

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

2 | 2021



STANDPUNKT

Jetzt geht es um Wohnraum

INTERVIEW

Man darf mit der Wohnungsnot nicht Profit machen

FORSCHUNG

Effekte der Gemeinnützigkeit

Finanzierung zur Leistbarkeit

Rechnen mit Köpfchen
Primus mit Pflichtaufgaben
Das Beste aus zwei Welten
Auf sicheren Beinen

Bildungsprogramm

August – Dezember 2021

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





online

August










-  **18. – 19. August 2021, Wien**
Basiswissen Immobilienverwaltung
-  **23. August 2021, Wien**
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
-  **24. – 25. August 2021, Wien**
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mischobjekten
-  **26. August 2021, Wien**
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
-  **30. – 31. August 2021, Wien**
Technische Hausverwaltung

September


-  **1. – 2. September 2021, Wien**
Eigentümerversammlungen souverän leiten
-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 89)**
3. September 2021, Wien
Technik an der Gebäudehülle
-  **6. – 7. September 2021, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **8. – 9. September 2021, Wien**
Wohnrecht verstehen und anwenden
-  **13. – 14. September 2021, Wien**
Häuser verwalten – Beziehungen gestalten (LEHRGANG: Ankommen.Wohnen. Bleiben. MODUL 1)
-  **15. September 2021, Wien**
Der Mietvertrag im WGG
-  **16. September 2021, Wien**
Die Wiener Bauordnung – kompakt
-  **20. September 2021, Wien**
Erhaltung, Wartung und Verbesserung
-  **21. September 2021, Wien**
ÖNORM B 1300 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

-  **22. September 2021, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **27. September 2021, Wien**
Das 1x1 des Aufsichtsrats
-  **28. – 29. September 2021, Wien**
WEG verstehen und anwenden
-  **30. September 2021, Wien**
Personalverrechnungs-Brunch

Oktober

-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 90)**
1. Oktober 2021, Wien
Nachverdichten statt Bodenverbrauch
-  **4. Oktober 2021, Wien**
Die Betriebskostenabrechnung
-  **5. Oktober 2021, Wien**
Liegenschaftstransaktionen – Steuern und Gebühren
-  **6. Oktober 2021, Wien**
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles
-  **11. Oktober 2021, Wien**
WGG für den Aufsichtsrat
-  **12. Oktober 2021, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen
-  **13. Oktober 2021, Wien**
„Compliance“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
-  **14. – 15. Oktober 2021, Wien**
Das Grundbuch
-  **18. – 20. Oktober 2021, Wien**
WGG kompakt













November

-  **4. – 5. November 2021, Wien**
Wenn Wohnen und Bleiben schwierig werden (LEHRGANG: Ankommen. Wohnen. Bleiben. MODUL 2)

-  **8. November 2021, Wien**
Liegenschaftsbewertung – Gutachten verstehen, nachvollziehen und nachprüfen können
-  **9. November 2021, Wien**
Wohnen und der Tod
-  **10. November 2021, Wien**
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG
-  **15. – 16. November 2021, Wien**
Lohn- und Gehaltsverrechnung
-  **17. – 18. November 2021, Wien**
Mieterwechsel
-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 91)**
19. November 2021, Wien
Weg von fossilen Brennstoffen
-  **22. November 2021, Wien**
Bilanzanalyse kompakt
-  **29. November 2021, Wien**
Aufgaben und Haftung von Organen

Dezember

-  **6. Dezember 2021, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **7. Dezember 2021, Wien**
Wenn Nachbarn streiten
-  **9. Dezember 2021, Wien**
Altersteilzeit, Teilpension, ältere DienstnehmerInnen
-  **13. Dezember 2021, Wien**
Risikomanagement und IKS
-  **14. – 15. Dezember 2021, Wien**
Resilienz und Konfliktmanagement (LEHRGANG: Ankommen. Wohnen. Bleiben. MODUL 3)
-  **15. Dezember 2021, Wien**
Praxisreflexion (LEHRGANG: Ankommen. Wohnen. Bleiben. LEHRGANGSABSCHLUSS)

-  **10. September 2021, online**
Update zur Wiener Bauordnung und digitale Einreichung 2021
-  **17. September 2021, online**
Bauten auf fremdem Grund – Baurecht und Superädifikat
-  **23. September 2021, online**
Grundlagen der Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 1)
-  **7. – 8. Oktober 2021, online**
Anlage- und Umlaufvermögen, HBW I Baubuchhaltung und HBW II Objektbewirtschaftung (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 2)
-  **15. Oktober 2021, online**
WGG-Novelle 2019 – Kaufoption NEU
-  **21. – 22. Oktober 2021, online**
Mehr-/Mindertilgung, WGG-Komponenten und Steuern im Rechnungswesen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 3)
-  **5. November 2021, online**
Update zur Wiener Bauordnung und digitale Einreichung 2021
-  **11. – 12. November 2021, online**
Finanzierungskomponenten, Fristigkeit und BAB (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 4)
-  **26. November 2021, online**
Praxisfragen zum Vertrieb von Bauträgerprojekten
-  **2. – 3. Dezember 2021, online**
Anhang, Lagebericht und Kennzahlen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 5)
-  **10. Dezember 2021, online**
Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge – was ist konkret zu tun?
-  **21. Jänner 2022, online**
Prüfungstag (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen)

→ 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



INHALT

PLUSPUNKTE

- 2 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

STANDPUNKT

- 4 „Jetzt geht es um Wohnraum“ – Interview mit Thomas Drozda

MEIN WOHNEN PLUS

- 6 Endlich ein eigenes Zimmer – Elisa Ahmadi in der Oase.inklusive

SCHWERPUNKTTHEMA

- 7 Finanzierung zur Leistbarkeit – Heute und in der Zukunft
- 8 Rechnen mit Köpfchen
- 12 Primus mit Pflichtaufgaben
- 14 Das Beste aus zwei Welten
- 18 Auf sicheren Beinen
- 21 „Man darf mit Wohnungsnot nicht Profit machen“ – Interview mit Gabu Heindl
- 22 Die Schweiz am Flötzersteig

EN PASSANT

- 24 Eine Revolution leistbaren Wohnens: Jeder bürgt für jeden

SYMPOSIUM

- 26 Lebensqualität ist das Ziel – Wohnen in der neuen Arbeitswelt

POSITIONEN

- 29 Freifinanziert oder gefördert? Beides!

ZU GAST BEI ...

- 30 heri&salli – Es ist wichtig, eine Überschrift zu haben

FORSCHUNG

- 32 Effekte der Gemeinnützigkeit – eine aktuelle Infostudie

INTERNATIONAL

- 34 Mutig Neuland beschreiten – Umnutzung in New York

WOHNEN PLUS TRENDS

- 36 Wohnbau-News auf einen Blick

IM PROFIL

- 38 IBA Wien: Das Gleichgewicht der Leistbarkeit
- 40 ZT: Mehr Transparenz, mehr Sicherheit, mehr Qualität
- 42 WBV-GPA: Ressourcenschonender Leuchstern
- 44 Gesiba: 100 Jahre im Blick
- 46 Neue Eisenstädter: Raus ins Grüne!

AUSSTELLUNG

- 48 Die Brückenbauerinnen in der Seestadt Aspern

AVISO

- 50 Veranstaltungen/Medienpartner/Impressum

KUNST AM BAU

- 52 Keine Frage von Luxus



WohnenPlus digital:
online unter wohnenplus.at

Coverbild: Wohnbebauung Rivus der Buwog in Wien-Atzgersdorf
Foto: Stephan Huger/Buwog

PLUS PUNKTE

GISELA GARY



Brigitte Jank, Fiabci & Schirmherrin, Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group GmbH, und Categoriesponsor Flavius Nica, Nibra Aufzüge

Ausgezeichneter Bauträger

Die Buwog freut sich über einen regelrechten Preisregen: Der Bauträger wurde mit dem Fiabci-Preis – eine Auszeichnung des internationalen Immobilienverbandes Fiabci – wie auch dem European Property Awards ausgezeichnet. Den Fiabci-Prix d'Excellence gab es für das neue Kunden- und Verwaltungszentrum der Buwog in der Kategorie „Gewerbe“. Beim European Property Award überzeugte die Buwog gleich mit drei Projekten in vier Kategorien und erhielt zudem den 5-Star-Award für die Projekte „ERnteLAA“ und „Inside XIX“ in den Kategorien Best Sustainable Residential Development Austria und Best Residential Renovation/Redevelopment Austria. „Kennedy Garden“ gewann in der Kategorie „Residential Development Multiple Units“. Zudem ist die Buwog stolz auf die Rezertifizierung als „familienfreundlicher Arbeitgeber“ bis 2023. Das Zertifikat „berufundfamilie“ ist eine Auszeichnung der Republik Österreich. Ausgewählte Betriebe werden damit bei der Gestaltung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen von öffentlicher Seite begleitet. www.buwog.com

Reform der Sanierungsverordnung

Seit Mai gilt in Wien die neue Sanierungsverordnung. „Am Gebäudesektor, vor allem bei den Bestandsbauten, haben wir einen großen Hebel für CO₂-Einsparungen. Durch die Reform der Wiener Sanierungsverordnung werden maßgeschneiderte Konzepte ermöglicht, um hier einen großen Schritt zum Ziel der CO₂-neutralen Stadt machen zu können“, ist Selma Arapovic, Architektin und NEOS-Wohnbausprecherin, überzeugt. Gemeinsam mit Vizebürgermeisterin Kathrin Gaal präsentierte Arapovic die neuen Eckpfeiler: Förderung für ein Sanierungskonzept; Umstellung auf Einmalzuschüsse; stärkere Förderung von Heizsysteme-Tausch; Erhöhung der Förderung von 30 Euro auf 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche; maximaler Fördersatz von 30 Prozent auf 35 Prozent und auch die Förderzuschüsse werden deutlich angehoben. Nähere Informationen im Detail unter: office@hauskunft-wien.at www.hauskunft-wien.at



Pool am Dach, hier in der Carlberggasse im 23. Bezirk in Wien, ist einer der Wohlfühlaspekte, den Mieter sehr schätzen.

Spitzenwerte für die „Wien-Süd“

Das Thema Wohnen hat im Corona-Jahr noch mehr an Bedeutung gewonnen. Die „Wien-Süd“ wollte wissen, wie es den Bewohnern geht. In der aktuellen Erhebung von Sora liegt die Zufriedenheit der Bewohner bei 97 Prozent. Den stärksten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben die Größe (97 Prozent), der Grundriss (95 Prozent) und die Helligkeit (94 Prozent) der Wohnung. Die „Wien-Süd“ wurde vor 110 Jahren gegründet, um leistbaren Lebensraum für Menschen zu errichten. Diesen Auftrag erfüllt der Bauträger heute ungebrochen: 91 Prozent der Mieter bestätigen ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis. Auch die Steigerung der Lebensqualität ist eine Kernkompetenz der „Wien-Süd“: So werden bei der Ausstattung der Wohnanlagen neue Standards gesetzt und kontinuier-

lich verbessert. Neben begrünten Innenhöfen, Freiflächen und Kinderspielflächen gibt es ebenso Gemeinschaftsräume, Saunen, Schwimmbäder, Fitnessräume und Urban Gardening. Für die Befragten stimmt auch das Image: Seriosität (90 Prozent), fachliche Kompetenz (88 Prozent) und Professionalität (87 Prozent). www.wiensued.at

Ausbau der IT-Kompetenz

Gemeinsam mit ihrem langjährigen IT-Partner schlägt die Baugenossenschaft (BG) Frieden ein neues Kapitel in der Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie in Wohnbau und Hausverwaltung auf. Per 1. März wurde die Steiringer WEB and IT solutions GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft übernommen. „Frieden Informatik GmbH“ wird den Ausbau von innovativen IT-Dienstleistungen und Lösungen für die Wohnbaubranche nachhaltig vorantreiben. Vorstandsobmann Peter Sommer: „Mit diesem Schritt sichern wir die jahrzehntelang hausintern geleistete Entwicklungsarbeit für ein hocheffizientes ERP-System in den Bereichen Neubau, Sanierung, Förderwesen und Hausverwaltung langfristig ab.“ Zu den in der Wohnungsbranche zurzeit am stärksten nachgefragten Produkten, neben digitalen Buchungs- und Zutrittslösungen, zählt die modulare Softwareplattform „Portego“, ein vielseitiges Informationssystem, das mit intuitiver Benutzerführung den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in kompakter digitaler Datenaufbereitung abdeckt. www.frieden.at

Leuchtturmprojekte gesucht

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel gewinnen in Österreichs Städten eine immer bedeutendere Rolle. Mit der Ausschreibung „Leuchttürme für resiliente Städte 2040“ wird mit drei Schwerpunkten die Notwendigkeit, den Raum neu aufzuteilen, in den Mittelpunkt gestellt. Es werden schwerpunktmäßig (halb-)öffentliche urbane Freiflächen, die Siedlungsentwicklung in Bestandsquartieren (Arbeitersiedlungen 1920–1940) sowie soziale Innovationen adressiert. Insgesamt stehen sechs Millionen Euro Förderbudget zur Verfügung, dotiert aus Mitteln des Bundesministeriums für Klimaschutz (BMK). Die Ausschreibung ist Teil der Smart Cities Initiative des Klima- und Energiefonds und fokussiert auf Urban Innovation Frontrunner. Unterstützt werden innovative Projekte

sowie F&E-Dienstleistungen in den folgenden drei Themenbereichen: Resiliente urbane Freiflächen; Resiliente Siedlungsentwicklung in Bestandsquartieren; Soziale Innovationen als Motor nachhaltiger Stadtentwicklung.

Die Ausschreibung läuft noch bis 19. Oktober 2021: <https://www.klimafonds.gv.at/call/leuchttuerme-fuer-resiliente-staedte-2040>



Isabella Stickler, Sandra Stelzhammer, Birgit Markl (Alpenland), Zivildienstler mit Schutzausrüstung, Christoph Droll, Anita Zinner (ASBÖ)

Engagement gegen Corona

Der Arbeiter-Samariter-Bund betreibt immer montags und donnerstags eine betriebliche Teststation bei Alpenland. Als Dankeschön überreichte die Alpenland-Obmann-Stellvertreterin Isabella Stickler 250 Covid-19-Schutzausrüstungen an ASBÖ-St. Pölten-Obfrau Anita Zinner. Derzeit ist die betriebliche Teststation bei Alpenland zumindest bis Mitte des Jahres geplant. Abhängig von der Entwicklung und den Rahmenbedingungen wird man das Konzept entsprechend adaptieren. Auch in Sachen betriebliche Impfstraße setzt Alpenland auf überbetriebliche Kooperation, um so zu einer Erhöhung der Durchimpfungsrate und Normalisierung des gesellschaftlichen Zusammenlebens beizutragen.

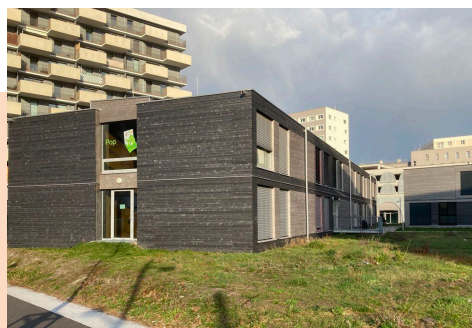
Drittes Gemeinschaftsprojekt

Die WoGen hat in Eisenstadt mit dem Erwerb einer Liegenschaft soeben ihr bereits drittes Gemeinschaftsprojekt gestartet. Wieder als Mitmach-Wohnbau konzipiert, befindet sich das Grundstück direkt unterhalb der „Haydnkirche“ am Oberberg, ca. 500 Meter vom Schloss Esterházy und der Innenstadt von Eisenstadt entfernt, inmitten einer gewachsenen kleinstädtischen Siedlungsstruktur. Das Projekt mit rund 1.250 Quadratmeter Nutzfläche wird Platz für 13 bis 17 Wohneinheiten und ein Geschäftslokal bieten. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Nach dem Friedrichshof, der vor fast 50 Jahren gegründet wurde, ist

dieses Projekt nun das zweite größere Gemeinschafts-Wohnprojekt im Burgenland. Die Bewohnergruppe formiert sich ab jetzt, eine Informationsveranstaltung folgt – Interessenten melden sich unter: mitmachen@diewogen.at www.diewogen.at

Pop-up-Dorms ziehen um

Ende Juni übersiedelten die Pop-up-Dorms in der Seestadt Aspern. Als mobile Studentenunterkunft in Holzbauweise und Passivhausqualität geplant, wussten die Projektpartner WBV-GPA (Bauträger) sowie OeAD-Wohnraumverwaltung und Home4Students (Betreiber) bereits bei der Errichtung des ersten Bauteils 2015 auf dem Baufeld J11, dass sie den Bauplatz nur temporär nutzen werden. Der zweite Bauteil aus Schiffscontainern entstand 2017. Das preisgekrönte Studentenheim zieht nun weiter, auf das Bau Feld A18. Die Idee hinter den Pop-up-Dorms war von Anbeginn, dass diese noch nicht bebaute Baufelder zwischennutzen – insgesamt viermal werden sie laut Herstellervereinbarung auf- und abgebaut.



Temporäres, klimafittes und kostengünstiges Studenten-Wohnen in den Pop-up-Dorms in der Seestadt Aspern

Boden für alle

Die Oberfläche der Erde ist endlich und Boden unser kostbarstes Gut. Ein sorgloser oder ein kapitalgetriebener Umgang mit dieser Ressource hat in den vergangenen Jahrzehnten Gestalt und Funktion unserer Städte und Dörfer massiv verändert. Wo bleibt eine weitreichende und mutige Bodenpolitik? Über die fortschreitende Zersiedelung des Landes wird seit Jahrzehnten diskutiert. Das Architekturzentrum Wien lädt noch bis 19. Juli zur breiten Schau zum Thema „Boden für alle“. www.azw.at

Kinder-Sommer-Akademie

Für viele Eltern stellt die Betreuung ihrer Kinder in den Sommerferien eine große Herausforderung dar. Für eine

Teilnahmegebühr von 30 Euro pro Kind und Woche bietet die Sozialbau Bewohnerfamilien mit Kindern von fünf bis zwölf Jahren an vier Standorten ein Betreuungsangebot unter dem Motto Kinder-Sommer-Akademie an. Auf dem Programm stehen u.a.: Exkursionen, kreatives Gestalten, Sport und Bewegung, Erste-Hilfe-Kurs, Fotografie, Lesen und Vorlesen und Nachhilfe. www.bewohner.at



Highlights in Niederösterreich

„Wer schreibt, der bleibt“ ist keine leere Floskel für das Architektornetzwerk Orte. Seit seinem Bestehen dokumentiert der Verein zeitgenössische Architektur in Niederösterreich. Kürzlich erschien der opulente vierte Band über die Jahre 2010 bis 2020 im Verlag Park Books. Über 100 Bauten, zusammengestellt von Eva Guttman, Gabriele Kaiser und Franziska Leeb, illustrieren das vielfältige Architekturschaffen im Bundesland in Texten, Bildern und Plänen und halten es für die Nachwelt fest. <https://orte-noe.at/publikationen/architektur-in-niederosterreich-2010-2020-band-4>



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

„Jetzt geht es um Wohnraum“

Seit Anfang April ist der ehemalige österreichische Kulturminister Thomas Drozda im Vorstand der Arwag tätig. Wir haben mit ihm über Vitruv, über den Duft von Stahlbeton und über seine Ziele für die kommenden Jahre gesprochen.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Florian Albert

Fehlt Ihnen die Kultur?

Drozda: Die Kultur fehlt mir sehr, vor allem die Arbeit mit den Kreativen und der Kontakt zu den Künstlerinnen und Künstlern. Sie kennen das Vitruv-Zitat: „Die Architektur ist die Mutter aller Künste!“ Ein tröstendes Wort eines großen Architekturtheoretikers.

Mit Ende März haben Sie Ihr Mandat als Nationalratsabgeordneter zurückgelegt und sich aus der Politik verabschiedet.

Drozda: Ja, und um ehrlich zu sein: Der Abschied aus der Kultur ist mir schwerer gefallen als jener aus der Politik. Schon einmal, in den Neunzigerjahren, war ich für Franz Vranitzky in der Politik tätig. Diesmal also habe ich mich zum zweiten und unwiderruflich letzten Mal aus der

Politik zurückgezogen. Es war ein guter Lebensabschnitt. Jetzt fängt ein neuer an.

Die rote Bundespolitik scheint eine Affinität für Bauträger-Jobs zu haben.

Josef Ostermayer leitet heute die Sozialbau, Sie sind Anfang April in den Vorstand der Arwag eingetreten...

Drozda: Ich habe mich immer schon wohl gefühlt, wenn ich hinter den Kulissen tätig war, und dann ist der Vorhang aufgegangen, und es gab etwas zu sehen. Das, was auf der Bühne früher „Vorhang auf!“ war, ist für mich nun die Schlüsselübergabe.

Hatten Sie schon eine?

Drozda: Nein, noch nicht. Aber bald! Ich habe mir in den letzten Wochen mit

meinem Vorstandskollegen Christian Raab viele Projekte angeschaut, und es ist toll zu sehen, auf wie hohem Niveau im geförderten Sektor heute gebaut wird. Die technologischen Entwicklungen sind beeindruckend, und unser Ansatz zur sozialen, ökologischen und baukulturellen Nachhaltigkeit ist es auch.

Hatten Sie früher auch schon ein Händchen fürs Bauen?

Drozda: Für Architektur habe ich mich immer schon interessiert. Am meisten fasziniert haben mich immer die Optik, die Haptik und der Geruch von Beton. Als Kind wollte ich immer Baumeister werden. So nah wie jetzt war ich, so gesehen, diesem Kindheitstraum also noch nie.

Zur Person

Thomas Drozda, geboren in Piberbach, Oberösterreich, studierte Betriebs- und Volkswirtschaft in Linz und war bereits in den 1990er-Jahren als Wirtschafts- und Kulturberater für die Bundesregierung tätig. Er war kaufmännischer Geschäftsführer des Wiener Burgtheaters, Generaldirektor der Vereinigten Bühnen Wien sowie von 2016 bis 2017 Bundesminister für Kunst und Kultur, Verfassung und Medien.

Am 1. April 2021 übernahm er die Vorstandsfunktion des Wiener Bauträgers Arwag Holding-AG.

Die Arwag wurde 1990 gegründet – und zwar „mit dem Ziel, leistbare Wohnungen anzubieten“, wie auf der Website der Wien Holding zu lesen ist. Wie gut gelingt das heute noch?

Drozda: Die Arwag ist – wie andere Bauträger auch – nicht ausschließlich im geförderten Bereich tätig. Das aktuelle Portfolio umfasst rund zwei Drittel geförderte und ein Drittel freifinanzierte Wohnungen. Mit diesem Mix ist es uns gut möglich, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Es ist ein reelles Problem, dass die Grundkosten steigen. Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ hilft zwar, aber die Wahrheit ist: Die meisten gewidmeten Grundstücke sind so teuer, dass sie nicht mehr förderungswürdig und daher für uns auch nicht mehr leistbar sind. Daher haben wir zwei Möglichkeiten, unseren sozialen Auftrag zu erfüllen. Wir kombinieren geförderten und freifinanzierten Wohnbau in einem Projekt und schaffen auf diese Weise eine Querfinanzierung – und bekennen uns damit auch zu einer Idee, die die Qualität der Stadt

Wien seit Jahrzehnten prägt, nämlich zur sozialen Durchmischung. Und B: Wir engagieren uns in Stadtentwicklungsgebieten, die von der Stadt betriebenen Widmungsverfahren haben aber einen entsprechend weiten zeitlichen Horizont.

Die Arwag ist eine Tochter der Wien Holding. Kommen Sie leichter an Grundstücke heran als andere?

Drozda: Weder leichter noch schwerer. Die Wien Holding als unsere Mutter macht bei der Grundstückssuche keinen Unterschied, das funktionierende Radar unserer engagierten, großartigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber sehr wohl.

Die Kostensteigerung hat nicht nur mit den gestiegenen Grundstückskosten zu tun, sondern auch mit den wachsenden Rohstoffpreisen und den immer strengeren Bauvorschriften und Qualitätsanforderungen.

Drozda: Ein wichtiger Punkt! Die Preisentwicklung von Beton, Stahl und Holz in den letzten Monaten ist dramatisch. Dass man allein mit dem Auseinanderschneiden von Holz zu Brettern den Rohstoffpreis versechsfacht, ist schon obskur. Da blickt man als 55-Jähriger zurück und denkt sich: Ich hätte doch Sägewerksbesitzer werden sollen! Aber Spaß beiseite: Ja, Bauen wird immer teurer, aber ich gehe davon aus, dass einige Preisentwicklungen nach Corona und nach dem Ende der Rohstoff-Engpässe wieder nach unten korrigiert werden.

Die Arwag zählt unter Architekten zu jenen Bauträgern, die den Ruf haben, den Rotstift stärker anzusetzen und mehr qualitative Einsparungen vorzunehmen als andere. Ist das so?

Drozda: Ich habe davon auch gehört, kann dieses Vorurteil aber ehrlich gesagt nicht nachvollziehen. Wir setzen pro Jahr etwa 100 Millionen Euro

Bauvolumen um, und unter all den realisierten Projekten sind wirklich wunderbare, hochwertige Bauten dabei. Ich glaube, wir brauchen uns hinter unseren Bauträger-Kollegen nicht zu verstecken. Es gibt aber einen ganz anderen Aspekt bei uns, der ein bisschen wehtut.

Und zwar?

Drozda: Im Gegensatz zu vielen unserer Marktbegleiter ist die Arwag in der breiten Öffentlichkeit verhältnismäßig wenig bekannt.

Wird sich das unter Ihrer Vorstandsfunktion ändern?

Drozda: Das nehme ich an.

Wofür werden Sie sich stark machen?

Drozda: Ich bin es gewohnt, Ideen von Künstlern und Kreativen umzusetzen. Das habe ich mein Leben lang gemacht – egal, ob im Theater oder als Kulturminister. Ich denke, dass ich diese Haltung auch als Vorstand weiterpflegen werde. Jetzt geht es halt nicht um Theater, sondern um Wohnraum.

Wie definieren Sie Ihre Schwerpunkte für die kommenden Jahre?

Drozda: Mein Kollege Christian Raab und ich ziehen an einem Strang – auch was unsere Vorstellung von Qualität betrifft – und das ist unsere Stärke. Unsere Schwerpunkte werden sein: Klimaschutz, Freiraumqualität, Fassadenbegrünung, Innovationen im Technologiebereich, möglichst rascher Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen sowie Umgang mit Commons und Sharing-Economy. Und wenn es mir gelänge, eines Tages die Mindestraumhöhe von 2,50 auf 2,80 Meter zu erhöhen, dann schmeißen wir ein Fest! Ich bin jetzt 55, und ich habe den Ansporn, in den nächsten zehn Jahren noch viel Positives zu bewirken.



