

PLUS PUNKTE

GISELA GARY

Alpenland virtuell

Im Zuge der Corona-Krise mussten zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden. Der Jahresbericht 2019/20 wurde aber dennoch der Öffentlichkeit präsentiert – im Rahmen einer virtuellen Pressekonferenz. Alpenland-Obmann Norbert Steiner und Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Isabella Stickler freuen sich über das zweitbeste Ergebnis der Unternehmensgeschichte im Jahr 2019: „Unser Unternehmen hat ein starkes Fundament und eine klare Mission als gemeinnützige Genossenschaft, die uns in die Lage versetzen, den eingeschlagenen Weg auch in Corona-Zeiten weiter fortzusetzen.“ Dank einem soliden Wachstum liegt die Bilanzsumme bei 1,27 Milliarden Euro. Mit 5,3 Millionen Euro verzeichnet Alpenland das zweitbeste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Die Eigenmittelquote liegt bei 17,9 Prozent. Von den bisher

Frau an der Spitze

Eva Herzog ist die neue Präsidentin des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die Basler Ständerätin löst Louis Schelbert, der zwölf Jahre Präsident an der Verbandsspitze war, ab. Herzog hat sich bereits als Regierungsrätin für den gemeinnützigen Wohnungsbau stark gemacht. Sie will vor allem das politische Lobbying ausbauen und die Wachstumsstrategie des Verbandes vorantreiben. Rund sieben Prozent der 4,5 Millionen Wohnungen in der Schweiz gehören den Wohnbaugenossenschaften. Der Verband ist die Dachorganisation von mehr als 1.200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit insgesamt 153.929 Wohnungen.



Isabella Stickler und Norbert Steiner präsentierten erstmals online die Zahlen der Alpenland.

von Alpenland errichteten über 12.000 Wohneinheiten wurden knapp 60 Prozent ins Eigentum übertragen. Die Entscheidung, die Bilanzzahlen online zu präsentieren, entspricht auch ganz der Unternehmenskultur der Alpenland. Bereits seit 2013 arbeitet der Bauträger daran, Abläufe und Services zu digitalisieren und optimieren. Schon vor Beginn der Coronakrise hat Alpenland als Arbeitgeber durch Flexibilität und Stabilität gepunktet. So gibt es ca. 30 Arbeitszeitmodelle und dazu kommt nun die Möglichkeit für Mitarbeiter, in Homeoffice zu arbeiten.

Empfehlenswerte Seestadt

Das mehrstufig angelegte „Besiedelungsmonitoring Seestadt Aspern“ begleitet sozialwissenschaftlich den Prozess der Stadtteilentwicklung. Nach umfangreichen Erhebungen im Zusammenhang mit der Besiedlung der ersten Wohnbauten 2015, folgte nun die zweite Phase, in der die Situation aus der Perspektive der Menschen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Seestadt gezogen sind, abgebildet wurde. Erneut erweisen sich die Befragten als sehr zufrieden: Befragte, die seit der Fertigstellung der ersten Wohnbauten in der Seestadt wohnen, geben deutlich häufiger an,

sehr gerne in der Seestadt zu wohnen als jene, die erst nach 2018 eingezogen sind. Dass Pioniere des Wohnens in der Seestadt die Wohn- und Lebensqualität besser einstufen als neu zugezogene Bewohner, hat mit der Identifikation der Pioniere mit dem Projekt zu tun, bei dem sie von Anbeginn dabei waren und die dadurch bedingte gewachsenen Vertrautheit mit dem Quartier. Viele haben sich bewusst für das Stadtgebiet als Wohnstandort entschieden, weil sie mitgestalten wollten. Einen hohen Stellenwert haben Nachbarschaftsbeziehungen und -initiativen. Bei allen Differenzen dominiert gruppenübergreifend ein positives Bild: Eine große Mehrheit würde Freunden oder Bekannten die Seestadt als Wohnort empfehlen.

