

JAHRBUCH des vwbf 2009

JAHRBUCH des vwbf 2009



Jahrbuch des vwbf 2009

Inhaltsverzeichnis

1	WIEN und PARIS – Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Wohnungspolitik im Vergleich	4
2	Die Immobilienkrise	19
2.1	Vorgeschichte	20
2.2	Vom Brandherd zum Flächenbrand	28
2.3	Zur Situation in Europa – Auswirkungen der US-Finanzkrise und hausgemachte Immobilienkrisen	31
2.4	Krisenresistenter österreichischer Wohnungsmarkt	33
3	NEUBAU anstatt SANIERUNG – „Reconstructing“	39
4	Mehr als ein Passivhaus – Beispiel Schellenseegasse : Halbierung des Passivhauslimits	44
4.1	Fallbeispiel Wien – Schellenseegasse 5 und 5a	45
4.1.1	Städtebauliche Situation	46
4.1.2	Architektur	46
4.1.3	Energiekonzept	47
4.1.3.1	Wärmebewahrung	47
4.1.3.2	Wärmeerzeugung	50
4.1.3.3	Wärmeverteilung	51
4.1.3.4	Erdwärme/-kühle	52
4.1.3.5	Restwärmebedarf	52
4.1.3.6	Elektrischer Strom	52
4.1.3.7	Energiebedarf (Passivhausberechnungspaket)	53
4.1.4	Baukosten	53
4.1.5	Kenndaten	54
4.1.6	Pläne	55
5	Facility Management	60
6	Salzburg-Lehen: Ein Stadtteil im Umbruch	65
7	Wohnungsgenossenschaft „Familie“ aus Linz startet Wohnoffensive in Andorf	74
7.1	Miteinander leben in einer modernen Wohnanlage	74
7.2	Werkstätten – der Arbeitsplatz in der Nähe	75
7.3	Nächstes Bauvorhaben in Pinsdorf	77
8	Leben und Wohnen im Alter: Wohnen für und in Generationen	78

Impressum:

Produktion: echomedia verlag ges.m.b.h.

A-1070 Wien, Schottenfeldgasse 24

Alle Rechte vorbehalten

Produktion: Ilse Helmreich

Produktionsassistentz: Brigitte Lang

Layout: Elisabeth Waidhofer

1 WIEN und PARIS

Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Wohnungspolitik im Vergleich

Mag. Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Zur Einleitung: Vergleiche, Vergleichbarkeit und ihre Grenzen¹

Städtevergleiche sind nicht nur ein interessantes Unterfangen, sondern können auch als Basis für die Beurteilung vergangener und künftiger wohnungspolitischer sowie raumplanerischer Konzepte herangezogen werden. Bei Schlussfolgerungen ist allerdings besondere Sorgfalt geboten: Aufgrund von Unterschieden bei historischen und räumlichen Gegebenheiten gibt es häufig auch starke Abweichungen bei den Rahmenbedingungen; aufgrund der Langlebigkeit des Wohnungsbestandes und städtischer Strukturen haben politische, wirtschaftliche und soziale Konzepte dauerhafte Nachwirkungen, auch wenn sie sich von aktuellen stark unterscheiden. Zur Illustration dessen sei nur auf den heute noch hohen Anteil an Gründerzeitwohnungen aus der Ära des wohnungspolitischen

¹ Das Datenmaterial für diesen Artikel ist folgenden Quellen entnommen: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungszählungen, Mikrozensus; INSEE; L'Enquête sur le Parc Locatif Social en Île-de-France 2007; INSEE, Les Conditions de Logement en Île-de-France en 2002
Eigene Berechnungen

Liberalismus in beiden Städten verwiesen, deren Funktion im Laufe der Geschichte einem steten Wandel unterworfen war.

Wien und Paris: Schlaglichter auf unterschiedliche Bedingungen für die Stadtentwicklung

Wien und Paris sind beides europäische Metropolen, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein gewaltiges Wachstum erlebt haben und nach wie vor als nationale Hauptstädte fungieren. Die Rahmenbedingungen für die Entwicklungen in Wien sind aber stärker von historischen Brüchen geprägt als in Paris, wobei der Zerfall der Donaumonarchie an erster Stelle zu nennen ist.

Paris ist heute auf einer Fläche von rd. 105 km² von rd. 2,16 Millionen Einwohnern (2006) bewohnt und ist Kernzone einer städtischen Agglomeration (Unité Urbaine) mit rd. 10 Millionen Bewohnern innerhalb der Region Île-de-France mit 11,5 Millionen Einwohnern. Die Fläche Wiens ist etwa viermal so groß (415 km²), die Zahl der Einwohner liegt bei rd. 1,67 Millionen (2008), in den Umlandbezirken der Wiener Stadtregionen finden sich weitere 400.000 Einwohner. Damit sind bereits wesentliche strukturelle Unterschiede angesprochen: Die Stadt Paris stellt ein dicht verbautes Gebiet dar, in dem die mittlere Dichte mit mehr als 20.000 Einwohnern pro km² etwa jener des achten Wiener Gemeindebezirks entspricht, während die mittlere Einwohnerdichte in Wien bei 3.700 liegt. Selbst in den die „Petite Couronne“ bildenden an Paris angrenzenden Departements (zusammen: 657 km²) ist die Einwohnerdichte mit 5.000–8.000 Personen/km² höher als im Wiener Durchschnitt. Die Ursachen dafür sind einerseits in geographisch räumlichen Strukturen zu suchen, sind aber sehr wesentlich auf die Eingemeindungspolitik der Vergangenheit zurückzuführen. In Wien wurde um die Jahrhundertwende mit einem Anstieg der Einwohnerzahl von damals rd. 2 Millionen auf 4 Millionen im Jahr 1950 gerechnet,

dafür wurde noch in der Ära Kaiser Franz Josephs I. bzw. Karl Luegers mit der Eingemeindung von großen Gebieten jenseits der Donau als Erweiterungsflächen vorgesorgt². Dazu kamen im Jahr 1954 noch einmal Flächen von 17 Gemeinden, die nicht in die Rückgängigmachung der während der Naziära vorgenommenen Eingemeindungen zu Groß-Wien einbezogen wurden³.

Damit konnte in Wien über die letzten 100 Jahre auf Erweiterungsgebiete zurückgegriffen werden, die innerhalb der politisch-administrativen Stadtgrenzen lagen, während die Stadterweiterung Paris in den Umlandregionen Platz gegriffen hat, die auf einer anderen politisch-administrativen Ebene angesiedelt sind. Vermutlich stellt dies nicht nur einen ganz wesentlichen Unterschied zwischen den beiden Regionen dar, sondern ist auch als eines der Hauptprobleme für die Steuerung der Stadtentwicklung von Paris bzw. der Île-de-France zu identifizieren.

Mit den genannten Umständen sind bereits wesentliche Grenzen der Vergleichbarkeit angesprochen. Viele der gegebenen strukturellen Unterschiede (siehe die folgenden Ausführungen) sind darauf zurückzuführen, dass es sich bei der Stadt Paris um ein Gebiet handelt, das von seiner räumlich-städtischen Entstehung her eher mit den dicht verbauten Bezirken Wiens innerhalb des Gürtels zu vergleichen ist, wo die Verbauung größtenteils kurz nach der Wende zum 20. Jhdt. abgeschlossen war und keine Flächenreserven für die innere Erweiterung gegeben waren.

Dies zeigt sich auch in der Verteilung des Wohnungsbestandes auf unterschiedliche Bauperioden, was ja einen Quasivergleich der Bautätigkeit darstellt (vgl. Diagramm): Während der vor 1949 errichtete

² Vgl. Felix Czeike, Wiener Bürgermeister, Wien 1975, S. 80: Hier findet sich auch ein Hinweis darauf, dass Wien mit diesen Eingemeindungen den Plänen, Floridsdorf zur Hauptstadt Niederösterreichs und damit zu einer Konkurrenzstadt zu machen, zuvorkommen wollte. Ebenso belegt dieses Beispiel, dass bei Eingemeindungen meist Interessengegensätze im Spiel sind.

³ Vgl. Weihsmann, Helmut: Bauen unterm Hakenkreuz, Wien 1998; S. 1021 f und Anm. S. 1065

Wohnungsbestand in der Île-de-France sich etwa jeweils zur Hälfte auf die Stadt Paris und die umliegenden Region verteilt („Petite“ + „Grand Couronne“), entfällt der Nachkriegsneubau fast zu 90 Prozent auf die Umlandregion.