**ENTWERFEN.
ENTWICKELN.
LANDESBANK.
GESTALTEN.
REALISIEREN.**

Weil Ihre besten Projekte die besten Finanzierungen verdienen. Konditionsstark und kompetent.

Mag. Michael Swoboda: 05 90 910
michael.swoboda@hyponoe.at

HYPO NOE

Endlich ein eigenes Zimmer

Von Beginn an sollten Flüchtlingsfamilien Teil der Baugruppe Oase.inklusiv in Wien-Donaustadt werden. Für die Schülerin Elisa Ahmadi eine schöne Erfahrung.

FRANZISKA LEEB

Es tut gut, zu wissen, an einem Ort angekommen zu sein, an dem man bleiben kann und sich willkommen fühlt. Elisa Ahmadi, mit ihren Eltern und drei Brüdern aus Afghanistan geflüchtet, steht die Erleichterung ins Gesicht geschrieben. Mehrmals musste die Familie seit der Ankunft im Jahr 2015 umziehen, von einem Wohnheim ins andere, von einer Wohnung in die nächste. Seit April hat die Odyssee ein Ende. In der Oase.inklusiv, eine Baugruppe im Stadtentwicklungsgebiet Stadlau (Bauträger Neues Leben) hat die Familie eine geförderte Wohnung mit unbefristetem Mietvertrag erhalten. Von Anfang an waren sie wie 14 weitere von der Sozialorganisation Neunerhaus betreute Familien in den 2017 gestarteten Mitbestimmungsprozess eingebunden. „Es war schön und eine gute Erfahrung für mich, mitplanen und Ideen einbringen zu dürfen“, strahlt die 17-jährige Gymnasiastin.

Menschen, die nicht die typische anspruchsvolle und sprachgewandte Klientel von Partizipationsprojekten sind, früh in die Entwicklung eines Projekts einzubeziehen, ist ein wertvoller Beitrag zur Inklusion. Die Arbeit in Workshops sei aber, so Daniela Unterholzner, Geschäftsführerin der Neunerhaus-Tochter neunerimmo, für Menschen mit existenziellen Sorgen sehr herausfordernd. „Die Moderation war super!“, zollt sie Manuel Hanke von Wohnbund Consult Respekt. Viel zusätzliche Erklärungsarbeit und Unterstützung seitens des Neunerhaus-Teams war dennoch notwendig. Torsten Eder vom Bewohnerverein be-



Von Anfang an in der Oase.inklusiv dabei: Elisa Ahmadi mit ihrer Mutter

gleitet beruflich selbst Beteiligungsprozesse: „Es war interessant, Beteiligung aus der anderen Perspektive zu erleben.“ Ein Problem sei das Kommen und Gehen potenzieller Bewohner gewesen. Nur eine kleinere Kerngruppe hat den gesamten Prozess durchgehalten.

Zusammenwachsen in der Gruppe

Viele, darunter das von Wiener Wohnen vermittelte Drittel, kamen erst am Ende dazu und wissen noch wenig über die Kernidee des Projektes. Jetzt geht es darum, diese Gruppe mit jener, die bereits viele Abende investiert hat, zusammenwachsen zu lassen. Die pandemiebedingten Einschränkungen haben das ihre beigetragen. Alexander Tschirch, Projektleiter beim Bauträger Neues Leben, bedauert, dass selbst die Wohnungsübergabe nicht im gewohnten Rahmen abgehalten werden konnte, sondern auf zwei Tage aufgeteilt werden musste, um das Ansteckungsrisiko zu minimieren.

Ein großer sogenannter „Flexraum“ für Zusammenkünfte jedweder Art, eine

Werkstatt, gemeinschaftliche Lager Räume, ein Bewegungsraum, als Herzstück die am zentralen Hof liegende Gemeinschaftsküche mit Galerie und auf dem Dach ein Pavillon, der zur kleinen Bibliothek und zum Rückzugsraum für konzentriertes Arbeiten oder Vorlesen werden könnte: Gemeinschaftsräume in dieser Vielfalt gibt es selten. Noch harren sie ihrer Ausstattung. Im Sommer ist eine Serie an Online-Webinaren geplant, wo Ideen gesammelt sowie Nutzungskonzepte gestaltet werden, um schließlich mit dem Bauträger zu klären, wie man das dafür vorhandene Budget am besten einsetzt. Elisa und ihre Mutter wollen sich am liebsten bei Küche und Terrasse einbringen. „Wir kennen schon andere Bewohner. Schön wäre es, wenn wir bald kleine Feste machen dürften.“ Vorerst genießt Elisa das eigene Zimmer in der 85 Quadratmeter großen Smart-Wohnung der sechsköpfigen Familie, wo sie ungestört von den kleinen Brüdern ist. Perfekt wäre das Glück, wenn ihr Vater nun auch noch eine Stelle in seinem Beruf als Maler und Anstreicher fände.

Finanzierung zur Leistbarkeit

Explodierende Bodenpreise, rapide steigende Baukosten, Wohnen als Ware: Das leistbare Wohnen gerät unter Druck. Gleichzeitig sind gemeinnützige Bauträger an die Grenzen der Förderungen und der Gesetze gebunden. Wird die Luft also immer dünner? Nicht unbedingt. Lösungen ergeben sich durch Kooperationen zwischen Bauträgern und Querfinanzierungen; neue Wohnmodelle wie Baugruppen fungieren als Ideenlabore. Wir haben untersucht, was genau Finanzierung und Leistbarkeit im Wohnbau heute und in Zukunft miteinander zu tun haben.

Finanzierungsmix für Bauträger und
Bewohner – aus Miete und Eigentum:
Das Rivus der Buwog in Wien-Atzgersdorf

Foto: Stephan Huger/Buwog



Rechnen mit Köpfchen

Die Leistbarkeit im Wohnbau gerät immer mehr unter Druck. Doch durch Kooperationen und kluge Kombinationen lässt sich finanziell noch einiges stemmen.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Eine so breite Resonanz hatte das Thema leistbares Wohnen in Österreich schon lange nicht mehr erreicht: Ende April widmete der ORF dem internationalen Druck auf den Wohnungsmarkt einen eigenen Beitrag. Anlass dafür war eine Studie der globalen Analysten Real Capital Analytics. Diese hatten alle großen Immobiliendeals (mit mindestens zehn Wohneinheiten) in 16 Städten ausgewertet, woraus sich der immer schnellere Run auf das Betongold seit der Finanzkrise 2008 ablesen ließ. 2007 lag die Summe der großen Käufe bei 17,3 Milliarden Euro, 2019 wurden 66,9 Milliarden Euro in Mietwohnungen investiert.

Überraschend dabei war, dass Wien gleichauf mit Paris und Madrid an fünfter Stelle lag, hier flossen zwischen 2007 und 2020 insgesamt 11,2 Milliarden Euro in den Wohnbau. Der Anteil des freifinanzierten Wohnbaus beträgt inzwischen rund zwei Drittel. Das Problem daran, so der Tenor, sei nicht nur die schwindende Leistbarkeit, sondern auch die geringe Verfügbarkeit, da im-



Foto: Gsottbauer Architekten

Leistbarkeit dank Baurecht: Mehrgenerationenwohnen „Haus im Leben“ der BWSG in Innsbruck

mer mehr Investoren ganze Wohnanlagen gros kaufen, was das Angebot auf dem freien Markt reduziert. Die aufgeregte Resonanz auf den ORF-Bericht zeigte, dass das Thema Betongold, Vorsorgewohnungen und Kostenexplosion heute nicht mehr ausschließlich auf den Immobilienseiten diskutiert wird.

Neoliberale Dramatik

Bestätigung von fachlicher Seite kam von der fast zeitgleich veröffentlichten Studie „Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna“ von Justin Kadi (TU Wien), Lisa Vollmer und Sam Stein. Die drei Autoren verglichen die Entwicklung in den genannten drei Städten. New York liberalisierte seinen Wohnungsmarkt schon in den 1970ern, Berlin erst ab den 1990ern infolge der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in Deutschland, dafür mit den dramatischsten Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Zwischen 2011 und 2018 stieg der durchschnittliche Mietpreis um 65 Prozent auf

10,70 Euro pro Quadratmeter, es fehlen circa 220.000 Wohnungen, die für Haushalte leistbar sind, welche weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens verdienen. Auch im Vergleich der drei Städte führt Berlin: Die Durchschnittsmiete stieg in den letzten zehn Jahren in New York um 15 Prozent, in Berlin um 21 Prozent und in Wien um 16 Prozent.

Ist der Neoliberalismus daran schuld? Eine Definition dieses Begriffs wollen die Autoren der Studie gar nicht liefern, es genügen die Fakten: Der Verkauf oder Abriss von Sozialwohnungen, die Schwächung des Mieterschutzes und der stärkere Einfluss des Finanzkapitals auf den Wohnungsmarkt, während der Einfluss der Mieter und auch ihrer politischen Vertreter schwand. Gegenmaßnahmen wie der Mietendeckel des Berliner Senats wurden heiß debattiert – im April 2021 scheiterte er vorerst vor dem deutschen Bundesverfassungsgericht. Wien scheint hier vergleichsweise noch eine Insel der Seligen zu sein, doch auch hier warnen die Autoren der Studie: „Nach heutigen Prognosen wird Wien bis 2030

um 150.000 Einwohner wachsen. In diesem Zusammenhang ist die geplante Erweiterung des Gemeindebaus um 4.000 Wohneinheiten bis 2025 ein Tropfen auf den heißen Stein.“

Partnerschaft unter Druck

Den schwarzen Peter wollen sich die Investoren allerdings nicht zuschieben lassen. Denn so scharf seien die Grenzen zwischen gemeinnützigen und freifinanzierten Projekten gar nicht gezogen, sagt Sebastian Beiglböck, Geschäftsführer beim Verband der Österreichischen Projektentwickler (VÖPE). „Durch die hohen Grundstückspreise ist es seit vielen Jahren üblich, dass Baufelder für freifinanzierten und geförderten Wohnbau mit gemeinnützigen Partnern partnerschaftlich entwickelt werden. Ohne diese Partnerschaften würde es mangels angemessener Grundkosten noch weniger geförderten Wohnbau geben.“

Denn die Grundkosten, das wissen alle, sind heute enorm. Selbst landwirtschaftliche Flächen, die nur eine langfristige Entwicklungsperspektive haben, kosten heute rund 400 Euro, beim Bauland sieht es deutlich dramatischer aus. So muss der geförderte Anteil mittlerweile fast immer über einen freifinanzierten Anteil quersubventioniert werden. Beim Quartier Village im Dritten in Wien (190.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Wohnen) sind jeweils 50 Prozent gefördert beziehungsweise „preiswert“ und freifinanziert.

„Durch die hohen Grundstückspreise ist es üblich, dass Baufelder für freifinanzierten und geförderten Wohnbau partnerschaftlich entwickelt werden.“

Sebastian Beiglböck, VÖPE

Doch auch diese Partnerschaft gerät in einem überhitzten Markt an ihre Grenzen – und das sogar trotz der 2018 eingeführten Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“. Für 10.000 Quadratmeter Grünland ohne Aufschließung und einer angenommenen Dichte von 1,0, müsste der freifinanzierte Anteil 824 Euro betragen, um den mit 188 Euro gedeckelten Anteil des geförderten Wohnbaus auszugleichen. Eine freifinanzierte 80-Quadratmeter-Wohnung wäre somit um 70.000 Euro teurer als eine vergleichbare geförderte. „Wenn man dieses Rechenbeispiel auf gewidmetes Bauland um-

legt, ist dieses Modell kaum noch darstellbar“, so die VÖPE und warnt: „Ob die Zweidrittel-Regelung für geförderten Wohnbau dämpfende Wirkungen auf die Grundstückspreise hat, ist noch völlig unklar. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass Bauhoffnungsland mehr und mehr gehortet wird und es bis auf Weiteres gar nicht mehr auf den Markt kommt – dann kann keiner mehr bauen.“

Forderungen an die Politik

Was nicht heißt, dass die Bauträger – ob gemeinnützig oder nicht – tatenlos zusehen, wie die Leistbarkeit versickert. Hier wie dort werden verschiedene Finanzierungsmodelle angewendet. „Bewährt haben sich eigentlich alle Kombinationen aus freifinanziertem Eigentum mit den diversen Formen geförderter Mietwohnungen, egal, ob es nun Wohnungen aus der Wiener Wohnbauinitiative oder klassisch geförderte Wohnungen sind“, sagt Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog. „Aber nicht jede Kombination passt zu jedem Projekt, das muss man sehr genau planen und viel Erfahrung und ein wenig Fingerspitzengefühl sind da schon sehr hilfreich.“

Wie beeinflussen diese Finanzierungsmodelle die in Österreich stets angestrebte soziale Durchmischung im Wohnbau? „Durch die Kombination verschiedener Finanzierungsformen sprechen wir mit einem Projekt natürlich verschiedene Zielgruppen an“, sagt Holler. „Allerdings sind die daraus resultierenden unterschiedlichen Wohnkosten

Leistbarkeit im Ländervergleich

2020 kostete eine Mietwohnung in Österreich im Durchschnitt 8,3 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Im Bundesländervergleich führt Salzburg deutlich mit 9,9 Euro vor Vorarlberg (9,6), Tirol (9,2) und Wien (8,6), günstiges Schlusslicht ist das Burgenland mit 6,4 Euro. Massiv teurer geworden ist das Wohnen in ganz Österreich: 2010 waren es noch 6,0 Euro pro Quadratmeter. Bundesweit sind 42,8 Prozent der Hauptwohnsitze Mietwohnungen. Den höchsten Anteil an Mietwohnungen hat Wien mit 78,1 Prozent, den niedrigsten Anteil das Burgenland mit 21,1 Prozent.

Quelle: Statistik Austria



Leistbar in die Höhe: Wohnhochhaus The One in Wien von WBV-GPA und Neues Leben

nur ein Faktor, der zu einer durchaus gewünschten Durchmischung beiträgt. Mindestens ebenso wichtig ist die qualitative Ausrichtung des Projekts: Die Wohnungslayouts haben großen Einfluss darauf, ob Familien, Singles oder Paare einziehen, das Umfeld wirkt sich wiederum stark auf die Altersschichtung aus. Mit der Kombination aus Finanzierung und Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld können wir recht gut Einfluss darauf nehmen, wie die Mieter- bzw. Eigentümerstruktur eines Objekts aussehen wird.“

Ein Pilotprojekt, was Durchmischung, Dichte und Wohnungsmix betrifft, ist das Rivus in Wien-Liesing, beinahe ein eigener Stadtteil, der in mehreren Bauphasen errichtet wurde und wird: Rivus Quartus machte 2017 den Anfang, inzwischen sind auch Rivus I (Architekten: Hillinger-Mayrhofer ZT) mit 68 freifinanzierten Eigentumswohnungen, Rivus II (Architekten: BEHF) mit 130 freifinanzierten Eigentumswohnungen und Rivus III (Architekten: Lorenzateliers ZT GmbH) mit 181 Mietwohnungen, die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichtet wurden, realisiert. Bis 2022 kommt als letztes Puzzleteil das Rivus Vivere mit 296 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 2.400 Quadratmeter Gewerbefläche dazu.

Bei der Buwog wurde der Anteil der Mietwohnungen in den vergangenen Jahren von etwa einem Viertel auf aktuell



Das Mehrgenerationenwohnhaus „Haus im Leben“ wurde mit Hilfe der Wohnbauförderung finanziert.

rund die Hälfte der neuerrichteten Wohnungen erhöht. Da man das Ziel verfolgt, den eigenen Wohnungsbestand zu stärken, wird dieser Trend in Zukunft noch anhalten. Allerdings bleibt die Frage offen, wie Leistbarkeit in Zukunft garantiert werden kann, und hier, so Holler, ist auch die Politik gefragt: „Sie muss durch Baulandmobilisierung dafür sorgen, dass ausreichend kostengünstige Grundstücke für den Wohnbau zur Verfügung stehen, beispielsweise indem sie das Horten von Grundstücken steuerlich sanktioniert. Und sie muss die oft wirklich unnötig langen Vorlaufphasen verkürzen.“

Durchmischung in der Höhe

Partnerschaften zwecks Durchmischung und Leistbarkeit gehen bisweilen auch die gemeinnützigen Bauträger miteinander ein. Ein buchstäblich herausragendes Beispiel ist das Wohnhochhaus The One, ein Drittel des Hochhaustrios The Marks nahe den Wiener Gasometern. Dieses wird von der WBV-GPA und Neues Leben gemeinsam errichtet und ist mit 126 Metern und 38 Stockwerken das höchste jemals von Gemeinnützigen errichtete Wohnhaus in Österreich (Architekten: StudioVlayStreeruwitz). Die 410 Wohnungen teilen sich in 232 Eigentums- und 178 leistbare Mietwohnungen. Ein Startvorteil des Projekts war, dass die Grundstückswidmung schon einen (im städtebaulichen Vertrag festgeschriebenen) Anteil von 50 Prozent an günstigen Wohnungen vorsah. „Das hat den Grundpreis gedrückt“, sagt Neues-Leben-Geschäftsführer Johann Gruber. „Er war da-

mals schon günstig und natürlich erst recht im Vergleich zum heutigen Preisniveau.“ Trotzdem bedurfte es eines ausgeklügelten Systems, um Miet- und Eigentumswohnungen so auszutarieren, dass sich Grund- und Errichtungskosten ausgehen.

„Der Mietkauf war anfangs ein Minderheitenprogramm, wird aber zunehmend nachgefragt. Wir haben uns dennoch dazu entschieden, diese Rechtsform künftig eher zu vermeiden, weil wir es als unseren Auftrag sehen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“

Michael Gehbauer, WBV-GPA

„Die freifinanzierten Wohnungen fungieren dabei als kommunizierende Gefäße“, sagt WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Würde man hier ausschließlich freifinanzierte Wohnungen errichten, wären diese billiger – jetzt sind sie teurer, weil sie das leistbare Wohnen abfedern. Im Vergleich zu anderen rein freifinanzierten Hochhausprojekten wie Marina Tower oder Triiiple ist The One allerdings wirklich durchmischte.“ Nicht nur das, sondern, wie Johann Gruber hinzufügt, „Da bei uns Gemeinnützigen die Kostendeckung als Limit gilt und unser Preis keine Rendite beinhaltet, sind wir auch günstiger als jene komplett freifinanzierten Projekte.“

Allerdings ist die Frage, ob sich die günstigen Vorzeichen dieses Projekts in Zukunft noch so leicht herstellen lassen. „Wir haben schon viele Hochhäuser realisiert“, blickt Michael Gehbauer zurück. „Die ersten wie Gasometer und Kundratstraße waren noch zu 100 Prozent gefördert, Monte Laa zur Hälfte und bei The One haben wir 50 Prozent Wohnbauinitiative. Man sieht also: Leistbares Wohnen im Hochhaus wird immer schwieriger.“

Ideologiefrage Mietkauf

Betrachtet man die Finanzierungsfrage aus Sicht der Bewohner, gibt es ebenfalls mehrere Modelle, eines davon der Mietkauf, der mit der letzten WGG-Novelle attraktiver wurde. Inwiefern dieses Angebot in Anspruch genommen wird, wird sich erst nach Ablauf der ersten Fünf-Jahres-Fristen 2024 zeigen. Eine Option, die von den Bauträgern unterschiedlich gehandhabt wird. „Der Mietkauf war anfangs ein Minderheitenprogramm, wird aber zunehmend nachgefragt“, sagt Michael Gehbauer. „Der Anteil ist von zehn auf 20 Prozent gestiegen und steigt weiter. Aufgrund der geänderten Zinslandschaft wird fast jeder der kann eine Wohnung kaufen. Wir haben uns aber heute dazu entschieden, diese Rechtsform künftig eher zu vermeiden. Das hat auch ideologische Gründe, weil wir es als unseren Auftrag sehen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Denn auch wenn eine Wohnung nach dem Kauf vom Käufer selbst genutzt wird, ist sie in gewisser Hinsicht ein Investitionsobjekt, und das ist nicht der

Zweck, zu dem wir Wohnungen bauen.“ Beim Neuen Leben sieht man die Lage eher entspannt und abwartend, so Johann Gruber, „Aber wir bewerben den Mietkauf auch nicht aktiv. Wer sich interessiert, muss auf uns zukommen.“

Das finanzielle Jonglieren auf teurem Grund und Boden ist nicht nur auf Wien beschränkt. Fast alle größeren Städte haben mit rapider Verteuerung zu kämpfen, allen voran Innsbruck und Salzburg. Eine Möglichkeit, die enormen Grundkosten zu umgehen, ist das Baurecht. Davon werden beispielsweise die Bewohner einer in Bau befindlichen Anlage der Salzburg Wohnbau in Schwarzach profitieren. Dieses Wohnhaus mit 28 Mietwohnungen in der Schönbergsiedlung wird im Baurecht auf einem Grundstück der österreichischen Bundesforste errichtet (Architekt Karl Thalmeier, Fertigstellung Sommer 2021). Es ist nicht die erste Kooperation: „Ein Baurechtsgrund macht Wohnraum einfach erschwinglicher“, erläutert Georg Schöppl, Bundesforste-Vorstand für Finanzen und Immobilien. „Mehr als 20 Objekte haben wir mit der Salzburg Wohnbau in dieser Form bereits erfolgreich realisiert. Und diesen Weg wollen wir im Bundesland Salzburg dort, wo es sinnvoll ist, gemeinsam weitergehen.“ Raum dafür dürfte es noch reichlich geben, immerhin gehört den Bundesforsten rund ein Zehntel der gesamten Staatsfläche Österreichs, wenn auch nur ein Bruchteil davon Bauland ist oder als solches mobilisierbar ist. Ebenfalls im Baurecht, auf 4.600 Quadratmetern Baugrund des Konvents der Ursulinen, realisierte die BWSG mit Gsottbauer

Architekturwerkstatt 2020 das Generationenwohnen „Haus im Leben“ in Innsbruck im Rahmen der Wohnbauförderung. Das Mehrgenerationenhaus mit 43 Wohneinheiten ist die zweite Baustufe, die erste wurde bereits 2017 fertiggestellt. Beide zusammen sind ein programmatischer wie finanzieller Glücksfall in der Tiroler Landeshauptstadt, deren Preise aufgrund praktisch nicht mehr vorhandener Baulandreserven ins Astronomische steigen. 6.000 Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung sind inzwischen keine Ausnahme. Beim Wohnprojekt „Weitblick“ des Innsbrucker Bauträgers Espada Bauprojekt GmbH intervenierte die stadteigene Immobiliengesellschaft IIG, erwarb 21 der 81 Wohnungen um einen Quadratmeterpreis von 3.500 Euro und verkaufte sie um 3.900 Euro weiter.

Leistbarkeit und Inklusion

Ein eher kleiner Bereich, der sich aber als Zukunftslabor der Wohnformen und der Finanzierung erwiesen hat, sind Baugruppen. Hier werden verschiedene Modelle, vom Miethäusersyndikat bis zum Wohnheim, ausprobiert – und manchmal auch die „klassische“ Förderung. In Wien-Essling findet sich zurzeit eine Baugruppe des Bauträgers Gartenheim zusammen. Nach Planung des Architekturbüros sandbichler architekten und betreut von realitylab werden in den nächsten drei Jahren 17 geförderte Mietwohnungen und 20 Smart-Wohnungen sowie ein Kindergarten errichtet.

„Rechtlich handelt es sich um klassische Genossenschaftswohnungen“,

erklärt Micha Poszvek von realitylab, „die Gemeinschaftsräume werden vom Verein angemietet.“ Die Kombination aus Baugruppe und Vergabe übers Wohnservice klingt auf Anhieb ungewöhnlich, treffen hier doch Gründungsmitglieder auf Personen, die sich eventuell gar nicht mit dieser Wohnform auseinandergesetzt haben. Keine Sorge, sagt Posz-

„Die Politik muss durch Baulandmobilisierung dafür sorgen, dass ausreichend kostengünstige Grundstücke für den Wohnbau zur Verfügung stehen, beispielsweise, indem sie das Horten von Grundstücken steuerlich sanktioniert.“

Andreas Holler, Buwog

vek: „Wir haben einen ähnlichen Prozess beim Wohnbau Arakawastraße begleitet, in Essling ist es das erste Mal mit einer Baugruppe. Es wird eine Infoveranstaltung für alle auf der Warteliste geben, und wir sind in enger Abstimmung mit dem Wohnservice. Wir halten diese Kombination für fortschrittlich, denn durch diesen inklusiven Ansatz decken wir mehr ökonomische Rahmenbedingungen ab und holen uns ein diverses Publikum ins Haus.“ Finanzierung, Leistbarkeit und soziale Durchmischung: Mit der richtigen Kombination geht die Gleichung auf.



Luxus für die breite Masse: Spa und Schwimmbad im Sockelbereich von The One in Wien, Sankt Marx.

Primus mit Pflichtaufgaben

Österreich gilt bei der Wohnbauförderung als eines der Vorbildländer in Europa. Doch es gibt noch viel zu tun.

MAIK NOVOTNY

Es war eine große Auszeichnung für den österreichischen Wohnbau, auch wenn sie fast unbemerkt erfolgte. Auf eine Anfrage eines baltischen Staates bei der OECD, welches System der Wohnbauförderung sie empfehle, kam die Antwort: Dänemark und Österreich. In der Tat ist nicht nur die gebaute Qualität hierzulande oft Ziel von Exkursionen, auch das dahinterliegende System genießt Vorbildfunktion. Denn in Zeiten, da Leistbarkeit in die Krise gerät, haben sich jene europäischen Staaten als resilient erwiesen, die einen hohen Mietan-

„Gelder, welche die EZB anbietet, in das System der Wohnbauförderung zu integrieren, wäre wünschenswert.“

Christian Krainer, ÖWG Graz

teil mit einem Schwerpunkt auf der Objektförderung kombinieren. Die OECD dürfte mit ihrer Empfehlung richtig liegen. In Dänemark wurde 1967 der Landsbyggefonden eingerichtet, eine von den Wohnbauträgern selbst gebildete Stiftung. Unabhängig vom Regierungsbudget wird dieser Fonds ausschließlich aus den Mieteinnahmen finanziert und fungiert als Ausgleichsmechanismus innerhalb des Wohnbausektors und gegenüber Preisschwankungen auf dem freien Markt.



Vorbild Dänemark: Mehrfach preisgekrönte Wohnanlage in Kopenhagen (BIG + Jan Gehl Architects), ausschließlich aus Mieteinnahmen finanziert.

