65. Österreichischer Städtetag

10. – 12. Juni 2015 in Wien
„Smart Cities: Menschen machen Städte“

Arbeitskreis I

Leistbares Wohnen

Was Städte dazu beitragen und welche Rahmenbedingungen sie sich wünschen

Österreichischer Städtebund

Leistbares Wohnen

Was Städte dazu beitragen und
welche Rahmenbedingungen sie sich wünschen

Moderation:

Dipl.-Ing. Christof Schremmer
ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung

Vorsitz:

Stadtrat Dr. Michael Ludwig
Wien _____ Seite 5

Impulsreferat:

Univ.Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter
Synthesis Forschung GmbH, Wien _____ Seite 9

Abstracts Thementische:

Tisch 2: Technische Rahmenbedingungen
Dipl.-Ing. Georg Pommer
Leiter der Magistratsabteilung 39
Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien _____ Seite 19

Tisch 4: Soziale Durchmischung (Generationen, Integration)
Baudirektorin Dipl.-Ing.in Sabine Christian
Kapfenberg _____ Seite 33

Tisch 5: Kooperation mit privater Immobilienwirtschaft
Jörg Wippel
Geschäftsführender Gesellschafter, wvg Bauträger GmbH _____ Seite 39

Impuls

Stadtrat Dr. Michael Ludwig

Wien

Stadtrat Dr. Michael Ludwig

„Der Städtetag findet nicht zufällig in Wien statt, steht er doch unter dem Motto „Smart Cities: Menschen machen Städte“. Wien stellt sich auf vielfältige Weise den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Das geschieht mit einer langfristigen und ganzheitlichen Strategie, die das Ziel hat, die beste **Lebensqualität** für alle Wienerinnen und Wiener zu garantieren und dabei **Ressourcen** durch umfassende **Innovationen** zu schonen.

Zum Thema leistbares Wohnen findet ein Arbeitskreis statt. Ich bin überzeugt, dass aus Wien, das über eine beinahe 100-jährige Tradition im sozialen Wohnbau verfügt, viele Anregungen dazu mitgenommen werden können.“

VITA
Dr. Michael Ludwig
Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung in Wien

Persönliche Daten: Geboren am 3. April 1961 in Wien

Berufliche Laufbahn

1975-1980 Handelsakademie, Studium der Politikwissenschaft und Geschichte an der Universität Wien (Dr. phil.)

1981-1982 Präsenzdienst

1984-1986 Kurs- und Projektleiter in der Erwachsenenbildung

1986-1991 Pädagogischer Leiter einer Volkshochschule

1991-2007 Landesstellenleiter des Dr. Karl-Renner-Instituts Wien

Politische Laufbahn

1994-1995 Bezirksrat in Floridsdorf

1996-1999 Mitglied des Bundesrats

1999 – 2007 Abgeordneter zum Wiener Landtag und Mitglied des Gemeinderats

aktuelle Funktionen:

seit Jänner 2007 Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung in Wien.

Präsident des Wohnfonds Wiens

Vizepräsident der Wiener Wirtschaftsagentur

Vorsitzender des Aufsichtsrats des Verbandes der Wiener Volkshochschulen

Vorsitzender des Vorstandes österreichischer Volkshochschulen

Vorsitzender der SPÖ Floridsdorf

SPÖ Bundesbildungsvorsitzender

Vorsitzender des Kreisky-Archivs

Stand. 30.1.2015

Ein Dach über dem Kopf

Grundrecht und Herausforderung

Univ.-Prof. Dr.
Michael Wagner-Pinter

Synthesis Forschung GmbH Wien

Ein Dach über dem Kopf

Grundrecht und Herausforderung

Univ.-Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter
E-Mail: mwp@synthesis.co.at

SYNTHESISFORSCHUNG

Ein Grundrecht und eine Herausforderung

Ein »Dach über dem Kopf«

- als Grundrecht
- als ökonomische Herausforderung
  - der privaten Haushalte
  - der öffentlichen Hand

SYNTHESISFORSCHUNG

Die ökonomischen Herausforderungen für (fast) alle privaten Haushalte

- Wohnversorgung als größter
  - laufender Ausgabeposten
  - Baustein der Vermögensbildung
- Lebenszyklusperspektive
- Dauerhafte Beschränkungen des Einkommens-potentials

SYNTHESISFORSCHUNG

Besonders betroffene Haushalte

- Neuversorgungsbedarf
  - junge Haushalte
  - Erwerbsmigration
- Sicherung der bereits erreichten Wohnversorgung
  - Haushalte mit niedrigen Erwerbseinkommen und/oder niedrigen Sozialtransfers

SYNTHESISFORSCHUNG

Am Beispiel junger erwerbstätiger Haushalte in Wien

- 35.000 Neuversorgungen pro Jahr
- Anteil der Mieten* am Beschäftigungseinkommen (netto)
  - Private Hauptmietwohnung: 50%
  - Genossenschaftswohnung: 28%
  - Gemeindewohnung: 31%

*Bruttomieten mit sämtlichen Betriebs- und Heizkosten

SYNTHESISFORSCHUNG

Wie sozialverträglich ist das Wirtschaftsleben?

- Wettbewerb ist produktivitätsfördernd, setzt aber ökonomisch verwertbare individuelle Potenziale voraus
- Das »Pisa-Fünftel« kann nicht lesen, schreiben, rechnen (in jeder Altersgruppe/Generation)

SYNTHESISFORSCHUNG

Welchen Ausgleich kann die öffentliche Hand schaffen?

- Durch das Angebot an Wohnraum als Sozialtransfer (zB.: Gemeindewohnungen)
- Durch die Förderung sozialen Wohnbaus (zB.: Genossenschaftswohnungen)
- Durch wohnversorgungsbezogene Subjekt-förderung (zB.: Mietbeihilfen, begünstigte Darlehen)

SYNTHESISFORSCHUNG

Städte als Akteure mit Potenzial

In Hinblick auf

- die »sekundäre« Einkommensverteilung
- die raumentwicklungsverträgliche Mobilisierung von Bauland
- das Management des Förderungsgeschehens im sozialen Wohnbau

SYNTHESISFORSCHUNG

Städte stoßen auf Grenzen ihrer Handlungsspielräume

- Gesamtstaatliche Normen
- Vertikaler/Horizontaler Fiskalausgleich
- Kommunale Verschuldung und ihre Finanzierung
- Politische Positionierung in Hinblick auf Wirtschaft und Gesellschaft