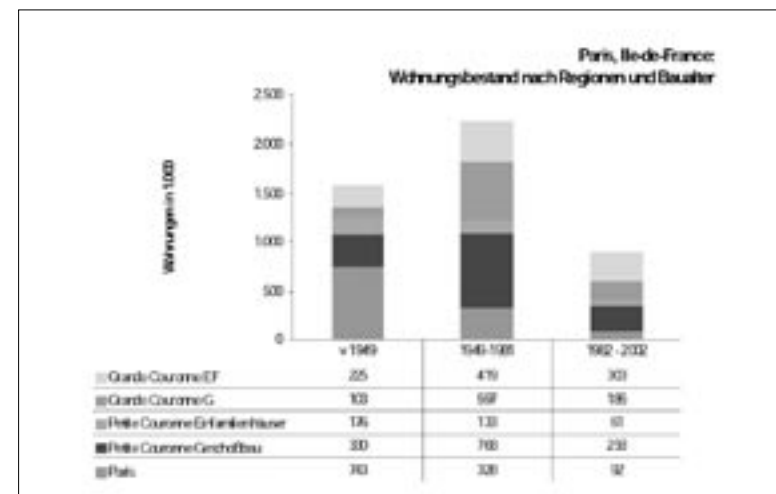


Abbildung 1-1: Paris, Île-de-France: Wohnungsbestand nach Regionen und Baualter

Wohnungspolitik in Frankreich und Österreich: Träger des Wohnbaus, Finanzierung und Förderung, Regulierung

Hier ist für eine ausführliche Diskussion von Unterschieden in der Wohnungspolitik kein Platz; es soll lediglich bei einem Versuch bleiben, die relevantesten Differenzierungsmerkmale in ihrer Bedeutung für das Wohnungswesen heute herauszustellen.

Dazu können die beiden Städte Wien und Paris auch exemplarisch für wesentliche Grundzüge der Wohnungspolitik herangezogen werden. Im Vergleich der beiden Metropolen anhand der Verteilung des heuti-

gen Wohnungsbestandes auf unterschiedliche Träger und Rechtsformen zeigt sich zunächst:

- In Wien ist der Anteil der Mietwohnungen insgesamt höher als in Paris;
- in Paris fehlen Mietwohnungen im Eigentum der Gemeinde gänzlich; diese stellen in Wien den größeren Anteil an Mietwohnungen „sozialer“ Vermieter;
- der kommunale Einfluss findet sich bis zu einem gewissen Grad hingegen bei rund der Hälfte der von HLM-Unternehmen vermieteten Wohnungen (vgl. Ausführungen unten); deren Anteil ist insgesamt etwas höher als in Wien;
- insgesamt ist das Segment der von gemeinnützigen oder kommunalen Trägern vermieteten Bestände in Wien mit rd. 40 Prozent deutlich stärker vertreten als in Paris mit rd. 15 Prozent⁴. Allerdings: In der „Petite Couronne“, den an Paris angrenzenden Bezirken mit einem starken Neubauanteil, ist der Anteil an sozialen Mietwohnungen mit 34 Prozent deutlich höher als in Paris – aber im Vergleich gegenüber den Neubaugebieten innerhalb Wiens wiederum geringer.

Ursachen für die genannten Unterschiede sind im Wesentlichen:

Die Wohnungspolitik in Frankreich gründet sich stärker auf eine unternehmerisch geprägte Wohnraumerstellung, die ihre Wurzeln in einem Werkswohnungswesen im weiteren Sinne hat. Gleich war in beiden Städten die Trägerschaft des gründerzeitlichen Wohnbaus, die sich aus – wohlhabenden – Privaten rekrutierte und den Bau bzw. die Vermietung von Wohnungen als private Veranlagungsform betrieb („Zinshaus“).

⁴ Im nationalstaatlichen Vergleich sind die Anteile sozialer Mietwohnungen am Gesamtbestand mit jeweils rd. 19 Prozent in Frankreich und rd. 21 Prozent in Österreich nahezu gleich hoch.

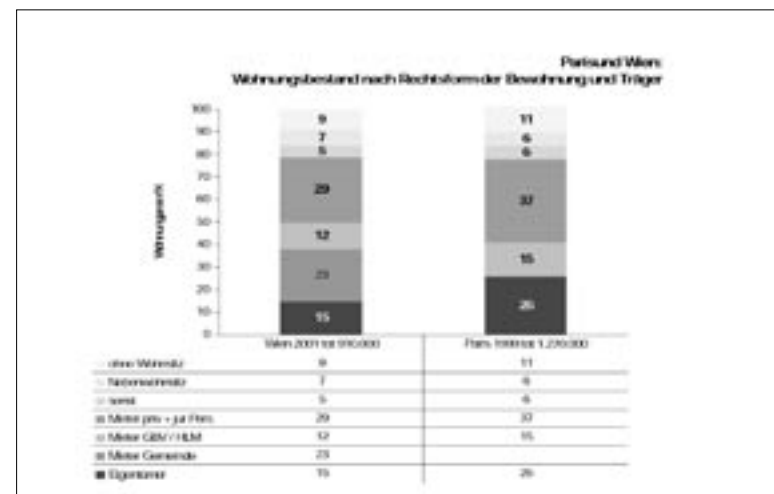


Abbildung 1-2: Paris, Wien: Wohnungsbestand nach Rechtsform der Bewohnung und Träger

Wohnbau und Vermietung auf unternehmerischer Ebene waren untergeordnet; sofern sich Unternehmen mit dem Wohnbau befassten, geschah dies v. a. in Hinblick auf die Unterbringung der eigenen Arbeiterschaft und war nicht mit Vermietungsinteressen verbunden. Was in Frankreich im Unterschied zu Österreich früher und in einer anderen Dimension erfolgte, war die Etablierung von Unternehmen, die sich der Errichtung und Vermietung von qualitativ ausreichenden Wohnungen zu leistbaren Mieten (HBM – „Habitations à Bon Marché“) verschrieben – nicht aus karitativen, sozialen und auch weniger aus philanthropischen Motiven als zuweilen beschrieben, sondern eher aus sozial-liberalen Beweggründen, v. a. begründet auf der Einsicht, dass die elenden Wohnverhältnisse der damaligen Zeit schlechte Bedingungen für die Entwicklung der Wirtschaft darstellten. Ab dem Jahr 1894 wurden wichtige Gesetze zur Förderung eines derartigen Wohnbaus bzw. dessen Träger beschlossen. In das Jahr 1910 fiel die Verabschiedung eines Gesetzes, das sich auf die

Bereitstellung von leistbaren Wohnungen durch private HBM-Unternehmen bezog, im Jahr 1912 folgte ein solches für die Einrichtung von öffentlichen Körperschaften („Offices Publics d’Habitation à Bon Marché“) in den größeren Städten; im Jahr 1914 erfolgte dann die Gründung einer solchen Körperschaft für Paris⁵.

Diese Körperschaften waren – und sind es bis heute – aber nicht mit kommunalen Gesellschaften gleichzusetzen. In ihrer organisatorischen Struktur waren sie an den privaten HBM-Unternehmen orientiert⁶, ein Verwaltungsrat stand bzw. steht auch heute noch an der Spitze des Unternehmens und wird zu je einem Drittel von Vertretern der nationalen Regierung, der Pariser Stadtverwaltung sowie von Angehörigen der Wirtschafts- und Arbeiterkammern und heute auch Mieterorganisationen beschickt⁷. Die zentralstaatliche Dominanz des französischen politischen Systems prägt also auch das Wohnungswesen.

In der historischen Entwicklung lassen sich in Österreich durchaus parallele Verläufe ausmachen: Ebenfalls bereits im letzten Jahrzehnt des 19. Jhdts. bzw. knapp nach der Jahrhundertwende wurden die ersten Gesetze zur steuerlichen Begünstigung des Arbeiterwohnbaus verabschiedet. In den Jahren 1908 bzw. 1910 wurden die ersten Wohnbauförderungsgesetze erlassen, wobei mit dem „Wohnungsfürsorgefonds 1910“ die Definition der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vorgenommen wurde und es in der Folge der Gesetze zur Gründung zahlreicher gemeinnütziger Wohnungsunternehmen – fast ausschließlich Genossenschaften – kam. Dies stellt ein wesentliches Unterscheidungskriterium zum Wohnungswesen in Frankreich dar, wo Genossenschaften eine geringere Rolle spielen. Allerdings wiesen die größeren „alten“ österreichi-

⁵ Vgl. Ariès, Philippe/Duby, Georges (Hrsg.): Geschichte des privaten Lebens, Bd. 4, Frankfurt/Main 1992, S. 369 ff

⁶ Ebenda, S. 408

⁷ Vgl. www.parishabitatoph.fr/OPAC/OfficePUBLIC/Histoire

schen Genossenschaften eine starke Verbindung zu privaten Betrieben auf – hier sind an erster Stelle die damals privaten Eisenbahngesellschaften zu nennen –, was wieder als Parallele zu den Ursprüngen des Sozialwohnungswesens in Frankreich angesehen werden kann.