Positives Wohngefühl

Unser Partnermagazin Wohnungswirtschaft-heute-de berichtet über eine interessante Entwicklung. Eine Studie von Vonovia hat ermittelt, wie sich die Krise auf das Wohlbefinden in der Wohnung auswirkt. 82 Prozent der Befragten gaben an, ihre Wohnsituation habe sich durch die aktuelle Lage nicht verändert. Großstadtbewohner nehmen am häufigsten eine Verbesserung ihrer Wohnsituation wahr. Umfrageteilnehmer aus großen Haushalten fühlen sich in ihrer Wohnung häufiger wohl. Nur die wenigsten Befragten möchten aufgrund ihrer Erfahrungen in der Krise umziehen. Für die Studie befragte das Meinungsforschungsinstitut Kantar mehr als 1.000 Personen. Unterschiede zeigen sich unter anderem zwischen den Geschlechtern: Bei den Frauen fühlen sich sieben Prozent derzeit wohler in ihrer Wohnung. Bei den Männern liegt der Anteil bei vier Prozent. Mit Blick auf das Alter stechen die Umfrageteilnehmer in den 30ern mit einem positiven Wohngefühl hervor.



Lebens- und empfehlenswert ist laut der zweiten Befragung die Seestadt Aspern.



Innovation aus der Schweiz: Gründach mit Photovoltaik

Photovoltaik und Grün

Forscher der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, ZHAW, fanden heraus, dass senkrecht stehende, beidseitig aktive Solarmodule in Verbindung mit einem Gründach gut funktionieren. „Die Langzeitmessungen haben gezeigt, dass der Stromertrag pro installierter Modulleistung kaum von Standardanlagen mit nach Süden ausgerichteten, einseitigen Modulen abweicht“, erklärt Hartmut Nussbaumer vom ZHAW. Das begrünte Flachdach wurde auf der Seniorenresidenz Eichgut in Winterthur getestet. Ein heller Untergrund mit silbriglaubigen Pflanzen – wie Sonnenröschen und Thymian – und weißem Zierkies begünstigt die Reflektion des Sonnenlichts und führt zu einem Mehrertrag in der Solarstromproduktion.

Alternative Mobilität

Die ersten vier Projekte – Wohnbau der Buwog im 23. Bezirk, Wohnbau von Kallinger und Arwag in Floridsdorf, mehrere Wohnanlagen der Sozialbau und eine Baugruppe am Nordbahnhof – der mit 1. Februar 2020 ins Leben gerufenen Förderung für innovative und energieeffiziente Mobilitätsangebote werden nun umgesetzt. Im Fokus stehen Alternativen zu fossiler Mobilität im Wohnbau. Die Projekte sollen der Wohnbevölkerung ein oder mehrere elektrische Autos zum Teilen anbieten (E-Carsharing) und ergänzend einspurige E-Fahrzeuge zum Ausleihen zur Verfügung stellen (Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes, E-Mopeds). Insgesamt stehen dafür zwei Millionen Euro aus dem Ökostromfonds zur Verfügung. „Benutzen statt Besitzen ist hier das Motto. Wir unterstützen eine Mobilitätswende und schaffen Möglichkeiten, Erfahrungen mit der Sharing Economy zu machen. Dadurch können sich alle noch einfacher am Klimaschutz beteiligen und wir fördern innovative und energieeffiziente Mobilitätskonzepte“, sagt Vizebürgermeisterin und Klimastadträtin Birgit Hebein. Pro Projekt werden maximal 200.000 Euro gefördert.