SYNTHESISFORSCHUNG

Konsequenzen für die Leistbarkeit des Wohnens in Wien …

Wiener Mietwohnungssektor nach Art der Hauptmiete

	Anteil der Mieten* am Nettobeschäftigungseinkommen
• Privat (42% der Haushalte)	36%
• Genossenschaft (26% der Haushalte)	27%
• Gemeinde (32% der Haushalte)	28%

*Bruttomieten mit sämtlichen Betriebs- und Heizkosten

SYNTHESISFORSCHUNG

… und in anderen Städten …

	Anteil geförderter Wohnbau	Durchschnittliche Nettomiete am freien Markt*
Amsterdam	46%	1.100,- EUR
Wien	45%	650,- EUR
Zürich	29%	1.450,- EUR

*Nettomiete ohne Betriebs- oder Heizkosten (aus Gründen der internationalen Vergleichbarkeit)

SYNTHESISFORSCHUNG

… Europas

	Anteil geförderter Wohnbau	Durchschnittliche Nettomiete freier Markt*
Helsinki	27%	1.000,- EUR
Paris	20%	1.750,- EUR
München	10%	1.000,- EUR

*Nettomiete ohne Betriebs- oder Heizkosten (aus Gründen der internationalen Vergleichbarkeit)

SYNTHESISFORSCHUNG

Leistbarkeit des Wohnens

- Ein »Dach über dem Kopf« für alle in unseren Städten …
- … erfordert unermüdliches Engagement und produktive Ungeduld

SYNTHESISFORSCHUNG

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

SYNTHESISFORSCHUNG

Normenmanagement der Stadt Wien

… ein Beitrag zum leistbaren Wohnen

Dipl.-Ing. Georg Pommer

Magistratsabteilung 39
Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien

Normenmanagement der Stadt Wien

… ein Beitrag zum leistbaren Wohnen

Impulsvortrag
Arbeitskreis 2 - Technische Rahmenbedingungen
11. Juni 2015

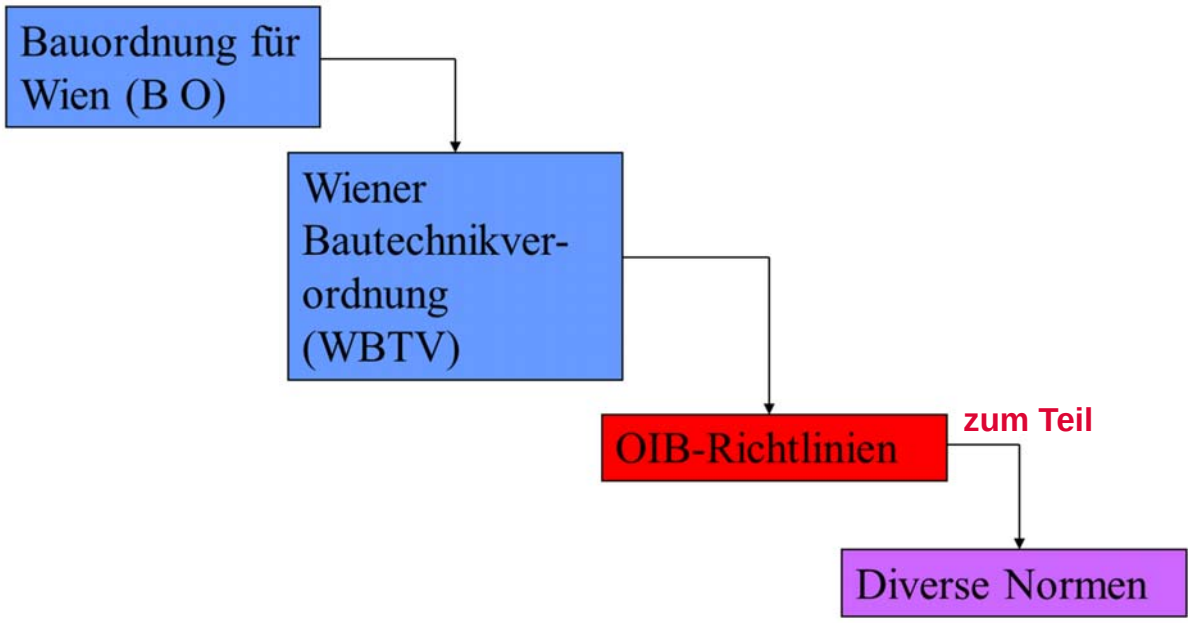
DI Georg Pommer
Magistratsabteilung 39
Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien

Stufenbau der Rechtsordnung – Bautechnische Bestimmungen

BO für Wien (Landesgesetz, vom Wr. Landtag beschlossen)

- **im 9. Teil: „Bautechnische Vorschriften“**
- **das sind die §§ 87 bis 121 BO**
- **diese beinhalten „nur“ zielorientierte Bestimmungen!**

Techniknovelle 2007 - Grundkonzept



§ 122 BO: Verordnungsermächtigung des Gesetzgebers an die Wiener Landesregierung

Unter welchen Voraussetzungen die im 9. Teil enthaltenen (zielorientiert formulierten) bautechnischen Vorschriften konkret / tatsächlich als eingehalten gelten, wird durch **Verordnung der Landesregierung** bestimmt >> Wiener Bautechnikverordnung **(WBTV)**

- **§ 1 WBTV:**

Den im 9. Teil der BO enthaltenen bautechnischen Vorschriften wird entsprochen, wenn die OIB-Richtlinien eingehalten werden.

(damit Harmonisierung der technischen Bestimmungen österreichweit!)

- **§ 2 WBTV:**

Von den OIB-Richtlinien kann abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau, wie bei Einhaltung der Richtlinien erreicht wird. (damit flexibler!)

am Beispiel einer Absturzsicherung

- **Bauordnung § 112 Abs. 3:**
  Dem Verwendungszweck entsprechende, geeignete Schutzvorrichtung…

  - **Wiener Bautechnikverordnung:**
    Verweis auf die OIB Richtlinien…

    - **OIB Richtlinie 4, Pkt. 4.4.1.2:**
      Die Höhe der Absturzsicherung muss mind. 100 cm sein…

      - **ÖNORM B 5371 Punkt 10.3**
        Konkrete Maßregeln, Skizzen, Details…

Österreichisches Institut für Bautechnik - OIB

- **Was ist das OIB?**
  Gemeinnütziger Verein, dem alle 9 Bundesländer als Mitglieder angehören (Sitz in Wien). Gründung 1993, auf Basis einer von den Österr. Bundesländern abgeschlossenen ***Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen***.