In Wien blieb die Bautätigkeit des gemeinnützigen bzw. geförderten Wohnbaus am Beginn relativ schwach, etwas stärker war sie in Frankreich bzw. Paris ausgeprägt, was vermutlich auch mit der stärkeren Finanzkraft der privaten HBM-Unternehmen in Zusammenhang steht; bzw. auch mit der stärkeren Begünstigung der öffentlichen HBM-Unternehmen. Mit der Begründung des kommunalen Wohnbaus in Wien hat jedoch der entscheidende „Take-off“ gegenüber Paris eingesetzt: Die Bauleistung der Gemeinde war deutlich intensiver als jene der „OPACs“ (öffentliche Körperschaften) in Paris.

Die starken Unterschiede im Bestand sozialer Mietwohnungen im Vergleich Wien – Paris sind also zunächst auch auf die eingangs erwähnten strukturellen Gegebenheiten zurückzuführen: Paris war beim Einsetzen des sozialen Wohnbaus bereits stark verbaut, die Neubauten der Nachkriegszeit befinden sich hauptsächlich in der Peripherie der Stadt. Insgesamt hat aber in der gesamten Region der Île-de-France der soziale Wohnbau einen geringeren Anteil als in Wien.

Die institutionellen Gegebenheiten haben sich in Paris in den vergangenen beinahe 100 Jahren wenig verändert. In der jüngsten Vergangenheit wurden die öffentlichen Wohnbau-Körperschaften dem Privatrecht unterworfen, nach wie vor ist aber die oben dargestellte „Drittelparität“ in der Unternehmensführung gegeben.

Was die Finanzierung anbelangt, gibt es sowohl in Frankreich als auch in Österreich Förderungsmittel; die öffentlichen Ausgaben für den Wohn-

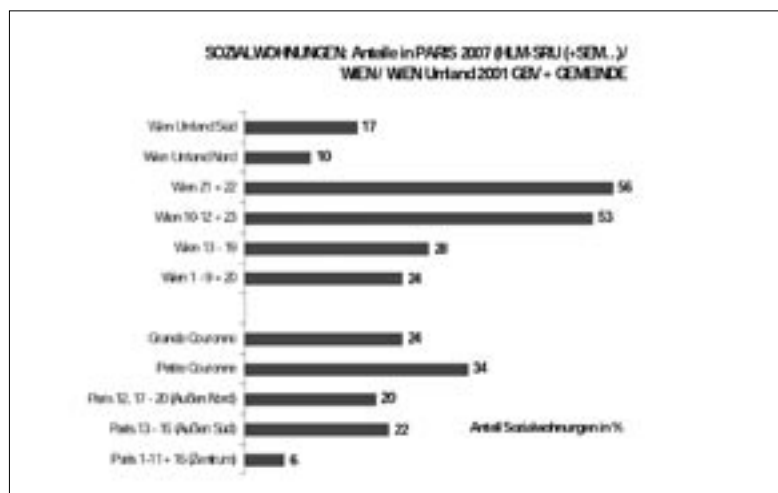


Abbildung 1-3: Anteil Sozialwohnungen Paris/Wien

bau lagen zuletzt in Frankreich bei 1,5 Prozent des Bruttoinlandsproduktes, in Österreich bei rd. 1,3 Prozent. In Frankreich erfolgte bereits vor mehreren Jahren eine Verlagerung von der Objekt- auf die Subjekt-förderung. Während in Frankreich rd. 20–25 Prozent aller Haushalte Empfänger von Wohnbeihilfen sind, sind es in Österreich nur 4–5 Prozent (zu den Daten für Paris bzw. Wien siehe weiter unten).

Allerdings ist einschränkend anzumerken, dass in der Darstellung für Frankreich eine Unschärfe gegeben ist: In Frankreich spielen Darlehen von Wohnbaubanken-ähnlichen Konstrukten eine große Rolle; diese werden aber nicht als Förderung gewertet – obwohl sie funktional eine „objektförderungsähnliche“ Wirkung haben und auch durch öffentliche – indirekte – Begünstigungen gekennzeichnet sind.

Rahmenbedingungen für den Wohnbau und Wohnungsbedarf: Einwohnerentwicklung in Paris und Wien

Die Einwohnerentwicklung in den vergangenen 100 Jahren stellt ebenfalls ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zwischen den beiden Städten dar – sie ist aber zum Teil auf die bereits angesprochenen Unterschiede in der Entwicklung zurückzuführen; jedenfalls konstituiert sie auch sehr wesentliche Eckpfeiler der Rahmenbedingungen für die Wohnungspolitik: Paris hat seit dem Einwohnermaximum um 1910 zunächst langsam an Einwohnern und in den 1960er und 1970er Jahren massiv zugunsten des Wachstums an der Peripherie verloren, während die Bevölkerungszahl in Wien zunächst von einem starken Einbruch mit dem Ersten Weltkrieg und dem Zerfall der Monarchie geprägt war, sich danach durch einen kontinuierlichen Rückgang ausgezeichnet hat, seit den 1990er Jahren aber wieder zunimmt und – wenn die aktuellen Prognosen zutreffend sind – weiter zunehmen wird. Zuletzt ist aber auch für Paris eine leichte Trendumkehr in Richtung Einwohnerzuwachs zu verzeichnen gewesen⁸. Allerdings: Aufgrund der fehlenden inneren Stadterweiterungsflächen sind einem Zuwachs größerer Dimension innerhalb der kommunalen Grenzen von Paris engere Grenzen gesetzt als in Wien. Wenn Paris im Jahr 1999 nur 75 Prozent der Einwohnerzahl von 1954 aufwies, entspricht das etwa der durchschnittlichen Entwicklung der dicht verbauten (Gründerzeit-)Viertel in Wien (im Diagramm ist dies für die Bezirke 1–9 plus 13–20 dargestellt)

Für den Bevölkerungszuwachs in Wien verantwortlich war in den letzten Jahren vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland; der Binnenwanderungssaldo ist in Wien seit Jahrzehnten negativ, ebenso wie der Geburten-

⁸ Ergänzend ist dem hinzuzufügen, dass die Einwohnerzahl alleine nicht bestimmend ist für den Wohnungsbedarf, da dieser wesentlich vom Zuwachs an Haushalten geprägt ist, der in beiden Städten aufgrund der Verringerung der Haushaltsgröße über jenem der Einwohnerzahl gelegen ist und weiter liegt.

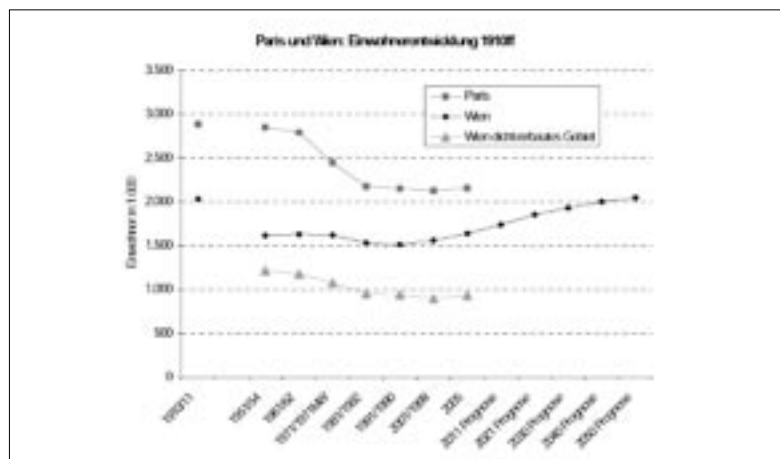


Abbildung 1-4: Einwohnerentwicklung Paris/Wien

saldo. Letzteres hat sich aber aufgrund der durch die Zuwanderung herbeigeführten Verjüngung der Einwohnerschaft bereits geändert.

In Frankreich bzw. Paris geht allgemein eine stärkere Dynamik von der höheren Fruchtbarkeit (Kinderanzahl) aus. Die deutlich höhere Kinderanzahl (1,9 in Frankreich, 1,4 in Österreich) wird allgemein nicht auf die Wohnungs-, sondern auf die Familienpolitik zurückgeführt (Kleinkinderbetreuung, ganztägige Schulen).

