erklärt Leitner. "Und tatsächlich sind unsere Kunden mit diesem Angebot in aller Regel sehr zufrieden. Sonderwünsche wie etwa eine andere Verfliesung, andere Bodenbeläge oder eine größere Terrasse werden nur selten nachgefragt. Mehr Freiheiten können wir auch gar nicht bieten, denn zu viele Sonderwünsche würden das Konzept der standardisierten Vorfertigung ad absurdum führen."

Bislang ist die GED ausschließlich in Niederösterreich tätig und realisierte hier rund 300 Wohneinheiten. Wo es möglich ist, erwirbt die GED stets zwei oder drei Grundstücke in engerer Nachbarschaft und bemüht sich, diese gleichzeitig zu bebauen. Auf diese Weise entstanden in den letzten Jahren auffällige, übers Land verteilte Cluster – wie etwa im Ybbstal, wo in kürzester Zeit GED-Siedlungen in Greinsfurth bei Amstetten, in Kematen an der Ybbs und in Waidhofen an der Ybbs aus der Taufe gehoben wurden.

"Durch vorgefertigte Bauweise, Standardisierung in den Produkten und Zusammenfassen mehrerer Baustellen in einer Region können wir effizient und wirtschaftlich bauen", so Leitner. Nur so sei man in der Lage, die Ersparnis an die Kunden weiterzugeben. Die genauen Baukosten möchte das Unternehmen jedoch nicht verraten. "Das ist unser Betriebsgeheimnis", sagt GED-Geschäftsführer Dietmar Geiger. Bei aller Geheimniskrämerei und bei aller baukultureller Kritik, die hier laut und deutlich ausgesprochen werden



Wohnen am Park – preisgünstig wohnen durch das Slim-building-Konzept, mit dem der Bauträger Kallinger Baukosten spart.

muss, darf auch ein Lob nicht unter den Tisch fallen: Schon seit der ersten Stunde werden sämtliche Projekte der GED in Passivhaus-Qualität errichtet, was die jährlichen Heizkosten bei allen Wohneinheiten auf unter 300 Euro senkt. Mit der Reduktion der Betriebskosten beweist die GED, dass sie ihre Mission billiger, leistbarer Wohnraumproduktion ernst nimmt.

Preiswert konzipiert

Einen ähnlich standardisierten, aber gänzlich anders gewichteten Beitrag zum leistbaren Bauen und Wohnen, liefert das Wiener Unternehmen Kallinger, das sich auf sogenannte "Slim Buildings" spezialisiert hat. Die bewusst preiswert konzipierten Wohnhausanlagen bestechen durch planerische Stringenz, indem jedes Projekt in Skelettbauweise mit ein oder zwei Raster- und Modulbreiten errichtet wird. Auf diese Weise können die Baukosten bei maximaler planerischer und baulicher Flexibilität reduziert werden. Bislang wurden im Sonnwendviertel (Wohnen am

Park) und in der Siemensstraße in Floridsdorf (Home21) rund 200 Wohnungen nach diesem Prinzip errichtet.

"Meistens findet man am Markt eine Scheiben- oder Schottenbauweise vor, weil die massive Bauindustrie diese Baukultur einzementiert hat", sagt Geschäftsführer Winfried Kallinger. "Bei unseren Häusern jedoch handelt es sich um rigide konzipierte und gerasterte Skeletthäuser, die wir je nach Belieben und je nach Anforderung ganz unterschiedlich ausfachen und ausbauen können." Das am häufigsten anzutreffende Raster- bzw. Fensterachsmaß beträgt 1.43 Meter. Als Fassadenelemente kommen 12 Zentimeter dicke Betonfertigteile (das entspricht dem Mindestgewicht für den geforderten Schallschutz) sowie Holzmodule oder Profilitglas-Fassaden zum Einsatz.

"Hinzu kommt, dass wir aufgrund der Vorfertigung die Lkw-Fahrten, die Bauzeiten, die Manipulationswege sowie die gesamte Baustellenlogistik verschlanken können", rechnet Kallinger vor. "Dank all





Kostengünstiger und leistbarer Wohnbau in Schwechat, der Bauträger wvg spart bereits bei den Grundstückskosten, in dem er antizyklisch investiert. Auf Details wie großzügige Balkone muss deshalb nicht verzichtet werden.

diesen Maßnahmen können wir im Rohbau rund 45 Prozent Gewicht und unterm Strich etwa 10 bis 15 Prozent der Errichtungsosten einsparen." Die Einsparungen können 1:1 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden: Im Home21 beläuft sich die Bruttomiete inklusive Betriebskosten auf gerademal 7,50 Euro pro Quadratmeter.

"Wenn bei einem geförderten Bauprojekt 40 Prozent der Errichtungskosten durch ein zinsloses Darlehen finanziert werden", so Kallinger, "kann man diesen Vorsprung als Freifinanzierter unmöglich kompensieren. Aber wir können uns bestmöglich annähern. Dazu ist es nötig, über den Tellerrand zu blicken und neue, innovative Modelle auszuprobieren. Die Wohnungen bis zur Unmöglichkeit zu verkleinern und dann Miniloft, Garçonnière, Smart-Wohnung, Vorsorgewohnung oder andere Schönsprechbegriffe anzuwenden ist meines Erachtens der falsche Weg."

Hebel Grundstückskosten

Stets den nicht falschen Weg gegangen – so scheint es – ist auch Jörg Wippel, Eigentümer und Geschäftsführer der wvg Bauträger GmbH, die in den kommenden Jahren aufgelöst werden soll und deren laufende Projekte an die Wohngut Immobiliengruppe übergeben wurden. "Ich koche auch nur mit Wasser", sagt Wippel, "aber ich beherrsche das Wasserkochen halt etwas besser als andere." Sein Portfolio besteht aus hunderten freifinanzierten Wohnungen, die seit der Firmengründung 1999 in meist atypischen Lagen in meist atypischer Form zu meist atypischen Konditionen errichtet wurden.

"Mit Technik, Bauweise und Ausstattung kann man ein paar Prozent einsparen, aber der wirklich große Hebel liegt in den Grundstückskosten", so Wippel. "Daher habe ich mich immer auf aktuell unbeliebte Lagen und Grundstücke konzentriert und immer dort zugeschlagen, wo alle anderen losgelassen haben. Während die Gemeinnützigen ihre Grundstücke um 400 oder 500 Euro pro Quadratmeter eingekauft haben, weil bestimmte Lagen gerade in Mode waren, habe ich für mein Bauland nie mehr als 200 oder 300 Euro pro Quadratmeter ausgegeben. Ich bin mit der Entwicklung der Grätzel bestens vertraut. Ich kenne Wien mittlerweile besser als jeder Taxifahrer."

Emotionale Aspekte

Statt auf augenscheinliche "Wahnsinnsarchitektur" fokussiert sich die wvg meist auf ganz passable gestalterische Qualität,

Mit Technik, Bauweise und Ausstattung kann man ein paar Prozent einsparen, aber der wirklich große Hebel liegt in den Grundstückskosten.

legt zugleich jedoch hohen Wert auf gewisse emotionale Aspekte, die den Mietern und Eigentümern die Entscheidung erleichtern sollten. Dazu zählen etwa ausreichend tiefe Balkone, Wohnungen mit mindestens zweiseitiger Belichtung und die Vermeidung von Stichgängen und langen Korridoren. "Das sind absolute No-Gos", so Wippel, der die wichtigsten wyg-Kriterien in einem knappen, dreiseitigen "Anforderungskatalog für Architekten" festgehalten hat.

Ein weiteres Betriebsgeheimnis der wvg-Gruppe liegt in der antizyklischen Errichtung von Wohnraum. "Ich habe immer das Gegenteil von dem gemacht,

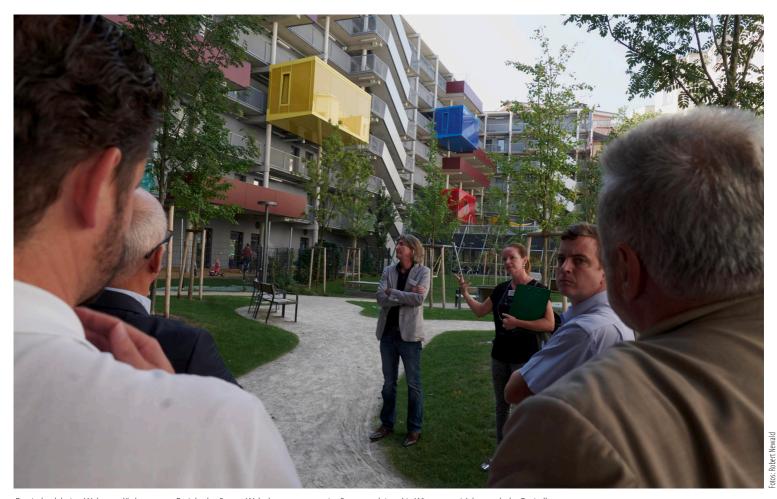


was alle anderen Bauträger getan haben. Auf diese Weise konnte ich erstens stets günstig bauen und zweitens die Wohnungen schnell vermarkten, weil sie eine begehrte und kaum bearbeitete Marktnische besetzt haben." Zu den jüngsten Projekten zählen ein freifinanzierter Wohnbau in der Seestadt Aspern, die Siedlung Duo22 am Rennbahnweg (Fertigstellung im Frühjahr) sowie der Wohnspot Süd auf den ehemaligen Brau-AG-Gründen in Schwechat. Die 190 Wohnungen in Schwechat, die 2020 übergeben werden sollen, seien bereits zu zwei Drittel vermarktet.

Angesichts von weiterhin steigenden Grundstückskosten und eines rapide zunehmenden Wohnraumbedarfs in den Städten ist das Thema billigen, preiswerten, leistbaren, kostengünstigen Bauens noch lange nicht ausgeschöpft. Während die gewerblichen Bauträger in der Umgehung der strengen Förderkriterien gestalterische und logistische Kreativität walten lassen, ist man im Ausland schon einen Schritt weiter: In München hat die Städtische Wohnungsgesellschaft GWG soeben einen ziemlich radikalen Low-Budget-Wohnbau übergeben. Und in Schweden werden Billigwohnungen für die unteren Einkommensschichten mit billigster Ausstattung und oberputzgeführten Elektro- und Sanitärleitungen errichtet. Es geht wie immer um Vielfalt und Heterogenität. Ein großer, breit gefächerter Markt sorgt dafür, dass für jeden was dabei ist.



Smarte Bilanz beim Pionier



 $Praxis check\ beim {\it "Wohn regal"}, dem\ ersten\ Projekt\ des\ Smart-Wohnbauprogramms\ im\ Sonnwendviertel\ in\ Wien-zwei\ Jahre\ nach\ der\ Besiedlung.$

WohnenPlus und die Wohnen Plus Akademie luden zum Praxischeck beim Pionier des Wiener Smart-Wohnbauprogramms im Sonnwendviertel, dem "Wohnregal". Zwei Jahre ist das Projekt nun bewohnt – ein guter Zeitpunkt, um dem Smart-Konzept auf den Zahn zu fühlen.