- **Was sind die Aufgaben des OIB?**
  Das OIB gibt u.a. **OIB-Richtlinien** heraus, um den Bundesländern damit die Vereinheitlichung der bautechnischen Anforderungen zu ermöglichen (in der jeweiligen Bauordnung oder/und Bautechnikverordnung)
  >> 6 OIB-Richtlinien (Statik, Brandschutz, Hygiene, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz)

  Das OIB ist auch **Marktüberwachungsbehörde**.

Normative Rahmenbedingungen in der Praxis

- **Gesetzliche Bestimmungen**
- **Bestimmungen aus Verordnungen**
- **Bestimmungen aus Richtlinien**
- **Bestimmungen aus Ö-Normen, EN-Normen, etc.**
- **Erlässe, Weisungen, Handhabungsrichtlinien**

….. und das Thema der Verteuerung durch Normenflut??

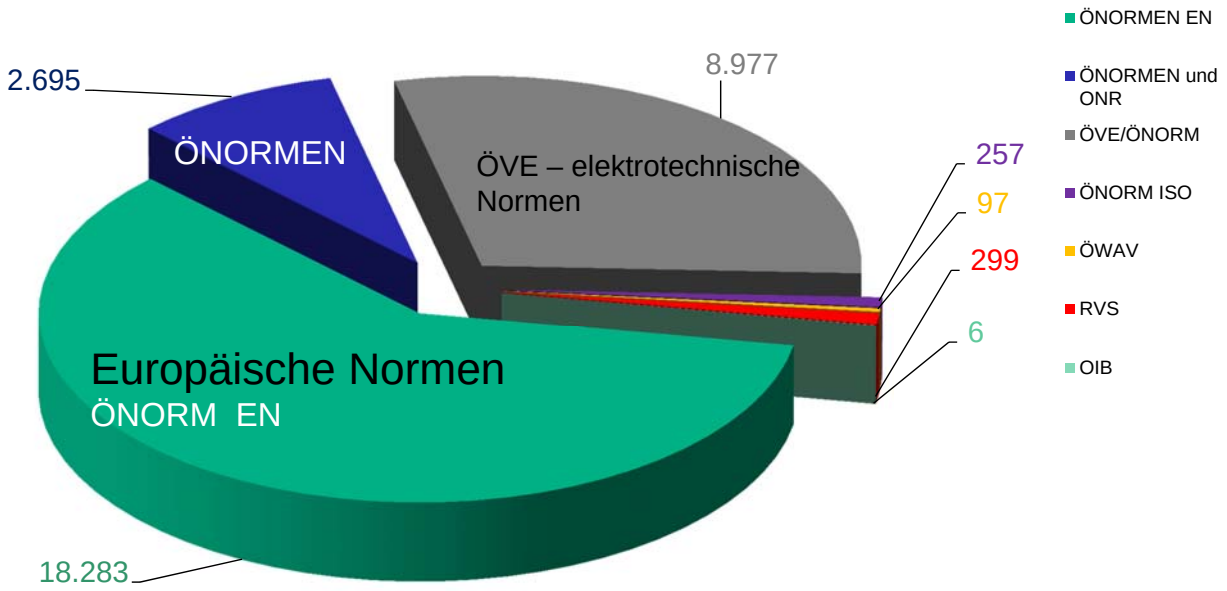
http://tvthek.orf.at/program/ZIB-1/1203/ZIB-1/9151260/Normen-Unwesen-in-Oesterreich/9151266

Die Problemstellung „Normenflut“ im Zusammenhang zum Zivil- und Strafrecht !!

- **Die Judikatur im Zivilrecht und im Strafrecht verpflichtet beispielsweise GebäudeinhaberInnen zur:**
  - ***Wegesicherungspflicht***
  - ***Obsorgepflicht***
  - ***Schutz- und Sorgfaltspflicht***

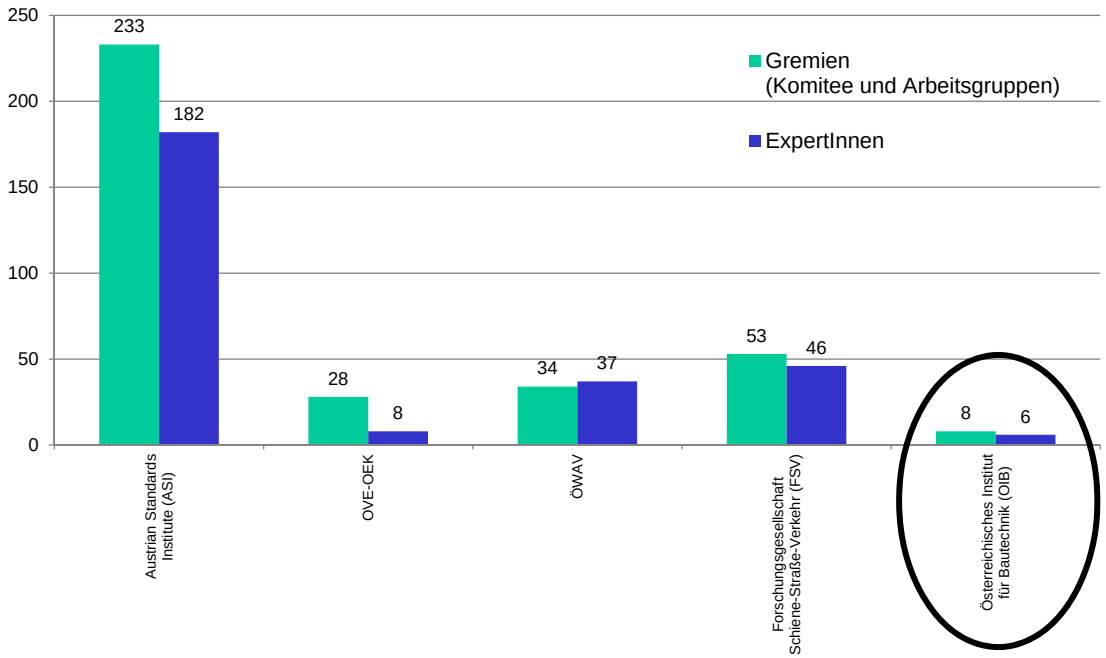
  … dies unterliegt einer <u>ständigen Verschärfung</u>!
- **Zivilrecht und Strafrecht wirken unabhängig vom öffentlichen Recht!**

Zusammenstellung von Normen und Standards



Stand: 3.4.2015

ExpertInnen der Stadt Wien in/bei der Normung



Unternehmensstrategie…
…gezielte Mitgestaltung / …lobbyieren

- Wer an der Normung / Standardisierung mitwirkt, gestaltet die Rahmenbedingungen seines wirtschaftlichen Handelns!
- Mitarbeiten bedeutet mitgestalten - und muss Teil einer Unternehmensstrategie sein!