Rund ein Drittel seiner Gelder werden in den Neubau von Sozialwohnungen investiert, in denen fast eine Million Dänen lebt, etwa ein Sechstel der Gesamtbevölkerung. „Der skandinavische Raum hat zwar rechtlich eine etwas andere Struktur als wir, aber agiert mit derselben Philosophie. Dort umfasst der ‚Wohnbau für alle‘ etwa ein Viertel des Mietwohnungsmarkts“, berichtet Bernd Rießland, kaufmännischer Direktor der Sozialbau und als Verbandsobmann der GBV viel in Europa unterwegs. Anders als etwa im Vereinigten Königreich, wo die Subjektförderung dominiert, ist der soziale Wohnbau in Österreich und Skandinavien nicht zum Billigstwohnbau für die Ärmsten verkommen.

Volkswirtschaftliches Plus

Das größte Plus der Objektförderung und der Gemeinnützigkeit, so Rießland, ist ihr gesamtgesellschaftlicher Effekt: „Viele Bewohner benötigen dadurch gar keine Subjektförderung. Jene, deren Einkommen so niedrig ist, dass eine Miete von 30 Prozent des marktüblichen Preises noch zu hoch ist, können sie in An-

spruch nehmen, was in Österreich aber in verträglichem Maße passiert.

Das hat einen volkswirtschaftlichen Vorteil. Wenn ein gewinnorientierter Investor Förderungen in Anspruch nimmt, ist er nach der Laufzeit frei. Bei den Gemeinnützigen kommt sie über die gesamte Lebenszeit des Hauses zum Tragen. Darin ist Österreich gegenüber den meisten anderen europäischen Ländern einzigartig, weil wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen haben, die auch über die Förderperiode hinaus leistungsfähig sind.“

Laut einer aktuellen WIFO-Studie liegt der Mietvorteil, der sich aus dem Gemeinnützigkeitsgesetz ergibt, bei über einer Milliarde jährlich. Dadurch, dass sich der Bedarf an Wohnbeihilfe reduziert, ist die öffentliche Hand der Gewinner dieses Systems und erspart sich – trotz Wohnbauförderung – 500 Millionen Euro im Jahr. „Noch dazu haben die privaten Haushalte durch das niedrige Mietniveau einen finanziellen Spielraum, was wiederum einen belebenden Effekt auf die Wirtschaft hat, der das Bruttoinlandsprodukt um 600 bis 700 Millionen Euro steigert“, betont Rießland. „Und all

dies entsteht durch das Kostendeckungsprinzip, das heißt, man muss gar nicht mehr Geld dafür ausgeben.“

Tango im Gleichschritt

„Österreich kann gar nicht genug schätzen, was mit dem System unserer Wohnbauförderung in diesem Land möglich ist“, bestätigt auch Christian Krainer, Vorstand der ÖWG Wohnbau und Landesgruppenobmann des GBV Steiermark. „Der feine Tango zwischen Objektförderung und Subjektförderung ist das Herzstück des österreichischen Weges. Und diesen Gleichschritt, gilt es in Zeiten, in denen Menschen den Unterschied zwischen leistbaren und sozial adäquat angepassten Mietpreisen spüren, aufrecht zu erhalten.“ Die Unterschiedlichkeit der Förderungen in den einzelnen Bundesländern, so Krainer, erschienen dabei oft als Hemmnis, letztendlich zähle aber, dass das Wohnen unter dem Strich billiger angeboten werden könne als am freien Markt – in der Steiermark um rund 20 Prozent.

Also ein System, das sich bestens bewährt hat und das man, ohne an großen Stellschrauben zu drehen, weiterführen kann? Nicht ganz. „Das Fördersystem in der Kombination von Eigenmitteln, Bankdarlehen und Fördergeldern funktioniert nur dann, wenn die Förderung tatsächlich ‚geschenktes Geld‘ darstellt oder die Verzinsung der Darlehen langfristig günstig ist und bleibt“, so Krainer. „Hier kommt die europäische Dimension ins Spiel. Gelder, die derzeit am Markt sind, werden als fixe Konditionen zu kurz am Markt angeboten. Gelder, welche die EZB anbietet, in das System der Wohnbauförderung zu integrieren, wären daher wünschenswert.“



Der geförderte Wohnbau in der Steiermark ist im Schnitt um 20 Prozent günstiger als am freien Markt – Wohnanlage Lembachweg in Eggersdorf mit zwölf geförderten Mietwohnungen (Bauträger ÖWG).

Drohende Belastung

Eine Stellschraube ist daher die Zufuhr von Geldern, die andere ist die drohende Belastung des Fördersystems durch die enormen Baupreissteigerungen der letzten Zeit, wie Bernd Rießland betont. „Die neuen, höheren Baukosten sind bei einem Projekt erst in zwei Jahren schlagend, die Förderungen aber sofort. Dadurch schießen die Laufzeiten auf bis zu 50 Jahre hinauf und überschneiden sich mit den großen Instandsetzungen, die spätestens nach 40 Jahren anfallen. Diese finanzielle Doppelbelastung geht sich ökonomisch nicht aus. Wir müssen also nachdenken, wie wir mit der Förderung darauf reagieren, denn die Mieten können und wollen wir nur im sozialverträglichen Maße erhöhen.“ Bleibt die Frage, welche Wünsche die Bauträger an die Politik haben, was die Förderungen betrifft? „Das grundsätzliche System

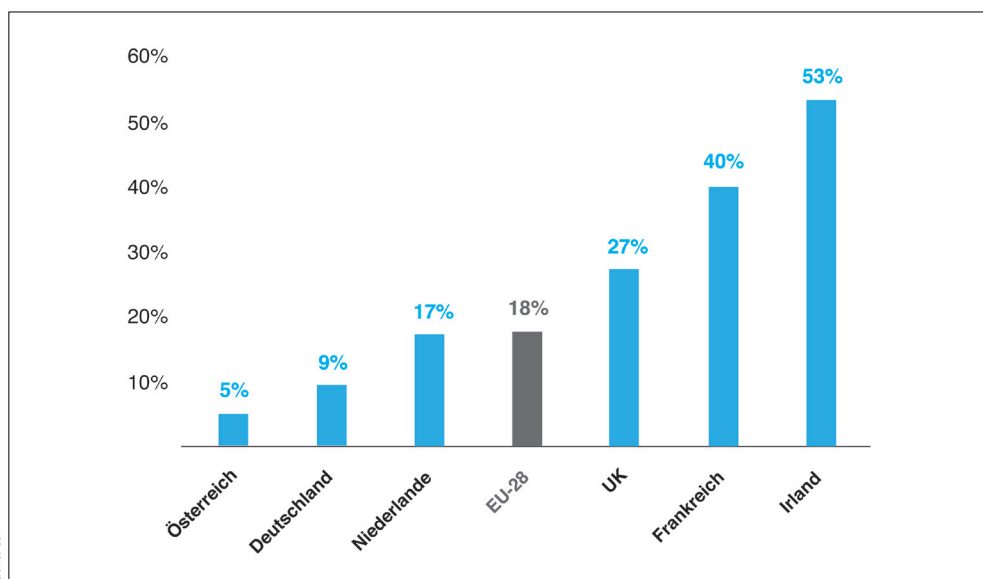
der Verländerung ist traditionell etabliert und funktioniert auch“, sagt Bernd Rießland. „Wichtig ist, dass das Gemeinnützigkeitsgesetz bundesweit gilt. Es ist auch pragmatisch sinnvoll, die Förderung so abzustufen, dass sie auf die regional unterschiedlichen Einkommensstufen reagiert. Das Problem, das uns gegenwärtig beschäftigt, ist, wie wir

„Österreich ist gegenüber den meisten europäischen Ländern einzigartig, weil wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen haben, die auch über die Förderperiode hinaus leistbar sind.“

Bernd Rießland, GBV-Obmann

den Wohnungsbestand ökologisch auf die Reihe bekommen. Das Problem ist, dass hier die Förderung auf Call-Basis funktioniert. Es gibt zu einem gewissen Zeitpunkt einen gewissen Betrag, der dann verteilt wird. Das ist praxisfremd, denn es bringt einen punktuellen Hype in die Investitionen, was die Preise verteuert. Der Bedarf und die Förderhöhe korrelieren nicht. Wir bräuchten ein Fördersystem, das vielleicht geringere Summen ausschüttet, das aber zu dem Zeitpunkt abrufbar ist, wenn man es technisch gesehen braucht.“

Österreichs europäischer Co-Primus Dänemark dürfte auch hier ein Beispiel sein: 2020 bewilligte dort das Parlament umgerechnet rund vier Milliarden Euro für ein umfassendes ökologisches Sanierungsprogramm, das bis 2026 läuft.



Europa im Vergleich: Anteil der Subjektförderung an den Mietwohnungen

Das Beste aus zwei Welten



Foto: Hertha Humaus

Schlussendlich ein geförderter Wohnbau und kein Baugruppen-Projekt: Oase.inklusiv

Baugruppe oder konventionelle Miete? Während die einen ob vielfältiger Optionen die Qual der Wahl haben, fällt es andern schwer, überhaupt Zugang zum Wohnungsmarkt zu erhalten. Gut, dass es Projekte und Initiativen gibt, die Brücken zwischen verschiedenen Milieus bauen.

FRANZISKA LEEB

Bauplatzsuche, Gruppenbildung, Projektpartnerauswahl, Finanzierung – unzählige Infoabende und Workshops braucht es im Regelfall, bis ein Baugruppenprojekt auf Schiene ist. Wer diese Zeit nicht aufbringen kann, langwierige Diskussionsprozesse scheut oder sich ihnen nicht gewachsen fühlt und die Sicherheit braucht, dass die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt fertig ist, wird sich das nicht antun.

In der Oase.inklusiv scheint das Beste aus verschiedenen Welten zusammengefunden zu haben. Dabei war der Start der Anlage mit 84 Wohnungen (Bau-träger: Neues Leben) an der Adelheid-Popp-Gasse im Stadtentwicklungsgebiet

„Neu Stadlau“ auf den ehemaligen Waagner-Biró-Gründen holprig. Im Bauträgerwettbewerb für den Bauplatz waren ausschließlich Baugemeinschaften zugelassen. Der Knackpunkt daran: Nach Veröffentlichung der Auslobung durch den Wohnfonds Wien blieben nur sechs Wochen Zeit bis zur Abgabe. Selbst für erfahrene Baugruppenplaner wie Architekt Markus Zilker von einszueins Architektur „eine extrem kurze Zeit, um ein Konzept zu finden, noch kürzer, um eine Baugruppe zusammenzustellen“.

Die Herausforderung lautete also, wie man mit einem vereinfachten Mitbestimmungsmodell, das Partizipation niederschwelliger anlegt und keine zusätzli-

chen Kosten auslöst, in kurzer Zeit eine Gruppe zusammenstellt. Von Anfang an mit dabei war die Sozialorganisation Neunerhaus. Das Ziel: auch Menschen in das Wohnprojekt involvieren, die normalerweise weder Zugang zu den oft als elitär kritisierten Baugruppenprojekten noch – wegen der Höhe der Finanzierungsbeiträge und bürokratischer Hürden – zum geförderten Wohnbau finden. Inklusiv, gemeinschaftlich und leistungsfähig – auf diesen drei Fundamenten baut das Projekt auf. 15 vom Neunerhaus betreute Flüchtlingsfamilien mit Asylbescheid, die zuvor in Startwohnungen wohnten, wurden von Anfang an in die Baugruppe miteinbezogen.

Zu hohe Baupreise verzögerten den Baubeginn, sodass es schlussendlich fast vier Jahre dauerte, bis das Haus bezogen werden konnte. Etliche Interessenten waren im Lauf der Zeit abgesprungen, sodass am Schluss das Gros der Wohnungen auf üblichem Wege vergeben wurde, ein Drittel davon über Wiener Wohnen.



Foto: Rupert Steiner

Grüner Markt: freifinanzierte Wohnungen individuell vom Bauträger gemietet.

Oase.inklusiv, 1220 Wien

Fertigstellung: 2021

Bauherr: Neues Leben

Architektur: einzueins

54 geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption

Finanzierungsbeitrag: € 485,00/m²,
Miete ab € 7,44/m²

27 SMART-Wohnungen mit Superförderung, Eigenmittel € 60,00/m², Miete ab € 7,43/m²

Grüner Markt, 1100 Wien

Fertigstellung: 2019

Bauherr: Neues Leben

Architektur: Sandbichler Architekten

53 freifinanzierte Mietwohnungen, Eigenmittel: € 700/m², Miete € 11,60/m²,

Geschäftsflächen, Büros Miete direkt vom Bauträger ohne Kaufoption

Baugruppe Kohlenrutsche 1020 Wien

Fertigstellung: 2019

Bauherr: ÖVW Österreichisches Volkswohnungswerk

Architektur: Studio uek

Generalmieter: Verein Anders Wohnen als Wohnheim durch die Stadt Wien gefördert

Finanzierungsbeitrag: € 524/m²,
Miete € 9,00/m²

31 Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Kindergruppe

Jetzt heißt es, die später Hinzugekommenen im Zuge weiterer Workshops, bei denen die Ausstattung der zahlreichen gemeinschaftlichen Räume diskutiert wird, ins Boot zu holen. „Vielleicht wird das ein gutes Beispiel dafür, wie aus einem kleinen Kern die gelebte echte große Baugruppe – eine gute Hausgemeinschaft – entstehen kann“, ist Neues Leben-Vorstand Siegfried Iglar, der ein Projekt wie dieses wieder machen würde, zuversichtlich.

Manuel Hanke von Wohnbund Consult begleitet das Projekt seit dem Wettbewerb im Jahr 2017: „Ich halte die Oase.inklusiv für ein spannendes Modell. Während bei den klassischerweise mit Heimförderung errichteten Baugruppenhäusern das Mietrechtsgesetz nicht gilt, ist hier das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ein anderes.“ Zudem entfällt bei Wohnungen mit Heimförderung der Anspruch auf Wohnbeihilfe und die Anbotsverpflichtung von einem Drittel der Wohnungen durch die Stadt Wien.

Hürden für Ärmere

Die 15 Flüchtlingsfamilien fanden in der Adelheid-Popp-Gasse nicht nur ein neues, dauerhaftes Heim, das sie mitgestalten durften. Sie bekamen einen Mietvertrag mit der Genossenschaft Neues Leben. „Ein eigener Mietvertrag ist wichtig auf dem Weg in die Eigenständigkeit und Ausdruck von Wertschätzung“, erklärt neunerimmo-Geschäftsführerin Da-

niela Unterholzner. Und noch etwas sei zu bedenken: Für Menschen aus ärmeren Bevölkerungsschichten, umso mehr für jene, die sich erst eine Existenz in Österreich aufbauen müssen, seien die für eine geförderte Wohnung aufzubringenden Eigenmittel nicht leistbar – auch nicht die 60 Euro pro Quadratmeter für eine Smart-Wohnung. In der Oase.inklusiv übernahm die Social Housing Initiative der Erste Bank die Finanzierungsbeiträge der neunerimmo-Wohnungen.

„Viele Menschen haben keinen Zugang zum geförderten Wohnbau.“

Daniela Unterholzner, neunerimmo

Doch es gibt nicht nur Hürden finanzieller Natur, auch die Bürokratie hat für viele ihre Tücken. Dazu komme, so Unterholzner, dass es für Menschen mit dringendem Wohnbedarf einfach nicht drin sei, sich ein Jahr oder länger um eine Wohnung zu bemühen. „Diese Leute haben keine Chance im geförderten Wohnbau.“ Zumindest nicht ohne die Kontingente, die mit NGO vergeben werden.

„Mit Unterstützung von sozialen Trägern ist es für diese Menschen leichter, zu einer Wohnung zu kommen“, bestätigt auch Siegfried Iglar. „Hätten wir besseren Zugang zu dieser Schicht an Wohnungssuchenden, würden wir



Foto: Julian Mullan

Gefördert nach dem Heimmodell, Verein mietet von Bauträger: Baugruppe Kohlenrutsche in Wien.

sie im Rahmen unserer Wohnberatung und Wohnungsvergabe aber ähnlich gut beraten.“

Es liegt also nicht nur am Geld. Sind es im geförderten Wohnbau bürokratische Hürden, so sind es bei Baugruppen die fordernden Partizipationsprozesse. Für neunerimmo war es eine Premiere, so früh in eine Baugruppe eingebunden

„Eine Baugruppe stellt andere Ansprüche als Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen.“

Siegfried Igler, Neues Leben

gewesen zu sein. „Das hat gut funktioniert und den Effekt, dass sie sich mit dem Projekt auseinandersetzen mussten.“ Baugruppen seien in kommunikativer Hinsicht hochschwierig und zeitaufwendig – schwierig für Menschen, die keine Sicherheit haben, sich voller Freude darauf einzulassen.

Neunerimmo vermittelt leistbaren Wohnraum inklusiver professioneller Begleitung durch Sozialarbeit an wohnungslose Menschen. „Es geht darum, die Menschen ins System zu bringen und

nicht ein Gegensystem aufzubauen. Das ist volkswirtschaftlich und gesellschaftspolitisch sinnvoll.“ Über 800 Menschen, darunter 364 Kinder, fanden so ein Zuhause. Bis dato besitzt die soziale Wohnungsagentur noch keine Wohnungen, hat aber Interesse daran, um langfristig günstigen Wohnraum zu sichern.

7,63 Euro beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Monat und Quadratmeter in den von neunerimmo vermittelten Wohnungen. In Relation zu den persönlichen Verhältnissen der Menschen erscheint auch das noch hoch. In Relation zu den marktüblichen Mieten und zu den Kosten, die in selbstorganisierten Wohnprojekten anfallen, ist es wenig.

Risikominimierung

„Für Baugruppen es in Österreich nicht günstiger als im geförderten Wohnbau“, bestätigt Architekt Markus Zilker. Je nachdem, welches Organisations- und Finanzierungsmodell man wählt – und derer gibt es viele (siehe Infokasten) – muss man das Bauverwaltungshonorar des Bauträgers einkalkulieren. Baut man ohne Bauträger, benötigt man aber dennoch eine hochprofessionelle Projektsteuerung, dazu kommen die Kosten für

den sozialen Prozess, Mehrkosten für zusätzliche Qualitäten, wie eine besonders ökologische Bauweise oder mehr Gemeinschaftsräume. Zu bedenken sei auch das Leerstandsrisiko.

„Daher empfehlen wir, in der Weiterverrechnung an die einzelnen Mieter, 50 Cent pro Quadratmeter Leerstandsreserve einzubauen“, so Heinz Feldmann von der WoGen, Österreichs einziger Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. Es dürfe nicht passieren, dass eine oder zwei Wohnungen leer stehen und dann kein Geld mehr da ist. Gibt es keine Leerstände, könne man den Betrag später auch reduzieren.

Im Unterschied zu den gängigsten mit gemeinnützigen Bauträgern realisierten Wohnprojekten verkauft die WoGen den Baugruppenvereinen die Häuser nicht, sondern bleibt grundbücherliche Eigentümerin. Wohnraum sicher dem Spekulationsmarkt zu entziehen, lautet das politische Anliegen. Der jeweilige Verein bekommt einen Generalnutzungsvertrag. Individuelles Privateigentum zu bilden ist nicht möglich. Die WoGen gehört als echte Genossenschaft den Genossenschaftlern. Bewohner sind Nutzer einer bestimmten Wohneinheit. Dazu haben sie mit dem eigenen Betreiberverein,

dessen Mitglieder sie sind, einen Nutzungsvertrag. Als Mitglied des Betreibervereins sind Bewohner ihre eigenen Vermieter, als Genossenschaftler sind sie Miteigentümer aller WosGen-Immobilien und als Bewohner sind sie Mieter – womit letztlich drei Rollen in einer Person vereint sind.

Auch das erste „echte“ Baugruppenhaus von Neues Leben, der Grüne Markt (Planung: Sandbichler Architekten), im Wiener Sonnwendviertel im Sommer 2019 fertiggestellt, gehört nach wie vor dem Bauträger. Der Verein „Wohnen im Grünen Markt“ mietet die Gemeinschaftsflächen, die Wohnungen werden individuell direkt von Neues Leben gemietet. Es ist kein gefördertes Haus, Kaufoption gibt es keine. Atelier, Yogaraum, Sauna, Kinderspielraum, Gemeinschaftsküche, Salon, Bibliothek, Kino, Werkstatt, Gemeinschaftsterrassen und mehr werden im Grünen Markt angeboten. Das relativiert die Kosten, die deutlich höher liegen als im geförderten Wohnbau.

„Dass eine Gruppe das Haus kauft, scheitert oft an der Finanzierung“, weiß Siegfried Iglar. Beim Grünen Markt sei von Anfang eine große Gruppe an Bewohnern dageblieben und geblieben, das sei angenehm gewesen, so Iglar. „Eine Baugruppe stellt andere Ansprüche als Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen.“

„Es gibt keine grenzgenialen Antworten, die das Problem der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für ärmere Schichten lösen würden“, sagt Markus Zilker. Es sei jedenfalls wichtig, Bewusstsein dafür zu schaffen. An Verständnis für Baugruppen fehlte es früher auch den österreichischen Banken. Beim 2013 bezogenen Wohnprojekt Wien, wo Zilker Mitbegründer, Architekt und Bewohner in Personalunion ist, fand man schließlich in der sozialen und ökologischen Genossenschaftsbank GLS aus Deutschland den passenden Partner. „Die haben lästige, aber systemimmanente Fragen gestellt und verstehen die Logik eines Baugruppenprojektes.“ Außerdem sei es auch wichtig zu wissen, was tut unser Geld? „Das war das Beste, was wir tun konnten“, sieht Zilker die damalige Entscheidung bestätigt.

Kosten sparend partizipativ

„Leistbarkeit ist ein wichtiges Thema in unseren Statuten“, betont Katharina Urbanek, mit dem studio uek Architektin und auch Bewohnerin der nach den Kohlenrutschen – die einst auf dem Wiener Nordbahnhof die Entladung der Kohle



Siegfried Iglar, Neues Leben

aus den Eisenbahnwagons erleichterten – benannten Baugruppe. Der Verein „Anders Wohnen“ ist Generalmieter im vom Bauträger ÖVW – Österreichisches Volkswohnungswerk errichteten und mittels Wohnheimförderung finanzierten Haus, das zugleich mit zwei anderen Bauten um einen gemeinsamen von

„Für Baugruppen ist es in Österreich nicht günstiger als im geförderten Wohnbau.“

Markus Zilker, Architekt

Carla Lo gestalteten Hof errichtet wurde. Alle erwachsenen Bewohner sind Vereinsmitglieder und engagieren sich im Haus und für die Gruppe. Es ist eine auf alle Generationen verteilte aber ansonsten relativ homogene Bewohnerschaft aus dem Akademiker- und Kreativmilieu, das spürt man am Ambiente. Man sei aber auf einen hohen Diversitätsfaktor bedacht gewesen. Die Baugruppe übernahm die Finanzierungsbeiträge der zwei Jokerwohnungen, die in Kooperation mit dem Verein Queerbase und der Diakonie an Flüchtlinge vergeben werden. Für die von Eltern gegründete Wohngemeinschaft für junge Menschen mit Down-Syndrom und Studierende war ein reduzierter Finanzierungsbeitrag zu leisten. Mit einer Monatsmiete von neun Euro pro Quadratmeter inklusive der Betriebskosten der Gemeinschaftsräume ist man günstig unterwegs. Dazu kommen –



Daniela Unterholzner, neuerimm

wie bei allen als Verein organisierten Baugruppen – ein laufender Vereinsbeitrag, ein Einmalbetrag für die Kosten während der Entwicklungsphase und ein weiterer Einmalbeitrag für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume, allesamt bewusst in moderatem Ausmaß.

Nicht zuletzt sind es die moderaten Baukosten, die sich vorteilhaft auswirken. Sie konnten niedrig gehalten werden, weil das Baugruppenhaus mit den beiden anderen Häusern im Block gebaut wurde und das Studio uek eine recht effiziente Struktur mit tragenden Außenwänden und zwei innenliegenden, über Loggien und Lufträume natürlich belichteten Stiegenhauskernen, die große Freiheit im Grundriss erlaubt, entwickelte.

Ob Katharina Urbanek Ideen hat, wie man die Welten gefördert und partizipativ noch zusammenbringen kann? „Interessant erscheint mir eine Wohngruppe innerhalb eines geförderten Mietwohnbaus, wo man sich zum Beispiel als Gruppe von Freunden anmelden kann. Das könnte für die ganze Hausgemeinschaft etwas bringen, weil es eine kritische Masse an Bewohnern braucht, die eine aktive Rolle spielen.“

Leistbarkeit und Solidarität werden in Zukunft verstärkt gefragt sein, meint Daniela Unterholzner: „Wir rechnen mit einem Anstieg der Zahl der Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Die Schere zwischen Wohnkosten und Einkommen geht auseinander. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Mitte der Gesellschaft nicht an den Rand gerät.“

Auf sichereren Beinen



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Crowd als Alternative

Während große gemeinnützige Bauvereinigungen in der Regel keine Probleme haben, an günstiges Fremdkapital zu kommen, stellen die Bankkonditionen für kleinere, gewerbliche Bauträger oft eine große Hürde dar. Durch Crowdfunding wird die Bankfinanzierung deutlich leichter. Kann ein Anbieter neben einer bestimmten Quote Eigenkapital auch noch ein Crowdfunding-Projekt ins Treffen führen, erhöht das die Erfolgsaussichten bei der Bank. „Crowdkapital wird den Eigenmitteln zugerechnet und ist stets als komplementäre Säule zur Bankfinanzierung zu sehen. Unsere Erfahrungswerte zeigen, dass Crowdfunding Bauprojekte ermöglicht und den Umschlag um bis zu 25 Prozent erhöht“, erklärt Andreas Zederbauer, Co-Gründer und Geschäftsführer der Immo-Crowd-Plattform [dagobertinvest](https://www.dagobertinvest.com).

Crowdinvestments erfolgen in der Regel in Form von qualifizierten Nachrangdarlehen über eine bestimmte Laufzeit. Sollte der Emittent seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber seinen Crowdfundern nicht zeitgerecht nachkommen können, ist deswegen nicht gleich die unternehmerische Existenz des Emittenten bedroht. „Die Anleger wissen, dass verspätete Rückzahlungen nicht auszuschließen sind und werden bei uns wiederum mit Bonus-Zinsen dafür entschädigt, wenn sie länger auf ihr Geld warten müssen“, erläutert Zederbauer.

Grundsätzlich eignet sich Crowdfunding für Projekte mit Gesamtinvestitionskosten zwischen zwei und zehn Millionen Euro.

Das Wohnbauprojekt „An der Kammergarn“ der Landhaus Holding war eines der ersten Crowdfunder-Projekte. 25 Wohneinheiten wurden durch über 300 Crowdfundern kofinanziert. In Summe lukrierte die Landhaus Holding auf diesem Weg fast 400.000 Euro.

Den gemeinnützigen Bauvereinigungen geht es gut. Die Eigenkapitalausstattung ist hoch und auch bei den Banken sind die Gemeinnützigen gern gesehene Gäste. Alternative Finanzierungen spielen derzeit noch kaum eine Rolle, wenn es auch bereits erste Überlegungen für die Zeit nach der Niedrigzinsphase gibt. Diese reichen von der Wohnbauinvestitionsbank über institutionelle Anleger bis zu Mischfinanzierungen.