Zur Migration in Wien bzw. Paris: Langfristig vergleichbares Datenmaterial steht nur bedingt zur Verfügung. Für Wien zeigen neueste Daten der Statistik Austria, dass sich im Jahr 2008 für Zuwanderer der 1. Generation (eigener Geburtsort im Ausland) ein Anteil von 26,6 Prozent und für Zuwanderer der 2. Generation (Geburtsort der Eltern im Ausland) einer von 8,4 Prozent ergibt – zusammen macht das einen Anteil von 35 Prozent. Der Anteil an Personen mit nicht österreichischer Staatsbürgerschaft – dieser lässt sich langfristig darstellen – beträgt 19,8 Prozent (2001: 16,1).

Für Paris lässt sich für das Jahr 1999 eine direkt vergleichbare Relation angeben: Der Anteil der Bewohner, deren Geburtsort außerhalb Frankreichs lag, betrug 21,7 Prozent und liegt damit unter dem Wert für die Zuwanderer der 1. Generation für Wien im Jahr 2008.

Der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund scheint also in beiden Städten heute sehr hoch zu sein. Für Wien zeigt sich auch deutlich, dass es die Zuwanderung war, die einen Einwohnerrückgang verhindert hat. In Paris war der Rückgang trotz Zuwanderung gegeben – wobei aufgrund des historisch-politischen Hintergrundes von Frankreich Zuwanderung ein schon lange bestehendes Phänomen darstellt, während sich eine solche in Wien erst mit der Arbeitsmigration ab den 1960er Jahren wieder entwickelt hat.

Paris und Wien: Eckdaten der Wohnversorgung

In Paris ist die Relation zwischen Bewohnern und vorhandenem Wohnraum auf den ersten Blick günstiger: In Paris gab es im Jahr 2002 622 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, in Wien im Jahr 2001 585. Aber: Die Wohnungen in Paris sind älter, kleiner und teurer als in Wien, wobei die Unterschiede stark ausgeprägt sind.

Der Anteil an Sozialmietwohnungen (von Gemeinden und gemeinnützigen Trägern) – bezogen auf alle Hauptwohnsitze – ist in Wien höher als in Paris (43 gegenüber 20 Prozent), wo es einen deutlich höheren Anteil an Wohnungseigentümern gibt (32 gegenüber 20 Prozent unter Einschluss der Einfamilienhaus-Besitzer). Die Anteile an „privaten“ Mietwohnungen liegen relativ nahe beisammen.

Die durchschnittliche Miete ist in Paris mit 10,5 Euro/m² mehr als doppelt so hoch wie in Wien mit 3,8 Euro/m² (jeweils ohne Betriebskosten). Stärker ausgeprägt ist der Unterschied bei privaten Mietwohnungen (12,7 Euro/m² Paris, 4,1 Euro/m² Wien) – ein Hinweis auf den unterschiedlichen Grad

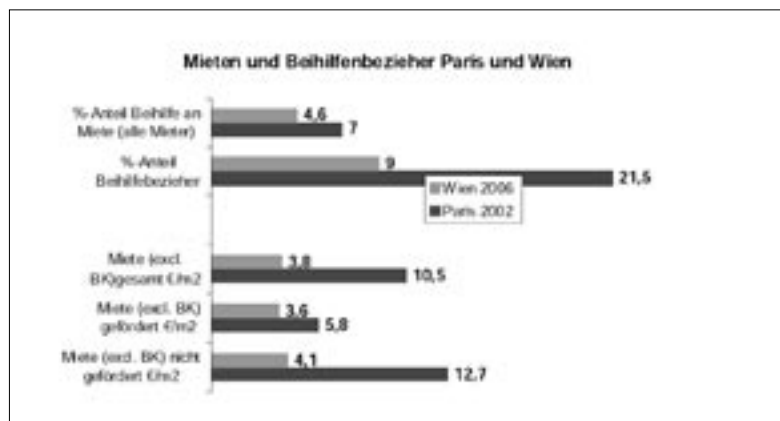


Abbildung 1-5: Mieten und Beihilfebezieher Paris/Wien

an Regulierungsmechanismen im privaten Bereich, aber auch auf unterschiedliche Relationen zwischen Angebot und Nachfrage. Zwischen nicht geförderten und geförderten Mietwohnungen ist in Paris auch ein wesentlich stärkeres Gefälle (fast 2:1) gegeben als in Wien. Die Gesamtbelastung für die Mieter in Paris fällt im Schnitt nicht so stark aus, wie sich aus den Werten der Quadratmeter-Mieten erwarten ließe, da die Wohnungen im Schnitt um 14 m² kleiner sind (53 m² in Paris, 67 m² in Wien)!

Trotzdem – die Leistbarkeit ist in Paris ein Problem: 21,5 Prozent aller Pariser Mieter-Haushalte beziehen eine Wohnbeihilfe (Petite Couronne: 26 Prozent), in Wien sind es nur 9 Prozent. Allerdings: Die Höhe der Beihilfe ist in Paris in Relation zu den Mieten relativ gering, sie deckt etwa 9 Prozent der gesamten Mietenleistung ab; während diese Quote in Wien – bei deutlich weniger Beziehern – 4,6 Prozent beträgt.

Das höhere Alter des Pariser Wohnungsbestandes – 67 Prozent der Pariser Wohnungen wurden vor 1945 errichtet, in Wien sind es nur 47 Prozent – verdankt sich dem bereits erwähnten Umstand, dass die „Pariser“ Neubaugebiete außerhalb der Stadtgrenze liegen.

Was die Wohnungsqualität anbelangt, fanden sich in beiden Städten in der Vergangenheit hohe Anteile an Substandardwohnungen, die heute weitgehend beseitigt sind: Paris im Jahr 2006 noch 4,4 Prozent, Wien 7,1 Prozent.

Die mittleren Haushaltseinkommen betrugen im Jahr 2002 in Paris 3.000 Euro brutto (Petite Couronne: 2.675).

PARIS – und WIEN: Neubautätigkeit, aktuelle Politik

Bereits oben wurde dargestellt, dass in Wien der Anteil der in der Nachkriegszeit errichteten Wohnungen deutlich höher ist als in Paris. Auch das ist hauptsächlich mit den fehlenden inneren Stadterweiterungszonen in Paris zu begründen. In den 1990er Jahren wurden in Wien jährlich rd. 7.100 später als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen errichtet – im größeren Paris waren es im selben Zeitraum lediglich rd. 4.000 pro Jahr!

Im Gegenzug war in den umliegenden Regionen ein enormer Zuwachs an Wohnungen zu verzeichnen, der fast das 10-Fache jenes in der Kernzone erreichte.

In den letzten Jahren wurden einige Programme zur Vergrößerung des Angebotes an Sozialwohnungen in Frankreich bzw. Paris entwickelt.

Eine zu geringe Wohnbauleistung der vorangegangenen Jahre und v.a. ein Mangel an leistbarem Wohnraum auch für mittlere Einkommensbezieher v.a. in den städtischen Agglomerationen sind der Hintergrund für diese Programme. Diese haben aber nicht nur die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum zum Ziel, sondern verfolgen auch eine Strategie der „Sozialen Kohäsion“⁹. In den kommenden Jahren soll in Paris der Anteil an sozialen Mietwohnungen auf 20 Prozent gesteigert werden. Zu realisieren ist das nicht alleine über den Neubau, sondern

⁹ Rapports Nationaux Réguliers sur les Évolutions en Matière de Politique du Logement dans les Pays Européens (DGUHC/Anne-Marie Fribourg), Paris 2006, S. 7

1 WIEN UND PARIS – STADTENTWICKLUNG, WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSPOLITIK IM VERGLEICH

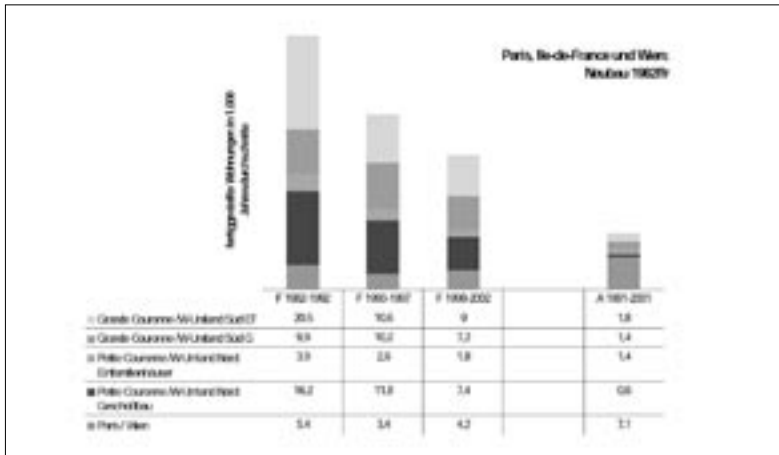


Abbildung 1-6: Neubau Paris/Wien

die Umsetzung erfolgt auch über den Ankauf privater Bestände durch HLM-Organisationen, wobei die Zahl der angekauften Wohnungen in den letzten fünf Jahren dasselbe Niveau erreichte wie jenes der neu errichteten Wohnungen.