Normen als Grundlage für Bescheide und Verträge

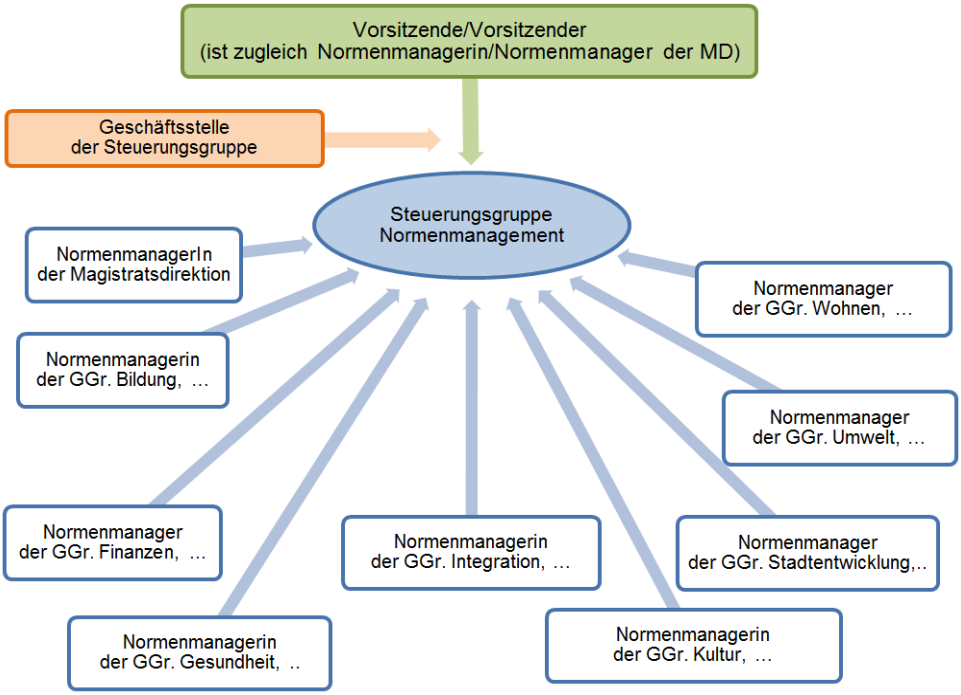
- Normen sind gesichertes Fachwissen (**Bildung**)
- Normen bilden einen Leitfaden beim Planen und Umsetzen von Projekten (**Planungssicherheit**)
- Normen dokumentieren den jeweils aktuellen Stand der Technik und Wirtschaft (**Rechtssicherheit**)

Die Anwendung erfolgt grundsätzlich freiwillig, Normen können für verbindlich erklärt werden.

Themenbereiche

- **Überblick schaffen**
  - Nominierungen
  - Selektionierungen
  - Top Five Normen definieren
  - Abgrenzung
- **Operatives Eingreifen**
  - Normen Radar
  - Eigene Projekte
  - Information
  - Schulung
  - Publikation
- **Vernetzen**
  - Einführung geschäftsgruppen-übergreifender Arbeitsgruppen
  - Datenbank, Berichtswesen
  - Positionierung, Steuerung
- **Europäische Norm**
  - Mitarbeit
  - Sector Group

Strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement in Wien



Strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement in Wien

md stadtbaudirektion

Strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement der Stadt Wien

MD-BD Startseite | Wir über uns | News | Erlässe und Rechtliches | Informationen | www.baudirektion.wien.at | Erlässe | Rechtsinformation | Auftragswesen | Organigramme | Normenmanagement

14.1.2015: Living Standards Award für vorbildliches Normungs- und Normenmanagement an die Stadt Wien (mit Video)

Mit Erlass der Magistratsdirektion vom 6. August 2014, MD - 528690/14, wurde die Vorgangsweise betreffend die Entsendung von Bediensteten in Normen- und Standardisierungsgremien neu geregelt.

Durch das neue strategische Normen- und Standardisierungsmanagement wird die Entsendung und die Tätigkeit der Vertreterinnen und Vertreter (im Folgenden Delegierten) der Stadt Wien in den Normen- und Standardisierungsgremien durch die Normenmanagerinnen bzw. Normenmanager der Geschäftsgruppen bzw. der Magistratsdirektion verstärkt koordiniert.

Vom strategischen Normen- und Standardisierungsmanagement sind die Tätigkeiten der Delegierten der Stadt Wien in folgenden Gremien umfasst:

Austrian Standards Institute	ASI	entsendete ExpertInnen
Europäisches Komitee für Normung	CEN	Information | entsendete ExpertInnen
Internationale Organisation für Normung	ISO	Information | entsendete ExpertInnen
Österreichischer Verband für Elektrotechnik mit dem Österreichischen Elektrotechnischen Komitee	OVE-OEK	
Europäisches Komitee für elektrotechnische Normung	CENELEC	Information | entsendete ExpertInnen
Internationale Elektrotechnische Kommission	IEC	Information | entsendete ExpertInnen
Österreichische Forschungsgesellschaft Straße – Schiene – Verkehr	FSV	entsendete ExpertInnen
Österreichisches Institut für Bautechnik	OIB	entsendete ExpertInnen
Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach	ÖVGW	
Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband	ÖWAV	entsendete ExpertInnen
Österreichischer Bundesfeuerwehrverband	ÖBFV	entsendete ExpertInnen
Güteschutzverband Rohre im Siedlungswasserbau	GRIS	

Strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement in Wien

NormenmanagerInnen der Magistratsdirektion und der Geschäftsgruppen

die NormenmanagerInnen bilden die Steuerungsgruppe.

Magistratsdirektion und Vorsitzender der Steuerungsgruppe	OSR Dipl.-Ing. Hermann WEDENIG
GGr. Integration, Frauenfragen, KonsumentInnenschutz und Personal	Direktorin Dr.in med.vet. Maria SAFER
GGr. Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke	Branddirektor Dipl.-Ing. Dr. Gerald HILLINGER Dipl.-Ing. Gerhard SCHÖFT (für die WIENER LINIEN)
GGr. Bildung, Jugend, Information und Sport	Mag.a Andrea TRATTNIG
GGr. Kultur und Wissenschaft	OARin Ursula SCHWARZ
GGr. Gesundheit und Soziales	SRin Dipl.-Ing.in Elisabeth-Edith SCHLEMMER
GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung	TOAR Ing. Michael RISCHER
GGr. Umwelt	Ing. Günther KALTENBRUNNER
GGr. Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung	SR Dipl.-Ing. Georg POMMER

Strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement in Wien

Hinweis: Die nachfolgende Liste dient nur dem internen Dienstgebrauch!