BERND AFFENZELLER

Im Jahr 2020 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen 19.100 Wohnungen fertiggestellt. Damit liegt das Coronajahr deutlich über dem Zehn-Jahresschnitt von 15.700 Fertigstellungen. Auch das Neubau-Investitionsvolumen war mit 3,4 Milliarden Euro weit überdurchschnittlich. „Die Finanzierung ist auch in Zeiten von Corona überhaupt kein Problem“, sagt Bernd Rießland, Obmann des österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen nicht nur über eine gute Eigenkapitalausstattung, sie sind auch gern gesehene Gäste in den heimischen Finanzinstituten. Banken wollen in erster Linie gute Schuldner. Denn das Schuldnerprofil ist dafür verantwortlich, welche Refinanzierungskonditionen sie am internationalen Kapitalmarkt bekommen. Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten aufgrund ihres geringen Ausfallrisikos von den bankeninternen Rating-

instrumenten ein äußerst gutes Zeugnis. „Überspitzt formuliert stehen die Banken Schlange, um die gemeinnützigen Bauvereinigen zu finanzieren zu dürfen“, sagt Wohnbau-Experte Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien Bauen und Wohnen. Das trifft laut Amann noch mehr auf Kapital von Wohnbaubanken und Bausparkassen zu, wo es zudem gesetzliche Beschränkungen und Begünstigungen für den sozialen Wohnbau gibt. Auch die Banken bestätigen, dass das Risiko bei der Finanzierung gemeinnütziger Bauvereinigen sehr überschaubar ist. „Gemeinnützige Bauvereinigen sind in der Regel sehr gut organisierte und aufgestellte professionelle Organisationen, die ihre Risiken gut managen. Das größte Risiko besteht wie bei allen Vermietern in allfälligen Leerständen, die aber aufgrund der üblicherweise relativ günstigen Ausgestaltung der Mietverhältnisse durchwegs eher gering einzustufen sind“, sagt Günther Neuwirth, Leiter Geförderter Wohnbau Real Estate Bank Austria. Auch Michael Priebisch, Leiter großvolumiger Wohnbau bei der Erste Bank Österreich, sieht beim Wohnbau der gemeinnützigen Bauvereinigen nur „wenige Risiken“. Allenfalls könne in weniger nachgefragten Lagen die Überproduktion zu einem Problem werden.

Sozial und nachhaltig

Nicht nur bei den heimischen Geldinstituten, auch bei der Europäischen Investitionsbank EIB steht der großvolumige Wohnbau hoch im Kurs – vor allem wenn er gefördert ist. „Die EIB muss bei ihren Aktivitäten zwei Kriterien erfüllen: Es müssen soziale und nachhaltige Ziele erreicht werden“, erklärt Amann. Beides ist durch die Förderbedingungen gewährleistet, ohne dass die EIB großen Aufwand mit Erhebung und Prüfung hätte. Dadurch stehen laut Amann „unglaublich günstige Finanzierungsbedingungen zur Verfügung“, mittlerweile nur knapp über ein Prozent bei einer Laufzeit von 20 Jahren und mehr.

Auch Michael Pech, Generaldirektor des Österreichischen Siedlungswerks ÖSW, bestätigt, dass die Projektfinanzierung aktuell alles andere als eine Herausforderung darstellt. „Es ist fast besser, einen Kredit aufzunehmen, als Geld zu haben“, lacht Pech. Deutlich schwieriger als die Projektfinanzierung ist es heute, an geeignetes Bauland zu kommen. In Wien gibt es laut Pech derzeit nicht einen Quadratmeter gewidmetes Bauland, der die preislichen Kriterien des geförderten Wohnbaus erfüllt. Die am Markt

befindlichen Grundstücke überschreiten die Kostenobergrenze meist um ein Vierfaches und mehr. Das ÖSW hat deshalb schon in der Vergangenheit in Grünland und ehemalige Industrieareale investiert, die umgewidmet werden und dann zu zwei Drittel für den geförderten Wohnbau reserviert sind. „Das war eine richtige Entscheidung, allerdings braucht man dafür auch einen langen Atem. Bis zur Widmung vergehen nicht selten fünf bis zehn Jahre“, so Pech.

Fix oder variabel

Die zentrale Frage bei der Projektfinanzierung über Fremdkapital ist Fixzins oder variable Verzinsung. Dabei ist es wichtig, ob man ein Miet- oder Eigentumsobjekt plant. „Gerade bei Mietobjekten, die lange im Besitz des Bauträgers bleiben, sollte man versuchen, von den immer noch sehr niedrigen Fixzinssätzen zu profitieren“, sagt Rießland. Wie die tatsächlichen Konditionen aussehen, ist laut Neuwirth vor allem von der Bonität des Schuldners, der Besicherung, dem Loan to Value (LTV), also dem Verhältnis des Kreditbetrags zum Wert der Immobilie, und der Dauer der Zinssatzbindung abhängig.

Auch wenn die Wohnbauförderung im aktuellen Finanzumfeld mit den Konditionen der Fremdfinanzierung vergleichbar ist, bleibt sie doch eine zentrale Säule der Finanzierung. Rund ein Drittel der Gesamtkosten wird nach wie vor über Förderdarlehen finanziert. „Es ist für eine Bank rechtlich nicht möglich, ein gesamtes Projekt zu finanzieren, sondern maximal 60 bis 70 Prozent“, erklärt Rießland. Die Mittel der Wohnbauförderung werden wie Eigenkapital gewertet und spielen so eine wesentliche Rolle bei der Gesamtfinanzierung. Dasselbe gilt auch für den Finanzierungsbeitrag der Mieter (siehe S. 20).

Und auch die von der vorigen Bundesregierung zu Grabe getragene und im letzten Jahr zur Überraschung aller von Wirtschaftsministerin Margarete Schramböck wieder ausgegrabene Idee der Wohnbauinvestitionsbank würde in diese Kerbe schlagen. „Die Wohnbauinvestitionsbank wäre ein sinnvolles Instrument der Ergänzungsfinanzierung, und würde Bauträgern die Möglichkeit geben, mehr Projekte zu finanzieren“, sagt Rießland. Auch Michael Pech würde die Einführung der Wohnbauinvestitionsbank sehr begrüßen. Zwar glaubt er nicht, dass es zu einem sprunghaften Zinsanstieg kommen wird, steigende Zinsen seien aber unvermeidlich. „Die Wohnbauinvesti-

tionbank wäre über die Zeit der Niedrigzinsen hinaus ein stabilisierendes Finanzierungselement“, so Pech. Ähnlich auch die Einschätzung der Banken. Priebisch sieht in der Wohnbauinvestitionsbank eine „sinnvolle Ergänzung der Finanzierungsmittel für leistbaren Wohnbau, da dadurch langfristig fixe Zinssätze für die Errichtung von Wohngebäuden gesichert werden können“. Für die Bank Austria wäre die Wohnbauinvestitionsbank vor allem in einem zukünftigen, schwierigeren Finanzierungsumfeld hilfreich. „Voraussetzung dafür ist, dass die Finanzierungsabwicklung unbürokratisch und ohne hohen Kostenaufwand erfolgen kann“, so Neuwirth.

Keine Alternativen

Alternative Finanzierungsinstrumente spielen in den Überlegungen der gemeinnützigen Bauvereinigen



Bernd Rießland

„Die Finanzierung über Fremdkapital stellt aktuell kein Problem dar. Es stellt sich lediglich die Frage, ob Fixzins oder variable Verzinsung.“



Michael Pech

„Die Wohnbauinvestitionsbank wäre über die Zeit der Niedrigzinsen hinaus ein stabilisierendes Finanzierungselement.“

aktuell nur eine sehr untergeordnete Rolle. In der heutigen Zinslandschaft würden Alternativen wie Mezzanin-Finanzierung oder Crowdfunding das Bauen und Wohnen der gemeinnützigen Bauvereinigungen sogar teurer machen. „Die Anleger würden ja attraktivere Zinsen als auf der Bank erwarten“, erklärt Pech. Interessanter ist für Pech die Zusammenarbeit mit institutionellen Anle-

gern wie Versicherungen oder Pensionsfonds. „Wenn wir diese Partner frühzeitig ins Boot holen, schafft das Liquidität. Die Partner profitieren von einer geringen, aber sehr sicheren Rendite“, erklärt Pech, der erste Erfahrungen mit dem in Bau befindlichen Wohnprojekt Theos mit 470 Einheiten bereits sammelte. „Dieses Konzept könnte in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen.“ An Bedeutung

gewinnen könnte bei steigenden Zinsen auch eine Mischfinanzierung über verschiedene Objekte. „Mit Finanzierungs-paketen über mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Tilgungsfristen kann die generelle Laufzeit verkürzt werden. Das ist vor allem in Hochzinsphasen wichtig, in denen lange Laufzeiten schwer zu finanzieren sind“, erklärt Rießland.

In absehbarer Zeit wird sich an den aktuellen Zinsen aber nur wenig ändern. „Wir erwarten derzeit, dass die kurzfristigen Zinsen bis Ende 2022 auf dem heutigen Niveau bleiben, für die langfristigen Zinsen – also die Basis für die Fixzinsen – ist ein bescheidener Anstieg um etwa ein Viertel Prozentpunkt möglich“, erklärt Neuwirth. Allerdings sei gerade bei den langfristigen Zinsen derzeit sehr viel Volatilität am Markt zu beobachten. Auch zukünftige regulatorische Änderungen könnten insbesondere wegen geforderter höherer Eigenkapitalausstattung von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen den Zinsaufwand negativ beeinflussen.

Basismodell der GBV-Projektfinanzierung bei durchschnittlichen Gesamtkosten von 2.500 Euro/m²

Visualisierung: Landhaus Holding

Finanzierung	Summe	Konditionen
Bankdarlehen	€ 1.000,-	1,5 % auf 25 Jahre
Förderdarlehen	€ 800,-	0,5 – 1,5 % auf 35 Jahre
Förderzuschüsse	€ 150,-	nicht rückzahlbar
Finanzierungsbeitrag der Mieter	€ 200,-	
Eigenmittel	€ 350,-	
Gesamtkosten/m²	€ 2.500,-	



Erfolgreich gemeinsam mit Anlegern finanziert: Theos, ein Wohnbau mit 470 Wohnungen, im 14. Bezirk in Wien

Visualisierung: ÖSW/BWM Architekten

„Man darf mit Wohnungsnot nicht Profit machen“

Die Wiener Architektin und Stadtplanerin Gabu Heindl beschäftigt sich seit langer Zeit mit sozialen Problemthemen innerhalb der Wohnbaubranche. Mit den Werten und Finanzstrukturen in der Immobilienbranche ist sie alles andere als zufrieden.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Katharina Gossow

Ist Wohnen heute noch leistbar?

Heindl: Für immer mehr Menschen nicht mehr. Mit den 1994 eingeführten Lagezuschlägen und Befristungen, die heute gang und gäbe sind, wurde das Mietrechtsgesetz mehr und mehr prekariert. Viele Mieter werden alle drei Jahre vor potenzielle Wohnungslosigkeit gestellt, wenn sie nicht den Mund halten. Damit nehmen sie laufende Mieterhöhungen in Kauf, was wiederum zu Mietexplosionen auf dem privaten Wohnungsmarkt führt. Und das Problem ist kein geringes: 70 Prozent aller neuen privaten Mietverträge in Wien werden befristet abgeschlossen.

Wo sehen Sie die größten Stellschrauben, um diese Missstände wieder nach unten zu korrigieren?

Heindl: Es wird in Zukunft zwei wichtige Themen geben, mit denen wir uns eingehend beschäftigen müssen. Erstens Mieterschutz: Leider wurde dieser in den letzten Jahren sukzessive demontiert. Es darf nicht sein, dass man mit der Wohnungsnot anderer Menschen Profit macht. Und zweitens: Ökologie, Klimaschutz, Maßnahmen gegen Erderwärmung.

Glauben Sie, dass die Befristungstendenz jemals wieder zurückgehen wird?

Heindl: Was eingeführt wurde, so wie die Befristung 1994, kann auch wieder abgeschafft werden. Hier ist die Politik gefragt.

Gibt es internationale Beispiele, in denen solche Rückentwicklungen zu beobachten sind?

Heindl: Ja, beispielsweise in Barcelona. Seit kurzem fordert die Stadt die in der Wirtschaftskrise 2007/2008 verlorenen Wohnungen von den Banken zurück, saniert sie, passt sie an den sozialen Markt an und gibt sie an jene Leute günstig weiter, die dringend Wohnraum benötigen.

Einer der Hauptgründe für das immer teurer werdende Wohnen sind die steigenden Grundstückskosten. Es gibt Modelle wie etwa die Münchner SoBoN oder die in Wien eingeführte Widmungskategorie Geförderter Wohnbau. Reicht das?

Heindl: Beide Modelle sind interessant, weil sie den Eingriff ins Eigentum regeln. Leider fällt aber auf, dass die Mietpreise in München dadurch nicht gefallen sind. Das Wiener Modell ist eine wegweisende Bodenpreisdeckelung, kommt aber halt reichlich spät. Das zeigt uns: Münchner SoBoN und Wiener Widmungskategorie alleine reichen nicht aus. Es braucht mehr.

Architekten und Bauträger klagen immer wieder über steigende Baukosten infolge von strenger werdenden Bauvorschriften, OIB-Richtlinien, Förder Richtlinien, Ö-Normen, Eurocodes und so weiter. Was tun?

Heindl: Die Kritik an den Ö-Normen und den damit verbundenen wirtschaftsbe-

zogenen Lobby-Strukturen kennen wir. Ja, da gibt es viel zu hinterfragen. Aber ich warne davor, in den Gesang mit einzustimmen, dass in Österreich alles überreguliert sei. Eine Regelung, dass Türen mindestens 80 Zentimeter breit sein müssen, damit beispielsweise ältere Menschen mit ihrem Rollstuhl gut hindurchkommen, tut niemandem weh. Die Standards im Wohnbau sind nicht das Problem!

Sondern?

Heindl: Die Bodenpreise. Und der wirtschaftliche Druck, dass Wohnbau-Investitionen so schnell wieder abbezahlt werden müssen. Warum muss sich Wohnen immer innerhalb von 30, 35 Jahren amortisieren? Die Finanzierungen könnten sich ohne Weiteres über längere Zeiträume erstrecken. Damit wäre allen geholfen.

Zu Beginn der Coronakrise haben Sie gemeinsam mit der Stadtforscherin und Sozialwissenschaftlerin Bettina Köbler einen Offenen Brief unter dem Titel „Wer zahlt die Krise?“ verfasst. Was wurde daraus?

Heindl: Meine Beobachtung ist, dass die Sensibilität für dieses Thema deutlich gestiegen ist – sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite. Forderungen nach Mietreduktion, Mietenstopp und Delogierungsstopp sind nicht nur auf Österreich beschränkt. Ähnliche Bewegungen gibt es nun auch in Deutschland, Großbritannien und den USA.

Gabu Heindl studierte Architektur und Philosophie in Wien, Tokio und Princeton und ist heute als Architektin und Universitätslehrende tätig. Sie unterrichtet an der Sheffield University sowie an der Architectural Association (AA) in London. Zuletzt erschienen Working Women Wohnen für die MA50 Wohnbauforschung sowie Stadtkonflikte. Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung (Mandelbaum).
www.gabuheindl.at

Die Schweiz am Flötzersteig

Die 88. Freitag-Akademie für Führungskräfte widmete sich dem Thema Verwaltungsvereinigung. Einige Baugenossenschaften in Österreich haben sich dafür entschieden, ihre Bautätigkeit stillzulegen und sich fortan nur noch auf die Verwaltung ihres Bestandes zu konzentrieren. So auch die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung. Ein Gespräch mit Obfrau Sabine Götsch über die Hintergründe.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Gartensiedlung

Die Gartensiedlung Flötzersteig liegt in der Verantwortung von Obfrau Sabine Götsch – die sich mit ihrer Wohnungsgenossenschaft auf das reine Verwalten zurückgezogen hat und keine Neubauten mehr tätigt.

Sie sind Leiterin der Rechtsabteilung der Erste Bank und nebenbei Obfrau der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung. Wie kam es zu dieser exotischen Kombination?

Götsch: In die Genossenschaft bin ich eingetreten, als ich vor 14 Jahren das Siedlungshaus meines Vaters übernommen habe. Der damalige Obmann hat mich gefragt, ob ich nicht im Vorstand tätig sein möchte, denn es wäre gut, eine Juristin im Team zu haben. Seit sechs Jahren bin ich nun Obfrau der Wohnungsgenossenschaft. Und bevor Sie fragen: Ja, ich habe viel zu tun neben meinem Hauptjob in der Erste Bank, aber ich habe das Glück, auch in der Genossenschaft ein tolles, engagiertes Büroteam zu haben.

Seit wann gibt es die Gartensiedlung am Flötzersteig?

Götsch: Die Gartensiedlung wurde 1919 gegründet und ist nun 102 Jahre alt. Als wir vor zwei Jahren das Jubiläum gefeiert haben, gab es die Möglichkeit, in die

Geschichte zurückzublicken und mit einigen älteren Mitgliedern und Bewohnerinnen die letzten Jahre und Jahrzehnte zu reflektieren. Da sind viele schöne Anekdoten aufgetaucht.

Wie viele Wohnungen umfasst Ihre Genossenschaft?

Götsch: Inklusive Garagen und Abstellplätzen verwalten wir 1.454 Objekte, zum überwiegenden Teil Siedlungshäuser. Die meisten Bestandobjekte wurden in den Zwanziger- und Dreißigerjahren errichtet. In den Fünfziger- und Sechzigerjahren kamen dann die mehrgeschoßigen Wohnhäuser hinzu. Seitdem ist das Wachstum überschaubar geblieben.

Sie bauen gar nicht mehr?

Götsch: Der letzte mehrgeschoßige Wohnneubau, den wir errichtet haben, ist jetzt mehr als 20 Jahre her.

Die Gemeinnützigkeit haben Sie in all der Zeit nicht verloren?

Götsch: Nein. Wir sind zwar zur Bautätigkeit verpflichtet, sind dieser Verpflichtung aber in Form von umfassenden Sanierungen nachgekommen. Baupausen mussten wir damit nie einlegen. Aber es stimmt schon: Die letzten 20 Jahre waren wir eine sehr untypische Baugenossenschaft.

Sie zählen zu den 20 kleinsten gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs und hatten daher die Möglichkeit, bis 31. Juli 2021 für eine Verwaltungsvereinigung zu optieren. Was genau kann man sich darunter vorstellen?

Götsch: Alle Bauvereinigungen mit weniger als 2.000 Wohnungen im Bestand haben – wie Sie richtig sagen – die Möglichkeit, sich aus der Bauverpflichtung zu befreien und sich einzig und allein auf das Verwalten des Bestands zu konzentrieren. Genau dafür haben wir uns entschieden.

War das eine lange Diskussion?

Götsch: Insgesamt haben wir uns dafür ein Dreivierteljahr Zeit genommen. Mein Büroteam hat alle relevanten Fragen auf-

gelistet, und wir haben bei einem Termin im Revisionsverband fast alle davon besprechen können. Den Rest haben wir mit der MA 50 schriftlich geklärt. Auch in der Genossenschaft wurde das Thema im Vorstand und Aufsichtsrat sehr intensiv besprochen. Damit ist uns die Entscheidung in der Generalversammlung leicht gefallen.

Gab es irgendwelche Zweifel oder Befürchtungen in diesem Entscheidungsprozess?

Götsch: Wir haben sehr viel über künftige Potenziale diskutiert: Wie gehen wir in Zukunft mit Sanierung, Verdichtung oder etwa Neubau um, wenn uns eines Tages wieder ein attraktives Grundstück zufliegt.

Und?

Götsch: Ganz einfach: Sanierung und Nachverdichtung – wie zum Beispiel der Ausbau von Dachgeschoßen – sind im Rahmen der Verwaltungsvereinigung möglich und erlaubt. Und sollten wir eines Tages wider Erwarten doch wieder bauen wollen, wie zuletzt vor 20 Jahren, dann können wir jederzeit wieder einen Antrag für einen Umstieg in eine Bauvereinigung stellen.



Foto: beigestellt

Sabine Götsch,

geboren 1975 in Wien, studierte Rechtswissenschaften in Wien und absolvierte danach ihr Gerichtsjahr. Ihre berufliche Karriere startete sie in der Erste Bank, deren Rechtsabteilung sie nun seit 2017 leitet. Zudem ist sie seit 2015 Vorstandsmitglied und Obfrau der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung.



Foto: Gartensiedlung

Historisch gewachsen – die Gartensiedlung entstand in den 1920er-Jahren.

Sie können jederzeit zurück?

Götsch: Ja, das haben wir sehr genau hinterfragt. Das war auch einer der Gründe, warum wir uns wirklich guten Gewissens für die Verwaltungsvereinigung entschieden haben.

Umgekehrt geht es nicht jederzeit. Das letzte Zeitfenster, als Bauvereinigung für eine Verwaltungsvereinigung zu optieren, war 1979, also vor über 40 Jahren. Manche Experten kritisieren diese scheinbar willkürlich verteilten Optionsmöglichkeiten.

Götsch: Ich denke, das hat damit zu tun, dass die Gesetzgebung die Bauvereinigungen an und für sich sehr wohl zum Bauen animieren möchte. Sinnvoll wäre es aber, diese Möglichkeit im Gesetz so zu verankern, dass dies jederzeit möglich ist.

Mit der Verwaltungsvereinigung verbunden sind auch einige Nebenwirkungen wie etwa die Halbierung der zweiprozentigen Rücklagenkomponente bei Vermietung sowie einige Details beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).

Götsch: All diese Faktoren haben wir uns gut überlegt und wirtschaftlich präzise geprüft. Nachdem wir die letzten 20 Jahre keine aktive Neubautätigkeit nachweisen konnten, praktizieren wir schon seit langer Zeit die Verwaltungsvereinigung. Der wirklich große Vorteil für uns aber ist: Als Verwaltungsvereinigung haben wir kein großes Reservekapital mehr, das wir versteuern müssen.

Können Sie diesen Schritt anderen kleinen Bauvereinigungen auch empfehlen?

Götsch: Das ist eine gute, attraktive Option für kleinere Vereinigungen ohne große Bauressourcen. Wenn man als kleine Genossenschaft unabhängig sein möchte, dann ist das der absolut richtige Schritt.

Halten Sie den Schwellenwert von 2.000 Verwaltungseinheiten für angemessen?

Götsch: Absolut! Größere Bauvereinigungen sind anders aufgestellt und haben einen ganz anderen Verwaltungsapparat.

Könnte das ein Modell auch für neu zu gründende Genossenschaften sein?

Götsch: Das kann ich mir gut vorstellen! Es geht darum, gemeinsam Wohnraum zu schaffen, zu verwalten und zu bewirtschaften. Darin unterscheiden wir uns nicht von den Prinzipien der Siedlerbewegung der Zwanziger- und Dreißigerjahre. Heute ist es in Österreich ja so: Man muss zuerst eine Bauvereinigung gründen – und kann dann erst unter Umständen zu einer Verwaltungsvereinigung mutieren. Das ist ein gewisser bürokratischer, nicht unerheblicher Aufwand. In der Schweiz funktioniert der Vereinigungs- und Genossenschaftsgedanke auch ohne harte Spielregeln und ohne Dachverband. Das fasziniert mich. Da können wir noch was lernen!



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Eine Revolution leistbaren Wohnens: Jeder bürgt für jeden

WOJCIECH CZAJA

Wohnen wird immer teurer. Nicht nur in Österreich, auch in Norwegen. Mit dem Projekt Vindmøllebakken in Stavanger hat das norwegische Architekturbüro Helen & Hard eine Möglichkeit gefunden, um die davongaloppierenden Wohnkosten ein bisschen einzudämmen. Mit dem von ihnen gegründeten Bauträger-Unternehmen Gaining by Sharing und drei weiteren Privatinvestoren an Bord errichteten sie auf dem Standort einer ehemaligen Windmühle im Osten der Stadt ein Co-Living-Projekt der etwas anderen Art. Das in sich verschachtelte Holzhaus ist nämlich nicht nur ein Ort des kollektiven Wohnens, sondern auch der kollektiven Finanzierung.

„Vindmøllebakken besteht aus 40 Co-Living-Wohnungen und diversen Gemeinschaftsflächen im Zentrum“, sagt Architekt Reinhard Kropf. „Um das Wohnprojekt etwas erschwinglicher zu machen, haben wir es mit acht freifinanzierten Apartments und vier hochpreisigen Townhouses kombiniert. Durch die Querfinanzierung konnten wir die Co-Living-Wohnungen im Preis senken.“ Die größte Überraschung aber birgt die Zusammenarbeit mit der Bank: Die Eigentümer der ungewöhnlichen Baugruppe haben eine Finanzierungsgruppe gebildet und einen Gemeinschaftswohnkredit – einen sogenannten Borettslag – aufgenommen. „Jeder bürgt für jeden, dadurch sind die Bankkonditionen ungleich günstiger“, so Kropf.

Auf der diesjährigen Architektur-Biennale in Venedig haben Helen & Hard den Nordischen Pavillon gestaltet. In Zusammenarbeit mit acht Vindmøllebakken-Bewohnern haben sie die Idee des kollektiven Wohnens in Form einer Holzinstallation nachgestellt. Die Inszenierung erinnert an einen großen Matador-Bausatz und macht Lust auf eine Revolution leistbaren Wohnens.



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Lebensqualität ist das Ziel

Das Coronavirus wirbelte Arbeits-, Wohn- und Lebenskonzepte ordentlich durcheinander. Die Wohnungswirtschaft ist gefordert, mit Voraussicht zu planen, auf veränderte Lebenssituationen eingestellt zu sein und flexible Rahmenbedingungen für Bewohner zu schaffen. Beim 69. Wohnsymposium zeigte sich eine Aufbruchstimmung mit einer Vielzahl von spannenden Visionen.

GISELA GARY

Eineinhalb Jahre nach einem Leben mit dem Coronavirus mit zahlreichen Beschränkungen und mehr als 200 Covid-19-Verordnungen war bei den rund 70 Teilnehmern des 69. Wohnsymposiums – unter strikter Einhaltung der Drei-G-Regeln und in dem großzügigen Veranstaltungssaal mit ausreichend Ab-



Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler

Foto: Buwog/Stephan Huger



Das 69. Symposium der Reihe „Die Zukunft des Wohnens“ fand in der neuen Buwog-Zentrale statt.

stand – unter dem Thema „Wohnen in der neuen Arbeitswelt – zu Hause oder im Büro“ in der neuen Zentrale der Buwog Erleichterung wie auch eine leichte Aufbruchstimmung ins „normale“ (Arbeits-)Leben spürbar. Doch wie geht es weiter? Welche Rahmenbedingungen wünschen Bewohner, welche Vorgaben macht die Politik, und was bedeutet die Neubetrachtung von Wohnen und arbeiten für Bauträger? Das Thema Lebensqualität rückte aufgrund von Covid-19 ins Zentrum – eine Herausforderung für die Zukunft des Wohnens.

Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group, freute sich, dass Veranstaltungen „nun endlich wieder möglich sind“. Er begrüßte die Teilnehmer in dem gelungenen Neubau, der vor allem in puncto Recycling als Vorzeigeprojekt gilt. Rund 80 Prozent des alten Glasपालastes konnten wiederverwertet werden. Das Thema des Symposiums gilt auch für die rund 300 Mitarbeiter der Buwog – noch gibt es sogenannten Schichtbetrieb, in Abwechslung wird zu Hause und im



Architekt Andreas Gerner

Fotos: Robert Newald

Büro gearbeitet. Doch Holler kennt natürlich auch die Bewohnerseite und da gab es viel zu tun, neu zu organisieren, Arbeitsplätze in Wohnanlagen zur Verfügung zu stellen – neben der Bewältigung der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen mit Freiräumen.

Sophie Karmasin, Geschäftsführerin Karmasin Research&Identity, kennt die



Fotos: Robert Newald

Marktforscherin Sophie Karmasin

Befindlichkeiten, die sich durch das Coronavirus ergaben, sie befragte 500 Personen nach ihren Wohnwünschen und stellte klar fest, Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben: „Über 60 Prozent der Unternehmen werden zukünftig Homeoffice anbieten – aber natürlich, Mitarbeiter wollen wesentlich stärker im Homeoffice und vor allem flexibel arbeiten. Es ist ein Graubereich, den Unternehmen fehlt die Kontrolle, und es geht auch um Sicherheitsthemen und natürlich auch um Gleichberechtigung.“ Dabei ist



Fotos: Robert Newald

Familiensoziologin Ulrike Zartler

natürlich der räumliche Kontext entscheidend, wie auch Architekt Andreas Gerner, Gerner Gerner Plus, betonte. Das Architekturbüro hat 40 Mitarbeiter aus 13 Nationen – unterschiedliche Arbeitsplatzwünsche kennt Andreas Gerner also im Unternehmen wie auch auf Bewohnerseite. Den von der Immobilienbranche gern propagierten Slogan, dass es nur um Lage, Lage, Lage geht, ersetzt Gerner mit Frage, Frage, Frage: „Welches Budget habe ich, welche Woh-

nungsgröße brauche ich und welchen Grundriss? Das sind für uns die entscheidenden Themen. Die Wohnungen werden immer kleiner – im Schnitt sind wir jetzt bei 75 Quadratmeter – reicht das, wenn die Familie im Homeoffice arbeitet?“ Bei aktuellen Projekten probiert Gerner aktuell mit der WBV-GPA verschiedene Wohnungskonzepte aus, die von der WG bis zu Wohnbauten mit zahlreichen unterschiedlichen anmietbaren Flächen reichen. Bei dem Projekt „Rote Emma“, mit Migra und BWS, sind einige sehr kleine Wohnungen geplant, „doch dafür müssen die Freiflächen großzügig sein“.

Arbeiten mit Kindern

Familiensoziologin Ulrike Zartler, Universität Wien, beschrieb als die größte Herausforderung, Homeoffice und Home-schooling innerhalb einer Wohnung. Sie befragt seit März 2020 regelmäßig Familien, ihr Fazit: „Räume müssen neu



Fotos: Robert Newald

Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA

definiert werden, es geht um Lebensqualität und Arbeiten auf der Couch ist keine Qualität. Und es brauchen alle Familienmitglieder die Chance auf einen Rückzugsraum. Das sind gewaltige Herausforderungen für die Bauträger – da ist viel Kreativität und Flexibilität gefragt.“

Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA und Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, bestätigt, dass im Zentrum der Homeoffice-Überlegungen Familien stehen: „Ich bin überzeugt, dass nicht alle zu Hause arbeiten wollen. Wir sind als Bauträger Dienstleister und müssen vorausschauend planen, doch wie sieht es mit dem Bestand aus? Da bin ich dann als Bauträger gleich weniger flexibel. Grundrisse sind ein wichtiges Thema, und wir sehen steigenden Bedarf nach temporären Arbeitsplätzen. Deshalb sehe ich auch eine starke Zukunft in Mix-Use-Gebäuden – aber ebenso müssen Büros auf jegliche Nutzung hin geplant werden.“



Fotos: Robert Newald

Politik ist gefordert

Ingrid Reischl, leitende Sekretärin des ÖGB und Sophie Karmasin, Karmasin Research&Identity, teilen nicht alle Ansichten, wie das Wohnen und Arbeiten in Zukunft unter einen Hut gebracht werden kann, Einigkeit fanden die beiden dennoch: Das mobile Arbeiten ist die Zukunft.

Ingrid Reischl: „Wenn es auch jetzt ein Homeoffice-Gesetz gibt – da fehlen noch einige Punkte, wie z. B. die Regelung, wenn ich in einem anderen EU-Land arbeite. Wir müssen vom Homeoffice in Richtung mobiles Arbeiten kommen. Und natürlich muss auch die Kostenfrage geklärt werden, die Unternehmen sparen sich durch die neuen Arbeitsformen ja einiges und die Arbeitnehmer können nicht alle Kosten übernehmen.“

Sophie Karmasin: „Ja natürlich, das mobile Arbeiten ist die Zukunft – aber warum ist diese Arbeitsform nicht bereits im Homeoffice-Gesetz untergebracht worden? Bezüglich Kostenersparnis, das sehe ich nicht so, denn die Mitarbeiter ersparen sich ja wieder auch einiges, wenn sie zu Hause oder wo auch immer arbeiten – Stichwort Fahrt ins Büro etc. Ein wichtiges Thema dabei ist jedoch die Arbeitszeitregelung, denn zurzeit ist es ja eigentlich nicht erlaubt, dass z. B. noch um 21 Uhr gearbeitet wird.“

Reischl stellte jedoch eine weitere Frage: „Was kommt nach dem mobilen Arbeiten? Die Tools der künstlichen Intelligenz werden einige Arbeitsplätze killen und dann?“ Diese Sorge teilte Sophie Karmasin nicht – „gut ausgebildete Leute werden immer Jobs finden“, so ihr Fazit.



Fotos: Robert Newald

Isabella Stickler, Alpenland

Isabella Stickler, Obmann-Stellvertreterin und geschäftsführender Vorstand Alpenland, hingegen meinte, hybride Wohnformen werden die Zukunft sein: „Wohnen, arbeiten – Freiräume, unsere Kunden wollen ein Rundumpaket. Interessant ist auch, dass durch das Homeoffice die Bereitschaft, etwas länger in die Arbeit zu fahren, gestiegen ist. Wir haben eine starke Zunahme bei Kunden aus an-

deren Bundesländern. Dabei stehen weniger bautechnische Qualitäten im Vordergrund als Freiräume und die Umgebung – aber natürlich ebenso die Wohnungsgrößen. Am meisten gefragt sind Vier- bis Fünf-Zimmerwohnungen, denn jeder will einen eignen Raum zum Arbeiten.“ Auch die Alpenland setzt auf gemischte Bauten wie bei der Entwicklung des ehemaligen Bene-Areals in St. Pölten, dort gibt es neben 75 Wohnungen ebenso Büros.

Michael Pisecky, Geschäftsführer der s Real Immobilienvermittlung und Fachgruppenobmann Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Wien, berichtete von dem unglaublichen Boom, der die Menschen durch die Pandemie raus aufs Land brachte: „Es geht um Lebensqualität – dabei gibt es natürlich auch einen negativen Effekt, dass die Menschen bereit sind, weitere Distanzen auf sich zu nehmen, ist umwelt- und ressourcenmäßig natürlich wiederum nicht gut. Aber die Kostenentwicklung trägt das Ihre dazu bei: Die Wohnkosten steigen, die Einkommen sinken. Zudem darf nicht auf die Einpersonenhaushalte



Fotos: Robert Newald

Michael Pisecky, Geschäftsführer der s Real Immobilienvermittlung und Fachgruppenobmann Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Wien

vergessen werden, in Wien sind das rund 45 Prozent – diese benötigen kleine Wohnungen.“ Pisecky betonte vor allem einen wesentlichen Punkt: „Wir haben genug umbauten Raum – jetzt müssen wir lernen, mit den Räumen flexibel umzugehen und dabei auch Mehrfachnutzungen zuzulassen.“

Viele Ideen – viele Positionen

Bei den traditionellen Tischgesprächen diskutierten die Teilnehmer die Frage „Was brauchen wir, damit Homeoffice zum Erfolgskonzept wird?“. Dass es nicht die eine Antwort auf zukünftige Lebens- und Arbeitswelten gibt, zeigt die Vielfalt der Slogans und Überlegungen.



Tisch 4 / 6 Punkte
3. Platz
 Slogan: **Gute Verbindung ist mehr als schnelles Internet**
 Präsentation: Martina Kalteis, Projektentwicklung Rhomberg



Tisch 3 / 4 Punkte
 Slogan: **Work everywhere**
 Präsentation: Roman Raab, AK Oberösterreich



Tisch 7 / 9 Punkte
1. Platz
 Siegerslogan: **Das dezentrale, digitale Dorf**
 Präsentation: Eveline Susanne Ernst-Kirchmayr, Die Ernst – Immobilienentwicklung-Marktforschung



Tisch 6 / 6 Punkte
3. Platz
 Slogan: **Wohnst Du noch oder arbeitest Du schon?**
 Präsentation: Carina Schunker, Geschäftsführerin EHL Wohnen



Tisch 2 / 2 Punkte
 Slogan: **Fit and proper**
 Präsentation: Doris Molnar, Rechtsexpertin für Gemeinnützigkeit



Tisch 5 / 8 Punkte
2. Platz
 Slogan: **Die Zukunft liegt im mobilen Arbeiten!**
 Präsentation: Gerald Aichhorn, Geschäftsführer WAG Linz



Tisch 1 / 5 Punkte
 Slogan: **Auf Vertrauen bauen, Vertrauen aufbauen**
 Präsentation: Thomas Belazzi, bauXund



Tisch 8 / 3 Punkte
 Slogan: **Viel Fitness for homeoffice**
 Präsentation: Michael Neubauer, NÖ Immobilien-Development

Freifinanziert oder gefördert? Beides!

Explodierende Grundstückspreise und leistbares Wohnen in Einklang zu bringen, stellt gemeinnützige und gewerbliche Bauträger gleichermaßen vor große Herausforderungen.

FRANZISKA LEEB



Barbara Fritsch-Raffelsberger

„Gemeinnützige tragen die gesellschaftlichen Zukunftsthemen mit.“

Foto: Kurt Göthans



Daniel Jelitzka

„Wichtig wäre die faire Aufteilung zwischen freifinanziert und gefördert.“

Foto: JP Immobilien

Sinnvoll und notwendig

Eine Mischung von Miete und Eigentum, freifinanziert und gefördert ist das Um- und Auf eines guten Miteinander sozial durchmischter Quartiere und auch aus wirtschaftlichen Gründen so sinnvoll wie notwendig. Es entscheidet im Wesentlichen der Grundstücksmarkt, ob und wie viel geförderter Wohnbau möglich ist.

Ein wesentliches Plus des geförderten Wohnbaus ist die Koppelung der Förderung an Qualitätskriterien, womit zum Beispiel in energetischer Hinsicht die Anforderungen deutlich über jenen der Bauordnung liegen. Dank der Beurteilung nach dem Vier-Säulen-Modell können Standards gehalten werden, was positiv zum Stadtbild beiträgt. In den Stadtentwicklungsgebieten, wo es fast nur geförderten Wohnbau gibt, werden Baureifmachungen und die Errichtung von Infrastruktur vor allem an die gemeinnützigen Bauträger abgewälzt. Trotz Zusatzförderungen bedeutet das einen enormen organisatorischen Aufwand. Im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern sind wir Gemeinnützige zur Kostendeckung verpflichtet und müssen die Projektkosten eins zu eins weitergeben. Es gibt Verpflichtungen, die eine Kommune zu tragen hätte, die sollen nicht auf die Nutzer abgewälzt werden. Da wird die Bevölkerung irreführt.

Neben ihrer Aufgabe, langfristig bedarfsgerechte Wohnversorgung in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen, sehe ich die Gemeinnützigen als Mitträger der gesellschaftlichen Zukunftsthemen. Die regelmäßige Überprüfung durch den Revisionsverband gibt Mietern und Käufern mehr Sicherheit als Strukturen, wo mit Projektgesellschaften gearbeitet wird. Wenn es hart auf hart geht, ist man als Kunde im gemeinnützigen Segment auf der sichereren Seite. Dabei spielt auch eine Rolle, dass wir unsere Gebäude meist selbst verwalten und auch dann über den ganzen Lebenszyklus begleiten, wenn wir nicht mehr Hauptmieter sind. Das gibt einen anderen Fokus auf die Gebäude, als wenn man nur baut.

Barbara Fritsch-Raffelsberger ist Prokuristin der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und Abteilungsleiterin der Projektentwicklung.

Faire Verteilung gefragt

Als freifinanzierter Bauträger soziale Verantwortung zu übernehmen und Mehrwert für die Gesellschaft schaffen, halte ich für wichtig. Derzeit sehen wir uns allerdings mit Belastungen konfrontiert, die eine faire Verteilung zwischen gefördert und freifinanziert ins Wanken bringen.

Die Grundstückspreise liegen ein Mehrfaches über den Grenzen des im geförderten Wohnbau Zulässigen. Die Widmungsverordnung „geförderter Wohnbau“, nach der bei über 5000 m² neu gewidmeter Wohnfläche zwei Drittel dem geförderten Wohnbau zuzuführen sind, ist daher kaufmännisch unlösbar. Für die Grundstückseigentümer wird der Verkauf weniger attraktiv, es kommt weniger Fläche auf den Markt. Dazu kommen die städtebaulichen Verträge, wo wir insbesondere soziale Infrastruktur bereitstellen, den öffentlichen Raum mitgestalten und konsumfreie Plätze schaffen und weiters die Regeln des Fachkonzepts „Produktive Stadt“ berücksichtigen müssen. Alle drei Vorgaben werden derzeit kumuliert angewendet. Irgendwoher muss das Geld dafür kommen.

Dass Gemeinnützige mehr für die Stadt leisten müssen als Freifinanzierte, halte ich für eine Verkennung der Realität. Mittlerweile ist bei allen erfahrenen Bauträgern, die das Geschäft gern betreiben, das Bewusstsein eingetreten, dass man einen gesellschaftspolitischen Fußabdruck hinterlässt und schon allein deshalb auf gewisse Qualitäten zu achten hat.

Neben den steigenden Grundkosten erschweren die hohen Baukosten die Schaffung kostengünstigen Wohnraums. Mehr Wohnfläche auf den Markt zu bringen, beschleunigte Bewilligungsverfahren und eine Entrümpelung der OIB-Richtlinien wären Maßnahmen, die zur Kostenreduktion beitragen.

Ob gefördert oder freifinanziert – keiner kann zaubern. Die Stadt braucht jedenfalls beides. Unseren Architekturpreis Superscape loben wir als Ausdruck unseres Schulterschlusses mit den Gemeinnützigen gemeinsam mit der WBV-GPA aus.

Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien

Es ist wichtig, eine Überschrift zu haben



Foto: Hans Schubert

Weniger riskant als es aussieht: Gästezimmer mit Strohänden für die Essigbrauerei Gegenbauer in Wien

Gleich drei größere Wohnprojekte, deren gemeinsamer Nenner die Mehrfachnutzung ist, haben heri&salli derzeit in Wien in Arbeit.

FRANZISKA LEEB

Seit 17 Jahren arbeiten Heribert Wolfmayr und Josef Saller als heri&salli zusammen. Jahrelang exerzierten sie an Installationen, Rauminterventionen und Kleinprojekten räumliche Fragestellungen durch. Längst stellen sie die in dieser Zeit erarbeitete architektonische Haltung anhand größerer Realisierungen unter Beweis. Wien bietet derzeit besonders in den neuen Stadtentwicklungsgebiet einen fruchtbaren Boden dafür. Die Music-Box (Bauherr: ÖSW) am Helmut-Zilk-Park wird ab Herbst vor allem kreativ Tätigen ein inspirierendes Milieu anbieten. In der Seestadt Aspern entsteht das Forum am Seebogen (Bauherrin: Familienwohnbau), ein nutzungsoffenes Stadthaus in Holzbauweise, das eine Vielzahl an Raumtypologien anbietet.

Was war Euer erster Wohnbau?

Salli: Genaugenommen das Mukii&Wuki, gegen Ende unserer Studienzeit 1999 in Graz.

Heri: Die aufgeblasene Kunststoffkugel steckte zwischen Fassadenfronten in der

Innenstadt fest. Wichtig war, dass die Kugel nie zu ihrem Idealzustand kommt, sondern sie die bestehenden Häuser als Gegenüber hat. Dieses Ping-Pong-Spiel war uns immer wichtig. Die Idealwelt besteht immer mit dem Gegenüber.

Salli: Alle 20 Minuten mussten wir raus, weil es ein bezugsloser Raum war, in dem man total die Orientierung verloren hat. Diese Orientierungslosigkeit beinhaltete für uns immer eine Neuorientierung. Dieser Gedanke beschäftigt uns heute noch. Wir hinterfragen unsere Arbeiten ständig, auch wie wir mit den sich stetig ändernden Begrifflichkeiten des Wohnens umgehen und diese neu einsetzen können, zum Beispiel, wie eine Wohnküche in 50 Jahren aussehen kann.

Gibt es einen roten Faden von den frühen Projekten zu den aktuellen?

Salli: Heri: Es geht uns immer um die Auseinandersetzung mit dem Raum und der Umwelt, in der sich der Mensch bewegt, um das Zusammenspiel mit dem Menschen. Oft wurden wir gefragt, ob wir Kunst oder Architektur machen. Diese



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Frage haben wir uns nie gestellt. Alle unsere Installationen waren immer erst dann fertig, wenn der Mensch sie benützt hat und sich dadurch etwas verändert.

Es finden sich auch formale Ähnlichkeiten.

Heri: Es ist nicht so, dass wir eine Sprache weiterziehen, sondern wir fangen bei jeder Aufgabe neu an. Alle unterliegen einer gleichen Haltung zur Architektur, unbewusst kehren verschiedene Elemente immer wieder.

Woher kommt die Liebe zum Raster?

Salli: Er ist ein klassisches Ordnungssystem. Uns interessiert, wie er sich verändern, anpassen oder auflösen muss.

Heri: In manchen Projekten gehen wir von gleichmäßigen Sequenzen aus. Beides hilft, zu ordnen und zu objektivieren, auch darum geht es in der Architektur. Aber es hilft auch, Freiheiten zu schaffen. Oft erzählen wir auch übergeordnete Geschichten. Es war uns immer wichtig, eine Überschrift zu haben.

Drei aktuelle Wohnhäuser in Wien haben als Gemeinsamkeit die Mischnutzung. Was ist essenziell, damit der Mix gelingt?

Salli: Der Bebauungsplan ist das Fundament, mit dem man arbeiten kann. Da hat man in Wien aus Fehlern gelernt. Das war besonders bei der Music-Box, dem ersten der Quartiershäuser im Sonnwendviertel, wesentlich.

Heri: Man muss Wohnbau als multifunktionalen Lebensraum, wo Gemeinschaft entstehen kann, begreifen. Ein Erdgeschoß mit Eingangstür, Müllraum und Garageneinfahrt ist vielleicht kein Problem inmitten eines belebten Stadtviertels. Wenn man dieses erst konzipieren muss, ist es ein kleiner Fortschritt, wenn noch ein verglaster Fahrradraum und eine



Heribert Wolfmayr (rechts) und Josef Saller (links) arbeiten seit Studienzeiten an gemeinsamen Projekten – seit 2004 als heri&salli.

Waschküche dazukommen, aber zu wenig. Ich denke, dass es hier mittlerweile sehr engagierte Konzepte gibt.

Salli: Viele Bauträger ziehen bereits mit und erkennen diesen erweiterten Horizont des Wohnbaus.

Im Stadttregal ist ein Hühnerstall auf der Dachterrasse vorgesehen. Ist das nur ein Gag?

Heri: Nein, das ist ernst. Die Hühner haben eine große Symbolwirkung innerhalb eines ökologischen Gesamtkonzepts. Es geht darum, das Gebäude in Bezug zur Umwelt zu setzen, um den Gedanken der Selbstversorgung und Elemente des Landlebens in die Stadt zu bringen. Es ist auch eine Urinaufbereitungsanlage vorgesehen, aus der Dünger für die Dachgärten erzeugt wird.

„Es geht uns immer um das Zusammenspiel mit dem Menschen.“

Macht es für Euch einen Unterschied, ob ein Wohnbau gefördert oder freifinanziert ist?

Salli: Vom prinzipiellen Entwurfsgedanken her nicht. Beides hat Vor- und Nachteile.

Heri: Das Stadttregal ist zur Gänze gefördert und bis dato unser durchmischtestes Projekt. Das Forum am Seebogen ist zwar freifinanziert, aber es muss ebenso bauplatzübergreifende Aufgaben übernehmen.

Der Holzbau spielt bei Euren Projekten zunehmend eine Rolle. Habt Ihr eine Vorliebe dafür?

Heri: Früher jobbte ich in einer Schlosserei und hatte eine Affinität zu Stahl. Beim 2013 fertiggestellten Office OFF hat

sich erwiesen, dass im Holzbau vieles einfacher ist. Jedes Material hat seine Zeit und seinen Ort.

Salli: Im Bauträgerwettbewerb zum Forum am Seebogen war eine Modul- und Systembauweise in Holz vorgegeben. Hier war es vor allem wichtig, neue Möglichkeiten im Holzbau auszuloten.

Welche Themen bedürfen im Wohnbau noch einer intensiveren Auseinandersetzung?

Heri: Es braucht mehr innovative, wendige Firmen, die sich trauen, vorauszudenken. Da ist Luft nach oben. Aber im Wohnbau geht es vor allem um die Gestaltung des Zusammenlebens, technisch-konstruktive Aspekte müssen nicht immer vorrangig sein. Wenn wir in die 1960er- und 1970er-Jahre zurückschauen, spürt man in der Architektur einen Glauben an die Zukunft, das Bestreben für eine zukünftige Gesellschaft zu bauen.

Salli: Warum etwas entwickeln, wo eh alles funktioniert, ist die derzeit herrschende Grundhaltung. Ich halte es für wichtig, einen Veränderungswillen zu haben und die Begeisterung dafür zu teilen.

Heri: Das Festhalten an den Dingen und die Angst, dass uns etwas weggenommen wird, geht in allen Bereichen mit wenig Bereitschaft zum Risiko einher. In 50 Jahren wird man am heute Gebauten erkennen, wie unsere Gesellschaft getickt hat.

Bereitschaft zum Risiko signalisiert auch das Gästezimmer aus Stroh. Was sagt der Brandschutz?

Salli: (Lacht) Ursprünglich überlegten wir, das Stroh anzusprihen. Es ist ein Brandabschnitt, also reicht eine Brandschutztür, sagt der Experte. Ganz einfach. Man braucht einen Bauherrn, der das unterstützt.

Aktuelle Wiener Wohnbauten von heri&salli

Stadttregal (mit Gerner Gerner Plus), in Planung

Wohnbau Stöbergasse, 2022

Forum am Seebogen, Seestadt Aspern, 2022

Music-Box, Sonnwendviertel, Herbst 2021

Strohzimmer, Essigbrauerei Gegenbauer, 2021

Wiener Gäste Zimmer, Essigbrauerei Gegenbauer, 2015

Effekte der Gemeinnützigkeit

Eine Studie des Wifo, durchgeführt von Michael Klien und Gerhard Streicher, befasst sich mit den ökonomischen Auswirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich (GBV). Neben erwartbaren Resultaten gibt es einige durchaus überraschende Schlüsse.

ROBERT TEMEL



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Der wichtigste Effekt des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich, der in der Studie beschrieben wird, ist eine Kostenersparnis der GBV-Mieter und der Wohnungseigentümer, deren Wohnungen von Gemeinnützigem gebaut wurden, von etwa 1,3 Milliarden Euro pro Jahr. Davon sind 1,2 Milliarden Mietersparnis. Wenn man von dieser Summe all das abzieht, was durch den Einfluss der GBV umgekehrt der Volkswirtschaft entgeht, kommt man je nach Modellszenario zu Gesamteffekten auf das Bruttoinlandsprodukt von bis zu 980 Millionen Euro pro Jahr. Wie Koautor Michael Klien formuliert: „Wenn der Konsum vom Wohnen zu anderen Konsumgütern wandert, gibt es einen hohen Importanteil, und das bewirkt einen Abfluss aus der Volkswirtschaft.“ Die Differenz entsteht im Wesentlichen eben dadurch – und weil dem Staat Steuern entgehen, wenn Private weniger Wohnungen teuer vermieten können. Was hier allerdings nicht eingerechnet wurde, weil dafür keine Daten verfügbar sind: Es gibt hohe Investitionen aus dem Ausland in den privaten österreichischen Wohnungsmarkt (vgl. Rechercheprojekt „Cities for Rent“, wo von 2007 bis 2020 für Wien 43 Prozent ausländisches Investment angenommen wird), das heißt, die Erträge in diesem Bereich fließen teilweise ebenfalls ins Ausland ab, der BIP-Effekt der GBV ist also tatsächlich noch höher als in der Studie errechnet.