In Frankreich existieren differenzierte Förderungsmodelle, die auf unterschiedliche Einkommensschichten abzielen. In Paris fand in den letzten Jahren eine Ausweitung auf die Schiene für die sozial Schwächsten statt, wobei aber die Wohnungen unterschiedlicher Förderungsintensität innerhalb der Gebäude gemischt werden.

Hinzuweisen bleibt auch darauf, dass in Frankreich bzw. Paris der Abbruch von bestehenden Sozialwohnungen öfter auf der Tagesordnung steht als in Wien bzw. Österreich, was u. a. auf die Qualität der Wohnungsbestände zurückgeführt werden kann.

2 Die Immobilienkrise Ursache, Entstehung, Wirkung und Auswirkungen auf den österreichischen Wohnungsmarkt

Mag. Artur Streimelweger, Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen

Einleitung

Ein Weltfinanzgipfel beschließt Maßnahmen zur Regulierung der Finanzmärkte. Regierungen erarbeiten in aller Eile Rettungspakete für Kreditinstitute. Banken werden verstaatlicht. Investment- und Hypothekenbanken melden Insolvenz an. Staaten droht der Bankrott. Konjunkturprogramme für den ins Stottern geratenen Wirtschaftsmotor werden aufgelegt. Notenbanken senken in einer Feuerwehraction ihre Leitzinsen. Kurseinbrüche an den Börsen von historischem Ausmaß. Geschätzte 1,4 Billionen US-Dollar Verluste des Finanzsektors.¹ Und vielerorts wird das Ende des „*ungezügelter Kapitalismus*“² verkündet.

Einer der Grundsteine der internationalen Finanzmarktkrise wurde auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt gelegt. Ihr ging eine Immo-

Der Autor bedankt sich bei Mag. Eva Bauer, Leiterin des wohnwirtschaftlichen Referates im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, für ihre wertvollen Hinweise und Ratschläge.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2008/09. Die Finanzkrise meistern – Wachstumskräfte stärken, Reutlingen 2008, S. 26

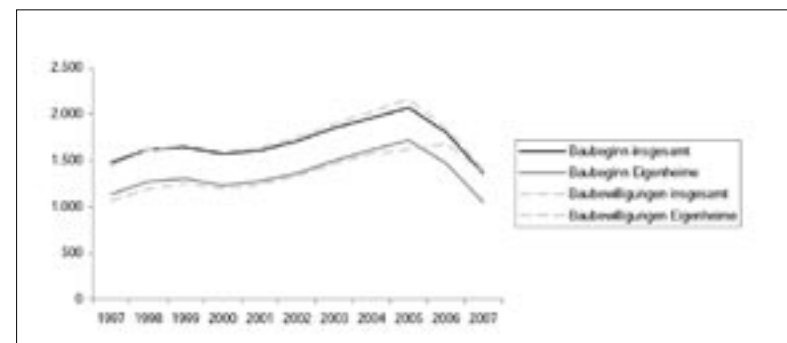
² Der Spiegel, 42/2008

lienkrise voraus. Deren Ursache, Entstehung und Wirkung soll im Folgenden näher beleuchtet werden. Im Anschluss daran wird den Auswirkungen der Immobilienkrise auf die österreichische Wohnungswirtschaft nachgegangen. Ist das österreichische Wohnungssystem eine „Insel der Seligen“ oder neigt der Wohnungsmarkt ähnlich wie in einigen EU-Mitgliedsländern zur Krisenanfälligkeit? Diese Frage wird unter Berücksichtigung des Wohnbaufinanzierungssystems, institutioneller Strukturen auf dem Wohnungsmarkt und wohnungspolitischer Prinzipien zu beantworten versucht.

2.1 Vorgeschichte

2000 platzte die New-Economy-Blase. Eine Rezession der US-amerikanischen Wirtschaft im darauf folgenden Jahr war die Folge. Als Antwort senkte die Federal Reserve Bank den Leitzinssatz zwischen 2000 und 2004 in mehreren Schritten von 6,5 % auf 1 %. Da die Inflation während dieses Zeitraums für mehr als dreieinhalb Jahre unter dem Zinsniveau lag, kam es zu einer erheblichen Expansion des Kreditvolumens. Am stärksten schlug sich die Kreditausweitung im Bereich der Hypothekarkredite nieder. Sinkende Zinsen machten den Kauf von Häusern attraktiv. Zwischen 2000 und 2005 stieg die Aufnahme der Hypothekendarlehen der Haushalte von 385,7 Mrd. US-Dollar auf 1.030,3 Mrd. US-Dollar. Insgesamt nahm das Kreditvolumen im selben Zeitraum beinahe um das Dreifache von 864,8 Mrd. US-Dollar auf 2.319,4 Mrd. US-Dollar zu.³ Die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus günstigen Finanzierungskosten ließen die Nachfrage nach Eigenheimen stark ansteigen. Dies schlug sich in einer erhöhten Bautätigkeit nieder. Wurde im Jahr 2000 mit dem Bau von rd. 1,2 Mio. Eigenheimen begonnen, waren es 2005 mit 1,7 Mio. Einheiten um fast 40 % mehr (Abb. 1).

³ Board of Governors of the Federal Reserve System: Flows of Funds Accounts of the United States, Tabel D2, S. 7, in: www.federalreserve.gov (Abrufdatum: 25.11.2008)



Quelle: US Bureau of the Census

Abbildung 2-1: Baubeginn und -bewilligungen (in 1.000)

Trotz der Zunahme der Eigenheime auf dem Wohnungsmarkt kam es zu einem starken Schub der seit Mitte der 1990er Jahre stetig steigenden Immobilienpreise. Während sie sich im Jahr 2002 noch um 8 % erhöht hatten, lag der Anstieg in den Folgejahren im zweistelligen Prozentbereich. Der Höhepunkt wurde 2005 erreicht, als die Häuserpreise um rd. 16 % gegenüber dem Vorjahr anstiegen. Insgesamt lässt sich gemäß dem S&P/Case Shiller US National Home Price Index zwischen 2000 und 2006 mit einem Plus von fast 90 % nahezu eine Verdoppelung der Häuserpreise feststellen (Abb. 2)⁴.

Die Immobilienpreishausse war Transmissionsriemen und Motor des US-amerikanischen Wirtschaftswachstums zugleich. Aufgrund niedriger Zinssätze gingen die Haushalte nicht nur zur Umschuldung ihrer Hypotheken über, viele betrachteten ihre Häuser gleichsam als Kreditkarten und nutzten die Wertsteigerung der Eigenheime für Zusatzdarlehen, um einerseits alte Hypotheken zu begleichen und andererseits den verblie-

⁴ S&P/Case Shiller US National Home Price Index, in: www.macromarkets.com (Abrufdatum: 26.11.2008)

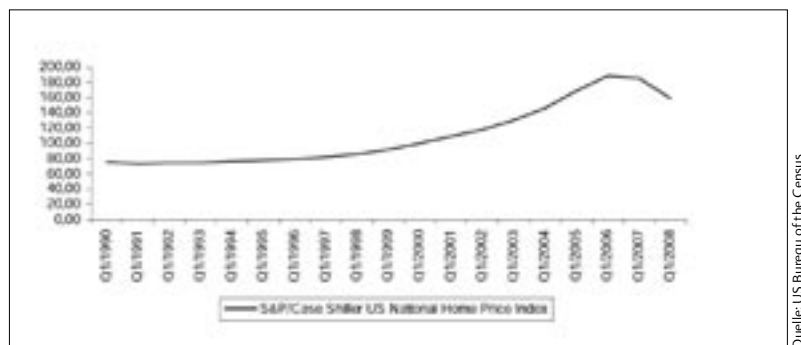


Abbildung 2-2: S&P/Case Shiller US National Home Price Index

benen Betrag in den Konsum zu investieren. Die verstärkte Inanspruchnahme von Hypotheken bewirkte auf der einen Seite einen Anstieg des Konsums, während auf der anderen Seite die Privatverschuldung der Haushalte zwischen 1997 und 2007 von 66,1 % auf 99,9 % des BIP zunahm⁵. Der durch die Kreditexpansion auf dem Hypothekarmarkt angekurbelte Privatkonsum trug so wesentlich zur konjunkturellen Belebung der US-amerikanischen Wirtschaft ab dem Jahr 2002 bei.