Stand der ExpertInnenliste: 20.3.2015

In folgenden Komitees ist die Stadt Wien vertreten

- **Komitee 001 Informationsverarbeitung**
  - Franz Hoheiser-Pförtner, MSc (KAV)
  - Dipl.-Ing.in Elisabeth-Edith Schlemmer (GGr. Gesundheit und Soziales)
  - AG 001.27 IT-Sicherheit
    - Franz Hoheiser-Pförtner, MSc (KAV)
- **Komitee 005 Rohre aus thermoplastischen Kunststoffen für Flüssigkeiten und Gase**
- **Komitee 006 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**
- **Komitee 010 Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonbau**
- **Komitee 011 Hochbau Allgemeines**
- **Komitee 012 Holzbau**
- **Komitee 013 Stahl-, Verbund- und Aluminiumbau**
- **Komitee 014 Brückenbau-Allgemeines**
- **Komitee 015 Vergabe und Verdingungswesen**

Beispiele / Problemstellungen
Erfolge aus den letzten Monaten

- **Zuordnung des Waagrisses (zum Auftrag<u>nehmer)</u>**
- **Schulmöbel (keine Einzelschreibtische…)**
- **Untertischspeicher (Legionellen…)**
- **Reinigungsleistung (Qualität >> Kosten…)**
- **Regelung Trockenbauwände (für die Praxis)**
- **Vereinfachung Mauertrockenlegung (Kosten…)**
- **Call Center (Key Performance Indicator - KPI)**
- **Smart City (KPI)**
- **Barrierefreiheit (keine Normverschärfungen)**

Ausgangslage für die Geschäftsgruppe

- **Entwicklung des Normenwesens ist unaufhaltbar, daher ist laufende Minderung des Kostendrucks / -risikos notwendig!**
- **Diese Entwicklung ist <u>nicht</u> nur ein „Bau"-Thema (Umwelt, Gesundheit, Verkehr, Qualitätsmanagement)!**
- **Für den Bereich <u>Baunormen</u> >> Normenmanager DI Pommer**
  - Steuerung / Koordination Normierungs- u. Standardisierungsarbeiten
  - Verantwortung für Ausrichtung der Normungsaktivitäten
  - Organisation und Umsetzung der Normungsaktivitäten
  - Information und Aufklärung

Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau Basisjahr 2010

Jahr/Monat	Gesamtbaukosten									Baumeisterarbeiten				
	Lohn	Veränderung in % gegenüber dem		Sonstiges	Veränderung in % gegenüber dem		Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem		Lohn	Sonstiges	Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem	
		Vormonat	Vorjahres-periode		Vormonat	Vorjahres-periode		Vormonat	Vorjahres-periode				Vormonat	Vorjahres-periode
Ø 2010	100,0		2,0	100,0		4,2	100,0		3,2	100,0	100,0	100,0		3,0
Ø 2011	100,4		0,4	104,3		4,3	102,3		2,3	100,8	104,1	102,4		2,4
Ø 2012	103,5		3,1	105,4		1,1	104,4		2,1	103,7	105,7	104,6		2,1
Ø 2013	106,6		3,0	106,1		0,7	106,4		1,9	107,1	106,1	106,6		1,9
Ø 2014*)	109,3		2,5	105,8		-0,3	107,6		1,1	109,8	106,4	108,2		1,5

STATISTIK AUSTRIA
Die Informationsmanager

Zusammenfassung

- Thema ist der Stadt Wien wichtig
- Arbeit derzeit auf Bundesebene:
  - neue Strategie (sh. Regierungserklärung)
  - neues Normengesetz (geplant für 2016)
- Arbeit der Stadt Wien intern (NM), im ASI/ÖVE/FSV, sowie im Hintergrund (Zusammenarbeit mit anderen Bundesländern)
- Effekte kommen langsam (…aber sicher)

MISHMASH

Stadtbaudirektorin Dipl.-Ing.in Sabine Christian

Kapfenberg

„Leistbares Wohnen – Was Städte dafür leisten, welche Rahmenbedingungen sie sich wünschen“

Thementisch Nr. 4: „ Soziale Durchmischung (Generationen, Integration)“ am 11. Juni 2015

Vorsitz: Stadtbaudirektorin DI[in] Sabine CHRISTIAN, Kapfenberg → Vortragstitel: **MISHMASH ***

Bevor ein solches Thema, nämlich der „Leistbare Wohnbau“ allgemein behandelt wird, muss es ein klares Bekenntnis dazu geben, dass WOHNEN auch heute noch zu den Grundbedürfnissen zählt, auch wenn diese Meinung nicht „modern“ ist. Wenn wir alles dem freien Markt überlassen, wird sich nichts ändern. Es soll – vielleicht sogar – muss Verpflichtungen geben in den Wohnbau regulierend einzugreifen und zu hohe Gewinninteressen zurückzudrängen, ohne die notwendige Quantität zu bremsen und die Qualität weiter zu verschlechtern.

Auch muss bedacht werden, dass sich der Zugang der Menschen zum WOHNEN stark verändert hat. „Arm“ sind heute nicht nur die, die kein Dach über dem Kopf und zu wenig zu essen haben, sondern auch die Menschen, die am gesellschaftlichen Leben in einem hochentwickelten Staat wie Österreich nicht mehr voll teilnehmen können.

Und von welchen Personen sprechen wir beim heute „Leistbaren“ Wohnbau überhaupt? Sind dies solche mit einem regulären Einkommen, wo es dennoch nicht reicht, wie bei berufstätigen AlleinerzieherInnen oder reden wir grundsätzlich nur von SozialhilfeempfängerInnen oder Asylberechtigten? Sollte es nicht primär um Familien mit zwei Kindern, AlleinverdienerInnen mit landesdurchschnittlichem Einkommen gehen?

Zu den oben angeschnittenen Punkten wünsche ich mir eine klare Antwort der verantwortlichen EntscheidungsträgerInnen bei diesem Städtetag, da hier – meiner Meinung nach – bis jetzt in der öffentlichen Diskussion zu viel undifferenziert betrachtet und vermischt worden ist !