Studie

„Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus“
Im Auftrag des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen

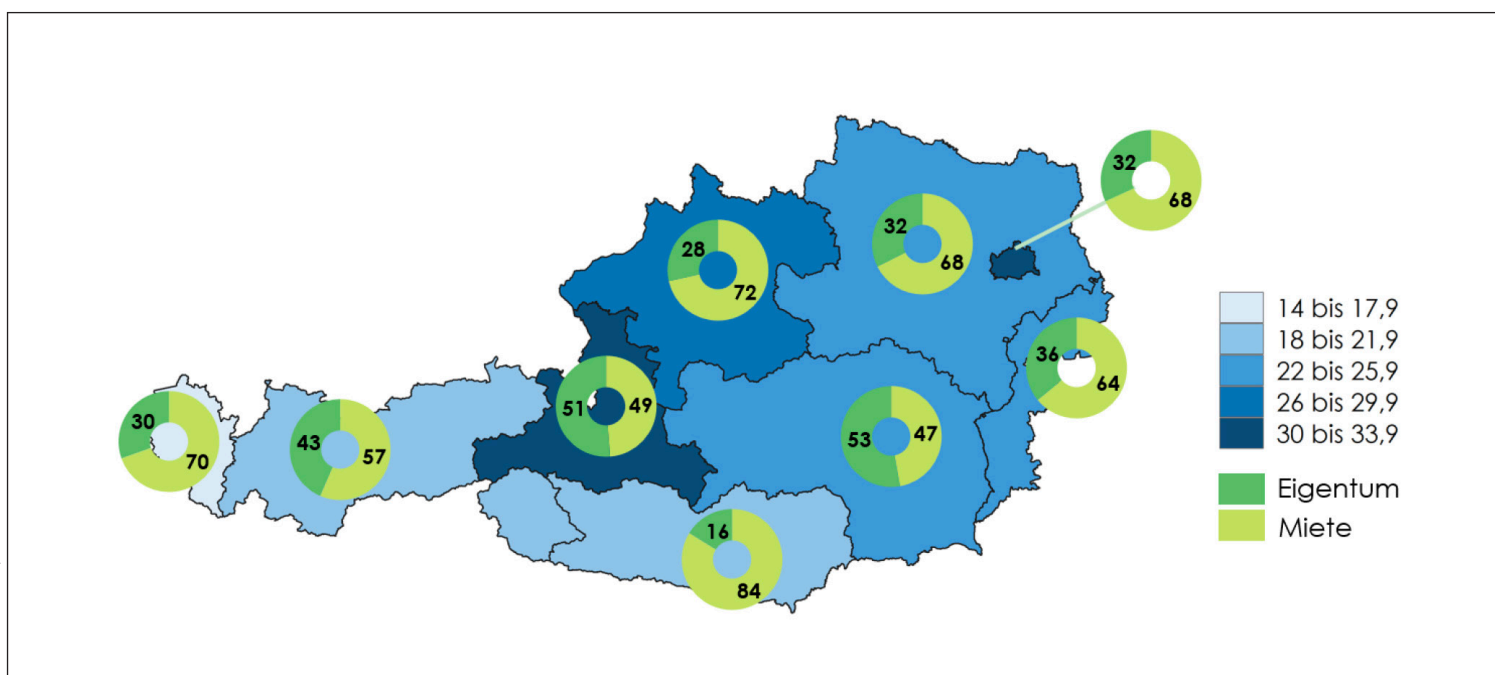
Autoren Michael Klien, Gerhard Streicher, wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler; Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Fertiggestellt im März 2021

www.wifo.ac.at/publikationen/publikationssuche?publikation_id=66962

Was ersparen sich die Bewohner?

Vergleiche zwischen gemeinnützig und gewerblich gebauten Wohnungen kranken oft daran, dass Äpfel mit Birnen verglichen werden: Gewerblicher Wohnbau entsteht eher in teureren Lagen, ist vielleicht auch besser ausgestattet. Wenn man um diese Effekte bereinigt, sind GBV-Mietwohnungen im Schnitt um 2,30 Euro pro Quadratmeter günstiger, was



Anteil GBV am Wohnungsangebot je Bundesland sowie deren Verteilung in Eigentum und Miete in Prozent.

pro Wohnung 160 Euro im Monat ausmacht. Diese Ersparnis ist aber über den Zeitverlauf sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die höchsten Effekte gibt es bei Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren gebaut wurden (3 Euro), was wohl an den derzeit stark steigenden Kosten liegt; und bei solchen aus den Jahren vor 1980, die also bereits refinanziert sind, und wo somit bei GBV nur mehr die sogenannte Auslaufannuität bezahlt wird. Dazwischen, als man günstiger baute als heute, liegt die Ersparnis nur bei etwa 1,40 bis 1,70 Euro.

Umverteilung durch Gemeinnützigkeit

Diese Millionen sind also das Geld, das sich österreichische Haushalte jedes Jahr ersparen, weil es die GBV gibt. Da fragt man sich: Wer erspart sich da was? Ein alter Vorwurf gegen die GBV ist ja, dass ihr Angebot wenig treffsicher auf die unteren Einkommen zielen würde. Das übliche Gegenargument lautet, dass die Gemeinnützigkeit allen Bevölkerungsschichten zugute kommen soll, nicht zuletzt um Segregation zu vermeiden. Die Fakten zeigen nun, dass die GBV-Mietwohnungen überwiegend eine Umverteilung zu den unteren Einkommen bewirken, während die GBV-Eigentumswohnungen, wenig überraschend, die oberen Einkommen bevorzugen, wenn auch in insgesamt geringerem Ausmaß. Wenn man also möchte, dass GBV-Wohnungen vorwiegend den niedrigen Einkommen nützen, wäre der erste Schritt in diese Richtung, weniger GBV-Eigentumswohnungen zu bauen. Die Zahlen zeigen auch, dass der politische Dis-

kurs in dieser Hinsicht Auswirkungen auf die Wohnbaupraxis hatte, weil die GBV-Wohnungen heute deutlich stärker auf die unteren Einkommen fokussieren als in der Vergangenheit.

„Vorsorgewirkung“

Dazu kommt ein weiteres wichtiges Thema der politischen Debatte zum Wohnbau, die „Vorsorgewirkung“ des Wohnungseigentums, die oft betont wird. Die existiert zweifellos, solange man preiswertes Wohnungseigentum erwerben kann. Allerdings stellte die Wifo-Studie fest, dass dieser „Versicherungseffekt“ in sehr ähnlicher Weise von GBV-Wohnungen erbracht wird: „In Zeiten, in denen die Wohnkosten stark steigen, wie das aktuell der Fall ist, bieten GBV-Wohnungen eine Absicherung gegen Mietpreisschocks, die analog zum Eigentum wirkt“, meint Klien. Es stehen sich somit zwei konträre Wohnungspolitikmodelle gegenüber: Das Modell Ich-AG, bei dem sich alle am Wohnungsmarkt versorgen und gleichzeitig investieren sowie gegen Preissteigerungen durch Eigentum abgesichert sind; und das solidarische Modell, bei dem die Allgemeinheit investiert, kein privater Gewinn gemacht wird und die Versicherungswirkung durch unbegrenzt gebundene Mieten entsteht.

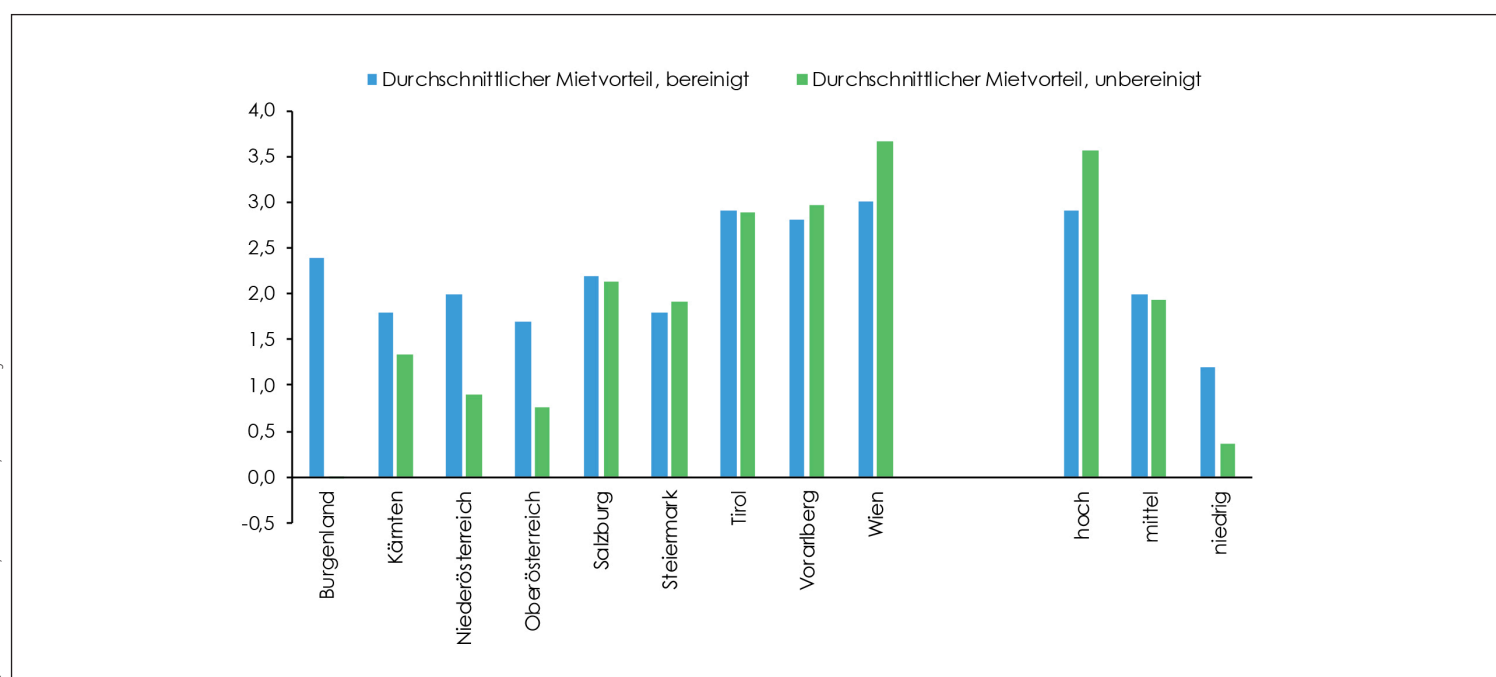
Ein interessanter Ansatz der Studie ist der Versuch, die Auswirkungen von Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung, die in Österreich oft in einen Topf geworfen werden, auseinanderzudividieren: In der aktuellen Niedrigzinsphase mit hoher Nachfrage, für die kein Ende absehbar ist, haben

die günstigen Wohnbauförderungsdarlehen an Attraktivität verloren, was sich auch im geringeren Anteil am Neubauvolumen zeigt. Die Vorteile der Gemeinnützigkeit wirken trotzdem nach wie vor, einerseits durch die Mietkosten, andererseits durch die unbegrenzte Bindung ihrer günstigen Mieten. Klien dazu: „Wohnungspolitische Effekte können die Länder im Moment weniger über die Wohnbauförderung bewirken als durch Bodenpolitik.“ Daraus ergibt sich die Frage – vorausgesetzt, die Zinsen bleiben weiter niedrig –, ob es für die Wohnbauförderung nicht eine Umorientierung bräuchte, um ihre Effektivität zu steigern.

Ein funktionierender Markt?

Die Studie zitiert ein Paper der Ökonomen Edward Glaeser und Joseph Gyourko, dass in einem funktionierenden Immobilienmarkt die Verkaufspreise grob den Errichtungskosten entsprechen würden – so wie theoretisch in jedem funktionierenden Markt, kann man hinzufügen. Das ist im gewerblichen Wohnbau in Österreich derzeit offensichtlich nicht der Fall, wie die enorme Preisdifferenz zum GBV-Wohnbau deutlich macht. Aber was ist der Grund dafür, versagt der Markt oder liegt es an den enorm gestiegenen Kosten? Zumindest für Wien scheint beides zuzutreffen, wie Michael Klien anmerkt: „Die Kostenunterschiede, die wir in Wien zwischen dem privaten Bereich und den Gemeinnützigen sehen, sind relativ hoch. Das spricht dafür, dass der Markt offenbar noch nicht in der Lage war, den Nachfrageüberhang abzubauen.“

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2019, Wifo-Berechnungen.



Durchschnittlicher GBV-Mietvorteil in den österreichischen Bundesländern sowie nach Bevölkerungsdichte in Euro je Quadratmeter.

Mutig Neuland beschreiten



Foto: Mike Peeli

Engagierte New Yorker organisierten gemeinsam mit der Stadt ein auf Public-Private-Partnership aufgesetztes Projektkonzept für die Umnutzung der alten Highline.

Neben leistbarem Wohnraum stehen in dicht bebauten Gebieten immer stärker Erholungszone und Grünräume im Zentrum. Die Kostenfrage wurde mit einem von Bürgern initiierten Public-Private-Partnership-Modell für ein Projekt in New York vorbildlich gelöst und trägt nun dazu bei, dass das Wohnumfeld im Wert steigt.

STEPHANIE DRLIK

Grünraum zählt zu den überzeugendsten Argumenten bei der Wohnentscheidung. Je grüner die Wohnanlage oder die Umgebung, desto eher entscheiden sich Mieter oder Käufer für eine Immobilie. Das macht das begrünte Wohnumfeld nicht nur zu einem wichtigen ökologischen, sozialen und volkswirtschaftlichen Faktor für Städte, sondern insbesondere auch zu einem betriebswirtschaftlichen für Bau-träger. Eine der beliebtesten Wohnformen ist das „Wohnen am Park“.

Aufgrund des wirtschaftlichen Nutzens rückt daher seit geraumer Zeit die Freiraumtypologie des öffentlichen Parks zunehmend in das Interesse der Immobilienwirtschaft. Bei der Errichtung und Erhaltung von Quartiersparks in Stadterweiterungsgebieten sind Kooperati-

onen zwischen Kommunen und Bau-trägern bereits gängige österreichische Praxis. In der dichten Bestandsstadt ist die Schaffung von Parks durch die gewachsenen urbanen Strukturen generell schwieriger, doch es gibt Wege. Dafür lohnt sich ein Blick auf ein spannendes Projekt im Land der, in Bezug auf Parks leider auch nicht gänzlich unbegrenzten Möglichkeiten.

Zwischen 2006 und 2019 entstand im Süd-Westen Manhattans, New York, ein 2,4 Hektar großer, öffentlicher Park im dicht bebauten Gebiet der Lower West Side. Um eine Freifläche dieser Größe zu schaffen, hätte auf herkömmlichem Weg ein ganzer Baublock geschliffen werden müssen. Stattdessen verließ man die üblichen, bodengebundenen Parkplaner-Pfade und versuchte, in 7,5 Metern

Höhe Neuland zu beschreiten, auf der Bahntrasse einer stillgelegten Hochbahn. Die ehemalige „West Side Elevated Line 2, auch kurz „High Line“ genannt, war eine 1933 für den Güterverkehr errichtete Hochbahn, die durch berühmt-berühmte New Yorker Viertel wie „Hells-Kitchen“ oder den „Meatpacking District“ führte, aber bereits 1980 stillgelegt wurde. Im Zuge von in den 1990er-Jahren gestarteten Stadtentwicklungsvorhaben sollten im Stadtteil Chelsea ansässige Fleischfabriken und Subkultur-Clubs sowie die ungenutzte und desolate Frachtenbahntrasse Platz für ein attraktiveres, rundum erneuertes Büro- und Wohnviertel machen.

So zumindest der Wunsch der mächtigen New Yorker Immobilienentwickler und einiger einflussreicher Politiker. Dass sich heute dennoch 2,33 Kilometer Parkneuland auf der Trasse der ehemaligen Hochbahn durch die luftigen Höhen von 33 New Yorker Blocks schlängeln und damit eines der weltweit innovativsten Parkprojekte der vergangenen Jahrzehnte entstand, ist allen voran den „Friends of the High Line“ zu verdanken. Dabei handelt es sich um eine zivilgesellschaftlich getragene NGO, bestehend aus zahlreichen engagierten Anrainern, prominenten Unterstützern und Künstlern sowie Behördenvertretern. Man rettete nicht nur die Hochbahn vor dem Abriss, sondern trieb auch die visionäre Idee eines Hochbahn-Parks voran.

Totschlagargument Kosten?

In einer Zeit in der Stadtkommunen immer weniger Budget für die Errichtung und Erhaltung öffentlicher Parks zur Verfügung steht, fallen teure und extravagante Projekte wie jenes des High Line Parks, der mit hohem technischen Aufwand errichtet wurde, üblicherweise dem Totschlagargument der überbordenden Kosten zum Opfer. Doch im Fall des High Line Parks wurde dieses Problem umgangen und ein Großteil der Errichtungs- und Erhaltungskosten durch Sponsoren und Förderer eingebracht.

Der Schlüssel zum großen Erfolg des High Line Parks scheint, neben der guten Idee und der gelungenen Arbeit des Planungsteams (James Corner Field Operations; Diller Scofidio + Renfro; Pete Oudolf), insbesondere in der Finanzierungs- und Betriebsform zu liegen. Eine Public-Private-Partnership-Vereinbarung zwischen der Stadt New York und den Friends of the High Line als Parkbetreiber regelt die Verteilung von Kosten und Pflichten. Für die ersten beiden Bau-



Foto: Bryan Ledgard

Grünraum für alle auf dem High-Line-Park in New York: Dazu wurde die ehemalige Hochbahntrasse genutzt und zum Erholungsgebiet umgebaut.

abschnitte konnten 150 Millionen Dollar gesammelt werden, 50 Millionen hat die Stadt zu den Errichtungskosten beigesteuert. Die Kosten von etwa 35 Millionen Dollar für den dritten Bauabschnitt haben die Friends of the High Line zur Gänze selbst durch Fundraising finanziert. Das jährliche Betriebsbudget liegt bei rund 11,5 Mio USD, das zu 90 Prozent aus privaten Spenden stammt. Etwa 5,0 Millionen davon gehen an das parkpflegende „New York City Department of Parks and Recreation“.

Den Errichtungs- und Erhaltungskosten stehen Immobilien-Investments von über fünf Milliarden US-Dollar und Steuereinnahmen von rund 1,4 Milliarden allein im Zeitraum der ersten 20 Jahre gegenüber. Hinzu kommen laufende Gewinne der tätigen Wohnbauträger, der Benefit, den die Anlage als Touristenattraktion jährlich erwirtschaftet, oder der etwas abstrakter zu berechnende volkswirtschaftliche Mehrwert für die Stadtkommune. Die High Line ist für ein beachtliches Wirtschaftswachstum verantwortlich.

Die Kehrseite des Erfolges

Der Park ist nicht nur aus finanziellen Gründen ein Erfolgsprojekt. Im Jahr 2019 haben etwa acht Millionen Menschen den Park für Freizeit Zwecke genutzt. Und dennoch gibt es eine Kehrseite. In den vergangenen Jahren steht die High Line zu-

nehmend in der Kritik, einen massiven Gentrifizierungsprozess ausgelöst zu haben. Seit der Umgestaltung sind die Bereiche in unmittelbarer Nähe zum Park begehrte Objekte für Immobilienentwickler, die als Wohn- und Arbeitsstandort „am High Line Park“ vermarktet werden.

Steigende Immobilienpreise lassen die Erträge explodieren, was wiederum die Verdrängung eines Gutteils der ursprünglich ansässigen Bevölkerung zur Folge hat.

Dass heute gerade die, einst im Kampf gegen die High Line unerbittliche Immobilienbranche von dem Park profitiert und jene zivilgesellschaftlich engagierten Bürger, die sich für die Erhaltung eingesetzt haben, oftmals gar nicht mehr dort wohnen können, ist zynisch und ungerecht. Die Betreiber versuchen, diesem Trend durch eine Vielzahl an kulturellen und sozialen Angeboten entgegenzuwirken, die ansässige Bewohnergruppen als Nutzer stärken und einbinden. Etwa ein Drittel des jährlichen Erhaltungsbudgets fließt in solche Kultur-, Sozial- oder Bildungsprojekte.

Neben all diesen positiven und negativen Aspekten beweist der High Line Park jedenfalls, welchen starken Einfluss ein Park auf Immobilienentwicklungen nehmen kann. Eine Tatsache, der auch die österreichische Wohnbaubranche durch Förderung innovativer Parkprojekte künftig größere Aufmerksamkeit schenken sollte.

Wohnbau-News auf einen Blick

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 innovative Leistungen und Projekte.

GISELA GARY

1 Graffiti für saubere Fassaden Siedlungsunion, Wien

Je sauberer die Fassade, desto mehr fühlen sich Sprayer angezogen, um sie mit Parolen oder Namenskennungen anzuschmieren. Weil die Entfernung teuer ist und einzelne Übeltäter immer wieder zurückkommen, ist eine nachhaltige Lösung schwierig. Die Siedlungsunion hat den Versuch gewagt, an einer Hausfassade mittels eines großflächigen Graffitis den unrechtmäßigen Wandbemalungen entgegenzuwirken. Schließlich respektieren Sprayer vorhandene Graffiti und sehen meist von weiteren Übermalungen ab. An dem Wohnhaus in der Stadlauer Straße 18–20 im 22. Bezirk in Wien, gleich gegenüber dem Bahnhof, entwarf der Graffiti-Künstler Stefan „Naskool“ Fenzel eine Lokomotive samt zusteigenden Passagieren. Der Bahnhof Stadlau ist das identitätsprägende Merkmal dieses Grätzels. Nach der Devise: „Das Haus bleibt, wo es ist, aber wir reisen zurück in der Zeit.“ Der Versuch eines künstlerischen „Schutzwalls“ hat sich bezahlt gemacht.

2 Zukunftsfähiger Wohnbau Arwag Living in Town GmbH, Wien

Die Architekten Gerner Gerner Plus haben gemeinsam mit heri&salli den Bauträger-Wettbewerb für ein Grundstück des Eurogate II gewonnen. Für eines der zentralsten Wiener Stadtentwicklungsgebiete im 3. Bezirk wurde ein soziales und ökologisches Vorzeigeprojekt für den Bauträger Arwag Living in Town kreiert. Soziale wie ökologische Kreisläufe sind in den Holzhybridbauten integriert. Das sogenannte „Stadtrégal“ fügt sich in ein heterogenes



2

Visualisierung: Gerner Gerner Plus heri&salli/expressiv



3

Visualisierung: Buwog/infinityleven

Wohnensemble ein. Vier „Adressen“, vier Gebäude unterschiedlicher Wohnqualitäten und Charaktere bilden um einen ruhigen Innenhof einen abwechslungsreichen Lebensraum. 127 durchgesteckte Wohnungen und Maisonetten kombiniert mit Townhouses. Mitwachsende Wohnungsgrundrisse mit Homeoffice-, Kinder- oder Lesebereichen werden vorausschauend mitgeplant.

3 Klimaresiliente Stadtplanung Buwog Group GmbH, Wien

Knapp ein Monat nach Baubeginn erhielt das Großprojekt „Kennedy Garden“ für seine innovativ nachhaltige und umweltschonende Ausrichtung das „Greenpass“-Zertifikat in Silber. Der international gültige Qualitätsnachweis wird für die Klimaresilienz von Gebäuden, Quartieren und Freiräumen verliehen. „Kennedy Garden“ bietet ein differenziertes Angebot: Neben 273 Eigentumswohnungen verteilt auf vier Bauteile (Planung: LOVE architecture and urbanism ZT GmbH) entstehen 114 Mietwohnungen (Planung: Architekt Podsedensek ZT) sowie 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative (Planung: clemens kirsch architektur).



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Siedlungsunion

1

Weil gemeinsam viele möglich wird.

Service Gemeinnütziger Wohnbau

Wo bauen Sie als Nächstes? Als einer der führenden Immobilienfinanzierer Österreichs begleiten wir gemeinnützige Wohnbauträger in jeder Phase ihres Projekts – von der Planung über die Wahl der optimalen Finanzierung bis hin zu Fragen der Wohnaufförderung und des Wohnrechts. Wann dürfen wir unsere Leistungsstärke für Sie unter Beweis stellen?

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

 **Bank Austria**
Member of  **UniCredit**

www.bankaustria.at

Das Gleichgewicht der Leistbarkeit



Foto: IBA

Dem freien Immobilienmarkt entzogen: Das Wohnprojekt Bikes&Rails im Wiener Sonnwendviertel

In vielen Ländern fiel der soziale Wohnbau dem Neoliberalismus zum Opfer. Nicht so in Wien. Die IBA_Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“ hat sich zum Ziel gesetzt, diese Tradition der sozialen Ausgewogenheit weiterzuentwickeln.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Inzwischen läuft der Countdown für die IBA_Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“ schon in der Runde der letzten Monate. 2021 ist zuerst großes Luftholen und intensives Abstimmen mit allen Projektpartnern angesagt, bevor das Präsentationsjahr beginnt. Doch international ist die IBA bereits jetzt schon, denn einerseits gibt es Vernetzungen mit anderen IBA-Städten und -Regionen in Deutschland und mit den internationalen „Korrespondenzstädten“ der IBA_Wien, andererseits ist Wien, was Wohnbau und Stadtentwicklung betrifft, schon lange eines der beliebtesten Reiseziele für Delegationen auf der Suche nach Best-Practice-Beispielen.

Dies betrifft nicht zuletzt das Wiener Modell der Förderung und Finanzierung, betont IBA-Koordinator Kurt Hofstetter: „In vielen anderen Ländern hat es im sozialen und geförderten Wohnbau deutliche

Brüche gegeben. Etwa in Deutschland, wo um die Jahrtausendwende zahlreiche kommunale Wohnungen billigst verkauft wurden, oder der ‚Dutch case‘, der einst vorbildhaften Niederlande, wo der soziale Wohnbau heute vor den Scherben seines Ruhms steht und nur noch für die Ärmsten der Armen zuständig ist. Der große Vorteil des Wiener Systems ist, dass es diese Brüche nicht gab. Denn sobald so ein erfolgreiches System einmal gestoppt wird, ist es praktisch unmöglich, es wieder neu aufzubauen.“ Diese Gefahr besteht auch in Österreich nach wie vor, denn immer wieder gibt es Stimmen, die dem Wiener Wohnbau vorwerfen, er sei zu stark reguliert. Explizites Ziel der IBA ist es daher, das bewährte „Wiener System“ der sozialen Ausgewogenheit weiterzuentwickeln – schließlich trägt sie das Motto „Neues soziales Wohnen“ nicht zufällig im Namen.

Visualisierung: Projekt Apfelbaum



Engagierte Mischung von Finanzierungs- und Wohnformen fürs Quartier: Das IBA-Projekt Apfelbaum im 17. Bezirk

Auch die Korrespondenzstädte (Barcelona, Berlin, Dublin, Köln, München, Stuttgart und Vancouver) wurden schon früh eingebunden. Dublin nahm die dort gastierende Wanderausstellung „Das Wiener Modell – The Vienna Model“ zum Anlass, einen Neustart seines komplett zum Erliegen gekommenen sozialen Wohnbaus zu überlegen. Jede Korrespondenzstadt wird bei der IBA-Schlusspräsentation 2022 mit einem besonderen Projekt beteiligt sein, die zweisprachige Ausstellung wird mit einer digitalen „Kurzfassung“ sozusagen von vornherein exportierfähig gestaltet. „Dies ist auch eine Botschaft an Europa, dass wir alle mit denselben Themen und Aufgaben zu tun haben“, sagt Hofstetter.

Beitrag zum sozialen Frieden

Diese IBA-Botschaft lautet im Wesentlichen: Seht her, dieses Zubehör braucht man in Wohnbau und Quartiersentwicklung, um einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden zu leisten. Die Art der Finanzierung des Wohnbaus spielt dabei eine Schlüsselrolle, geht es doch um eine Ausgewogenheit zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau. Ein Gleichgewicht, das infolge der Finanzkrise und der daraus resultierenden Finanzierung des Wohnbaus gelitten hat, der heute immer mehr zur Ware wird. Während die Stadt versucht, mit Mitteln wie der neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ gegenzusteuern, leisten auch die Akteure der Stadt im Rahmen der IBA ihren Beitrag im Sinne der Wiederherstellung einer Verhandlungsbasis und der sozialen Ausgewogenheit.