Ideologisch untermauert und gefördert wurde das Streben nach Immobilieneigentum durch die programmatische Idee einer Ownership Society. Gemäß der von US-Präsident Bush propagierten Gesellschaftskonzeption sollte dem Einzelnen durch den Rückzug des Staates und die Privatisierung der sozialen Sicherungssysteme mehr Eigenverantwortung übertragen werden. Ein wesentlicher Stützpfeiler dieser neoliberalen Gesellschaftsversion sollte dabei der Vermögensbesitz der Individuen, der sich nicht zuletzt in Gestalt von Immobilieneigentum abbildet, sein.⁶

⁵ Blackburn, Robin: The Subprime Crisis, in: New Left Review, March/April 2008, S. 66

⁶ Shiller, Robert J.: Wie denken Eigenheimkäufer?, in: www.project-syndicate.org (Abrufdatum: 26.11.2008)

Der US-amerikanische Immobilienmarkt

Als eine wesentliche strukturelle Voraussetzung für den Boom wie auch die nachfolgende Krise auf dem Immobilienmarkt in den USA lässt sich der hohe Eigentumsanteil am Wohnungsmarkt festmachen. 2007 nahmen die Eigenheime rd. 68 % des gesamten Wohnungsbestands ein. Zusammen mit den Eigentumswohnungen belief sich der Anteil auf insgesamt 75 %. Der Mietwohnungssektor ist mit einem Anteil von fast einem Viertel nicht nur deutlich geringer repräsentiert, im Vergleich zu den Eigenheimen wächst er auch wesentlich langsamer. Während Ersterer zwischen 1981 und 2007 nur um 7 % auf rd. 31 Mio. Wohneinheiten zunahm, erhöhte sich Letzterer um 45 % oder rd. 27 Mio. Einheiten auf insgesamt rd. 88 Mio. Eigenheime. Auch der Anstieg des Wohnungsbestands in den Jahren 2001 bis 2007 um 8 % auf 123 Mio. Wohneinheiten geht im überwiegenden Maße auf die Zunahme des individuellen Haus- und Wohnungseigentums zurück. 92 % oder 8,4 Mio. der insgesamt rd. 9 Mio. zwischen 2001 und 2007 neu errichteten Einheiten sind Eigenheime und Eigentumswohnungen. Der Bau von

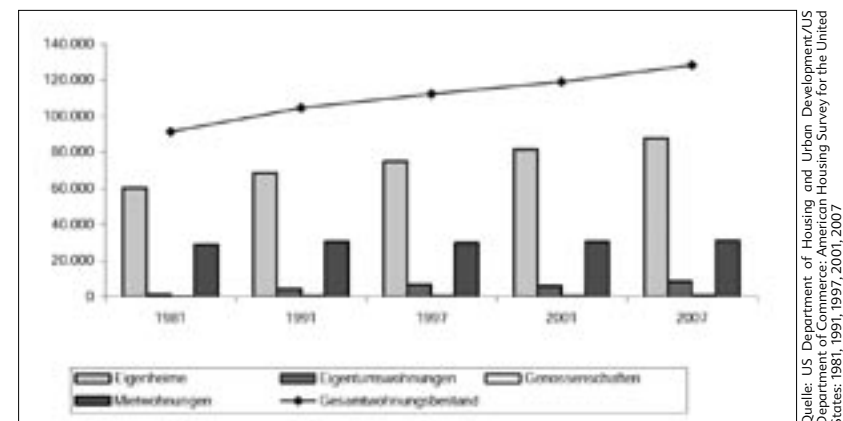


Abbildung 2-3: Strukturelle Entwicklung des US-amerikanischen Wohnungsbestandes (in 1.000 Einheiten)

Miet- und Genossenschaftswohnungen spielt demgegenüber mit 6 % bzw. 2 % am zwischen 2001 und 2007 hinzugekommenen Wohnungsbestand eine eher untergeordnete Rolle (Abb. 3).

Wohnbau in den Vereinigten Staaten ist somit vor allem eigentumsfokussierter Wohnbau. Das System der Wohneigentumsfinanzierung selbst hat indes in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel erfahren. Die Veränderung, deren Ursache in der Deregulierung des Finanzmarktes zu suchen ist, vollzog sich auf zweierlei Ebenen: Zum einen vergrößerte sich die Produktpalette der Hypothekenformen und zum anderen gesellten sich zu den Wohnbaufinanzierungsanbietern neue Akteure hinzu.

Waren Hypothekarkredite ursprünglich durch fixe Zinssätze und eine Eigenkapitalbeteiligung sowie einen für die Tilgung des Kredites notwendigen Einkommensnachweis des Kunden gekennzeichnet, gingen viele Hypothekarinstitute nach Abschaffung der Zinsgrenzen zu einer flexiblen und riskanteren Vergabe von Krediten über. Während etwa das staatlich geschützte Kreditprogramm der Federal Housing Administration⁷ fast ausschließlich feste Zinssätze mit langfristigen Laufzeiten kennt und eine Eigenkapitalbeteiligung vorsieht, verzichteten nicht staatliche Finanzierungsgesellschaften – befördert durch scheinbar unbegrenzt steigende Immobilienpreise – auf ein Minimum an Eigenmittelausstattung der Kreditnehmer, finanzierten zur Gänze den Kaufpreis der Immobilie und sahen darüber hinaus in vielen Fällen von einer Bonitätsprüfung ab. Hinzu kamen variabel verzinsten Hypotheken (Adjustable Rate Mortgages – ARM) zu anfänglich sehr niedrigen Zinssätzen, die nach wenigen Jahren jedoch stark anstiegen. Zu den Hauptkunden die-

⁷ Die Federal Housing Administration wurde 1934 gegründet und ist seit Mitte der 1960er Jahre im Ministerium für Wohnen und Stadtentwicklung angesiedelt. Seit ihrem Bestehen hat die Bundeswohnungsbehörde an 34 Mio. US-Haushalte Hypothekarkredite vergeben.

ses Mitte der 1990er Jahre entstandenen Subprime-Hypothekenmarktes gehörten Haushalte, die bislang aufgrund zu geringer Einkommen und schlechter Kreditvergangenheit nicht in den Genuss von Hypotheken gekommen waren. Neben dieser abschätzig bezeichneten NINA-Klientel (No income, no assets) fanden die Hypotheken bei Haushalten Nachfrage, die Immobilien nicht aus Wohnbedarf, sondern vor dem Hintergrund steigender Häuserpreise als Spekulationsobjekte erwarben. Nach einer verhältnismäßig kurzen Behaltezeit wurde danach getrachtet, die Zweit- oder Dritthäuser mit Gewinn verkaufen zu können. 2005, in der Hochphase des Immobilienbooms, belief sich der Anteil spekulativer Investitionen am US-amerikanischen Häusermarkt auf 25 %.⁸

Im darauf folgenden Jahr 2006 erreichte die Vergabe von Subprime-Hypotheken ihren Höhepunkt. Mit 516 Milliarden US-Dollar war das Kreditvolumen um 51 % größer als im Vorjahr.⁹ Die Kredite der „subprime borrowers“ waren es, die gemeinsam mit anderen Darlehen gebündelt und verbrieft auf dem Sekundärmarkt als Anleihe auf dem Kapitalmarkt verkauft wurden. Die Vergabe solcher hypothekarisch besicherten Wertpapiere (Mortgage Backed Securities – MBS) war in den USA seit geraumer Zeit gängige Praxis. Neu in Quantität wie Qualität war hingegen, dass nun nicht nur Hypothekarkredite mit hoher Bonität verbrieft wurden, sondern auch Hypotheken von Haushalten mit niedriger Bonität Aufnahme in das Portfolio der Mortgage Backed Securities fanden. Das Geschäftsfeld teilten sich staatliche und private Verbriefungsinstitute. Während sich staatlich kontrollierte Institute (Agencies) wie Fannie Mae und Freddie Mac auf die Verbriefung von erstklassigen Krediten konzentrierten, emittierten private Verbriefungsgesellschaften (Non-Agencies) auch Subprime-Hypotheken.