MAIK NOVOTNY

echs Jahre ist es her, dass die Stadt Wien ihr Smart-Wohnbauprogramm ins Leben rief. Ziel der Initiative war "geförderter Wohnraum, der sich durch geringe Kosten und neue planerische Ansätze auszeichnet", und das zu fixen Konditionen: ein niedriger Eigenmittelbeitrag von 60 Euro pro Quadratmeter und eine Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter. Inzwischen sind Smart-Wohnungen ein fixer Bestandteil des geförderten Wiener Wohnbaus geworden. Heute sind knapp 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, rund 3.000 in Bau, über 2.300 in Planung. Zeit also für eine erste Bilanz.

Welcher Ort wäre dafür besser geeignet als das "Wohnregal" in der Alfred-Adler-Straße im Sonnwendviertel, Ergebnis jenes allerersten Bauträger-Wettbewerbs, bei dem Smart-Wohnungen ein Teil des Programms waren. Errichtet von der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft

Heimbau und geplant vom Büro Geiswinkler Architekten, umfasst das achtgeschossige Wohnregal 148 Wohneinheiten, davon 116 Smart-Typen sowie diverse gemeinschaftliche Flächen. Bei einer ausführlichen Begehung, einer Projektvorstellung durch Heimbau-Geschäftsführer Peter Roitner und die Architekten Markus Geiswinkler und Kinayeh Geiswinkler-Aziz sowie der abschließenden Podiumsdiskussion kamen die bisherigen Erkenntnisse aus dem Smart-Programm sehr konkret zur Sprache.

Neuland betreten

Die Teilnahme am ersten Smart-Bauträgerwettbewerb sei damals mit einem hohen Maß an Unsicherheit für den Bauträger verbunden gewesen, erinnerte sich Peter Roitner. "Ich war einer der wenigen, die anfangs sehr skeptisch waren. Es gab finanziell nur wenig Luft für die



Gemeinschaftsräume sind als bunte Boxen an den Laubengängen eingehängt.

Bauträger – und der Anteil von zwei Dritteln Smart-Wohnungen war enorm hoch. Es ist aber dann alles gutgegangen." Heute ist ein Smart-Anteil von einem Drittel die Regel. Man habe aber zum Start des Programms bewusst ein substanzielles Volumen in den Markt hineinbringen wollen, erklärte Dieter Groschopf, stellvertretender Geschäftsführer des wohnfonds_wien.

Das Wohnregal bewertete Groschopf durchwegs positiv: "Abgesehen von den Smart-Qualitäten ist es insgesamt ein erfreulicher Beitrag, auch was die Qualität der Ausführung betrifft." Die Erwartungen der Jury seien voll und ganz umgesetzt worden. Robert Korab, Geschäftsführer von raum&kommunikation, war Mitglied der Jury im Bauträgerwettbewerb und erinnerte sich an "heftige fachliche Diskussionen", was die Definition von "smart Wohnen" betraf: "Das Thema war damals definitiv Neuland."

Erfolge und Risiken

Nicht wenige befürchteten zu Beginn des Smart-Programms, die kompakteren Grundrisse gingen auf Kosten der Qualität. Seitdem sind in den Bauträgerwettbewerben eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten entwickelt worden.



Peter Roitner, Dieter Groschopf und Joachim Brech bei der Podiumsdiskusion.

Mit unterschiedlichem Erfolg, laut dem Wohnbauexperten Joachim Brech. "Hier beim Wohnregal ist es mit großer Empathie gelungen. Man sieht keinen Qualitätsunterschied zu den anderen Wohnungen, vor allem, weil die Grundrisse beidseitig orientiert sind. Bei einer Mittelgang-Erschließung ist das schwieriger. Ich habe schon Grundrisse gesehen, bei denen die Grenzen der Qualität unterschritten wurden." Hier sehe man, dass an vielem eben nicht gespart wurde.

Qualität sichern

Allerdings bestätigte auch Peter Roitner die Vermutung, dass dieses Nicht-Sparen heute kaum noch finanzierbar sei. Robert Korab stellte die Frage in den Raum, ob Smart-Wohnungen heute außer über lange Finanzierungszeiträume noch leistbar seien, oder ob es andere Förderschienen und andere Konditionen brauche. Die

Die Tendenz zur Vereinfachung des Bauens ist zweifellos stark, nicht nur bei Smart-Wohnungen.

Robert Korab

Zielgruppe der Bedürftigen müsse genau angesprochen werden, ohne dass man in den Billigwohnbau verfalle. Dies werde sicher ein Thema der nächsten Jahre sein, bestätigte Dieter Groschopf – spätestens, wenn der erste smarte Zehn-Jahres-Zyklus zu Ende sei. Politisch sei es zwar schwierig, die Konditionen für Smart-Wohnungen zu verschärfen, ebenso schwierig sei es aber, sie über zehn Jahre "einzufrieren".

Dennoch seien die Smart-Wohnungen enorm populär, berichtete Groschopf. Während normale Wohnungen im Durchschnitt nach 180 Tagen vergeben werden,



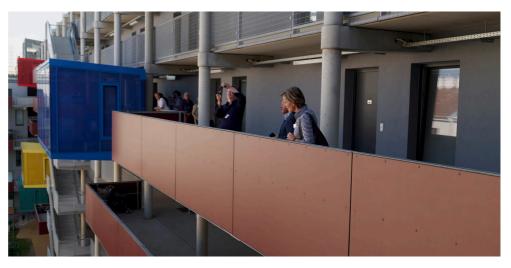
Grüner Wohnhof zur Entlastung der hohen Bebauungsdichte ladet zum Spielen, Verweilen oder Kontakte knüpfen ein.

seien es bei Smart-Typen nur 44 Tage. Die Nachfrage bestätige, dass es das richtige Programm zur richtigen Zeit sei. "Die Smart-Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln," stimmte Peter Roitner zu, er wünsche sich aber Korrekturen beim Wohnungsschlüssel. Besonders stark nachgefragt seien B-Typen, die kleinen A-"Lofts" beim Wohnregal hätten dagegen praktisch gar keine Interessenten gefunden, "stattdessen hätten wir gerne mehr C-Typen."

Als wesentlicher Hebel, um das Weniger im Wohnraum auszugleichen, haben sich beim Smart-Programm Kompensationsflächen außerhalb der Wohnung etabliert. Beim Wohnregal in Gestalt bunt verglaster Boxen an den hofseitigen Laubengängen, in denen Waschräume, Kinderspielräume und auch Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen sind. Nicht alle Angebote wurden anfangs gleichermaßen angenommen, wie selbst Bauträger und Architekten freimütig zugaben. "Man darf diese Räume nicht in die Alleinverwaltung von Mietern und Hausbetreuern geben", so Roitner. "Man braucht eine Nachbetreuung - hier im Wohnregal waren es zwei Jahre."

In welchem Maße Gemeinschaftsräume überhaupt noch finanzierbar sind, ist









Architektin Lisa Zentner öffnete ihr Büro im Erdgeschoss, hier im Gespräch mit Robert Korab.

eine Diskussion, die nicht nur Smart-Wohnungen betrifft, war man sich einig. "Es gab eine Phase, in der man hier viel

"Wohnregal"

Wien 10, Alfred-Adler-Straße 12 Bauträger: Heimbau Wohnungsgen. Architektur:

Geiswinkler & Geiswinkler Eigenmittelbeitrag: 60 Euro pro m² Nutzerkosten: 6,67 Euro pro m²/Monat. Wohneinheiten: 148, davon 116 Smart-Wohnungen experimentiert und das Angebot extrem ausgereizt hat", so Korab. "Diese Zeiten sind sicher vorbei. Aber vieles lässt sich auch im Außenbereich kompensieren. Besser eine kleine Fläche, die von allen genutzt wird, als 500 Quadratmeter, die keiner nutzt." Joachim Brech warnte davor, beim Verhältnis Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche in einen "Wettbewerb" zu verfallen, denn dies bedeute das Ende der Qualität.

Soziale Nachhaltigkeit

Zurück zum Praxis-Check und der Bilanz der Besichtigung des Wohnregals:

Einigkeit herrschte auf dem Podium, dass zwischen Smart-Wohnungen und Standard-Wohnungen kein sichtbarer Qualitätsunterschied bestünde. Auch die Bewohnerstruktur unterscheide sich nur geringfügig, so Roitner, der zur Einführung des Tages detaillierte Statistiken dazu präsentierte. "Ich habe bei unserer Hausverwaltung nachgefragt, ob sich die Mieter unterscheiden oder ob es etwaige Konflikte gibt. Das haben wir aber weder hier noch in irgendeiner anderen Anlage mit Smart-Wohnungen."

Die soziale Nachhaltigkeit ist also gewährleistet. Dass dies auch in Zukunft so bleiben muss, trotz verschärfter Bedingungen der Leistbarkeit, war eines der wesentlichen Ergebnisse des Praxis-Checks. "Die Tendenz zur Vereinfachung des Bauens ist zweifellos stark, nicht nur bei Smart-Wohnungen," resümierte Robert Korab. "Wenn es beim Smart-Programm nur noch darum geht, so klein wie möglich zu werden und das Wohnumfeld wegfällt, wird es problematisch. Denn schließlich geht es beim Smart-Programm um Inklusion." Die zahlreichen Wortmeldungen aus dem Publikum untermauerten diesen Aspekt, neben eigenen Erfahrungsberichten und Vorschlägen zu Förderung und Finanzierung. Ein Praxis-Check als solide Grundlage für weitere smarte Jahre.

Gemeinschaftliche Wohnmodelle als Chance

Gemeinschaftliches Wohnen gewinnt in Europa wieder an Interesse. Wien spielt eine internationale Vorreiterrolle, wo Baugemeinschaften zu einem zentralen Bestandteil von Stadtentwicklungsstrategien geworden sind.

RICHARD LANG*

ei den gemeinschaftlichen Wohnmodellen geht es um den Aufbau enger nachbarschaftlicher Kontakte im Alltag sowie mehr Mitbestimmung in Planung und Nutzung des Wohnprojekts. Eine aktuelle Studie zeigt die Chancen und Potenziale für gemeinnützige Bauträger auf. Dabei kristallisieren sich drei idealtypische Modelle zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnbauprojektes heraus.

Beim "Bottom-Up-Modell" steuert eine Bewohnergruppe, oft unterstützt durch Architekten, die Planung und Realisierung des gemeinschaftlichen Wohnprojekts weitgehend selbst. Die Tradition dieses Modells geht bis in die 1970er Jahre zurück. Außerhalb von Wien werden selbstorganisierte Gemeinschaftsprojekte meist im Wohnungseigentum realisiert. Aber auch in der Hauptstadt finden sich aktuelle Eigentumsprojekte, wie "Grätzel-



Partizipation in einem vorgegebenen Rahmen beim Projekt so.vie.so. mit Moderator Raimund Gutmann.

mixer" am Hauptbahnhof und "Seeparq" in der Seestadt Aspern. Die Bewohner bilden eine solidarische Wertegemeinschaft, die sich bewusst nicht gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft abgrenzen möchte. Zudem ist ihnen volle Selbstverwaltung ein wichtiges Anliegen. Jedoch stellen Bottom-Up-Projekte durch hohe zeitliche Ressourcen und finanzielles Risiko überdurchschnittlich hohe Anforderungen an alle Beteiligten.