Dass neben dem mächtigen und wirkungsvollen Instrument des geförderten Wohnbaus auch die Innovationskraft privater Investoren von Bedeutung ist, zei-

gen die IBA-Projekte beispielhaft: Private Investoren, die etwa bei den Projekten „Apfelbaum oder G'mischter Block“, wo versucht wird, die Blocksanierung in der gewachsenen Stadt mit freifinanzierten und geförderten Wohnangeboten sowie



Wohnen und Arbeiten mit Verantwortung fürs Umfeld: Der G'mischte Block in Wien-Favoriten

sozialen Diensten und Gewerbeflächen zu kombinieren und Quartiersentwicklung ohne soziale Verdrängung zu ermöglichen.

Auch das Sonnwendviertel mit seiner ambitionierten Erdgeschossnutzung um 4,0 Euro pro Quadratmeter brachte – trotz kleiner Startschwierigkeiten – andere Akteure ins Quartier und sorgt heute für eine lebendige Mischung. Ein Ansatz, der sich in Zukunft noch weiterspinnen ließe, sagt Hofstetter, etwa durch Betrachtung der gesamten Erdgeschoßzone als eigenes und zusammenhängendes Vorhaben, also eine Art „Bauplatz Erdgeschoß“ über mehrere Baufelder hinweg. All dies sind Instrumente, um die in der letzten Dekade immer weiter klaffende Lücke zwischen dem renditeorientierten freien Markt und dem leistba-



Auszeichnung: Der IBA-Stempel kennzeichnet den Kandidatenstatus auf dem Weg zum IBA-Projekt.

ren Wohnbau zu schließen, die Akteure wieder an den Tisch zu holen und eine Verhandlungsebene wiederherzustellen.

Kreative Strategien

Ein IBA-Kandidat, der ein in Österreich noch ganz ungewohntes Finanzierungskonzept erprobt, ist das Baugruppen-Wohnprojekt Bikes&Rails im Sonnwendviertel. Dieses ist Teil des heimischen Mietshäusersyndikats HabitatAT, das sich nach dem deutschen Vorbild gegründet hat. Dort wurden bereits 150 solcher Syndikatshäuser realisiert, in Österreich ist Bikes&Rails erst das zweite realisierte Syndikat-Projekt nach willy*fred in Linz (mit SchLoR in Wien-Favoriten ist ein weiteres in Entwicklung). Ziel dieses Systems ist es, die Häuser dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen, in der Überzeugung, dass Wohnraum keine Ware, sondern ein Grundrecht ist. Auch in der Finanzierung wird die hohe Hürde der Kreditwürdigkeit umgangen, indem die Eigenmittelanteile durch Crowd-Lending (Mikro-Darlehen von Unterstützern zwischen 500 und 50.000 Euro mit frei wählbarem Zinssatz zwischen null und zwei Prozent) aufgebracht werden, im Falle von Bikes&Rails in der Höhe von 1,5 Millionen Euro. Eine weitere Million an Förderkrediten der Stadt Wien sowie 2,5 Millionen Wohnbaukredit der Bank kommen hinzu.

Der Aufruf zur Crowd-Solidarität war erfolgreich, 2020 wurde das Haus mit 18 Wohneinheiten, Grätzel-Café und Radwerkstatt bezogen. Ein Beispiel für eine kreative und clevere Strategie, um das Gleichgewicht der Leistbarkeit wiederherzustellen.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners IBA_Wien 2022, Neutorgasse 15, 1010 Wien, www.iba-wien.at

Mehr Transparenz, mehr Sicherheit, mehr Qualität



Der Ziviltechniker plant – die ausführenden Unternehmen bauen. Die Trennung von Planung und Ausführung garantiert Bauträgern die bestellte Qualität.

Die Trennung von Planung und Ausführung bei Bauprojekten ist nicht einfach nur ein Schlachtruf der Ziviltechniker. Das Prinzip garantiert Transparenz, mehr Sicherheit und Qualität. Vorteile, die vor allem Bauträger mit mehrgeschossigen Bauvorhaben kennen und schätzen.

GISELA GARY

Es ist eine österreichische Besonderheit, aber dennoch – die Trennung von Planung und Ausführung sichert Bauherren, insbesondere gemeinnützigen Bauträgern, ein Qualitätslevel, der im nachhaltigen Bauen entscheidend ist. Nicht nur für die öffentliche Hand ist es daher von enormer Bedeutung, dass durch gesetzliche Vorgaben die Beteiligung von Gewerbe, Industrie und Handel sowie Hedge- und Investmentfonds in ZT-Gesellschaften ausgeschlossen werden kann. Keinem Auftraggeber ist es zumutbar, vor Beginn eines Projektes das Firmenbuch studieren zu müssen, um Beteiligungen zu durchschauen. Ziviltechniker sind staatlich befugt und beeidet. „Das bedingt, dass diese völlig unabhängig von Interessen Dritter als Kontrollin-



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)


zt:

stanz fungieren und somit die Bauqualität, Innovation und den Verbraucherschutz durch das Vier-Augen-Prinzip gemeinsam mit Ausführenden garantieren. Darauf können sich Auftraggeber, aber genauso auch Verbraucher verlassen“, erläutert Rudolf Kolbe, Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen. Wenn Planer nur noch Subunternehmer des Generalunternehmers wären, dann gäbe es diese qualitätssichernde Kontrollinstanz nicht mehr. Die Sicherheit und Qualität von Bauprojekten würde damit aufs Spiel gesetzt. Ein Risiko vor allem für gemeinnützige Bauträger, die sich weder Kostensteigerungen noch verzögerte Fertigstellungster-

„ZiviltechnikerInnen fungieren völlig unabhängig von Interessen Dritter als Kontrollinstanz und garantieren durch das Vier-Augen-Prinzip Bauqualität, Innovation und Verbraucherschutz.“

Rudolf Kolbe, Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen

mine leisten können. Der Rechnungshof gibt den Ziviltechnikern recht: Er schreibt beispielsweise in seinem Bauleitfaden aus 2018, dass grundsätzlich bei der Beauftragung von externen Konsulenten auf die Funktionstrennung – insbesondere Haftung und Haftungsabgrenzung einzelner Konsulenten –, aber auch auf den wechselseitigen Know-how-Transfer zu achten ist, damit die prozessimmanente Kontrolle und das Vier-Augen-Prinzip gewahrt bleiben und Interessenkollisionen vermieden werden.

Der Rechnungshof geht aber sogar noch weiter und stuft öffentliche Auftraggeber als „schwache Bauherren“ ein, so diese ihre Projekte mit Generalunternehmer- oder Totalunternehmervergaben realisie-

Architekturwettbewerbe als Vorteil nützen

„Ein größeres Bauvorhaben stellt für öffentliche Auftraggeber eine spezielle Herausforderung dar: Für die Entscheidungsträger geht es nicht mehr „nur“ darum, ein gutes Projekt fertigzustellen, das den Lebensraum der BürgerInnen und das Ortsbild auf Jahrzehnte prägt. Auch die rechtlichen Anforderungen und jene an Transparenz, Bürgerbeteiligung und demokratische Legitimation steigen. Ein besonders gut geeignetes Verfahren stellt der offene Architekturwettbewerb dar. Ein Fachgremium – bestehend aus Fach- und Sachpreisrichtern – wählt aus anonym vorgelegten Wettbewerbsbeiträgen eine für die konkrete Aufgabe bestgeeignete Lösung.“

Die ZT-Kammern sind die ersten Ansprechpartner bei der Durchführung von Architekturwettbewerben. Damit erhält der Bauherr eine Art Gütesiegel, das Qualität und Sicherheit bietet.“

Daniel Fügenschuh ist Vizepräsident der Bundeskammer und Vorsitzender der Bundessektion der ArchitektInnen.



Foto: Larry Williams

ren. Dass das Prinzip der Trennung von Planung und Ausführung aber auch positive Auswirkungen auf die baukulturelle Qualität in diesem Land hat, hielt auch schon die Bundesregierung in ihren baukulturellen Leitlinien des Bundes aus dem Jahr 2017 in Leitlinie 12 explizit fest.

Unabhängige Entscheidung

Daniel Fügenschuh, Vizepräsident der Bundeskammer und Vorsitzender der Bundessektion ArchitektInnen, bricht vor allem für das Wettbewerbswesen eine Lanze: „Die Beurteilung der anonym eingereich-



Foto: Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen

ten Wettbewerbsarbeiten erfolgt allein auf Basis der Qualität der Beiträge. Die Delegation der Projektauswahl an ein einschlägig qualifiziertes, unabhängiges Preisgericht stellt für Politik und Verwaltung ein gewisses „Schutzschild“ dar. Das Siegerprojekt liegt dann als abgestimmtes Konzept vor, das von allen Beteiligten mitgetragen wird. Es ist das einzige Verfahren, das die Auswahl eines Entwurfs ermöglicht, bevor eine Beauftragung der Planung erfolgt. Eine sachlich fundiertere Auswahl als jene durch den offenen Architekturwettbewerb ist daher kaum möglich.“ Das Instrument Architekturwettbewerb ist seit über 160 Jahren erprobt. Für Fügenschuh ist vor allem die Rechtssicherheit auch in vergaberechtlicher Hinsicht ein entscheidender Vorteil für gemeinnützige Bauträger. „Durch den hohen Stellenwert von Wettbewerben unter ArchitektInnen kommt es nur zu sehr wenigen Anfechtungen. Auch die Verfahrenskosten bieten kaum Angriffsfläche für Kritiker: In Summe betragen diese etwa 0,5 Prozent der Baukosten.“

Das Verschwimmen der Grenzen zwischen Planung und Ausführung wie beispielsweise bei Projekten, die als Totalunternehmerverfahren abgewickelt werden, birgt zudem weitere Gefahren, warnt Kolbe: „Eine besondere Planungstiefe können sich Bauträger dann nicht mehr erwarten, damit steigt gezwungenermaßen der Planungsaufwand im Laufe des Baus – oder die bestellte Qualität sinkt kontinuierlich, da Kosten und Fertigstellungstermin jegliche Qualitätsansprüche konterkarieren. Bei dem hohen Qualitätslevel, den gemeinnützige Bauträger bieten, undenkbar.“

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, Karlsgasse 9/2, 1040 Wien; www.arching.at

Ressourcenschonender Leuchtstern

In der Käthe-Dorsch-Gasse in Wien-Penzing errichtet die WBV-GPA die sogenannten Wientalterrassen, die in sozialer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht auf den Parameter des Kreislaufprinzips aufbauen. In einem Jahr sollen die knapp 300 Wohnungen übergeben werden.

WOJCIECH CZAJA



Visualisierung: WBV-GPA

Pionierprojekt Wientalterrassen: Rund 300 Wohnungen werden völlig frei von fossiler Energie versorgt.

Die junge Mathilde Birk hat, soweit sie zurückdenken kann, einen großen Traum: Sie will Schauspielerin werden und auf der Leinwand so richtig durchstarten. So beginnt der deutsche Spielfilm „Es leuchten die Sterne“, der 1938 erstmals im Kino zu sehen war. In einer Rolle tritt die deutsche Schauspielerin Käthe Dorsch auf, die sich hinter den Kulissen des nicht immer ganz einfachen Filmgeschäfts selbst spielt. Leuchtende Sterne spielen auch im neuen Wohnprojekt der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte eine zentrale Rolle.

Denn genau hier, in der Käthe-Dorsch-Gasse, Bauplatz B, benannt nach der 1957 in Wien verstorbenen Filmschauspielerin, errichtet die WBV-GPA nicht nur 295 geförderte Wohnungen, sondern

schafft auch drei große Wientalterrassen mit Blick auf Wiental, Wienerwald und Lainzer Tiergarten untertags – und Millionen glitzernder Stars und Sternchen in der Nacht. „Das Bild ist ein sehr passendes“, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA, „schließlich bezeichnen wir das östlichste Gartendeck im siebenten Stock aufgrund der unverbauten, ungetrübten Sicht auf den Wiener Himmel und in Vorfreude auf die vielen kommenden Feuerwerke als Silvesterterrasse.“

Doch die wahren Vorzüge des Projekts fliegen nicht oben in der Luft, sondern liegen tief verborgen unter der Erde. Über 60 Erdsonden, die bis zu 150 Meter in die Tiefe reichen, wird genug geothermische Energie gewonnen, um damit alle



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Wohnungen zu beheizen. Mithilfe von Wärmepumpen und Bauteilaktivierung in den massiven Deckenplatten gelangt die Wärme schließlich in die Wohnbereiche. Unterstützt wird das Niedrigenergiekonzept durch Solarthermie am Dach und ein in Österreich in diesem Maßstab erstmals zur Anwendung kommendes Wärmerückgewinnungssystem, das die Restwärme aus dem Abwasser der gesamten Wohnhausanlage entnimmt und über Wärmetauscher wieder ins Netz zurückspeist. Auf diese Weise kann auf fossile Brennstoffe komplett verzichtet werden.

Gleichgewicht der Kräfte

„Für uns gemeinnützige Bauträger in Österreich ist dieses System neu“, erklärt Gehbauer, der das Konzept in Zusammenarbeit mit Fachplanern sowie mit Ingenieuren des Austrian Institute of Technology (AIT) entwickelte. „In der Schweiz allerdings sind derartige Abwasser-Wärmerückgewinnungskreisläufe bereits gang und gäbe, wir haben gleich 250 Referenzprojekte dieser Art gefunden. Einige davon haben wir uns im Rahmen einer Exkursion live angeschaut – und uns bei dieser Gelegenheit mit den verantwortlichen Bauträgern und Genossenschaften über ihre Erfahrungswerte im alltäglichen Betrieb ausgetauscht. Ich freue mich, dass wir jetzt auch in Österreich ein solches Pionierprojekt realisieren können.“

Das physikalische Gleichgewicht der Kräfte sorgt für einen exotischen, im gemeinnützigen Wohnbau selten anzutreffenden Nebeneffekt. „Wenn die Erdbatterien am Ende des Winters leer und ausgekühlt sind, müssen wir sie für die kommende Saison wieder mit Energie auffüllen“, sagt Architekt Alfred Berger, der gemeinsam mit seiner Partnerin Tiina Parkkinen das Büro Berger+Parkkinen leitet und das Projekt in Kooperation mit Architekt Christoph Lechner (CEHL) geplant und umgesetzt hat. „Daher nutzen wir die Geothermie, um die Wohnungen im Sommer um ein paar Grad zu kühlen. Das ist ein überaus komfortables Angebot, das im geförderten Wohnbau Seltenheitswert hat. In unserem Fall ist das kein Luxus, sondern technische Notwendigkeit, denn anders würde das System nicht funktionieren.“

Das Projekt befindet sich bereits im Rohbau und soll im Herbst 2022 übergeben werden. Das Programm umfasst 196 klassisch geförderte Mietwohnungen mit einem Eigenmittelanteil von 298 Euro pro Quadratmeter und einer monatlichen

Miete von 7,97 Euro pro Quadratmeter sowie weitere 99 Smart-Wohnungen, bei denen nicht nur der Grundriss, sondern auch das Portemonnaie noch knapper bemessen ist: 60 Euro Eigenmittelanteil und 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter. Hinzu kommen diverse Verbandswohnungen für Alleinerziehende, Garçonnerienverbände, eine WG für Kinder und Jugendliche, Werkstätten und Büros für

„Ohne Anstoßfinanzierung der Stadt Wien würde sich so ein Programm im Rahmen des geförderten Wohnbaus finanziell niemals ausgehen.“

Michael Gehbauer

den Verein Balance sowie ein Intergenerationen-Zentrum unter dem Namen „All in Penzing“, das vom Kuratorium Wiener Pensionistenwohnheime betrieben wird und die lokale Nachbarschaft zwischen Jung und Alt stärken soll.

Anstoßfinanzierung entscheidend

Eine weitere Besonderheit, erklärt WBV-GPA-Chef Michael Gehbauer, ist das gemeinsam mit dem Verein RUSZ (Reparatur- und Servicezentrum) betriebene Reparatur-Café, in dem die Bewohner mit der Reparatur von Haushaltsgeräten vertraut gemacht werden sollen. Weiters wird die WBV-GPA die Haushaltsgeräte in den Waschküchen und in den bereits möblierten Wohneinheiten von RUSZ an-

mieten. Auf Wunsch soll das nachhaltige Kreislaufwirtschaftskonzept auch auf die Wohnungen übertragen werden.

Wer möchte, kann – statt in neue Elektrogeräte zu investieren – eine Art Nutzungsvertrag mit dem Verein RUSZ abschließen und seine Elektrogeräte über eine monatliche Gebühr anmieten, servicieren und bei Bedarf auch kostenlos reparieren und erneuern lassen. Mit diesen Aussichten in die Zukunft werden auf dem Grundstück neben der Westbahn, auf dem sich früher Remisen und große Drehscheiben für Lokomotiven befanden, schon bald einige hundert Menschen ein ökologisches, ressourcenschonendes Zuhause finden.

„Der 100-prozentige Einsatz von erneuerbaren Energien sowie die vielen betrieblichen Aspekte zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit, die wir hier haben einfließen lassen, waren bereits in der Ausschreibung zum Bauträger-Wettbewerb gefordert“, so Gehbauer. „Das ist gut und wichtig. Doch um ehrlich zu sein: Ohne Anstoßfinanzierung der Stadt Wien würde sich so ein Programm im Rahmen des geförderten Wohnbaus finanziell niemals ausgehen. Und das ist der größte Kritikpunkt, den ich an der aktuellen Wohnbaupolitik üben muss – denn in relativen Zahlen betrachtet sind die Wohnbaufördermittel in den vergangenen 30 Jahren massiv zurückgegangen.“

Konkret: Wurden in den Neunzigerjahren noch etwa 1,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) für die Wohnbauförderung reserviert, so sind die heute zur Verfügung gestellten Wohnbaufördermittel – in Summe knapp 2 Milliarden Euro – auf gerade mal 0,4 Prozent des BIP gesunken. „Mit den steigenden Baukosten und vor allem mit den massiv steigenden Grundstückskosten, die uns nicht einmal mehr erlauben, gewidmete Flächen im Rahmen der Förderung anzukaufen“, meint Michael Gehbauer, zugleich Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF), „ist unser gemeinnütziger Auftrag, leistbaren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kaum noch realistisch umzusetzen.“

Sein ausdrücklicher Wunsch: „Es ist dringend an der Zeit, die Aufwendungen für Wohnbauförderung den heutigen Rahmenbedingungen und Marktgegebenheiten anzupassen und den Schwellenwert für Förderbarkeit von Grundstücken massiv anzuheben. Wenn das nicht bald passiert, dann wackeln die Eckpfeiler des sozialen, geförderten Wohnbaus.“ Es sollen die Sterne leuchten.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung WBV-GPA, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Werdertorgasse 9, 1010 Wien, www.wbv-gpa.at

Inspiration und Innovation

Wie jedes Jahr brachte die WBV-GPA auch 2020 wieder ein prächtiges Architekturkompendium heraus. Das Buch „Inspiration und Innovation“, in dem auch zahlreiche Wohnen-Plus-Autoren wie etwa Franziska Leeb, Maik Novotny und Wojciech Czaja mitgewirkt haben, nimmt weltweite Trends und Entwicklungen unter die Lupe und stellt die Bauten der WBV-GPA internationalen Best-Practice-Projekten gegenüber. 15 Innovationsansätze auf mehr als 200 Seiten. Lesenswert im Inhalt, schön in der Schale.

100 Jahre im Blick



Der Wohnpark Alt-Erlaa ist eines der wichtigsten Projekte der Gesiba, geplant von Harry Glück & Partner, Kurt Hlaweniczka, Requat & Reinthaller vor rund 50 Jahren.

1921 hieß sie „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt“, heute heißt sie „Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-AG“, dazwischen liegen 100 Jahre. 2021 feiert die Gesiba ihr Jubiläum. Anfangs ging es um Material und Darlehen für Siedler, heute geht es um gemeinnützigen Wohnbau im besten Sinn des Wortes.

ROBERT TEMEL



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Geschichte der Gesiba umfasst eine Reihe von herausragenden Wohnbauprojekten, die bis heute große Bedeutung für die Stadt insgesamt besitzen, aber auch für die Gesiba selbst nach wie vor handlungsleitend sind. Ein wichtiger Schritt war die Wiener Werkbundsiedlung 1932. Wie es Generaldirektor Ewald Kirschner formuliert: „Die Philosophie der Werkbundsiedlung, viele Architekten einzubinden und in die Zukunft zu schauen, war vorbildhaft. Davon profitieren wir bis heute.“ Bereits zuvor entstand die Siedlung am Wasserturm mit den Architekten Franz Schacherl und Franz Schuster, die hinsichtlich Finanzierung neue Wege ging. Die Häuser standen auf Gründen der Stadt Wien mit Baurecht über 75 Jahre, der Kaufpreis wurde über 15 Jahre abbezahlt. Auch der Einsatz maßgeschneiderter ökonomischer Modelle für die eigenen Projekte ist etwas, das die Gesiba bis heute kennzeichnet.

Gestapelte Revolution

Das wohl bekannteste Projekt der Gesiba ist eine Großwohnanlage im Süden Wiens: „Die revolutionärste Entwicklung, die die Gesiba umgesetzt hat, war Alt-Erlaa. Wohnen wie die Reichen zu leistbaren Preisen. Ein Alt-Erlaa-Mieter muss nie zum Neusiedler See baden fahren, der hat alles zu Hause“, meint

Ewald Kirschner. Das war möglich durch Architekt Harry Glücks Prinzip der „gestapelten Einfamilienhäuser“. Dieses Konzept ist auch ein Vorläufer heutiger ökologischer Wohnbauten: die terrasierten Baukörper, die Fassadenbegrünung, der großzügige Park zwischen den Häusern und das Angebot, möglichst alle Alltagswege in der Anlage erledigen zu können, waren wichtige erste Schritte in diese Richtung für Wien. Und Alt-Erlaa war ein Versuchsfeld für umfassende Betreuung der Mieter – das Facility Management ist hier 24 Stunden lang 365 Tage im Jahr durchgehend erreichbar, die Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb. Jede Woche gibt es einen Jour fixe zwischen Hausverwaltung und dem sehr aktiven Mieterbeirat. Das hat sich bewährt, und die Betreuungsintensität wurde in späteren Gesiba-Bauten übernommen.

Ökologie im Wohnbau

Die ökologische Perspektive ist seither durchgehendes Thema der Gesiba: Sie errichtete das erste Niedrigenergiehaus Wiens „Am Hirschenfeld“ in der Brünner Straße in Floridsdorf, sie bemüht sich regelmäßig um Baumerhaltung und pflanzt möglichst große Exemplare statt Jungbäume. Generaldirektor Kirschner: „Im Otto-Wagner-Areal haben wir beim Wohnhaus von Architektin Claudia König um drei große Eichen herumgebaut,

wir setzten einen Wurzelvorhang ein. So versuchen wir regelmäßig vorzugehen.“ Die Gesiba befasst sich mit aktuellen Fragen der Klimawandelanpassung durch Fassaden- und Dachbegrünung, beispielsweise im neuen Stadtteil Biotope City, dem letzten von dem mittlerweile verstorbenen Harry Glück mitinitiierten Wohnbauprojekt. Und sie pflegt die Nachverdichtung, um anderswo die Bebauung freier Flächen zu vermeiden, beispielsweise mit dem neuen Gemeindebau am Handelskai, geplant von Querkraft Architekten, wo Hochgaragen durch Neubauten ersetzt wurden.

Wohnen und andere Typologien

Bereits in der Vergangenheit errichtete die Gesiba im Auftrag der Stadt Wien Gemeindebauten – heute ist sie Mehrheitseigentümerin der WIGEBa, der Gesellschaft, die die Gemeindebauten Neu in Wien errichtet und dabei ähnliche Qualitäten wie der geförderte Wohnbau bietet, aber zu deutlich günstigeren Bedingungen: 7,50 Euro Miete ohne Eigenmittelanteil. Doch die soziale Ausrichtung beschränkt sich nicht auf den Wohnbau allein. Die Gesiba baut Schulen für die Stadt im Rahmen des PPP-Modells, der erste derartige Bau war der Campus Attemsgasse in Donaustadt von Querkraft Architekten. Sie baut Geriatriezentren wie das herausragende Ingrid-Leodolter-Haus von Helmut Wimmer im 15. Bezirk, bei dem bettlägrige Bewohner aus ihren Zimmern ganz einfach auf den Balkon oder auf den „Marktplatz“, den inneren öffentlichen Raum, geschoben werden können, um an der Gemeinschaft teilzuhaben. Das „betreubare Wohnen“, das die Gesiba seit 20



Wohnhaus Otto-Wagner-Spital, Haus 1, geplant von königlarchitekten, mit drei alten Eichen neben dem Zugang

Foto: Norbert Wabning

Jahren betreibt, integriert die früher strikt getrennte Pflege in den gewöhnlichen Wohnbau. Durch barrierefrei ausgestattete Wohnungen, Pflegefachkräfte vor Ort und Kooperation mit nahegelegenen Betreuungseinrichtungen wird das möglich, die Gesiba nimmt einen großen Anteil solcher Wohnungen regelmäßig in Neubauten auf. Doch bei der Gesiba hat man nicht nur die soziale Frage im Blick. Die gesellschaftlichen Veränderungen, die wir alle erleben, und ihre Auswirkungen auf den Wohnbau werden sehr breit verstanden.

So hatte das Betreuungskonzept von Alt-Erlaa zur Folge, dass man sich bereits sehr früh mit Informationstechnologie im Wohnbaubetrieb befasste, eigene Software entwickelte und Digitalisierungsprojekte bis heute vorantreibt. Homeoffice-Konzepte waren schon vor langer Zeit Thema, wurden wenig angenommen – aber jetzt, in Zeiten der Pandemie, erweist sich das Modell plötzlich



Foto: Weinwurm

Generaldirektor Ewald Kirschner: „Mit gesellschaftspolitischen Veränderungen mitkommen.“

als großer Vorteil, Gemeinschaftsräume werden zunehmend Homeoffice-tauglich angeboten. Ewald Kirschner meint dazu: „Wir müssen in unseren Projekten die nötige Flexibilität erreichen, damit wir mit den dynamischen gesellschaftspolitischen Veränderungen der Gegenwart mitkommen.“ Die Vergangenheit der Gesiba als Materialbeschaffer wirkt bis heute nach, Baumaterial wird nicht als gegeben vorausgesetzt, sondern ist laufend Thema der Weiterentwicklung. So ist die mineralische vorgehängte Fassade gleichsam ein Spezifikum der Gesiba im Unterschied zum heute in Wien weitgehend üblichen Wärmedämmverbundsystem. Und aktuell sucht man nach einem geeigneten Grundstück für einen Holzbau.