Reden wir von der Forderung nach „sozialer Durchmischung“:

Warum nicht auch reden von Projekten ohne jegliche Einkommensgrenzen, weil auch z.B. gutverdienende PensionistInnen das Recht haben in einer durchmischten Wohnsituation zu leben, ohne Ghettoisierung und monotone Abgeschobenheit? Oder reden wir nur von den „Engagierten“, die etwas anderes wollen, als den klassischen Wohnbau wo durch Förderungs- und Trägerstruktur, Einkommensgrenzen, Wartelisten-Transparenz, quantitative Zielerreichung für Einzelgruppen und Funktionstrennungen im Städtebau Wohnungen nur für Jungfamilien, Heime nur für Alte, abgewohnte Wohnviertel nur für MigrantInnen unsere gewachsenen Strukturen der Städte zerstört hat und die Qualitäten offener Systeme verloren gegangen sind?

Wir reden hier eindeutig nicht von Quantität, sondern von einer Qualität im WOHNEN. Aber von einer Qualität die scheinbar für ErrichterInnen oder VerwalterInnen von Wohnraum derzeit nicht attraktiv oder rentabel sind, nicht zum „Kerngeschäft“ gehören oder diese Denkweise einfach nicht unserem heutigen Lebensstil der großen Masse entspricht:

- Freundschaften entstehen nicht mehr in der Nachbarschaft, sondern innerhalb gleichaltriger Gruppen mit ähnlichem Bildungsniveau, Freizeitverhalten und/oder kulturellem Hintergrund

- „Schönes Wohnen“ wird immer mehr zum Statussymbol, hingegen wirken schlechte Wohnsituationen stigmatisierend und diskriminierend
- Intoleranz und Egoismus gegenüber anderen nimmt stetig zu, alle kennen wir die aggressiven Diskussionen über Lärmbelästigung durch Kinder, die Mülltrennproblematik, die „Knoblauch-Geruchsbelästigung“ im Stiegenhaus
- **Viele können es sich „leisten“, nicht auf andere angewiesen zu sein und grenzen sich – auch räumlich – gegenüber anderen ab!**

Leider fällt uns zuerst immer das Negative ein und bedauerlicherweise wird „Durchmischung im Wohnbau“ heute eher mit Problemen und Kosten verbunden: wie größerer Planungsaufwand im Vorfeld durch viele verschiedene Bedürfnisse – „Partizipation“ wurde zum Unwort erklärt, komplizierte und teure Grundrisse - Flexibilität bei Wohnungsgrundgrissen wird wieder gefordert, die Schall- und Lärmproblematik, oder erhöhte Kosten der MieterInnen-Betreuung durch inhomogene BewohnerInnenzusammensetzung, d.s. Kosten die im Gemeinnützigkeitsgesetz nicht verankert sind u.s.w.

Dabei geht es darum, ein positives Bild des Umganges mit der Vielfalt und den Mehrwert für die gesamte Bevölkerung zu vermitteln. Denken wir doch einmal über die positiven Aspekte sozialer Durchmischung im Wohnbau nach: bessere und schnellere Integration von Personen mit Migrationshintergrund aller Altersgruppen, „billigere“ Hilfestellungen für ganz junge und ältere Menschen oder Personen mit körperlichen oder geistigen Defiziten im unmittelbaren Wohnumfeld ohne Abschiebung in hochspezialisierte und teure Einrichtungen, allgemeine Hebung des Toleranzspiegels in der Gesellschaft, bewusste Begegnung und Auseinandersetzung mit dem Fremden und Andersartigen, bedeutend weniger Ausgaben für Beschädigungen und Vandalismus (fortsetzbar)

Wer nicht vereinsamt, wieder einen Sinn im Leben sieht, fühlt sich wohler, ist gesünder, das ist nachweislich sehr gut für die Kostenbilanz unseres Gesundheitssystem. Wer noch eine rüstige ältere Person im Umkreis hat, bräuchte weniger für Kinderbetreuung auszugeben, zumindest reduziert sich der Stressfaktor einer Mutter enorm, wenn sie weiß, die Leihoma kann den Sohn einmal vom Kindergarten abholen, wenn es gerade in der Arbeit länger dauert. Kinder mit nicht deutscher Muttersprache könnten ganz einfach ein, zwei Stunden am Tag mit Deutsch sprechenden Kindern verbringen und so spielerisch die „fremde“ Sprache lernen. Personen mit höherer Bildung könnten Kindern aus bildungsfernen Schichten Nachhilfe erteilen, zumindest Vorbild sein, damit Bildung wieder zu einem erstrebenswerten Lebensziel wird. Ja selbst die Kosten für Benzin werden sinken, sich der CO^2-Ausstoß reduzieren, weil unsere derzeit praktizierte Mobilität basierend auf dem eigenen Auto nicht mehr absolute Voraussetzung zur Bewältigung unseres Alltags ist!

Jetzt werden sie sagen, alles ein Thema für SozialutopistInnen. - Undurchführbar, unfinanzierbar, unrealistisch!

Googeln sie sich doch durch das Internet. Sie werden auf viele positive Beispiele selbst in Deutschland und Österreich stoßen. Charakteristisch sind vorerst noch Projekte mit charitativem Charakter oder kleine Baugruppen, die Durchmischungen aller Art bewusst forcieren wollen. Natürlich nichts für 08-15-WohnbauträgerInnen und InvestorInnen, die nur die Renditen im Kopf

haben, wobei sich eine hohe MieterInnenzufriedenheit und möglichst lange dauernde Mietverhältnisse finanziell durchaus positiv auswirken. - Hohe Mobilitätsraten sind nicht nur volkswirtschaftlich ein schlechtes Geschäft!

Soziale Durchmischung beim WOHNEN entsteht wie bei allen sozialen Systemen auch nur durch die Möglichkeit der **Offenheit** als Voraussetzung. Vielleicht wäre das ein erster Ansatz für die Rolle von Städten in der Frage wie mehr soziale Durchmischung auf allen Ebenen und quer durch die Kulturen entstehen kann.

In Kapfenberg versuchen wir „Wohnghettos“ (mit den negativen Seiten von steigenden Mieten bei gleichzeitigem Wert- und Qualitätsverlust, Vandalismus, ethnischer „Monokultur“ oder Überalterung) durch Aufmerksamkeit der Entwicklung des Stadtteiles oder einzelner Gebäude und der dort sich entwickelnden negativen Bevölkerungsstruktur (mehr als 20% nicht EU-BürgerInnen, mehr als 30% Personen über 60, geringer/hoher Kinder- und Jugendlichenanteil, Auffälligkeiten bei polizeilichen Anzeigen, hoher Anteil von SozialhilfeempfängerInnen und MindesteinkommensbezieherInnen) zu vermeiden. Wir nennen diese Gebiete „soziale Brennpunkte“ in der Stadt.