Diese Erkenntnis hat zur Gründung erster Trägerverbände für selbstorganisierte Wohnprojekte geführt wie die "Wohnprojekte-Genossenschaft (Die Wo-Gen)" oder den stärker ideologisch ausgerichteten "Dachverband habiTAT", welcher durch Crowdlending – Kredit von Privat an Privat – lokale Projektgruppen unterstützt. Die schwierige Anfangsphase in selbstorganisierten Wohnprojekten führt weiters dazu, dass Gruppen sich

den etablierten gemeinnützigen Bauträgern zuwenden, um das finanzielle Risiko zu minimieren und den Ablauf des Gesamtprojekts zu professionalisieren.

Das Partnerschaftsmodell

Bei diesem Modell plant und realisiert eine Gruppe, oft als Bewohnerverein organisiert, das gemeinschaftliche Wohnprojekt gemeinsam mit einem gemeinnützigen Bauträger. Dieser finanziert die Baukosten, bleibt meist Eigentümer des Wohnobjekts und vermietet es mit Kaufoption an die Bewohner. Wie beim Baugruppen-Projekt "Pegasus" in der Seestadt Aspern ermöglicht die Zusammenarbeit mit dem Bauträger den Zugang zum Grundstück und Wohnbaufördermitteln, was sich positiv auf die Leistbarkeit und soziale Durchmischung des Projekts auswirkt. Die Gemeinde Wien hat durch den Fokus auf soziale Nachhaltigkeit in Bau-

^{*)} Dr. Richard Lang forscht an der Johannes Kepler Universität Linz und der Universität Birmingham UK u.a. zu Modellen im gemeinschaftlichen Wohnbau und deren Unterstützungsnetzwerken, gefördert durch ein APART-Stipendium der Österreichischen Akademie der Wissenschaften und ein Marie Curie Fellowship der EU.



Beim Hauptbahnhof entsteht "bikes and rails", das erste Wohnprojekt des Dachverbands habiTAT in Wien, unterstützt durch Crowdlending.

trägerwettbewerben Anreize für Gemeinnützige geschaffen, sich im Markt des gemeinschaftlichen Wohnens zu engagieren. Andererseits nimmt die Gemeinde als Fördergeber Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

Dies kann zu Problemen führen, wenn bereits eine kohäsive Bewohnergruppe besteht, die durch gleiche Werte verbunden ist. Wie die Cohousing-Projekte "Pomali" und "Lebensraum" in Niederösterreich zeigen, kommt es beim Partnerschaftsmodell auf eine tragfähige persönliche Beziehung zwischen dem Bauträger und der Bewohnergruppe an. Letztere agiert bei der Auswahl von Nachmietern weitgehend autonom, damit das Gemeinschaftsprojekt sein Potential entfalten kann. Wesentliche Verwaltungs-

Neuer Markt für Bauträger

Im derzeitigen System der österreichischen Wohnbaupolitik kommt sowohl den gemeinnützigen Bauträgern als auch kommunalen Entscheidungsträgern eine wichtige Rolle für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu, u.a. beim Zugang zur Wohnbauförderung und geeigneten Grundstücken. Einerseits profitieren Bewohnergruppen von der Erfahrung des Bauträgers bei der Professionalisierung und Risikominderung des Projekts. Andererseits können Bauträger einen neuen Markt erschließen und profitieren von der Entwicklung stabiler Nachbarschaften, was auch für die Gemeinde- und Stadtentwicklung relevant ist.

aufgaben können von den Bewohnern selbst organisiert werden, die sich stark mit ihrem Wohnprojekt identifizieren. Daher ist ihnen ein guter Erhaltungszustand wichtig und der Bauträger hat verlässliche Mieter. Ein Wiederverwertungsrisiko für Wohnungen in Gemeinschaftsprojekten konnte bisher empirisch nicht belegt werden. Ganz im Gegenteil gibt es bei den bisher untersuchten Projekten in Österreich meist längere Wartelisten.

Wohnen als Komplettangebot

Bei diesen Top-down-Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens wird das Projekt vom gemeinnützigen Bauträger in Zusammenarbeit mit Experten für dieses Marktsegment konzipiert und realisiert. Es bietet Bewohnern, die nach Gemeinschaft und verlässlicher Nachbarschaft suchen, ein Mehr an frühzeitigen Möglichkeiten zur Partizipation in einem vorgegebenen Rahmen als dies üblicherweise von Bauträgern im sozialen Wohnbau angeboten wird. Aktuelle Beispiele sind das Projekt "so.vie.so" beim Hauptbahnhof in Wien oder das Generationenwohnen in der "Rosa Zukunft" in der Stadt Salzburg. Beide Projekte sind in Programme zur Quartiersentwicklung eingebettet und haben jeweils über 100 Wohneinheiten, sowie unterschiedliche Gemeinschaftsräume.

Chancen für die Zukunft

Bei diesen Top-down-Projekten kommt es umso mehr auf das Know-how von externen Dienstleistern für Moderation und Schnittstellenkommunikation an, die zu einer ökonomischen Abwicklung beitragen können. Ziel der Begleitung ist, dass die Bewohner eine gewisse Eigenverantwortung übernehmen und so auch Probleme selbst lösen.

Mit gemeinschaftlichen Wohnmodellen können vielfältige Aspekte des Sozialen im Wohnbau stärker betont werden – von der funktionierenden Nachbarschaft bis hin zu integrativen Leistungen für ältere Menschen und sozial Benachteiligte. Die Bewohner öffnen Gemeinschaftsflächen für Externe und so entsteht neue soziale Infrastruktur im Ort oder Grätzel.

Es geht nicht nur um ein bestimmtes Lifestyle-Segment, sondern es gibt verschiedene Modelle und Zielgruppen, sowohl im städtischen als auch ländlichen Raum. Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend zu Sharing, hebt sich aber von privatwirtschaftlichen Angeboten durch den Fokus auf Nachhaltigkeit ab, zB bei energetischen oder mobilitätsbezogenen Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund eignen sich gemeinschaftliche Wohnmodelle auch als Experimentierfelder für soziale Innovationen im Wohnbau.

"Hope for Housing"

Im Juli 2018 diskutierten über 100 Vertreter aus Forschung, Politik und Praxis auf der Tagung "Hope for Housing – the rebirth of Community-Led Housing" an der Universität Birmingham neue Modelle für sozialen Wohnbau. Richard Lang (JKU Linz) und Ernst Gruber (wohnbund:consult) präsentierten als einzige Vertreter Österreichs Best-Practice Beispiele aus dem gemeinschaftlichen Wohnbau in Wien.

Fertigteil oder Maßanzug?

In Zeiten von steigenden Baukosten und zunehmender Ökonomisierung in der Baubranche nimmt auch die Debatte rund um Fertigbau und modulare Bauweise zu. Zwei konträre Positionen zeigen die Vielfalt des Themas.

WOJCIECH CZAJA



pro
Erich Benischek

"Trotz des hohen Grades an Standardisierung werden viele Fertighäuser von Architekten geplant."

as Fertighaus ist Synonym für modernes zukunftsorientiertes Bauen mit hoher Qualität und Convenience. Die Qualität bezieht sich einerseits auf Herstellung und Errichtung: Die Vorfertigung im Werk erlaubt die kontrollierte Produktion der Bauteile, unabhängig von Wind und Wetter. Somit werden die Outdoor-Arbeiten auf ein Minimum reduziert. Laufende Qualitätskontrollen, sowohl im Werk als auch auf der Baustelle, sorgen für hohe Zufriedenheit. Und andererseits bezieht sich die Qualität auf die Planung: Vielfach bewährte Grundrisse ermöglichen beste Raumausnutzung, was wiederum für kleinere Häuser und somit geringere Baukosten spricht. Gerade bei knapperen Budgets ist diese Bauweise ein großer Vorteil, genauso wie die Schnelligkeit des Bauprozesses, der die Doppelbelastung (Miete bis zum Einzug) erheblich reduziert.

Ein weiteres Argument ist die Flexibilität von Fertighäusern. Viele Anbieter berücksichtigen bereits in der Planung mögliche zukünftige Erfordernisse, und so können zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Änderungen vorgenommen werde – beispielsweise ein Zusatzzimmer durch Integration der Terrasse oder etwa der Einbau eines Aufzugs. Trotz des hohen Grades an Standardisierung werden viele Fertighäuser von Architekten geplant. Somit profitiert man von den Vorteilen der Vorfertigung, ohne dabei auf individuelle Ästhetik verzichten zu müssen. Je nach Präferenz haben die Kunden die Wahl zwischen Holzrahmen-, Holzmassiv-, Ziegelelement- oder Wohnbetonkonstruktion.

Der Besuch eines Fertighauszentrums und die darin sichtbare Vielfalt an Musterhäusern lassen die eigenen Vorstellungen erstmal reifen. Im Gespräch mit den Anbietern vor Ort kristallisiert sich ein bevorzugter Partner heraus, der das Traumhaus mit bequemem Alles-aus-einer-Hand-Service umsetzt.

Erich Benischek ist Gründer, Eigentümer und Geschäftsführer der Blauen Lagune. Der Fertighauspark bei der Shopping City Süd ist der größte seiner Art in ganz Europa.



contra

Bettina Götz

"Der architektonische Qualitätsanspruch scheint das nicht vermittelbare Grundproblem zu sein."

ertighäuser haben durchaus Architekturgeschichte geschrieben: Nicht nur das berühmte Haus von Charles und Ray Eames, sondern eine ganze Reihe moderner Architekten wurden in den 1950er Jahren von John Entenza mit Entwürfen für die sogenannten "case study houses" betraut. Entworfen für eine serienmäßige Produktion wurden Prototypen errichtet, die zwar auf großes Publikumsinteresse stießen, eine Serienproduktion kam trotzdem nie zustande. Das gleiche Schicksaal erlitt das experimentelle Dymaxionhaus von Richard Buckminster Fuller. Jean Prouvé mit seiner "Architektur aus der Fabrik" ist da schon deutlich weitergekommen: Seine modularen Systeme aus industriell gefertigten Einzelteilen ermöglichten eine Vielzahl an räumlichen Kombinationen. Wirtschaftlich war dieses Unterfangen allerdings auch kein Erfolg.

Der architektonische Qualitätsanspruch scheint das nicht vermittelbare Grundproblem zu sein. Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man sich die Anzahl der Fertighäuser außerhalb der urbanen Zonen anschaut. Möglichst konform wird die Gegend verschandelt: Einfamilienhäuser, soweit das Auge reicht. Der enorme Landschaftsverbrauch und die damit verbundenen ohnehin schon hohen Kosten für die notwendige Infrastruktur werden durch die bescheidenen Qualitäten dieser Siedlungen ohne jeden Anspruch an den öffentlichen Raum und an die Architektur- und Materialqualität der Objekte in keinster Weise legitimiert.

Das in erster Linie ökonomisch motivierte Fertighaus für den Einfamilienhausmarkt mit der Konsequenz, durch geringe Kosten den Landschaftsverbrauch erst recht zu forcieren, statt verdichtete Bauformen mit höheren architektonischen Qualitäten anzuregen, ist in raumplanerischer und gesellschaftspolitischer Hinsicht abzulehnen. Einfamilienhäuser müssen Ausnahmen in der Siedlungsstruktur sein – nicht der Standard.

Bettina Götz leitet mit Partner Richard Manahl das Büro ARTEC Architekten. Sie ist Vorstandsmitglied der Wiener Secession und Architekturprofessorin an der Universität der Künste Berlin.