Das Jubiläumsjahr

Das Jahr 2021 ist somit ein Jahr des Resümierens, aber auch des Ausblicks in die Zukunft für die Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-AG: Zum Jubiläum wurde eine aufwendige Publikation herausgegeben, die beides leistet, also sowohl die Vergangenheit als auch die Zukunft thematisiert – das Buch ist über die Gesiba-Website erhältlich. Auch die Präsenz im Internet wird anlässlich des Feierjahrs modernisiert. Und als Geschenk an sich selbst und die Stadt entwickelt die Gesiba gerade ein Jubiläumsprojekt im 22. Bezirk, das 100 Prozent CO₂-Neutralität erreichen soll. Worauf man dieses Jahr verzichten wird müssen, ist eine große Festveranstaltung anlässlich der 100 Jahre. Aber das lässt sich wohl auch nachholen ...

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Eßlinggasse 8, 1010 Wien; www.Gesiba.at



Bildungscampus Attemsgasse in Wien-Donaustadt, geplant von Querkraft Architekten

Foto: Forbo Flooring

Raus ins Grüne!



Visualisierung: Habitter und Habitter Architekten

Viel Grün, Freiraum für alle und mit einem hohen Anspruch an Energieeffizienz: Wohnhausanlage in der Bischof-Stefan-Laszlo-Straße in Eisenstadt.

Wohnen in der Landeshauptstadt des Burgenlandes wird um zahlreiche Facetten reicher, die mehr Grün und das Wohlfühlen zu Hause ins Zentrum stellen. Der gemeinnützige Bauträger „Neue Eisenstädter“ engagiert sich dabei vorbildlich.



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Homeoffice, Homeschooling und Lockdowns haben unser Leben in den vergangenen Monaten auf den Kopf gestellt. Plötzlich ist die Wohnung zu klein, um all unsere Bedürfnisse zu decken – Wohnen mit Garten wird immer beliebter. „In Zeiten wie diesen, wo die Menschen besonders viel Zeit zu Hause verbringen müssen, gewinnt Wohnen mit Freiflächen wieder an Bedeutung. Wir legen daher besonderen Wert darauf, diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen. Unsere Wohnungen – auch im innerstädtischen Bereich – sind mit großzügigen Balkonen und Loggien ausgestattet. Bei unserer Wohnhausanlage in Eisenstadt in der Bischof-Stefan-Laszlo-Straße in Zentrumsnähe haben die Wohnungen entweder einen eigenen

Garten oder einen großzügigen Balkon mit rund 34 Quadratmeter“, erläutert Anton Mittelmeier, Geschäftsführer Neue Eisenstädter.

Seit beinahe 40 Jahren baut die Neue Eisenstädter als gemeinnütziger Bauträger im gesamten Burgenland zukunftsweisend mit sozialer und ökologischer Verantwortung und ist verlässlicher Partner für Wohnungssuchende, Gemeinden und Unternehmen. Eine Vielzahl an modernen und zukunftsweisenden Wohnprojekten ist in den vergangenen vier Jahrzehnten im gesamten Burgenland entstanden. Durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Architekten, oftmals lokalen Experten, entsteht somit Qualität, die sichtbar ist. Ob traditionell oder modern – die Wohnanlagen fügen sich

immer in das bestehende Umfeld ein. So entstehen individuelle Häuser und Wohnungen mit hohem Wohlfühlfaktor – und ausreichend Freiflächen zum Entspannen. Anton Mittelmeier schmunzelt, und das nicht ohne Stolz: „Wir verwirklichen den Wunsch nach dem eigenen Garten.“

Beziehung zur Umgebung

In Eisenstadt, in der Bischof-Stefan-Laszlo-Straße, errichtet die Neue Eisenstädter in Zusammenarbeit mit der Architekten Halbritter und Halbritter ZT GmbH eine neue Wohnhausanlage. In unmittelbarer Nähe zum neuen Stadtpark werden im ersten Bauabschnitt 81 Wohnungen in drei Stiegen gebaut. Moderne Architektur und alltagstaugliche Grundrisse zeichnen dieses Wohnprojekt aus. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnnutzfläche von rund 54



Foto: Reinhard Gombas

„Wir verwirklichen den Wunsch nach dem eigenen Garten.“

Anton Mittelmeier, Geschäftsführer



Foto: Christoph Sulyok

„Bei der Entstehung zeitgemäßer Wohnquartiere spielt die Beziehung zur Umgebung eine maßgebende Rolle.“

Christoph Sulyok, Architekt

bis 78 Quadratmeter. Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon bzw. teilweise auch über eine Terrasse und einen eigenen Garten. Die Stiegehäuser sind alle mit einem Aufzug ausgestattet und jeder Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zugeteilt. „Wer Wohnraum schafft, beginnt damit nicht erst an der Haustür. Bei der Entstehung zeitgemäßer Wohnquartiere spielt die Beziehung zur Umgebung eine maßgebende Rolle. Ein ausgewogenes Maß der städtebaulichen Höhenentwicklung sollte sich in der Qualität des Freiraumangebots wiederfinden – nur so sind qualitätsvolle Dichte und ein respektvoller Umgang mit Bodenressourcen möglich“, ist Christoph Sulyok, Architekt Halbritter und Halbritter, überzeugt.

Qualität und Energiesparen

Bei allen Bauprojekten der Neuen Eisenstädter stehen Energiesparen und Qualität im Vordergrund. Im Burgenland ist der Bauträger im Einsatz erneuerbarer Technologie führend: Es wird auf örtliche Bio-Fernwärme, Solar-Energie, perfekte Wärme- und Schalldämmung, moderne Heizungstechnik sowie ökologische Baustoffe gesetzt. Die Ausführung der Wohnhausanlage in der Bischof-Stefan-Laszlo-Straße erfolgt in Niedrigenergiebauweise, geheizt wird mit Fern-

wärme mittels Fußbodenheizung in den Wohnräumen. (HWB 31 kWh/m².a - fGEE 0,55). Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt grünen Strom. Die Dächer werden zusätzlich voll und die Fassaden teilweise begrünt. Zwischen den einzelnen Stiegehäusern wird auf großzügige Freiflächen gesetzt.

„Unsere Wohnungen – auch im innerstädtischen Bereich – sind mit großzügigen Balkonen und Loggien ausgestattet.“

Anton Mittelmeier

Für jede der 81 Wohnungen wird ein Baum in diesem Areal gepflanzt. Damit leistet die Neue Eisenstädter einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Umwelt und ermöglicht den zukünftigen Bewohnern, in der Stadt und doch auch mitten im Grünen zu wohnen. Der Spatenstich der Wohnhausanlage fand im November 2019 statt. Die Fertigstellung der ersten drei Stiegen ist für Mai 2022 geplant.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners Neue Eisenstädter, Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 7000 Eisenstadt, Mattersburger Straße 3a; www.nebau.at

Die Brückenbauerinnen

Die Ausstellung „Frauen Bauen Stadt“ porträtiert 18 Architekten und Stadtplaner aus aller Welt. Warum es solche Schauen braucht, erklären die beiden Kuratoren Katja Schechtner und Wojciech Czaja.



Foto: Luitza Pulu

Die Open-Air-Ausstellung „Frauen Bauen Stadt“ sensibilisiert in der Seestadt Aspern auf weibliche Planungskonzepte.

Hunderte Menschen wandern über die Brücke, nehmen für ein paar Minuten Platz im Schatten und schauen hinaus auf die Stadt. Die 270 Meter lange Tabiat Bridge im Norden Teherans überspannt nicht nur eine Autobahn, sondern verbindet zugleich zwei öffentliche Parkanlagen. An der breitesten Stelle der Brücke wurde sogar ein Café mit Bar und Gastgarten eingerichtet. „Das Geheimnis dieser Brücke ist, dass es unzählige Möglichkeiten gibt, von einem Ende zum anderen zu gelangen“, sagt die iranische Architektin Leila Araghian, die gemeinsam mit ihrem Partner Alireza Behzadi das Büro Diba Tensile Architecture leitet. „Es ist schön zu sehen, wie die Menschen das Angebot annehmen, wie sie den Ort genießen, wie sie sich gegenseitig fotografieren und nachdenklich in die Wolken schauen.“

Die ungewöhnliche Fußgängerbrücke, die mit dem renommierten Aga-Khan-Preis 2016 ausgezeichnet wurde, ist eines von insgesamt 18 Projekten, die in der Seestadt Aspern noch bis 15. Oktober in der Open-Air-Ausstellung „Frauen Bauen Stadt. The City Through a Female Lens“ zu sehen sind. Die beiden Kuratoren Wojciech Czaja und Katja Schechtner, Stadtforscherin am MIT, zeigen darin Architektinnen, Stadtplanerinnen und Städtebauerinnen, die in den letzten 150 Jahren die Stadt geprägt und mitgestaltet haben. Der Fokus richtet sich auf realisierte Projekte in aller Welt. Der Maßstab

reicht vom XXL wie Masterplan bis zum kleinsten Baustein wie etwa Kunst, Stadtmöbel und temporäre Interventionen.

Neue Aufenthaltsqualität

„Die Tabiat Bridge in Teheran ist ein gutes Beispiel dafür, wie Frauen den öffentlichen Raum auffassen und nach welchen Kriterien sie diesen gestalten“, sagt Schechtner. „Denn während sich die männliche Perspektive darauf konzentriert, den Stadtraum vor allem als Mobilitätsraum zu verstehen, um möglichst schnell und effizient von A nach B zu gelangen, zeigt sich in den Positionen von Frauen eine Präferenz für eine gewisse Aufenthaltsqualität. Die Stadtprojekte von Frauen sind tendenziell auch zum Gehen, Sitzen, Liegen, Skaten und Schwimmen da.“

Stellt sich also die Frage: Planen Frauen anders als Männer? Und schaut eine weibliche Stadt anders aus als eine sogenannte männliche? „Das kann man nicht verallgemeinern“, meint Czaja. „Auf jeden Fall aber ist die weibliche Perspektive ein essenzieller Beitrag zu Vielfalt und Diversität. Und ein Beitrag der nicht verschwiegen werden darf. Genau darauf wollen wir hinweisen.“ Dass die Brooklyn Bridge 1883 von Emily Warren Roebling – einer Baumeisterin – geplant und fertiggestellt wurde, wissen nur die wenigsten. Und als Marion Mahony Griffin 1911 den Wettbewerb für den Mas-

terplan der neuen australischen Hauptstadt Canberra gewonnen hat, schien ihr Name im Protokoll und in den Medien nirgendwo auf.

Alles Schnee von gestern? „Keineswegs“, so das Kuratorenteam. „Wang Shu und Lu Wenyu leiten gemeinsam und gleichberechtigt seit mehr als 20 Jahren das Büro Amateur Architecture Studio. Der Pritzker-Preis 2012 jedoch ging ausschließlich an den männlichen Teil des Teams. Die Auslassung von Lu Wenyus Beitrag steht stellvertretend dafür, wie oft weibliche Architektur- und Stadtplanungsarbeit von den Mächtigen der Branche aktiv versteckt wird. Solange das Praxis ist, braucht es Ausstellungen wie diese.“



Foto: Mohammad Hassan

Tabiat Bridge in Teheran: Ein von Frauen gestalteter öffentlicher Raum.



volkshilfe.
WIEN

Saubere Anlage, reines Gewissen

WOHNEN MIT SERVICE

Arbeitsintegration – Reinigung –
Instandhaltung – Grünraumpflege

WOHNEN MIT SERVICE

Wohnen mit Service bietet langzeitarbeitslosen Menschen Beschäftigung mit dem Ziel, wieder ins Berufsleben einzusteigen. Die Mitarbeiter*innen werden geschult und berufsbegleitend beraten. Unser Angebot umfasst Reinigungsarbeiten in Wohnhausanlagen, Büros und Wohnungen sowie die Pflege von Grünräumen, Winterdienst und Kleinreparaturen.

AUSWAHL UNSERER LEISTUNGEN

- Grünraumpflege & Spielplatzbetreuung
- Stiegenhaus, Gangfenster & Beleuchtung
- Eingangs-, Keller- & Aufzugstüren
- Keller, Dachboden & Zählerkasten
- Waschküchen & Wäschetrocknräume
- Kleinreparaturen (Wasserhahn/Steckdose)
- Aufsichtsleistungen (Rundgang/Kontrolle)
- Schadensmeldung (Gebrechen usw.)

KONTAKTIEREN SIE UNS
Tel.: 01 36064 - 4801

buero@volkshilfe-wien.at
www.volkshilfe-wien.at/wms



Foto: cetus + kito.at

70. Wohnsymposium „Die Zukunft des Wohnens“

Thema: Mobilität und Transport in der Stadt:
Individuell oder öffentlich

Die Mobilität und der Transport in der Stadt muss sich angesichts der Klimakrise ändern, und dies hat bedeutende Auswirkungen auf das Wohnen. Wege zur Arbeit, Aktivitäten in der Freizeit und der Boom bei Zustelldiensten brauchen klimaverträgliche Lösungen. Wie kann Wohnbau und Stadtplanung das Mobilitätsverhalten der Menschen beeinflussen? Und welche neuen Konzepte braucht es für intelligente Mobilität in Wohnquartieren?

Termin: Donnerstag, 2. September 2021, 15.00 – 20.00 Uhr

Ort: Dormero HoHo Wien, 15. OG, aspern Seestadt, 1220 Wien

Infos folgen:

www.wohnenplus.at

Freitag-Akademie für Führungskräfte der Wohnen Plus Akademie, Modul 89 Technik an der Gebäudehülle

PV-Module, Grätzelzellen, Sonnenkollektoren, Reinigungssysteme, automatisierte Bewässerung, sensorgesteuerte Verschattung und sogar Konzepte zur Nutzung von Windkraft – die Fassade ist heute mehr als nur eine thermische Gebäudehülle. Die Freitag-Akademie beleuchtet nationale und internationale Best-Practice-Beispiele sowie Erfahrungen der Wohnbaubranche mit technischen Innovationen an der Gebäudehülle – sowohl im Neubau als auch im Bereich von Nachrüstung und Bestandsanierung. Thema werden aber auch technische Nachrüstungen sein, die von Bewohnern oft ohne Absprache an die Fassade montiert werden.

Termin: 3. September 2021, 9.30 – 14.00

Ort: Beletage des Restaurants „Zum Schwarzen Kameel“

Infos und Anmeldung:

www.wohnenplus-akademie.at

Ankommen. Wohnen. Bleiben.

Mit „Ankommen. Wohnen. Bleiben.“ gibt es nun einen neuen Lehrgang für Hausverwaltungen, der im Rahmen der IBA_Wien von der Wohnen Plus Akademie in Kooperation mit neunerimmo entwickelt wurde. Der Praxislehrgang ist österreichweit einzigartig und das erste Kursformat zur Delogierungsprävention. Der Lehrgang richtet sich an Hausverwaltungen – speziell im Umgang mit herausfordernden Mietverhältnissen, wie Wohnungsverluste möglichst vermieden werden können und das Zusammenleben mit gemeinsamer sozialer Verantwortung gemeistert werden kann.

Start ist am 13. September 2021, der Abschluss erfolgt nach drei Modulen im Dezember mit einem Lehrgangszertifikat. Veranstalter ist die Wohnen Plus Akademie in Kooperation mit neunerimmo.

Infos und Anmeldung:

www.wohnenplus-akademie.at

Fachmagazin WohnenPlus: Themen Herbst 2021 Heft 3/2021 – Jugend wohnt wie gewohnt?

Wie wollen die Jungen wohnen? Welche Anforderungen gibt es an Bauträger und Architekten? WG als Erfolgskonzept; Alt und Jung unter einem Dach; flexibel, gemeinsam und doch individuell; Kosten für die Erhaltung bei hoher Fluktuation; denken Stadtplaner an die Jungen?

Redaktionsschluss: 19. Juli 2021

Erscheinungstermin:

14. September 2021

Heft 4/2021 – Hightech versus Lowtech

Auswirkungen von Klimaschutzmaßnahmen auf die Gebäudetechnik; alternative Energien als Wettbewerbsvorteil; Studien zu Lowtech zeigen Einsparungspotenziale bei gleicher Qualität.

Das Spiel mit der Technik, Konsequenz der Digitalisierung? Bauordnungen auf dem Prüfstand.

Redaktionsschluss:

18. Oktober 2021

Erscheinungstermin:

1. Dezember 2021

Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen – für Marketinganfragen kontaktieren Sie bitte Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at, für redaktionellen Input Gisela Gary, gisela.gary@gmail.com.



WohnenPlus, Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 24. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 2/2021

Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.wohnenplus.at **Geschäftsführung:** Mag. Clemens Kopetzky **Redaktion und Verlag:** Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien, +43(0)1/524 98 03-0, office@wohnenplus.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, Mag. Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, DI Dr. Stephanie Drlik, Mag.arch. Robert Temel **Gestaltung:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH **Marketing und Vertrieb:** Mag. Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at **Lektorat:** Roman Stoiber **Digitaler Kiosk:** www.wohnenplus.at **Partner Deutschland:** www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda; DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Insertatenpreise 2021:** Umschlagsseiten 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 Prozent Werbeabgabe und 20 Prozent USt. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis:** Jahres-Abo 44 Euro inkl. Versand und 10 Prozent USt. **Hersteller:** Medienfabrik Wien – Graz **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:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH.

Wir freuen uns über unseren neuen Medienpartner

WohnenPlus-Medienpartner

NEUE EISENSTÄDTER

Neue Eisenstädter

Seit beinahe 40 Jahren baut die Neue Eisenstädter mit sozialer und ökologischer Verantwortung und ist verlässlicher Partner für Wohnungssuchende, Gemeinden und Unternehmen. Eine Vielzahl an modernen und zukunftsweisenden Wohnprojekten ist in den letzten vier Jahrzehnten in fast 100 Gemeinden im Burgenland und in Niederösterreich entstanden. Über 4.500 Wohnungen, Quattro- und Reihenhäuser konnten bereits den glücklichen Bewohnern übergeben werden. Ob traditionell oder modern – die Wohnanlagen fügen sich immer in das bestehende Umfeld ein. So entstehen individuelle Häuser und Wohnungen mit hohem Wohlfühlfaktor und großzügiger Freiflächengestaltung – so sind alle Reihenhäuser und teilweise auch die Wohnungen mit eigenen Gärten und großzügigen Terrassen oder Balkonen ausgestattet. www.nebau.at



Ausstellungseröffnung Null Null im Laufen Space

Ausstellungstipp: Innovation in Keramik

Studierende der NDU St. Pölten entwickelten in Kooperation mit Laufen neue Ideen für Schul-WC. Einen Einblick in ein eher ungewöhnliches Thema eröffnet die Ausstellung Null Null, die am 11. Juni im Rahmen der Architekturtage 2021/2022 im Laufen Space eröffnet wurde. In Kooperation mit Laufen hatten sich Studentinnen der New Design University St. Pölten unter Leitung von Christina Schwaiger mit Toiletten in Schulen beschäftigt. Forschung, Interviews und ein Film standen am Anfang. Neun Entwürfe sind das Ergebnis, die das WC als Jungbrunnen, als Berglandschaft imaginieren oder ihm einen Disco-Look verpassen. „Gerade in Schulen sind die Toiletten auch ein Rückzugsraum“, so Christine Schwaiger. „Uns war daher der soziale Aspekt wichtig und ein freier Umgang mit Geschlechterzuweisungen.“ Christian Schäfer, Vorstand von Laufen Austria, sieht in den Entwürfen ein Zeichen für die Relevanz von Sanitäranlagen: „Die Planung von Sanitäranlagen verdient Aufmerksamkeit. Immer noch werden sie oft vernachlässigt, falsch geplant oder auf Standardprodukte reduziert.“ Dabei gebe es schon innovative Lösungen, die keineswegs unleistbar sind. Laufen ist mit einem Anteil von 65 Prozent in Österreich Marktführer bei der Ausstattung von Schulen.

Foto: © Laufen

Keine Frage von Luxus

Das Kunst-am-Bau-Programm des größten gemeinnützigen Wohnbauträgers und Hausverwalters in Tirol – Neue Heimat Tirol (NHT) – wurde 2016 auf neue Beine gestellt. Damit wurde es zu einer beispielhaften Initiative der Kunstförderung und Vermittlung.

FRANZISKA LEEB

Schön anzusehen ist sie, die riesige rote Geranienblüte auf einem zentralen Platz in der Siedlung. Die Künstlerin Gabriela Oberkofler wählte das Motiv nicht bloß ob seiner Tauglichkeit als dekorativer Blickfang. Die im Volksmund auch als „Brennende Liab“ bekannte Balkonblume wurde in den Jahren 1939 bis 1943 zum Symbol der Option in Südtirol, die die deutsch- und ladinischsprachige Bevölkerung vor die Wahl zwischen zwei Übeln stellte: Verbleib im faschistischen Italien oder Auswanderung ins Deutsche Reich. Für die „Dableiber“ stand sie für Identität und Widerstand, den Optanten, die zahlreich eine neue Heimat in den damals errichteten Südtiroler Siedlungen fanden, war sie Sinnbild für Sehnsucht und Trostspender gegen das Heimweh. Die Geranie in der neu errichteten Südtiroler Siedlung in Kufstein erinnert nicht nur an ein schwieriges Kapitel der Geschichte, ihre Position zwischen den Baukörpern steht auch für den wie ein zartes Pflänzchen zu pflegenden Dialog und die Kommunikation innerhalb der Bewohnerschaft.

„Die Geranienblüte hat richtig eingeschlagen“, freut sich Anders Linder. Der Regisseur und Kreativ-Berater begleitet zusammen mit der Kunsthistorikerin und Kuratorin Anna Fliri seit fünf Jahren die Kunst am Bau der NHT. Sie stellten das Programm auf ein neues Fundament. Etwa sechs geladene Wettbewerbe unter vier Kunstschaffenden aus der jeweiligen



Foto: NHT/Härtling

Gabriela Oberkofler: „Eine Geranienblüte“, Südtiroler-Siedlung Kufstein, 2018

Region oder mit Bezug zu Tirol, paritätisch weiblich und männlich, möglichst zwei davon aus der jüngeren Generation, werden seither jährlich durchgeführt. Abhängig von der Wohnungsanzahl beträgt das Budget für ein Projekt zwischen 18.000 bis 42.000 Euro plus Fahrtspesen, die Teilnehmenden erhalten ein Abschlagshonorar. Neben Linder, Fliri und



Foto: NHT

Anders Lindner und Hannes Gschwentner

NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwentner besteht die Jury aus den jeweiligen Gemeindeoberhäuptern oder Kulturgemeinderätinnen sowie der Projektleitung des Bauvorhabens. So gut wie immer treffe man einstimmige Entscheidungen, berichtet Anders Linder, womit schon ein guter Grundstein für die spätere Akzeptanz gelegt wäre.

Wichtiges Anliegen

Das NHT-Führungsduo der Hannes Gschwentner und Markus Pollo steht überzeugt und mit Freude dahinter: „Für die NHT ist Kunst am Bau ein integrales Element der Baukultur, das entscheidend zu Qualität und Aussage von Bauwerken beitragen kann. Die Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden zu fördern, ist uns ein wichtiges Anliegen.“ Dass dies keine Lippenbekenntnisse sind, spürt man an der Art der Dokumentation und Vermittlung der Kunst. Die Kunstprojekte werden nicht nur prominent auf der Unternehmenswebsite dargestellt, sondern auch in einem hochwertig aufgemachten und sorgfältig gestalteten Katalog. Ein zweiter Band ist bereits in Vorbereitung. Quartiersfeste – wegen der Corona-Pandemie lang unmöglich – sind geplant, um den Kontakt zwischen allen Beteiligten und Nutzern zu pflegen und den Zusammenhalt zu festigen. Auch will man die Meinung der Bewohnerschaft zur Kunst einholen. Infrage gestellt wird das Programm keinesfalls, denn „Gegenwartskunst im unmittelbaren Lebensumfeld von Menschen zu positionieren, ist keine Frage von Luxus, sondern eine kulturelle Verpflichtung“, bekräftigt Kuratorin Anna Fliri.

Die Neue Heimat Tirol ging aus der 1939 – in erster Linie, um Wohnraum für die Südtiroler Umsiedler („Optanten“) zu schaffen – gegründeten gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaft „Neue Heimat“ hervor. Kunst am Bau wird bereits seit 1958 umgesetzt, seit 2016 im Rahmen eines extern organisierten und kuratierten Programms.
<https://neueheimat.tirol/projekte/kunst-am-bau>

EXPANDIEREN SIE MIT UNS



720 Mio. Euro
Investitionsvolumen

in der SPAR Österreich-Gruppe



Führender
Lebensmittelhändler
Österreichs

Mit sensationellen 34,6 Prozent Marktanteil ist SPAR Österreich nicht nur das größte Familienunternehmen im Lebensmittelhandel, sondern seit 2020 auch Marktführer.



100 %
Österreich

SPAR Österreich ist ein zu 100 Prozent privates österreichisches Familienunternehmen, das seit Jahrzehnten im Lebensmittelhandel, im Sportfachhandel und mit Shopping-Centern in Österreich sowie in sieben Nachbarländern erfolgreich ist.

Jobmotor SPAR:


Die SPAR Österreich-Gruppe zählt bereits rund 90.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



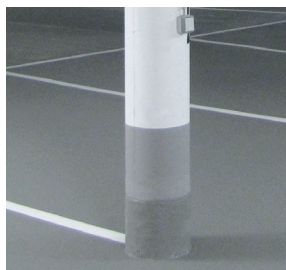
1.578 Standorte

in ganz Österreich machen SPAR zum Nahversorger Nummer 1.

Zahlen/Daten: Geschäftsjahr 2020



FUNKTIONSFÄHIGE
ABDICHTUNGEN:
SCHNELL,
SICHER,
FACHGERECHT.



Unsere Abdichtungssysteme basieren auf Flüssigkunststoff.

Sie lassen sich ganzjährig bei bis zu -5°C verarbeiten und schützen die Bausubstanz dauerhaft vor Nässe und Feuchtigkeit. Selbst komplizierte Details werden homogen abgedichtet und Oberflächen lassen sich farblich kreativ gestalten. Durch spezielle Additive (S1-Variante) sind Balkone, Terrassen und Laubengänge schwerentflammbar. Die Systemlösungen für den Parkhausbereich zeichnen sich durch kurze Sperrzeiten, mechanisch und chemisch hohe Belastbarkeit sowie zertifizierte Sicherheit auf allen befahrbaren OS-Systemen aus. Projekte realisieren wir dabei immer im erfolgreichen Zusammenspiel aus Planern, geschulten Verarbeitungsbetrieben und unseren hochwertigen Produkten. Gemeinsam gelöst.

Triflex GesmbH
Gewerbepark 1
4880 St. Georgen im Attergau
Fon +43 7667 21505
Fax +43 7667 21505-10
info@triflex.at
www.triflex.at