„Alleinerziehend“ als Kriterium

Die Zahl der Alleinerziehenden in Wien wächst. 2004 gab es 68.000 Alleinerzieher, 2018 waren es schon 82.000 – rund neun Prozent wohnen in Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Um auf die Wohnbedürfnisse dieser wachsenden Gruppe noch besser eingehen zu können, führte die Stadt Wien mit 1. Juli die Kategorie „Alleinerziehend“ als Kriterium für die Vergabe von geförderten Wohnungen ein. Mehr als acht von zehn Alleinerzieherhaushalten sind Mütter mit Kind(ern) und nur ein geringer Anteil Väter mit Kind(ern). Sowohl Wohnungsgrößen, PreisLeistungsverhältnis als auch die Gemeinschaftsräume in GBV-Wohnungen kommen dieser Zielgruppe besonders entgegen. „Alleinerziehende, die in keinem eigenen Mietverhältnis stehen und keine Eigentumswohnung besitzen, erhalten ab nun deutlich leichter Zutritt zum Gemeindebau und ins günstige Segment der geförderten Wohnungen“, so Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal.

Reformbedarf Wohnrecht

Das Forum Wohn-Bau-Politik präsentiert mit dem Zwischenbericht des Projekts „Wohnrechtskonvent 2019/2020“ den Bedarf an dringend notwendigen Grundsatzentscheidungen: in der Bodenpolitik/Raumordnung; in der Bestandspolitik/Mietrecht und in puncto ökologischer Sanierung (inkl. Dekarbonisierung). Der Ergebnisbericht mit dem Titel „Agenda für ein neues Wohnrecht“ listet die wichtigsten Aspekte dieser drei wohnpolitischen Kernbereiche auf. Beim Wohnrecht (Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) macht sich der jahrzehntelange Stillstand in der Wohnpolitik am deutlichsten bemerkbar, kritisiert der Initiator des Wohnrechtskonvents und Ehrenvorstand des Forum Wohn-Bau-Politik, Jörg Wippel: „Heute ist niemand wirklich mit dem Zustand zufrieden, gleichzeitig scheuen alle vor gründlichen Reformen zurück, wissend, wie viel Arbeit sich im Grunde aufgestaut hat.“

Real Estate Brand Award

Zum sechsten Mal in Folge gewinnt die Buwog den renommierten Real Estate Brand Award als stärkste Marke im Bereich Residential Development in Österreich. Für das Ranking untersucht das European Real Estate Brand Institute, REB, europaweit die Top-Player der Immobilienbranche. In die-



Kathrin Gaal präsentierte die Förderungskategorie Alleinerziehend.

sem Jahr wurden bei der Verbraucherstudie über 196.000 Personen zur persönlichen Erfahrung mit über 1.000 Immobilien-Marken befragt. Mit einem gemessenen Brand-Value von 93,04 steigerte die Buwog ihren Markenwert gegenüber dem Vorjahr und setzte sich zum sechsten Mal in Folge in der Kategorie „Strongest Brand Residential Developer“ für Österreich durch.

Wohnbauinvestitionsbank neu

Die neue Wohnbauinvestitionsbank WBIB könnte nun – nachdem sie 2018 von der Regierung kurzer Hand gestoppt wurde – doch noch errichtet werden. Wirtschaftsministerin Margarete Schramböck präsentierte die Pläne als Initiative für leistbares Wohnen. Dazu sollen Mittel von der Europäischen Investitionsbank abgerufen werden und Haftungen von bis zu 500 Millionen Euro übernommen werden. Mit Hilfe der WBIB könnten 25.000 Wohnungen errichtet werden. Bernd Rießland, Obmann der GBV, zeigt sich erfreut und bekundet auch das Interesse der GBV an einer substanziellen Beteiligung an der WBIB. Die Erfordernisse für die Einrichtung der Wohnbauinvestitionsbank sind bekannt und rechtlich abgesichert. „Wir gemeinnützige Bauvereinigungen sind bereit, unseren Teil für die Wiederankurbelung der Wirtschaft zu leisten. Wir haben bereits wichtige Schritte und Investitionen gesetzt, um unserer Rolle als Konjunkturmotor gerecht zu werden. Mit den in Aussicht gestellten EIB-Geldern sind aber zusätzliche positive Effekte möglich“, so Aufsichtsratsvorsitzender Michael Pech.