Grundrisse für kleine Budgets

Deutschlands Wohnpreise sind vor allem in Ballungsgebieten in die Höhe geschnellt. Die Antwort sind klug konzipierte Klein-Wohnungen mit intelligenten Grundrissen. Das "Tiny 100" der Berliner Hilfswerk Siedlung ist ein erstes Experiment.

SABINE RICHTER

freie Mitarbeiterin bei dem WohnenPlus-Partner DW/Deutsche Wohnungswirtschaft

as Haus des Architekten Van Bo Le-Mentzel misst gerade mal 6,4 Quadratmeter. Trotzdem passen Bett, Küche, Dusche und Sofa rein. Verschachtelt, gestapelt, aber dank einer Deckenhöhe von 3,60 Metern möglich. Putzig und gemütlich ist dieses Zuhause. Sitzt man am Schreibtisch, baumeln die Füße in die Küchenzeile. Le-Mentzel ist Begründer der Tiny-House-University – einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt und dabei auslotet, auf welchem Raum man gerade noch leben kann.

Deutschlands Wohnbauträger nehmen Van Mentzels Ideen ernst. Den Prototyp aus Holz mit Herstellungskosten von knapp 40.000 Euro hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH Berlin gesponsert. Eine Wohnung soll für 100 Euro Miete im Monat, deshalb "Tiny 100", alles bieten, was ein Mensch zum Leben braucht. "Wir betrachten das Tiny House als Experiment. Wir wollen eine gesellschaftliche Diskussion zu den Fragen anstoßen, wie viel Wohnen wir uns leisten können oder wollen und ob wir bereit sind, uns neuen Erfordernissen anzupassen", begründet Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung, HWS, warum er



Der Prototyp des "Tiny 100" dient als Experiment für extrem günstiges Wohnen – für 100 Euro im Monat – auf kleinster Fläche.

dieses Projekt angeschoben hat. Die Hilfswerk-Siedlung ist ein Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche, dessen Kunden hauptsächlich Mieter mit kleinem und mittlerem Einkommen sind.

Das 100-Euro-Haus wäre, so von der Lieth, für jeden eine Option, dem die Flä-

Wir betrachten
das Tiny House als Experiment.
Wir wollen eine gesellschaftliche
Diskussion zu den Fragen anstoßen,
wie viel Wohnen
wir uns leisten können oder wollen
und ob wir bereit sind, uns neuen
Erfordernissen anzupassen.

Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk–Siedlung

che ausreicht. Menschen, die nur kurz in der Stadt arbeiten, für Studierende, als Ferienwohnung, für Saisonarbeiter. Allerdings glaubt selbst von der Lieth nicht, dass das derzeit in Deutschland genehmigungsfähig wäre, "denn die Musterbauordnung und die Wohnflächenverordnung kennen so etwas Kleines gar nicht". Deshalb wurde der Prototyp der Tiny-House-University übergeben, er steht zur Besichtigung auf dem Bauhaus Campus im Berliner Stadtteil Tiergarten.

Von 29 bis 59 Quadratmeter

Mehr als nur ein Prototyp ist das HWS-Projekt "PC 30", dass das Unternehmen im Süden Berlins, an der Potsdamer Chaussee 30 – der Namensgeber für das Projekt - errichtet hat. In das energieeffiziente Gebäude mit 48 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 2.392 Quadratmeter hat die HWS 5,7 Millionen Euro investiert. Die barrierearmen Wohnungen kommen mit knapp 40 Quadratmeter aus. Die kleinste Einzimmerwohnung hat eine Größe von rund 29 Quadratmeter, die größte Wohnung hat drei Zimmer und misst rund 59 Quadratmeter. Zudem gibt es ein Vorzimmer, zumeist auch Balkon oder Terrasse und einen Kellerraum.

Das Angebot hat den Nerv der Zeit getroffen: Schon vor Fertigstellung im



Die Wohnfläche des Tiny 100 misst keine sieben Quadratmeter, enthält aber alle Funktionen.

Dezember 2016 waren 47 von 48 Wohnungen zu Kaltmieten von rund elf Euro vermietet, wozu nach Meinung der HWS auch die attraktive und sehr übersichtliche Projekt-Homepage beigetragen hat. "Wir brauchen Wohnungen, die auch ohne Förderung oder Quersubventionierung für viele bezahlbar bleiben", erläutert Jörn von der Lieth, warum er "PC 30" angeschoben hat.

In den zentralen Lagen der Städte sei die Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen gestiegen. "Das Wohnen verändert sich, und zwar durch neue Bedürfnisse und eine Vielzahl neuer Lebensformen. Eine alleinerziehende Mutter braucht zum Beispiel keine Zweisondern eine Drei-Zimmer-Wohnung. Diese muss dann aber kleiner sein als eine große Zwei-Zimmer-Wohnung, damit sie die Miete bezahlen kann", ist Dorit Brauns,

Tiny 100 Euro Miete monatlich

Architekt Van Bo Le-Mentzel ist Begründer der Tiny-House-University, einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt und dabei auslotet, auf welchem Raum man gerade noch leben kann. Ein erstes Ergebnis ist das "Tiny 100", auf 6,4 Quadratmeter gibt es Bett, Küche, Dusche und Sofa - mit einer errechneten Miete von 100 Euro monatlich. Ein Prototyp kann auf dem Bauhaus Campus im Berliner Stadtteil Tiergarten besichtigt werden. Berlins Bauträger "Hilfswerk Siedlung" realisierte an dieser Idee angelehnt, das Projekt "PC 30", mit ungewöhnlich kleinen Wohnungen.



Hell, freundlich und klein: Wohnesszimmer einer Wohnung im Projekt "PC 30" in Berlin — die Wohnungsgrößen reichen von 29 Quadratmeter bis zu 59 Quadratmeter.

stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, überzeugt. Aus diesem Grund müsse man Neubauten realisieren, die für breite Schichten der Bevölkerung, Alleinstehende, Senioren, Studenten, Paare, kleine Familien und die stark zunehmende Zahl der Business-Nomaden bezahlbar sind.

Gemeinsam günstiger

Um die Baukosten niedrig zu halten, hat sich das Wohnungsunternehmen für das sogenannte "Bauteam-Modell" entschieden. "Ein Bauteam-Modell zeichnet sich durch Zusammenarbeit statt Rangfolge aus, da sich Architekt, Fachplaner und Handwerker bereits während der Planungsphase gemeinsam zusammensetzen. Ziel ist, unter Realisierung der vorgegebenen Kosten und Termine, die Ausführungsqualität zu erhöhen", erklärt Brauns.

Die Hilfswerk-Siedlung hat in Berlin schon verschiedene innovative Wohnungen mit klugen Grundrissen und kleinen Flächen realisiert. Darunter das Projekt in der Bachstraße in Berlin-Tiergarten, das sich derzeit in der Realisierung befindet. Hier entstehen zum Beispiel Ein- und 1,5 Zimmer-Wohnungen mit 34 Quadratmetern für Senioren und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 77 Quadratmetern für Ehepaare mit drei Kindern – und das alles barrierearm und rollstuhlgerecht.

Die Begrenzung der Mieten durch eine Verknappung der Fläche – diesen Ansatz verfolgen bereits seit einigen Jahren Projektentwickler, die in Großstädten sogenannte Mikroapartments, häufig auch Smartments genannt, hochziehen. Schätzungsweise 25.000 dieser Mikrowohnungen, meist voll möbliert und 20 bis 25 Quadratmeter groß, gibt es mittlerweile in Deutschland. Und es sollen noch viel

mehr werden, wenn es nach den Bauträgern geht. Denn die Bonsai-Wohnungen, die meist temporär an Pendler, Studierende und Auszubildende vermietet werden, kommen bei Investoren wie Mietern gut an. Sie schließen eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt. Aber auch sonst rückt Deutschland seit einiger Zeit wieder zusammen, dieses ganz besonders in den Großstädten mit ihren heiß gelaufenen Immobilienmärkten. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche, die 2013 mit 45 Quadratmetern ihren Höchststand erreicht hat, wird wieder kleiner.

Radikale Raumreduktion

"Die Wohnwünsche haben sich in den vergangenen Jahren zum Teil stark verändert", sagt Lara Brüggemann, Sprecherin der Hilfswerk-Siedlung. "In den Großstädten leben immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte, ältere Ehepaare möchten eine Wohnung, die so dimensioniert ist, dass nach dem Tod des Ehepartners kein Umzug notwendig ist. Viele Menschen haben mehrere Lebensmittelpunkte wie Wohnorte der Kinder oder Ferienhaus und wünschen sich einen kleineren 'Stützpunkt'. Außerdem hat die Digitalisierung aufgeräumt. Flachbildschirme und Musik nehmen weniger Platz ein, Bücher werden auf dem Tablet gelesen."

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen kommt nicht mehr nur von Studierenden und Auszubildenden, sondern auch von älteren Menschen und anderen Haushalten mit geringem Wohnkostenbudget. Radikale Raumreduktion als Antwort auf Wohnungsmangel und hohe Mieten? Von Wohnpsychologen nachgewiesen ist, dass Kleinstwohnungen der psychischen Gesundheit auf Dauer nicht zuträglich sind. Enge macht aggressiv,

Menschen brauchen Platz für Entfaltung und Individualität. Auch Jörn von der Lieth bezweifelt, dass eine Einzimmerwohnung wirklich dauerhaft den Ansprüchen der Menschen genügt. "Als ich vor fünfzehn Jahren in meinem Unternehmen anfing, hatten wir bei Einzimmerwohnungen einen besonders hohen Leerstand", erinnert er sich. Bei seinen Neubauprojekten arbeitet er deshalb immer mit mindestens zwei getrennten Zimmern.

Klein ist nicht günstiger

Deshalb denkt der Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung weiter: Für ein anderes Projekt tüftelt er an einem Grundriss für eine Dreizimmerwohnung auf gerade mal 43 Quadratmeter. Weil die beiden Schlafzimmer deutlich kleiner sind als zehn Quadratmeter handelt es sich streng genommen um eine Wohnung mit einem ganzen und zwei halben Zimmern. Für den Entwickler eignet sich dieses Modell für alleinerziehende Mütter mit geringem Einkommen: Dann habe die Mutter ein Zimmer für sich und müsse nicht auf dem Klappbett im Wohnzimmer übernachten.

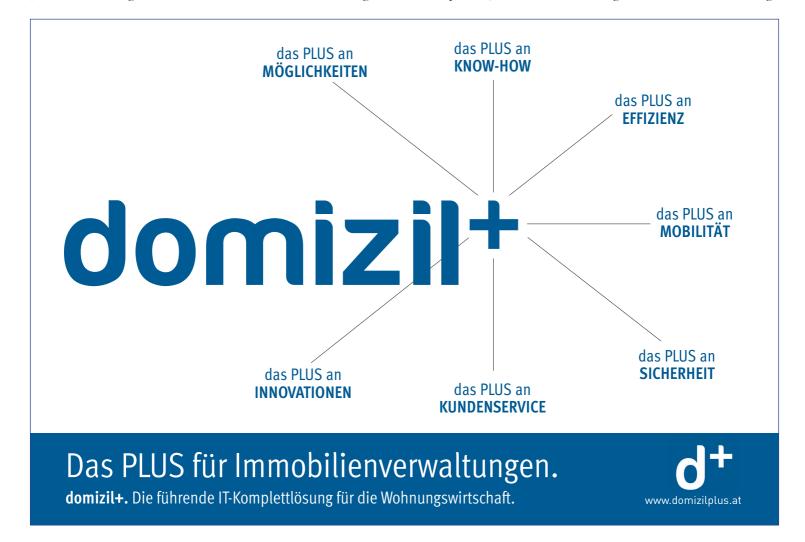
Sind kleine Wohnungen im Bau günstiger? "Nein", sagt von der Lieth. "Kleine Wohnungen sind bei den Bau-



Der Berliner Bauträger "Hilfswerk-Siedlung" realisierte den Wohnbau "PC 30" — als Antwort auf die veränderten Wohnbedürfnisse.

kosten je Quadratmeter Wohnfläche teurer als größere Wohnungen, weil große Wohnungen aufgrund von degressiven Kosten wie Bad und Küche, einen geringeren Kostenansatz je Quadratmeter haben. Darüber hinaus hat es sich als sinnvoll erwiesen, eine Deckenhöhe von 265 Zentimeter statt 250 Zentimeter zu planen, um das Raumgefühl zu verbessern."