⁸ Vgl. Reiner, Christian: Das Platzen der US-Immobilienblase, in: Arbeit&Wirtschaft, 11/2007

⁹ International Monetary Fund (IMF): Global Financial Stability Report, Oktober 2008

Durch die Verbriefung der Hypotheken erreichte der Kreditgeber nicht nur, dass das Kreditrisiko auf den Käufer des hypothekarisch besicherten Wertpapiers überging, er vermied so auch, dass sich die Forderungen in den Bilanzen wiederfanden und eine Unterlegung des Darlehens mit Eigenkapital notwendig wurde. Zusätzlich zur Auslagerung des Kreditrisikos wurden neue Techniken zur Prüfung der Kreditwürdigkeit der Kunden angewandt. Insbesondere die im Gegensatz zu Agencies mit variablen Zinssätzen operierenden privaten Finanzierungsgesellschaften prüften nun nicht mehr die individuelle Eignung der Kreditnehmer, sondern verließen sich zunehmend auf statistische Prognoseverfahren zur Ausfallwahrscheinlichkeit von Hypothekenkrediten.¹⁰

Die Deregulierung des Kreditvergabestandards und das Auftreten neuer Finanzierungsinstitute führten zu einem starken Anstieg des Mortgage Backed Security-Marktes. Laut Internationalem Währungsfonds betrug das Gesamtvolumen der US-amerikanischen Hypothekenverbriefungen zu Beginn des Jahres 2007 5,8 Billionen US-Dollar. 798 Milliarden US-Dollar entfielen davon auf Subprime-Kredite.¹¹

Hypothekenbesicherte Anleihen, die auf mit niedriger Bonität ausgestatteten Subprime-Hypotheken basierten, wurden auf dem Kapitalmarkt aufgrund des hohen Kreditrisikos nur mit niedrigen Ratings bewertet. Um die Handelbarkeit zu erhöhen, ging man schließlich dazu über, die verbrieften Portfolios der Immobilienkredite zu sogenannten Collateralized Debt Obligations (CDO) zusammenzusetzen. Neu an diesem Finanzinstrument war, dass den minderwertigen Subprime-Hypotheken nun Kredittranchen mit hoher Bonität, Anleihen und anderen Vermö-

¹⁰ Vgl. Frankel, Allen: Erstklassig oder auch nicht: Finanzierung von Wohneigentum in den USA im neuen Jahrhundert, in: BIZ-Quartalsbericht, März 2006

¹¹ IMF: Global Financial Stability Report, April 2007, S. 4

genswerten beigemischt wurden. Dadurch stieg das Rating des Wertpapiers und in weiterer Folge der Absatz desselben. 2006 betrug das Gesamtvolumen hypothekenbasierter CDOs 166 Milliarden US-Dollar. Das ist gegenüber dem Jahr 2004 eine Erhöhung um mehr als das Dreieinhalbfache.¹² In dieses Finanzierungssystem sind nach und nach international tätige Großbanken, Hedgefonds, Pensionsfonds und Versicherungen eingestiegen. Um die Eigenkapitalunterlegungspflichten zu umgehen, gründeten vor allem Bankkonzerne und Investmentbanken Zweckgesellschaften (Structured Investment Vehicles – SIVs) an steuerlich privilegierten Standorten. Damit mussten die Geschäfte mit forderungsbesicherten Wertpapieren in der Bilanz der Muttergesellschaft nicht angeführt werden. Die SIVs kauften u. a. die mit einer hohen Verzinsung versehenen verbrieften Subprime-Wertpapiere und refinanzierten sich über die Ausgabe von kurzfristig laufenden Anleihen (Commercial Paper). Rd. 400 Milliarden US-Dollar machte das Volumen der von den Zweckgesellschaften verwalteten Vermögenswerte aus.¹³

Mit der Zunahme der Kreditverbriefungsformen wurde das Risiko von Zahlungsausfällen auf eine größere Anzahl von Parteien ausgeweitet. Je mehr es zu einer Streuung des Kreditrisikos komme, so die damals herrschende Auffassung, desto krisenresistenter werde das Finanzsystem insgesamt. Diese Einschätzung sollte durch die weitere Entwicklung nicht bestätigt werden. Vielmehr zeigte sich, dass das durch die Kreditverbriefung bewirkte Auseinanderfallen von Kreditvergabe und Krediteintreibung und die damit zusammenhängende breitere Risikostreuung zum Kern der Krise auf den Immobilien- und Finanzmärkten wurden.

¹² IMF: Global Financial Stability Report, Oktober 2007, S. 13

¹³ IMF: Global Financial Stability Report, März 2008, S. 71

2.2 Vom Brandherd zum Flächenbrand

Ab Mitte 2004 erhöhte die Federal Reserve den Leitzinssatz innerhalb von nur zwei Jahren kontinuierlich auf über 5 %. Das höhere Zinsniveau ließ die Finanzierungskosten der Immobilienveranlagungen steigen. Die Zinsbelastung vor allem der variabel verzinsten Subprime-Hypotheken, die von einer Eingangsphase niedriger in die Phase einer viel höheren Verzinsung übergingen, nahm zu. 2006 kam es zu steigenden Zahlungsausfällen und in weiterer Folge zu Zwangsvollstreckungen im Subprime-Segment. Ende 2007 lag die Ausfallsquote von Subprime-Krediten mit variablen Zinssätzen bei 19 % und war damit um sieben Prozentpunkte höher als im 1. Quartal 2006. Bei 39 % der Subprime-Hypotheken wurden Ende 2007 Zwangsvollstreckungen eingeleitet.¹⁴ Das Center for Responsible Lending schätzt, dass rd. 2,2 Millionen Kreditnehmer ihr Eigenheim verlieren werden.¹⁵ Die verschuldeten Immobilienbesitzer waren aber nicht nur mit einem steigenden Zinsniveau konfrontiert, zusätzlich mussten sie auch mit ansehen, wie der Wert ihrer Häuser ab Anfang 2006 zu sinken begann. Zwischen jeweils dem dritten Quartal 2007 und 2008 fiel der Preis der Eigenheime um 10 % auf durchschnittlich rd. 200.000 US-Dollar. Letztlich führte das Platzen der Immobilienblase zu einem Rückgang der Hauskäufe und der Bautätigkeit. Während sich die Zahl der zwischen 2005 und 2007 gekauften Eigenheime um ein Viertel auf 4,9 Mio. reduzierte, verringerten sich die Baubeginne im selben Zeitraum um 64 % auf 1,05 Mio. Einfamilienhäuser.¹⁶

¹⁴ Für die Mortgage Bankers Association tritt Zahlungsausfall dann ein, wenn ein Haushalt 30 Tage oder mehr in Zahlungsverzug ist. Vgl. www.mortgagebankers.org (Abrufdatum: 30.11.2008)

¹⁵ Center for Responsible Lending: Updated Projections of Subprime Foreclosures in the United States and their Impact on Home Values and Communities, in: www.responsiblelending.org (Abrufdatum: 30.11.2008)

¹⁶ Vgl. www.nahb.org (Abrufdatum: 28.11.2008)

Bis zum Herbst 2007 wurde die Vergabe von Subprime-Hypotheken im Wesentlichen eingestellt¹⁷. Die steigenden Ausfälle von Immobilienkrediten mit nicht erstklassiger Bonität und der Rückgang der Preise für Wohnimmobilien führten die Unsicherheit solcher Anlageformen vor Augen. Als Reaktion darauf nahmen die Renditeaufschläge und Ratingherabstufungen der verbrieften Hypothekenkredite zu. Entscheidend zur Verschärfung der Krise trugen schließlich Bewertungsunsicherheiten einiger Hedgefonds, die massiv in Immobilienkredite investiert hatten, bei. Da die Kreditfinanzierung der von den Banken gegründeten Structured Investment Vehicles zusammenbrach, mussten diese in die Bilanzen der Muttergesellschaften überführt werden. Der Markt für strukturierte Hypothekenprodukte brach zusammen, Investoren zogen sich aus der Veranlagung in forderungsunterlegte Wertpapiere zurück und auf dem Interbankenmarkt entstand durch die aufgrund des Misstrauens, welches Bankinstitut wie viele „faule“ Kredite in seinen Büchern führt, erfolgte Zinssatzanhebung ein Liquiditätsengpass. Die Krise, die im Subprime-Hypothekenmarkt ihren Ausgang genommen hatte, hatte das Finanzsystem erreicht.¹⁸