Nach einer vertiefenden fachübergreifenden Analyse durch verschiedene Gemeindestellen (Sozialreferat, Polizei, Baudirektion) unter enger Einbeziehung der zuständigen Hausverwaltungen, HauseigentümerInnen oder Wohnbaugenossenschaften hat sich als erster und bester Schritt immer gezeigt, die bauliche Substanz zu sanieren bzw. deren Sanierung vorzubereiten. Es gibt auch durchaus den Fall Wohnraum abzusiedeln und die Gebäude zu schleifen, weil sie wirtschaftlich nicht mehr sanierbar sind.

Dadurch kommt Bewegung in die MieterInnenstruktur und es wird durch ein gezieltes Besiedlungsmanagement möglich, bewusst auf die BewohnerInnenzusammensetzung Einfluss zu nehmen. Wer bleibt und durch Sanierung der Substanz Wertschätzung erfährt oder gezielte Maßnahmen wie ein Lifteinbau das Verbleiben erst ermöglichen, engagiert sich meist auch sehr in dann folgenden Gemeinwesenprojekten, die bereits eine zu einseitige Situation durch gezielte Aktivitäten (gemeinsame Problemanalysen durch ein buntes Team verstärkt durch SozialarbeiterInnen, Wahl von SprecherInnen der MieterInnen, einfache Sanierungsmaßnahmen wie gemeinsames Ausmalen der Stiegenhäuser, gemeinsame Neugestaltung der Außenflächen,etc.) korrigiert oder verbessert. Daher darf die Wohnbauförderung die Althaussanierung in den nächsten Jahren keinesfalls vernachlässigen, weil diese nicht nur der Erhaltung der Substanz, sondern ganz maßgeblich auch dem sozialen Frieden dient.

Bei „geförderten“ Neubauten - ich spreche hier von der Steiermark - sollte es möglich sein, nicht nur sozial Schwache einzumieten, sondern es auch besser verdienenden Gruppen zu ermöglichen, dort einzuziehen. Dann wären deren Mieten eben höher, speisen so wieder die Kassen für Fördermöglichkeiten und gut verdienende PensionistInnen könnten ebenso einziehen, wie alleinerziehende Eltern oder Jungfamilien. Oder umgekehrt, bei freifinanzierten Wohnungen „müssen“ in Zukunft mind. 1 Wohnung oder 25% der neu geschaffenen Wohnfläche billiger als der erlaubte Mietzins vermietet/zur Verfügung gestellt werden um die Diffusion sozialer Schichten in einem Wohnblock zu erhöhen und einen Konzentrationsausgleich herzustellen.

Um eine größere Streuung der Generationen zu erhalten, muss auch eine größere Streuung der Wohnungsgrößen angestrebt werden. Derzeit wird fast nur für den Durchschnitt produziert. Ganz

große Wohnungen für große Familien mit vielen Kindern und kleine z.B. altengerechte Wohnungen sind selten auf dem Markt, weil sie für die Vermieterseite oft ein Risiko darstellen. Um das Risiko abzufedern, sollten die in Frage kommenden MieterInnen bereits im Vorfeld ihr Interesse bekunden können und in den Planungsprozess mit eingebunden werden. In kleineren aber auch größeren Städten muss in „Maßschneiderung“ auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen investiert werden.

Ein politisches Kommitment zu einer solchen Vorgehensweise in den einzelnen Städten ist natürlich Voraussetzung. So wurde in den Wortlaut des derzeit gültigen Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Kapfenberg schon 2014 im Kapitel „Sachbezogene Ziele und Maßnahmen“ unter Siedlungsraum und Bevölkerung das Ziel „Leben in Vielfalt“ aufgenommen. Eine Maßnahme davon lautet:

° Gerechtere Wohnraumverteilung durch Erstellung eines mittel- und längerfristigen bedarfsgerechten Besiedlungskonzeptes in Kooperation mit den Wohnbaugenossenschaften und anderen BauträgerInnen

Die städtebauliche/stadtplanerische Komponente ist dabei auch nicht zu unterschätzen. Der Städtebau der Nachkriegsjahre hat die Funktionstrennung in WOHNEN – ARBEITEN – LEBEN theoretisch wie praktisch forciert. Es muss nicht unbedingt in jedem Gebäude ein soziales „mishmash“ angestrebt werden. Der Städtebau heute setzt wieder auf allgemeine Nutzungs- und Funktionsdurchmischung in größeren Einheiten und die Stadt der kurzen Wege. Wenn dies nicht nur für die inneren Bezirke in Wien gilt, sondern auch für dezentrale Stadteinheiten oder wieder für Städte mit funktionierenden Zentren, haben wir auch in der Sache „soziale Durchmischung“ gewonnen. Dem Quartiersmanagement kommt auch hier eine wichtige Rolle zu.

Es ist mir bewusst, dass hier auch schon wieder sehr viel von den Städten verlangt wird, die ohnehin mit Aufgaben überschüttet werden. Natürlich geht auch nicht alles auf einmal. Aber auch viele kleine Schritte führen ans Ziel, wenn nur einmal der erste Schritt gemacht wurde. Das wünsche ich mir von diesem Thementisch!

***mishmash**

(ein Lehnwort aus dem Österreichischen im Triestiner Dialekt und steht für eine **gute** Mischung)

Kooperation mit privater Immobilienwirtschaft

Jörg Wippel

Geschäftsführender Gesellschafter
wvg Bauträger GmbH

Jörg WIPPEL:
Thementisch „Kooperation mit privater Immobilienwirtschaft“

Privat + Stadt: Partnerschaft als wirtschaftliches und soziales Erfolgsmodell

Hartnäckig wird in wohnpolitischen Debatten eine alte Polarisierung aufrechterhalten, die den gemeinnützigen Wohnbau als sozial und gerecht darstellt und die private Immobilienwirtschaft als Rendite-orientiert und unsozial.

Dass das so nicht ganz stimmt, weiß jeder, aber in ihrer Einfachheit kommt die Botschaft noch immer gut an. Dabei geht es längst um etwas ganz anderes:

- Um das Erkennen und Anerkennen der wechselseitigen Abhängigkeiten,
- um ein Voneinander-Lernen im Positiven
- um das Erkennen der „Wirtschaftlichkeit“ sozialen Handelns und das Erkennen der sozialen Dimension wirtschaftlichen Handelns.