Die Fachwelt sieht die Zukunft des Wohnens insgesamt in kompakten, aber für den dauerhaften Gebrauch gedachten Wohnungen. Neu ist das nicht. Schon 1926 wurde die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen gegründet. Die nach ihren Prinzipien von der Gewobag errichtete Reichsforschungssiedlung in Berlin-Haselhorst gibt es noch heute. Sie bietet Zweizimmerwohnungen, die mit teilweise gerade mal 42 Quadratmetern ähnlich kompakt sind wie die neuen Wohnungen der Hilfswerk-Siedlung.



Kleinigkeiten mit großer Wirkung

Die bald 100 Jahre alte Wohnungsgenossenschaft sorgt in St.Pölten und ganz Niederösterreich für solide Wohnungen zu günstigen Preisen mit hoher Lebensqualitat. Speziell diesem Ziel dienen die jüngsten Innovationen mit vergleichsweise geringem Aufwand.

ROBERT KOCH

igentlich ist die Genossenschaft bereits 1919 - also vor bald 100 Jahren - gegründet worden, belegen historische Mitgliedsbücher. Damit wäre "die St. Pölten" die älteste Gemeinnützige in Niederösterreich und würde demnächst ihren "runden Geburtstag" feiern; die Erste mit genossenschaftlicher Basis bleibt sie sowieso. Doch die Eintragung in das Verbandsregister ging erst 1921 über die Bühne, weshalb die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten die bislang nur in der Verbandsrevision gebräuchliche Nummer "N3" trägt.

Darauf ist Langzeit-Obmann Wilhelm Gelb durchaus stolz, und setzte die Nummer als weithin sichtbares Logo auf die "St. Pöltner Wohngalerie" in der Praterstraße 12. Das schlichte Gebäude mit großem Vordach steht an einer Straßenkreuzung nahe dem Stadtzentrum, zwischen Bahnhof und Krankenhaus, wo Tag und Nacht eine hohe Kundenfrequenz zu erwarten ist. Quasi im Vorbeifahren wird ein aktuelles Wohnungsangebot auf



Eröffnung der St. Pöltner Wohngalerie: Matthias Stadler (rechts) und Wilhelm Gelb, dazwischen Walter Koller, Robert Laimer und Anton Damböck.

großen Schautafeln präsentiert, speziell während jeder Rotphase an dieser ampelgeregelten Kreuzung nicht zu übersehen. Dort werden regelmäßig Wohnungen aus dem Altbestand in St. Pölten und Umgebung angeboten, frisch renoviert und äußerst preiswert.

Innen birgt "N3" viel Raum für "Zusammenkommen, Kommunikation und Visulisierung", wobei – wie Gelb betont – eine Symbiose von Wohnen und Kunst im Mittelpunkt steht. Neben der Information über ihr Angebot bietet die Wohnungsgenossenschaft also eine durchaus attraktive Begegnungsstätte in zentraler Lage der Landeshauptstadt. Das alles ist mit geringen Kosten verbunden, weil das Gebäude, eine ehemalige Blumenhandlung, auf einer kürzlich erworbenen Liegenschaft ohnehin vorhanden war. Statt dem üblichen Abriss wurde der helle

Pavillon mit geringen Mitteln saniert und für eine temporäre Nutzung fit gemacht. In ein paar Jahren wird dort eine Wohnhausanlage entstehen.

Master of Living

Bei der Wohngalerie-Eröffnung Ende September 2018 überreichte Bürgermeister Matthias Stadler ein spezielles Präsent: Wilhelm Gelb wurde anlässlich seines 70. Geburtstages nicht nur mit dem Ehrenzeichen der Stadt St. Pölten bedacht, sondern mittels zweiter Urkunde – jeweils auf Pergament mit rotem Bürgermeister-Siegel – auch zum "Master of Living" ernannt. Diese originelle Bezeichnung hat durchaus mit der Persönlichkeit des Obmannes und dessen Einstellung zu tun. "Wohnen ist ein lebensnotwendiges Gut, das nicht ersetzbar ist", betont der Kommerzialrat. "Man kann Autos z.B. durch öffentliche



Wohnhäuser und Gänseblümchenwiese in der Handel-Mazzetti-Straße, St. Pölten-Süd

Verkehrsmittel ersetzen – wohnen aber müssen wir Menschen." Ihm geht es dabei primär um Lebensqualität. Gelb ist "ständig auf der Suche nach schönen Bauplätzen in optimaler Lage für neue Projekte". Die St. Pöltner Genossenschaft kann auf einen soliden Fundus an Liegenschaften verweisen, allesamt aus Eigenmitteln finanziert und deshalb "relativ frei vom Zwang rascher Verwertung".

Wie jenes in der Praterstraße, wo jetzt "N3" steht und in einigen Jahren gebaut werden soll. Dann wird die bei vielen Projekten der letzten Jahrzehnte bewähr-

Wohnen ist ein lebensnotwendiges Gut, das nicht ersetzbar ist.

te Vorgangsweise einsetzen: Wohnbau in kleinen Etappen, in bester Bauqualität wie z.B. Ziegelmauerwerk, Maßnahmen für Energieeffizienz, Lifte in jedem Stiegenhaus. "Mindestens für die nächsten 110 Jahre sollen diese Wohnungen optimal – sowohl raumklimamäßig als auch familiengerecht – energieeffizient bewohnt werden können", ist das erklärte Ziel der St. Pöltner.

Besonderes Augenmerk wird weiters auf großzügige Frei- und Erholungsflächen auf Eigengrund gelegt: "Wenn die Bewohner nach Hause in ihre Wohnung kommen, sollen sie sich angekommen fühlen, durchatmen und Kraft schöpfen können", beschreibt Gelb seine Philosophie. Das jüngste Vorzeigebeispiel ist eine Wohnanlage in der Handel-Mazetti-Straße. In dieser Gegend, direkt beim Traisen-Grüngürtel in St. Pölten-Süd, startete die Genossenschaft bereits 1930 mit einem "Pionierbau für soziales, leistbares Wohnen", 2012 wurde dieser vorbildlich revitalisiert.

In den letzten Jahren folgten mehrere Neubauabschnitte – zuletzt 51 bzw. 23 Wohnungen in Niedrigenergie-Bauweise mit vier Geschossen. Die nächste Etappe umfasst 35 Niedrigenergie-Wohnungen mit Eigentumsoption, Lift von der Tiefgarage in jedes Geschoß und großzügigen Gartenanlagen. "Die hervorragende Lage neben dem Erholungsgebiet entlang der Traisen bietet ein sehr gutes Kleinklima", heißt es im Prospekt, gute Infrastruktur und ein ebensolches Preis-Leistungs-Verhältnis wird geboten.

Eine weitere Innovation der St. Pöltner Genossenschaft sind spezielle Bewegungsgeräte, die in der Handel-Mazetti-Straße direkt vor den Hauseingängen zur Aufstellung gelangten. Dort können

Bewohner "jederzeit gleich in Schwung kommen und ihre Fitness steigern", erklärte der Obmann nach persönlicher Inbetriebnahme gemeinsam mit dem Bürgermeister. Die nach strengen Zertifizierungen entwickelten Fitnessstationen "sollen Jung und Alt anlocken", zur Bewegung animieren und auch die Kommunikation fördern. Die paarweise Benützung wird dazu sicherlich beitragen, das Gerät soll bei jedem Neubau aufgestellt werden – eine "Kleinigkeit" für die Wohnungsgenossenschaft, aber wahrscheinlich mit großer Wirkung auf die Lebensqualität ihrer Mitglieder.



Bürgermeister Matthias Stadler und Obmann Wilhelm Gelb testen die neuen Fitnessgeräte bei Wohnanlagen.

St. Pölten in St. Pölten

Niederösterreichs Landeshauptstadt verzeichnet einen Einwohner-Rekord. 60.000 Personen zählte das Stadtamt kürzlich, davon 55.159 Personen mit Haupt- und 4.841 mit Zweitwohnsitz. Für das Wachstum der letzten Jahre sorgen vor allem die Angebote gemeinnütziger Bauvereinigungen. Mehr als 5.000 Wohnungen in St. Pölten hat die gleichnamige Genossenschaft errichtet, die etwa 13.000 Mitglieder in rund 10.000 Wohnungen in ganz Niederösterreich betreut. Aus dem großen Fundus alter Wohnungen werden "herausgeputzte Juwele" in der neuen "N3 Wohngalerie" ausgestellt.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten, 3100 St. Pölten, Josefstraße 70–72, einschließlich Bereitstellung der Bilder. — Weitere Informationen im Internet unter www.wohnungsgen.at

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY



In St. Pölten entsteht ein ungewöhnlicher Wohnbau mit 99 Wohneinheiten, einem Kinderhaus und der regionalen Niederlassung einer Sozialhilfeeinrichtung. Die Idee ist, die gesamte Anlage als ein intergenerationelles Wohnprojekt zu organisieren. Der Bauträger BWSG wagt sich mit dem Team von Göbl Architektur auf ein neues Terrain. Geplant ist ein breit angelegter Wohnungsmix, unterschiedliche Wohnungstypen und - verteilt auf alle Geschoße - eine Vielzahl an Gemeinschafts- sowie Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und kommunikativem Charakter. Im Erdgeschoß befindet sich zusätzlich zu den, in den Hof bzw. Garten orientierten Wohnungen eine Senioren-WG, Büroflächen und eine Akademie der Sozialhilfeeinrichtung sowie im zentralen Innenhof die Kindertagesstätte. Bei den Fassaden wurde mit dem Spiel von Größe und Positionierung der Fenster wie auch durch die gebogenen Auskragungen ein gestalterisch unverkennbares Erscheinungsbild geschaffen. Unterstützt wird



dies durch ein geschoßweises Versetzen der privaten Freiflächen und ein daraus resultierendes Wechselspiel von Loggien, Balkonen und Terrassen.

Wohnen auf Zeit ÖSW, Wien

Beim aktuellsten Wohnen-auf-Zeit-Projekt des ÖSW wurde Dachgleiche gefeiert - im Stadtteil Neu Marx, unmittelbar an einem der bedeutendsten Forschungsstandorte Österreichs, entsteht der bereits fünfte Wiener room4rent-Standort mit 148 Serviced-Apartments. Das ÖSW baut in Kooperation mit der S + B Gruppe nach den Plänen von Architekt Ernst Hoffmann. Die voll möblierten, kostengünstigen wie komfortablen Einheiten bieten mit attraktiven Zusatzleistungen und einem Concierge-Service Wohnraum auf Zeit. Bis zum Frühjahr 2019 soll das Projekt bezugsfertig sein.

