

P.b.b. GZ 02Z032231 M
Verlagspostamt 1010 Wien

wohnen^{plus}

FACHMAGAZIN DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN 4/2012



www.gbv.at



THEMA: WOHNEN AUF ZEIT
Alleine, miteinander oder beides

WOHNRECHT

An vielen Stellschrauben drehen
Erfolgsgeschichte mit Reformbedarf

IM PROFIL

Wohnungseigentum Tirol:
Modelle für alle Generationen

SERVICE

Termine und Hinweise

BEILAGE

Der Standard Wohnen

www.WohnenPlus.at



NACHHALTIG

Pickerl fürs Haus

Eines der Schwerpunkt-Themen des letzten WohnenPlus-Heftes – Nachverdichtung in Städten – stand im Focus einer Veranstaltung im Oktober. Experten aus unterschiedlichen Fachrichtungen plädierten in der Wiener City-Dachlocation K47 für die Aufstockung von Gebäuden. „Aktuelle gesellschaftspolitische Entwicklungen verlangen Bauprojekte, die weitsichtig und nachhaltig mit unseren Ressourcen umgehen“, begründete Stefan Vötter von „BauGenial“ die Initiative. „Daher ist es wichtig, die urbane Nachverdichtung trotz gesetzlicher Hürden zu forcieren“.

Lösungen für die Praxis sind offenbar vorhanden. So präsentierte der Architekt Ludger Dederich ein Projekt aus Berlin, das eine ganze Reihenhaus-Siedlung in Holzbauweise auf dem Flachdach eines Bürokomplexes platziert. „Viele leeren Flächen sowie leerstehenden Bauten der 1960er-

Expertenrunde für Nachverdichtung mit Moderatorin Gisela Gary

Jahre könnte durch Ausbau und Umdeutung mehr Wert verliehen werden“, lautete sein Credo. Hans Gangoly, TU-Professor in Graz stieß ins gleiche Horn: Durch Aufstockung vorhandener Gebäude könne Fläche gewonnen werden, die an funktionierende Infrastruktur anknüpft. Nachverdichtung sei deshalb „nicht nur nachhaltiger, sondern auch aus finanzieller Perspektive effektiver“.

Für eine gutes Gebäudemanagement plädierte Philipp Kaufmann von der ÖGNI, dies bringe „Mehrwert und günstigeres Wohnen für alle Beteiligten“, weil sich die Aufwertung des Bestandes für Mieter und Käufer rechnet. Kaufmann vermisst jedoch „Bewusstseinsbildung beim Thema Betriebskosten“ – meist werde nur um Mieten verhandelt. Wohnen könne durch eine Senkung der Bewirtschaftungskosten jedoch ökologischer und günstiger werden.

Der eloquente „Bluethinker“ schlägt deshalb ein „Pickerl fürs Haus“ vor, mit dem die Qualitäten eines Gebäudes transparent und Nachhaltigkeit greifbarer gemacht werden könnten.

ERST WOHNEN

Gemeinnützige als Partner

Kürzlich startete mit „Erst Wohnen“ ein in Österreich neues Modell, „um Menschen wieder Obdach zu geben“ und damit im wahrsten Sinne des Wortes den „Einzug ins neue Leben“ zu ermöglichen. Träger ist der Verein „neunerHaus“, bekannt für professionelle Hilfe, der obdachlose Wiener in einem von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte errichteten Haus betreut.

Gründungspartner der neuen Initiative sind neben der WBV-GPA und der sBausparkasse das Österreichische Volkswohnungswerk. „Als gemeinnützige Wohnbauträger sehen wir auch unsere Verantwortung für jene Wohnbedürftige, die am Rande der Gesellschaft stehen“, erklärt ÖVW-Geschäftsführer Andreas Reitinger und will „günstige Wohnungen zur direkten Vermietung anbieten“.

Bereits im Frühjahr 2013 soll ein Bestand von 50 Wohnungen aufgebaut sein, bis 2015 ist eine Erweiterung auf 110 Wohnungen geplant. Je nach Familien- und Wohnungsgröße sollen Mieten inkl. Betriebskosten auf zwischen 300 und 450 Euro beschränkt sein. Damit will man „ein Leben auf der Straße langfristig und vor allem nachhaltig verhindern“.

GENOSSENSCHAFT

Traditionsmodell aus Wien

Höhepunkt des UNO-Jahres der Genossenschaften war eine Internationale Experten-Tagung im September 2012 an der Wiener Universität, zu der Wissenschaftler aus über 35 Ländern anreisten. Der dreitägige Kongress beleuchtete alle Formen solidarischen Wirtschaftens und deren Zukunftsperspektiven in Workshops und Podiumsdiskussionen.

In einem prominent besetzten Podium zur „Antworten auf die Krise“ umriss gbv-Obmann Karl Wurm die Bedeutung der insgesamt 99 Genossenschaften im gemeinnützigen Wohnbau von Österreich. 34 davon haben ihren Firmensitz in Wien und verwalten rund 110.000 Wohnungen, das sind zwölf Prozent aller Wohnungen in der Bundeshauptstadt. „Die Wiener Genossen-

schaften – die weltweit zu den ältesten ihrer Branche zählen – gehören damit zu den bedeutendsten Wohnversorgern in Europa“. Ihr entscheidender Unterschied zu anderen Akteuren am Markt sei Langfrist-Denken – so Wurm zum Suktors der Diskussion – „und deshalb gibt es auch keine Krise in der Wohnungswirtschaft“.

„Genossenschaften sind Instrumente für Krisenzeiten“, erklärte Sozialbau-Chef Herbert Ludl, und begründete dies in einem speziellen Workshop über „Solidarisches Eigentum an Wohnungen zum Wohle künftiger Generationen“ mit einer Stärken-Analyse: Neben mehr Qualität und Sicherheit nannte der Obmann von drei Genossenschaften vor allem die Mitgliederförderung. Diese komme durch „ökono-

mische Vorteile“ zu Ausdruck – Ludl nannte hier Wohnungspreise, die um 30 Prozent unter jenen am Wohnungsmarkt liegen. Das wirkt sich auch positiv auf das Wohnkostengefüge insgesamt aus: „In Österreich liegen die durchschnittlichen Wohnkosten bei 18 Prozent des Einkommens – also fünf Prozentpunkte unter dem EU-Wert – jene für einkommensschwache Personen bei 34 Prozent – also sieben Prozentpunkte unter dem EU-Wert“.

Eine Stärke sind laut Ludl weiters das „demokratische Element der Mitbestimmung im Wohnhaus“ und die Kooperation auf der Ebene des Zusammenlebens, ebenso das Bemühen um Integration. „Gesellschaftliche Verantwortung bei wirtschaftlicher Effizienz“ als Auftrag. Durch die Orientierung auf das Unternehmensziel einer angemessenen Wohnversorgung der eigenen Mitglieder seien die Wohnbau-Genossenschaften nicht nur ein Wirtschaftsmodell mit Tradition, sondern auch mit Zukunft.