Ein kurzer Exkurs in die Praxis

Die wvg wurde 1985 gegründet und hat bis zum Jahr 2000 knapp 70 Total- und Sockelsanierungen von Zinshäusern ausschließlich mit Förderungsmitteln umgesetzt. Seit dem Jahr 2000 ist meine Firma ebenso ausschließlich im ungeförderten Wohnungsneubau in Wien und seiner näheren Umgebung tätig.

Die wvg agiert unüblich:

- Wir bauen Eigentum in Lagen, die von anderen gewerblichen Bauträgern gemieden werden.
- Wir bauen nicht nur, aber hauptsächlich leistbares Eigentum.
- Wir bauen in Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern, dem geförderten Sektor.

<u>Warum wir das tun:</u>

1. Spannende Liegenschaften sind Großliegenschaften.

2. Auch Großliegenschaften sind für den geförderten Wohnbau zunehmend zu teuer und für den privaten Bauträger oft durch Lageeinschränkungen beeinträchtigt.

3. Der Erwerb großer Liegenschaften ist daher im Grunde nur mehr in Kooperation von gemeinnützigen und privaten Bauträgern sinnvoll und machbar.

4. In der Großliegenschaft liegt aber ausschließlich der wirtschaftliche Erfolg, denn 3 x 10.000 qm ist allein von der Kostenstruktur her unverhältnismäßig wirtschaftlicher als 30 x 1000 qm.

5. Die unterschiedliche Basis-Motivation von Gewerblich und Gemeinnützig sorgt für den lebendigen Wohnungsmix und damit für die notwendige soziale Integration innerhalb der

Wohnhausanlagen und des Quartiers.

6. Benefit des Systems: geförderte Wohnungen an Standorten, wo es sie sonst sicher nicht mehr gäbe; ungefördertes Wohnungseigentum an Standorten, wo Wohnungseigentum allein aus Lageeinschränkungen nicht marktkonform wäre.

7. Was tun wir konkret?
   a) Der Gemeinnützige errichtet nach relativ starren Regeln geförderte Miet- oder Mietkaufwohnungen, der Freifinanzierte errichtet Eigentumswohnungen. Das führt zu einem rechtlichen, finanziellen und einkommensmäßigen Nutzermix und zu sozialer Integration insbesondere dann, wenn man gemeinsam danach trachtet, dass alle allgemeinen Projektteile (Kindergärten, Geschäfte, öffentlicher Platz im öffentlichen Durchgangsbereich, Grünflächen, Partyräume etc.) für alle Bewohner der Anlage gleichermaßen frei zugänglich sind. Dies führt auch zu
   b) einer systemimmanenten sozialen Durchmischung unterschiedlichster Gesellschaftsgruppen.

8. Die Preisbildung im freifinanzierten Eigentumsbereich muss dies berücksichtigen, wenn wir nicht Leerstehungen riskieren wollen. Der positive Effekt dieser von uns gefahrenen „Economy“-Schiene besteht darin, dass die Käufer unserer Eigentumswohnungen mehrheitlich aus dem Bezirk bzw. dem Stadtteil selbst kommen, und somit darin, dass es weder soziale noch politische „Abstoßung“ gibt.

9. Die daraus resultierende scheinbare Selbstbeschneidung in der Maximierung von Wohnungsverkaufspreisen führt in Wahrheit wegen der damit ausgelösten Projektgrößen zu einer größeren Wirtschaftlichkeit des nicht-geförderten gewerblichen Bauträgers über die Baulosgrößen und die politische Akzeptanz in den Quartieren.

10. Wer auf Ertragsmaximierung statt –optimierung setzt, ist kein notwendiger Teil eines Versorgungssystems, wird also weder als Freund begrüßt noch als sachliche Notwendigkeit empfunden.

11. Unsere scheinbare Selbstbeschneidung ermöglicht funktionierende lebendige Wohnhausanlagen mit geringem Leerstand, was naturgemäß auch gut für die Wohnungen der gemeinnützigen Partner ist.

12. Das gewachsene Vertrauensverhältnis zwischen den Partnern ermöglicht wiederum neue Projekte, steigert das Volumen der Bautätigkeit, steigert den Ertrag.

13. Und so kann es also sein, dass sozial integrativer Wohnbau zu einem Motor für die Betriebswirtschaftlichkeit des ungeförderten gewerblichen Bauträgers wird.

Soweit ein sehr kondensierter Exkurs in die wvg-Praxis.

Ich halte mir zugute, dass ich in einem für gewerbliche Bauträger unüblich hohen Ausmaß Verständnis sowohl für die Zwänge und als auch für die positiven inhaltlichen Impulse kommunaler Politik und gemeinnütziger Bauwirtschaft habe.

Umgekehrt mangelt es den kommunalen Verwaltungsapparaten leider sehr oft an Verständnis für die Zwänge und Notwendigkeiten, denen ein gewerblicher Bauträger unterliegt. Es ist so banal wie wahr: Für uns ist Zeit Geld. Wir brauchen von der öffentlichen Hand schnellere Entscheidungen und vor allem auch Rechtssicherheit.

Nur zwei Beispiele dazu:

- Wir arbeiten immer wieder in Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern. Bis unsere Partner aber einen endgültigen Bescheid bekommen, ob sie für ein Projekt eine Förderung erhalten oder nicht, kann sehr viel Zeit vergehen. Es entstehen Verzögerungen von 1 bis 1 ½ Jahren, die unseren Partner nicht unmittelbar in seiner Existenz bedrohen, uns aber sehr wohl. Ob ein Projekt zwei oder sechs Jahre für die Fertigstellung braucht, ändert nichts am Verkaufspreis der Wohnungen, sehr wohl aber an den Ausgaben – der Gewinn schwindet, wird negativ. Die öffentliche Hand kann nicht in Konkurs gehen, für den privaten Unternehmer ist das eine permanente reale Gefahr. Hier fehlt es zu oft an Verständnis von Seiten der öffentlichen Verwaltung.

- Wenn ein Bauträger bei der zuständigen Magistratsabteilung in Wien einen Widmungsantrag stellt, ist relativ unabsehbar, wann eine Antwort zu erwarten ist, da die Behörde bei der Bearbeitung des Antrags an kein Zeitlimit gebunden ist bzw. es sich dabei um einen Hoheitsakt handelt.

Für uns dagegen ist Zeit, wie gesagt, Geld.

Daher mein Appell: Es geht um ein gemeinsames Lernen. Privat + Stadt brauchen einander. Legen wir uns keine Steine in den Weg, sondern bauen wir gemeinsam im Sinne sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit.

NOTIZEN