Der Campus Vienna Biocenter mit seinen Forschungseinrichtungen wird derzeit von zirka 1.400 Wissenschaftlern und über 700 Studenten genutzt. In Neu Marx leben und arbeiten bereits heute auf rund 37 Hektar, in 100 Unternehmen und Institutionen - mehr als 15.000 Menschen. room4rent ergänzt das Angebot



an verfügbaren, modernen, temporären Wohnraum für Private wie Unternehmen. Lehrende und Studierende. Betrieben werden die room4rent-Projekte von der immo 360 grad gmbh - einer 100prozentigen Tochter des ÖSW.

Dragonerhöfe neu belebt WAG, Wels

Nach Plänen von den Architekten Luger & Maul wurde die ehemalige, denkmalgeschützte 150 Jahre alte Dragonerkaserne in Wels als Wohnbau neu entwickelt, die der Bauträger 1998 übernommen hat. Die WAG hat 67 Erdgeschosswohnungen und zwei Wohngruppen für Menschen mit Demenz, mit insgesamt 19 Wohneinheiten errichtet. Zudem gibt es 28 Gewerbeun-





Jalisierung: Ram

ternehmen mit rund 13.500 Quadratmeter Nutzfläche. Im Obergeschoss befinden sich 137 Wohnungen mit insgesamt rund 11.000 Quadratmeter Fläche. Ziel ist die soziale Belebung und Durchmischung der großen Immobilie, unter dem Motto "Wohnen, Leben und Arbeiten unter einem Dach". Der Umbau der ehemaligen Reithalle war einer der großen letzten Entwicklungsschritte in den Dragonerhöfen. Mit den zwei neuen Mietern - "Tanzschule Santner" und "Training Mitterlehner" erlebt die historische Halle ein neues Zeitalter. Um die denkmalgeschützte Struktur nicht zu beeinträchtigen, wurde die Reithalle mittels Holzeinbauten auf die Wünsche der beiden Betreiber hin adaptiert.

Wohnzeile mit Mischung Buwog, Wien

Der 15. Bezirk weist eine gewachsene Grätzel-Struktur auf, die über die vergangenen Jahre zunehmend an Attraktivität gewonnen hat. Das Projekt "Wohnzeile 15" fügt sich optimal in diese Strukturen ein und bietet mit seiner Lage eine optimale Mischung aus Weltstadt und Dorf. Die Buwog errichtet 209 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern verfügen über eine Grundfläche von ca. 42 Quadratmeter bis 100 Quadratmeter. Beinahe alle Wohneinheiten werden mit Freiflächen geplant. Mit einem Kleinkinderspielplatz direkt vor der Haustüre und einem Jugendspielraum sowie dem angrenzenden Sechshauserpark eignet sich das Projekt ideal für Familien. Zudem bietet das Projekt eine optimale Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Post, Bank und medizinische Einreichungen sind in kürzester Zeit zu erreichen, ebenso die Mariahilfer Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. U-Bahn-Stationen der Linien U4 und U6 sowie Bus- und Straßenbahnlinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Autofahrern bietet die Linke Wienzeile

eine gute Anbindung zur Westautobahn; in der hauseigenen Tiefgarage stehen 112 Stellplätze zur Verfügung. Radfahrer kommen mit dem Wiental-Radhighway auf ihre Kosten, der bis ins Erholungsgebiet Wienerwald führt. Die Fertigstellung der "Wohnzeile 15" ist bis Mitte 2020 geplant.

"mietgestalten" im Wildgarten EGW Heimstätte, Wien

Im Wildgarten, in Wien-Meidling, werden mehrere Baugruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen, Themen und Herangehensweisen errichtet. "Nur wenige Personen können und wollen aus unserer Sicht den langen Prozess einer Baugruppe finanziell und zeitlich mittragen oder scheuen sich vor den zahlreichen Treffen und Entscheidungen. Mietgestalten fokussiert den Baugruppenaspekt daher auf das Wesentliche und spricht Personen an, die nicht anonym nebeneinander wohnen. sondern aktiv am Gemeinschaftsleben teilnehmen wollen und sich über eine Mitsprache bei der Planungen mit der Wohnung und dem Wohnumfeld identifizieren möchten", erläutert Julian Junker, Projektleitung der EGW Heimstätte. Diese Idee wurde mit dem Büro Raum&Kommunikation und den Architekten caramel in ein Konzept umgewandelt, in dem Mieter ab dem Vorentwurf an dem Projekt beteiligt werden, sich kennenlernen und Planungsentscheidungen treffen. Diese werden jedoch auf für Mieter besonders wichtige Aspekte wie die Planung der eigenen Wohnung, Gemeinschaftsräume und Freiräume reduziert, um den Aufwand für die Gruppe zu beschränken. Übergeordnete Fragestellungen wie die Erschließung, Architektursprache, Gebäudestruktur, Statik, Haustechnik sowie alle wirtschaftlichen Fragestellungen liegen beim Bauträger, wodurch sich für die Mieter keine weiteren Verpflichtungen oder Risiken ergeben. "Um die Mitsprache der Gruppe bei Wohnungswechseln langfristig zu erhalten, haben wir uns gegen ein Eigentumsprojekt und für die Erhaltung der Gemeinschaft in einer Mietstruktur entschieden, woraus sich der Titel 'mietgestalten' ableitet", so Junker.

Vor der Vergabe an einen Generalunternehmer und rund zwei Jahre vor Fertigstellung kann die EGW bereits auf einen Vergabestand von rund 85 Prozent (von 44 Wohneinheiten), inklusive ersten Interessenten auf einer Warteliste, bauen, wodurch die gemeinsamen Entscheidungen zu Allgemeinflächen und die Gruppenbildungsprozesse unter Mitbestimmung eines Großteils der zukünftigen Bewohner erfolgt.



fisualisierung caramell /E

Bewohner-Service als Gesamtsystem

Seit zwölf Jahren arbeiten IT-Spezialisten der Sozialbau AG an einem umfassenden System digitaler Kommunikation mit den Bewohnern. Die derzeit aktiven Info-Kanäle erläuterte Ernst Bach bei der Freitag-Akademie. Über die "immodat" werden auch andere Unternehmen betreut.

ROBERT KOCH

ausverwaltung ist ein mühevoller Auftragsabwicklung über Professionisten Job: Allein die Meldungen über - zu tun, welche seit Jänner 2012 über Schäden betreffen 35 Prozent ein Webportal erfolgt und bisher 256.000 der Kontakte mit Bewohnern, bei Aufträge umfasst. 85 Prozent aller Rechweiteren 19 Prozent geht es um Fragen nungen werden über dieses System abder Hausbewirtschaftung und 15 Prozent gewickelt. Mit dem Content aus diesen sind Ansuchen, etwa um Schlüssel-Bebeiden Instrumenten wird das Bewohstellung. Die Weiterleitung von Anrufen ner-Info-Service der Sozialbau (genannt im Haus schlägt sich mit 12 Prozent zu SOBIS) gespeist, wodurch ein Gesamtsystem digitaler Kommunikation mit Bewoh-Buche; hingegen fallen Beschwerden mit nern entsteht.



Das seit 2016 in Entwicklung befindliche Info-Service funktioniert derzeit auf fünf Kanälen. Am weitesten verbreitet ist das Elektronische Schwarze Brett (ESB) in Stiegenhäusern (bereits in Heft 1/2018 von WohnenPlus ausführlich beschrieben). Die aktuell 1.300 ESB-Monitore informieren rund 24.000 Haushalte über Ankündigungen der Hausverwaltung, wie Professionisten und bevorstehende Ereignisse im Haus, bieten Meldungen zu Wetter und Infrastruktur, dort kann man auch die Verfügbarkeit einer Sauna und anderer Gemeinschaftseinrichtungen ablesen.



Für das neue Web-Portal können sich Bewohner einfach anmelden.

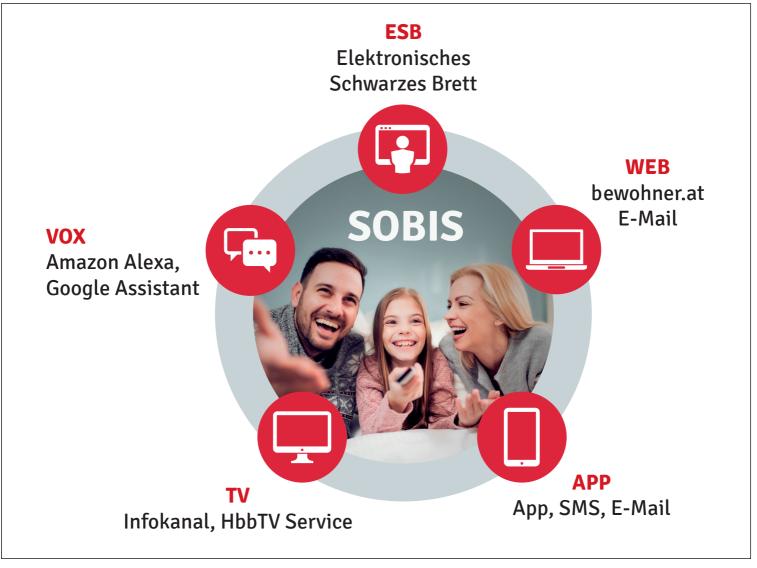
Für deren Reservierung steht nun SOBIS via TV in der eigenen Wohnung und per WEB interaktiv zur Verfügung. Die nächste Etappe der Digitalisierung liefert nämlich ESB-Infos über das hauseigene Smat-Netz zu den privaten HbbTV-Geräten (Hybrid Broadcast Broadband TV). Parallel laufen detalliertere Nachrichten der Hausverwaltung über ein spezielles Webportal unter www.bewohner.at. Auf beiden Kanälen kann man Kinderspielraum, Sauna oder Waschmaschine beguem für einen Zeitraum reservieren und bei Bedarf jederzeit abändern. Die aktuellen Statusmeldungen



Infos vom Elektronischen Schwarzen Brett gibt es aktuell in 1.300 Stiegenhäusern, erklärt Sozialbau-Direktor Ernst Bach.

fünf Prozent weniger ins Gewicht. Darüber weiß man in der Sozialbau AG deswegen so genau Bescheid, weil das digitale Bewohner-Service (BWS) bereits 2006 in Betrieb genommen wurde und seither 870.000 Tickets erfasst hat - die Themenbereiche des "Inbound" sind also bekannt. Täglich kommen im Durchschnitt weitere 635 Kontakte hinzu, davon 82 Prozent via Telefon und 14 Prozent per Mail.

Besonders stolz ist Ernst Bach, der Sozialbau-Vorstandsdirektor für Hausbewirtschaftung, auf die respektable Erledigungsquote. 65 Prozent werden sofort bearbeitet, innerhalb von 20 Stunden sind 84 Prozent der Rückrufe erledigt. Das hat mit der digitalen AUAB - steht für



SOBIS umfasst fünf digitale Kanäle zur Bewohner-Kommunikation.

sind auch mittels Mail und SMS abrufbar, Anfragen und Bestätigungen also über Tablet oder Smartphone von unterwegs jederzeit möglich. Das digitale System arbeitet Tag und Nacht ohne Pause, sendet wichtige Push-Nachrichten über eine APP direkt zu Bewohnern. Auch digitale Assistenten wie "Alexa" empfangen SOBIS-Infos, der spezielle Service für Bewohner mit Sehschwäche oder motorischer Beeinträchtigung heißt VOX.

Nuki statt Schlüssel

Vor zwei Jahren hat die Sozialbau AG überdies einen Chip eingeführt, der als "Geldbörse" für Waschküchen-Terminals ebenso dient wie als elektronischer Haustür-Schlüssel und mittlerweile von Bewohnern in 260 Häusern mit 26.000 Wohnungen genutzt wird. Ein ganz neues elektronisches Online-System wurde kürzlich in der Seestadt Aspern erfolgreich getestet: "Nuki" heißt der digital gesteuerte Schlüssel, mit dem entsprechend adaptierte Türschlösser per Smartphone-App, Schlüsselanhänger oder TV-Fernbedienung geöffnet werden. Bis zum Jahresen-

de sollen rund 180 Stiegenhäuser mit dem Zutrittsystem ausgerüstet sein, die Umrüstung wird mittelfristig den gesamten Wohnungsbestand erfassen.

Das smarte System ermöglicht den schlüssellosen Zutritt zu Wohnhäusern für Bewohner ebenso wie für Pflege- und Paketdienste, Postboten und Professionisten. Auch die Wohnungstüre können Bewohner - auf eigene Kosten - umrüsten lassen. Damit will Ernst Bach auf die demographische Entwicklung in den Sozialbau-Wohnungen reagieren. "Auf die Frage, wie ein Helfer zum Bewohner kommt, der einen Herzinfarkt erlitten hat, gab es bisher keine befriedigende Antwort", meint der Sozialbau-Direktor. Man überlege auch, Nuki gegen Gebühr temporär zu vermieten, wenn etwa Bewohner nach einem Unfall in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind.

So wird Schritt für Schritt die Digitalisierung der Bewohner-Kommunikation mit der Hausverwaltung auf neuesten Standard gebracht. Immer mit dem Ziel, den Content zu erweitern und damit noch besser auf Kundenwünsche einzugehen.

Hilfe von der immodat

Christian Romeder leitet die IT-Abteilung der Sozialbau AG und fungiert als Geschäftsführer der Immodat Ges.m.b.H. Dieses gewerbliche Tochter-Unternehmen betreut die Datenverarbeitung und alle IT-Dienstleistungen der Sozialbau-Gruppe. Die eigenen Entwicklungen werden anderen Unternehmen angeboten und von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen bereits genutzt. Für eine Implantierung neuer digitaler Service- und Info-Kanäle können die Spezialisten der Immodat hilfreich sein. - Kontakt unter e-Mail christian.romeder@immodat.net

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Sozialbau AG, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55; einschließlich Bereitstellung der Bilder.

Mehr Informationen im Internet unter www.sozialbau.at



Das persönliche Gespräch behält trotz der neuen Medien seinen wichtigen Stellenwert.

Total digital – oder doch ganz normal

Die sogenannten neuen Medien sind auch in der Wohnungswirtschaft nicht mehr wegzudenken. Dennoch, nur ein sorgsamer Umgang mit der digitalen Welt nützt den Kunden und den Bauträgern.

GISELA GARY

as Kommunizieren über digitale Wege ist mittlerweile selbstverständlich. Egal ob durch Social-Media-Kanäle oder ein hausinternes Intranet - die Digitalisierung ist auch im Wohnbau längst eingezogen. Die Freitag-Akademie der Wohnen Plus Akademie stellte den Kundennutzen ins Zentrum, unter dem Titel "Neue Medien zur Kundeninformation" erläuterten Praktiker und Visionäre ihre Ansätze - die allesamt in Richtung noch mehr Service und Effizienz gehen. Helga Mayer, Geschäftsführerin immo 360 grad & room4rent, bezeichnete die digitale Transformation von Prozessen und Geschäftsmodellen als strategische Herausforderung, die auch laufend aktualisiert und angepasst werden muss. Das ist eine ständige Gradwanderung zwischen bewahren, was über Jahrzehnte entstanden ist und dem größtmöglichen Service für den Kunden – zugleich soll aber das Geschäft optimiert werden und ein weiteres Wachstum ist das Ziel, wie Mayer erläuterte: "Elektronische Erreichbarkeit ist ein Must-have, um am Markt attraktiv zu bleiben."

Richtige Mischung

Mayer fasste die drei wichtigsten Bereiche zusammen – Intranet, Datenlayer (eine Ebene mit spezifischen Kundeninformationen) und Cloud (für personalisierten Kundenservice). Doch Mayer räumte ein, dass sie eine Mischung zwischen analog und digital leben – das bedeutet, dort, wo es den Kunden wichtig ist – Serviced Apartments bspw. – gibt es Menschen vor Ort. Klar unterschiedliche Bedürfnisse erkannte immo 360 zwischen Mietern und temporären Bewohnern – bei letzterer Gruppe läuft alles digital. Das Vertriebsgeschäft, so ist Mayer überzeugt, wird immer stärker online passieren.

Bei der Sozialbau gibt es mehrere Infokanäle, die im Internet oder auch im Fernseher angesehen werden können. Auch hier steht der Service im Vordergrund – dort werden Gemeinschaftseinrichtungen ebenso gebucht wie Informationen über die Wohnumgebung abgerufen. Ernst Bach, Vorstandsdirektor der Sozialbau, erläuterte das Gesamtsystem der digitalen Bewohner-Kommunikation. Siehe 36+37.

Nachhaltig informieren

Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige

Immobilienwirtschaft, ÖGNI, berät u. a. die Fima Rise – Entwickler des "Digitalen Hausmeisters", ein Info-System, das u. a. bei Wien-Süd in Verwendung ist: "Der digitale Hausmeister ist der Butler einer Wohnhausanlage – und somit ein wesentlicher Meilenstein der sozialen Nachhaltigkeit, denn er fördert die Gemeinschaft und bringt Bewohner zusammen." Aber neben der Information ermöglicht der digitale Hausmeister auch ein wesentlich rascheres Reagieren der Hausverwaltung bei Störungen etc.

Neue Arbeitsweisen

Lena Doppel-Prix, eine Digitalwelt-Pionierin, betonte, dass die angesprochene Transformation zur Digitalisierung nicht nur eine Frage der Technik ist – sondern als Prozess verstanden werden muss, wie Mayer bestätigte: "Dabei geht es um ein ganzes Bündel an Veränderungen - in Arbeitsweisen, im Denken und Kommunizieren." Doppel-Prix erläuterte das Phänomen "digitales Kundenverhalten", auf die sich Bauträger und Hausverwalter einstellen müssen: "Zuerst wird im Internet recherchiert - das bedeutet, der Kunde ist vorinformiert. Das bedeutet, Sie müssen wissen, was der Kunde von Ihnen erwartet - wann er online ist, wie Sie Teil aus seiner Welt werden können." Das gelingt mit einem einfachen Zugang, also die digitale Kommunikation so simpel wie möglich und nützlichen Inhalten. "Ihre Kunden sind Ihre wichtigsten Meinungsbildner", fand Doppel-Prix ein gelungenes Schlusswort für die Freitag-Akademie, das im Anschluss noch zu spannenden Gesprächen führte.



Diskussion über Visionen für einen zukunftstauglichen Wohnbau: Reinhard Seiß, Norbert Steiner, Urs Frei, Hans-Otto Kraus, Dominik Bucheli, Thomas Jocher, Stefan Melzer

Smart housing?

Modelle für einen zukunftstauglichen, ressourceneffizienten Wohnbau wurden beim 1. St. Pöltner Wohnbaudialog unter die Lupe genommen – und gaben einen Ausblick wie Nachhaltigkeit und Leistbarkeit von Wohnbauten zukünftig realisiert werden können.

HEIDRUN SCHLÖGL

er Wohnbau steht europaweit vor großen Herausforderungen. Bodenknappheit und die Immobilienpreis-Entwicklung treiben die Wohnungskosten in Ballungsräumen in die Höhe. Notwendige Klima- und Umweltschutzauflagen erfordern alternative Konzepte beim Bauen wie auch in der Verkehrserschließung von Wohnungen. Soziale und demographische Veränderungen sorgen ebenso wie ein gesellschaftlicher Wertewandel für ganz neue Anforderungen an die "eigenen vier Wände" und das Wohnumfeld. Die Wohnbaugenossenschaft Alpenland organisierte gemeinsam mit Orte Architekturnetzwerk NÖ, den 1. St. Pöltner Wohnbaudialog die Zukunftstauglichkeit des Wohnbaus stand dabei im Zentrum. Stadtplaner und Fachpublizist Reinhard Seiß lieferte den Anstoß für das Thema der Diskussion -

rund 120 Teilnehmer kamen nach St. Pölten. Die Experten am Podium stellten sich den großen Themen der kommenden Jahre: die Leistbarkeit des Wohnens, die Nachhaltigkeit von Wohnbauten sowie klimaverträgliche Mobilitätsformen insbesondere in Neubauquartieren.

Serielles Bauen hilft sparen

Der Münchner Architekt Thomas Jocher, Professor für Wohnbau und Entwerfen sowie ehemaliges Mitglied der Baukostensenkungskommission der deutschen Bundesregierung, hielt fest, dass die Baukosten in den letzten 15 Jahren relativ moderat, etwa parallel zu den Lebenshaltungskosten gestiegen sind, und benannte als Wohnkostentreiber die sprunghaft angestiegenen Baulandpreise. In seinem Vortrag lotete er mögliche Einsparungen durch serielles Bauen und industrielle Fertigung aus, betonte allerdings, dass sich unsere Gesellschaft wohl auch wieder mit weniger Wohnfläche begnügen werde müssen. Diese Ansicht teilte auch Architekt Hans-Otto Kraus. Der ehemalige Technische Geschäftsführer der Münchener Wohnbaugenossenschaft GWG stellte einen freifinanzierten Modellwohnbau vor, der durch Unterschreitung verschiedener Standards des geförderten Wohnbaus um 1.450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und somit um etwa 400 Euro pro Quadratmeter billiger als üblich realisiert werden konnte. Dies ermöglicht eine für München äußerst günstige Miete von unter zehn Euro pro Quadratmeter. Folglich plädierte Kraus für ein Hinterfragen sämtlicher Standards, Richtlinien und Vorschriften sowie eine Konzentration auf das Wesentliche.

Der Unternehmer Urs Frei, auch Präsident der Züricher Wohnbau-Genossenschaft Zurlinden, zeigte sich davon überzeugt, dass das Schweizerische Ziel

einer 2000-Watt-Gesellschaft, also eines energieeffizienten und emissionsarmen Lebens, in Bezug auf das Bauen bereits jetzt erreichbar ist. Er erläuterte wie die verschiedenen, in seiner Genossenschaft kooperierenden Gewerke, Konstruktion und Baustoffe dahingehend optimieren. So setzt Zurlinden auf Holzbauten und kann inzwischen auf 450 in dieser Bauweise realisierte bzw. projektierte Wohnungen verweisen. Aber auch die Mieter der Genossenschaft stünden in der "Pflicht": So können sie mittels einer App ihren persönlichen Heizenergieverbrauch im Vergleich zum Verbrauch ihrer Nachbarn kontrollieren.

Neue Mobilitätsformen

Der Wiener Raumplaner Stefan Melzer, Geschäftsführer des Mobilitätsanbieters MO.Point, eröffnete den dritten Themenschwerpunkt der Veranstaltung, nämlich Wohnbau und Verkehrskonzepte. Dabei präsentierte er erfolgreiche Mobilitätsstrategien für größere Neubauprojekte, die sowohl auf Car-Sharing als auch auf Alternativen zum Pkw setzen. Vor allem Wohnbauträger streben solche Lösungen an, um dadurch den teuren Stellplatzbedarf in ihren Anlagen reduzieren zu können. Sein Züricher Kollege Dominik Bucheli, Diplom-Geograph und Projektleiter bei "Fussverkehr Schweiz", ergänzte, dass auch die Träger älterer Wohnanlagen Mobilitätsformen abseits des privaten Autos zunehmend nachfragen, da auch sie neue Stellplätze - etwa im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen - möglichst einsparen wollen. Die abschließende Diskussion mit dem Publikum zeigte nicht zuletzt, dass auch in anderen Bereichen des Themas Wohnbau akuter Innovationsbedarf besteht. Dem tragen Alpenland und Orte Rechnung, indem sie eine Fortführung des Wohnbaudialogs ankündigten.

Symposium• "Die Zukunft des Wohnens"

WOHNEN IM KLIMAWANDEL

EXTREM ODER NORMAL

Konsequenzen für das tägliche Leben, Strategien zur Anpassung

Termin: Donnerstag, 21. Februar 2019 Ort: Sky Conference der RBI, Am Stadtpark 9, Wien 3, 14. 0G

Programm-Details ab Anfang Jänner 2019 unter www.WohnenPlus.at

Freitag-Akademie für Führungskräfte

Die exklusive Veranstaltungsreihe der Wohnen Plus Akademie plant für 2019 folgende Themen:

- Spekulationsbremse beim Bauland Modul 77 - 8. März 2019
- Modulbauweise im Sozialwohnbau Modul 78 - 26. April 2019
- Stromtanken für Bewohnerautos Modul 79 - 14. Juni 2019
- Angebote für die Generation 70+ Modul 80 - 4. Oktober 2019
- Investoren als Wohnungskunden Modul 81 - 22. November 2019

www.wohnenplus-akademie.at

Medienpartner 2018

Wir bedanken uns bei unseren Medienpartnern, die uns 2018 so tatkräftig unterstützt haben:

ALPENLAND

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg.Gen.m.b.H.

BAU!MASSIV!

Fachverband der Stein- und keramischen Industrie der WKO

BUWOG AG

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.

EGW HEIMSTÄTTE

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Ges.m.b.H.

FRIEDEN

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

HEIMBAU

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft

NEUES LEBEN

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

ÖSW Österreichisches Siedlungswerk

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

SIEDLUNGSUNION

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. Linz

Wohnbauvereinigung

für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Wien 3420

aspern development AG

WIEN-SÜD

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft

WOHNBUND:CONSULT

Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

WOHNFONDS WIEN

fonds für wohnbau und stadterneuerung

WOHNSERVICE WIEN

Alles rund ums Wohnen

WOHNEN PLUS AKADEMIE

vorne sein, um vorauszuschauen

Unsere Schwerpunkt-Themen 2019

Ein erster Überblick zur redaktionellen Planung fürs Fachmagazin im nächsten Jahr.

HEFT 1

Erscheinungstermin 26. März 2019

Klimaschutz im Wohnbau

Konzepte gegen steigende Temperaturen in Wohnungen für Neubau und Sanierung: Alternative Energiequellen - Bauteilaktivierung - energieautarke Pilotprojekte - Strom als Zukunftsenergie - Kooperationen Bauträger mit EVU - Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft

HEFT 2

Erscheinungstermin 28. Juni 2019

Aufbau – Umbau – Zubau

Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen - Überbauung von Gewerbeobjekten – Blocksanierung mit Dachbodenausbauten – Mehr Wohnungen durch Reconstructing - Wohnkomfort auf dem Prüfstand - Rahmenbedingungen für aktive Stadterneuerung

HEFT 4

Erscheinungstermin 3. Dezember 2019

Erscheinungstermin 3. September 2019

Konstruktion folgt Funktion

Prüfstand: Systembau, Holzbau, Ziegel-

bau, Modulbau - Welche Baumethode

Wohnkonzepte mit flexiblen Zusatzräu-

men und deren Nutzung in der Praxis

und welche Konstruktionsart ist für

welche Funktion besser geeignet? -

Alternative Bauweisen auf dem

Wohnformen fürs Alter

Wohnbedürfnisse der Generation70plus neu definieren - Senioren-Cluster oder Pflegeheim - Umbau von Wohnungen -Smart Home und Interface – Betreubares Wohnen und die Praxis: Angebote von sozialen Organisationen für betreutes Wohnen und die tatsächliche Nutzung

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 21. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 4/18, Dezember 2018 Herausgeber: Robert Koch Medieninhaber: Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at Redaktion und Verlag: 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at

Chefredaktion: Dr. Gisela Gary Redaktion: Dl Wojciech Czaja, Dl Maik Novotny Autoren: Mag.Marietta Adenberger, Mag.arch Ernst Gruber, Mag. Dl Margarete Huber, Sabine Richter, Heidrun Schlögl, Richard Lang Fotos: Robert Newald Gestaltung: Wolfgang Stocker Online-Ausgabe in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda Partner in Deutschland: DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg Partner in der Schweiz: Fachzeitschrift Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich Inseratenpreise 2018: Umschlagseiten 2,900 bzw. 2,700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2,300 Euro, 1/2 Seite 1,400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. Erscheinungsweise: 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben Druckauflage: 6.000 Exemplare Bezugspreis Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. Hersteller: Wograndl, Mattersburg Blattlinie: Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar



Auf der (Bau-)Stelle alles auf dem Schirm.

Mit der Produktionssoftware bo.om liefert B&O die vollständige digitale Abbildung der Wohnungsmodernisierung.

B&O vereint mit bo.om erstmalig seine bei über 250.000 modernisierten Wohnungen bewiesene **Baukompetenz** und die **Digital-Expertise** der App magicplan, mit welcher schon mehr als zehn Millionen Grundrisse erstellt wurden.

Erfahren Sie mehr über bo.om:

www.bo-gruppe.at/boom



Vorne sein, um vorauszuschauen

Bildungsprogramm

Jänner – Juni 2019

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.

- 8. Jänner 2019, Wien Das 1x1 des Aufsichtsrats
- 9. 10 Jänner 2019, Wien ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
- 14. Jänner 2019, Wien Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung -Verwalterhaftung
- 6. Forum Aufsichtsrat 14. Jänner 2019, Wien Gemeinnützige Bauvereinigungen im wohnungswirtschaftlichen Kontext
- 15. Jänner 2019, Wien Die Betriebskostenabrechnung
- 17. Jänner 2019, Wien Personalverrechnungs-
- 21. Jänner 2019, Wien "Compliance" im Wohnungs-gemeinnützigkeitsgesetz
- 22. Jänner 2019, Wien Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen
- 23. 24. Jänner 2019, Wien Wohnrecht verstehen und anwenden
- 28. Jänner 2019, Wien Wenn Nachbarn streiten
- 29. Jänner 2019, Wien Preisbildung bei nachträg-licher WE-Begründung im
- 30. Jänner 2019, Wien Risikomanagement und IKS
- 31. Jänner 2019, Wien Aktuelles zur Wiener Bauordnung

Februar

- 11. Februar 2019, Wien Beendigung von Dienstver-hältnissen – Ansprüche und Abrechnung
- 12. Februar 2019, Wien Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
- 13. 14. Februar 2019, Wien WEG verstehen und anwenden

- 15. Februar 2019, Wien Neues vom Obersten Gerichtshof - OGH
- 18. Februar 2019, Wien Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen
- **19. Februar 2019, Wien** Social Media von der Strategie zur Umsetzung
- 20. Februar 2019, Wien Wiener Wohnbauförderung NEU
- 21. Februar 2019, Wien Wohnhaussanierung -Förderungen und Beispiele aus der Praxis
- 25. Februar 2019, Wien Der Mietvertrag im WGG
- 27. 28. Februar 2019, Wien Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum

März

- 6. März 2019, Wien WGG kompakt
- Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 77) 8. März 2019, Wien Spekulationsbremse beim Bauland
- 11. März 2019, Wien Der Bauschaden in der Praxis
- 12. März 2019. Graz Neues vom Obersten Gerichtshof - OGH
- 12. März 2019, Wien MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen
- 13. 14. März 2019, Wien Mieterwechsel
- 18. 19. März 2019, Wien Eigentümerversammlungen souverän leiten
- 21. 23. März 2019. Wien "Business live" – Betriebs-wirtschaftlich denken und handeln
- 25. März 2019, Wien ArbeitnehmerInnen- und Umweltschutz bei schadstoffspezifischen Sanierungen

28. März 2019, Wien Umsatzsteuer - Grundlagen und Aktuelles

April

- 1. April 2019, Wien Mutterschutz, Karenz und Elternteilzeit
- **2. April 2019, Wien** Erhaltung, Wartung und Verbesserung
- 3. April 2019, Wien Schriftliche Kommunikation - informativ und ansprechend
- 3. 5. April 2019, Graz WIN-WIN im KundInnengespräch
- **4. April 2019, Wien** WGG für den Aufsichtsrat
- 8. 9. April 2019, Wien Technische Hausverwaltung
- 10. April 2019, Wien Änderungsrechte im ABGB, MRG und WEG
- 11. April 2019, Wien Besprechungen effizient leiten
- **24. 25. April 2019, Wien** Operatives Tagesgeschäft UND Führung wie gelingt
- Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 78) 26. April 2019, Wien Modulbauweise im Sozialwohnbau

Mai

- 6. Mai 2019. Wien Rechtsfragen zu Gebäudetechnik und Energieeffizienz
- 6. 7. Mai 2019, Wien Führungskraft werden -Führungskraft sein
 - 7. Mai 2019, Wien Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
 - 8. 9. Mai 2019. Wien ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

ISO 29990:2010 und Ö-Cert Zertifizierung

- 7. Forum Aufsichtsrat 13. Mai 2019, Wien Die innere Organisation des Aufsichtsrates
- 14. 15. Mai 2019, Wien Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG
- 16. Mai 2019, Wien Der Geschäftsraummietvertrag
- 20. 21. Mai 2019, Wien Lohn- und Gehaltsverrechnung
- 23. Mai 2019, Wien Bilanzanalyse für Aufsichts-rätinnen und Aufsichtsräte
- **27. Mai 2019, Wien** ÖNORM B 1300 NEU -Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude
- 28. Mai 2019, Wien Qualität und Kosten der Hausverwaltung
 - Juni
- 3. Juni 2019, Wien Gewährleistung und Schadenersatz
- 4. 6. Juni 2019, Wien WGG kompakt
- 12. Juni 2019, Wien Bau- und Architektenverträge richtig gestalten
- 13. Juni 2019, Wien Aufgaben und Haftung von Organen
- Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 79) 14. Juni 2019, Wien Stromtanken für Bewohner-
- 19. Juni 2019, Wien Aktuelles zur OIB-Richtlinie
 - 24. 25. Juni 2019, Wien Kommunikation und Vielfalt
 - Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage www.wohnenplus-akademie.at





Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr. in Adelheid Wimmer und Frau Lisa-Marie Vetter, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at. Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at