Zu einer kurzfristigen Entspannung der Lage kam es, als die Zentralbanken dem Interbankenmarkt mehrere hundert Milliarden Dollar Liquidität zur Verfügung stellten. Bereits im Frühjahr 2008 wurden die Hypothekenbank IndyMac und die Investmentbank Bear Stearns zahlungsunfähig und mussten staatliche Hilfe in Anspruch nehmen. In Europa war der viertgrößte britische Hypothekenfinanzierer Northern Rock auf die Hilfe der britischen Regierung angewiesen. Mit Fannie Mae und Freddie Mac meldeten im Sommer 2008 die beiden weltweit größten Hypothekengarantieinstitute Insolvenz an. Beide wurden ebenso ver-

¹⁷ Bank for International Settlement (BIS): Quarterly Review, December 2007, S. 4

¹⁸ BIS: 78th Annual Report 2007/8, S. 5

staatlich wie wenig später der weltgrößte Versicherungskonzern AIG (American International Group). Die größte amerikanische Sparkasse, die Washington Mutual, brach aufgrund ihres Engagements auf dem Subprime-Hypothekenmarkt zusammen und wurde von einer Großbank übernommen. Als es die US-Behörden unterließen, die zahlungsunfähige Investmentbank Lehman Brothers zu retten, beschleunigte sich die Finanzkrise. Die Insolvenz von Lehman Brothers beschädigte das Vertrauen in die Stabilität von Banken und Versicherung nachhaltig. Die Kreditbeziehungen nicht nur zwischen den Finanzinstituten sondern auch zu den Unternehmen und Haushalten drohten zum Erliegen zu kommen. Um einen Zusammenbruch des gesamten Finanzsystems zu verhindern, intervenierten die Regierungen der USA und der EU mit Hilfe von Garantien, Kapitalzufuhren und temporären Verstaatlichungen im Rahmen von umfassenden Maßnahmenpaketen.¹⁹ Ein Übergreifen auf die Realwirtschaft konnte durch das konzertierte Einschreiten nicht verhindert werden. Seit Herbst befindet sich die Weltwirtschaft im Abschwung. Für die Vereinigten Staaten wird 2009 eine Rezession prognostiziert. In der Europäischen Union erwarten Wirtschaftsforscher für dasselbe Jahr ebenfalls einen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Gleichzeitig wird sich der Konjunkturerinbruch in einem erheblichen Anstieg der Arbeitslosigkeit in den USA und in der EU niederschlagen.²⁰

¹⁹ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2008/09. Die Finanzkrise meistern – Wachstumskräfte stärken, Reutlingen 2008, S. 37

²⁰ OECD Economic Outlook Nr. 84, November 2008. Die Weltbank und der Internationale Währungsfonds prognostizieren jeweils einen stärkeren Wirtschaftseinbruch. Vgl. Worldbank: Global Economic Prospects 2009; IMF: World Economic Outlook Update, November 2008

2.3 Zur Situation in Europa – Auswirkungen der US-Finanzkrise und hausgemachte Immobilienkrisen

Die europäischen Volkswirtschaften sind von den weltwirtschaftlichen Turbulenzen nicht verschont geblieben. Hinsichtlich der Auswirkungen zeigen sich allerdings Unterschiede. In Österreich wird sich das Wirtschaftswachstum 2009 auf 0,6 % verlangsamen und die Arbeitslosigkeit auf 4,2 % ansteigen. 2010 erwartet die Europäische Kommission in ihrer Herbst-Prognose eine leichte Erholung des BIP-Wachstums um 1,3 %. Die Arbeitslosenquote steigt demgegenüber auf 4,5 %. Im Vergleich zu anderen Mitgliedsländern der Europäischen Union zeigt sich, dass der Konjunkturerinbruch in Österreich damit weniger stark ausfällt (siehe Abb. 4).²¹ Während für Spanien, Großbritannien und Irland im Jahr 2009 eine Rezession samt eines starken Anstiegs der Arbeitslosigkeit

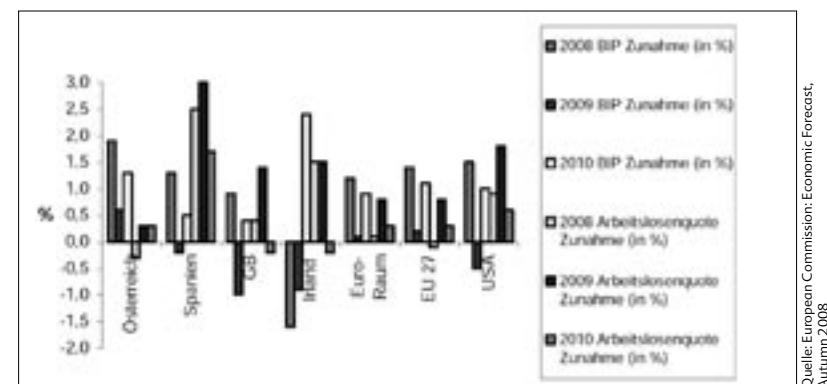


Abbildung 2-4: Entwicklung Bruttoinlandsprodukt/Arbeitslosenquote 2008–2010:

²¹ Die Oesterreichische Nationalbank hat in ihrer Wirtschaftsprognose für Österreich die Wachstumserwartung für die Jahre 2009 und 2010 markant zurückgenommen. 2009 rechnet man mit einem Rückgang des BIP um 0,3 %, 2010 erholt das BIP sich leicht und nimmt um 0,8 % zu. Vgl. Oesterreichische Nationalbank: Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2008 bis 2010, Dezember 2008

keit vorausgesagt wird, kommt es in Österreich zu einem vergleichsweise geringeren Rückgang des Wirtschaftswachstums. Auch die Arbeitslosenrate steigt weniger stark als in diesen drei EU-Ländern.

Dass sich die österreichische Wirtschaft krisenresistenter erweist, kann u. a. auf die spezifische Struktur des Wohnungsmarktes zurückgeführt werden.²² In Spanien, Großbritannien und Irland wurde das Ausmaß des Konjunkturerinbruchs wesentlich durch Krisen auf deren Immobilienmärkten beeinflusst.²³ Dort führte der von Spekulation getragene Bauboom von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu einer markanten Überbewertung der Immobilien. Die realen Preise für Wohnimmobilien erhöhten sich in den drei europäischen Ländern stärker als in den USA. In Spanien stiegen sie zwischen 2000 und 2005 jährlich um mehr als 12 %, in Großbritannien um nahezu 10 % und in Irland um fast 8 %.²⁴ Zu einer solchen Entwicklung ist es auf dem österreichischen Wohnungsmarkt nicht gekommen. Mangels verfügbaren statistischen Materials lassen sich hierzu zwar keine konkreten vergleichbaren Aussagen treffen, die im Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilientreuhänder publizierten Daten zeugen jedoch von einem moderaten Anstieg der Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Entwicklung des Immobilienpreisindex der Oesterreichischen Nationalbank bestätigt diese Einschätzung. Er ist zwischen 2000 und 2007 um 13 % gestiegen.²⁵ Von einer Immobilienpreisblase auf dem österreichischen Wohnungsmarkt kann somit keine Rede sein. Das Fehlen einer solchen verhinderte laut Herbst-Gutachten 2008 der Europäischen Kommission einen schärferen Abschwung der Wirtschaft. In EU-Mitgliedsländern wie Spanien,

²² Vgl. European Commission: Economic Forecast, Autumn 2008

²³ Vgl. Oesterreichische Nationalbank: Gesamtwirtschaftliche Prognose 2008 bis 2010, Dezember 2008, S. 8

²⁴ OECD Economic Outlook Nr. 84, November 2008, S. 31

²⁵ Vgl. www.oenb.at (Abrufdatum: 09.12.2008)

Großbritannien und Irland verschärfen die Immobilienkrisen den Konjunkturerinbruch hingegen zusätzlich.²⁶

2.4 Krisenresistenter österreichischer Wohnungsmarkt

Welche Faktoren waren es, die das Entstehen einer Immobilienkrise auf dem österreichischen Wohnungsmarkt unmöglich machten? Neben wohnungspolitischen Prinzipien sind hier das Wohnbaufinanzierungssystem und institutionelle Strukturen der Wohnbau-Trägerschaft zu nennen. Was die Struktur des Immobilienmarktes anbelangt, so zeigt sich, dass die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise in Ländern mit einem hohen Anteil an individuellem Haus- und Wohnungseigentum schwerwiegender sind als in Ländern mit einem größeren sozialen Mietwohnungsbestand (siehe Abb. 5).

Der österreichische Wohnungsmarkt weist im internationalen Vergleich mit 51 % eine geringe Eigentümerquote auf. In Spanien beträgt der

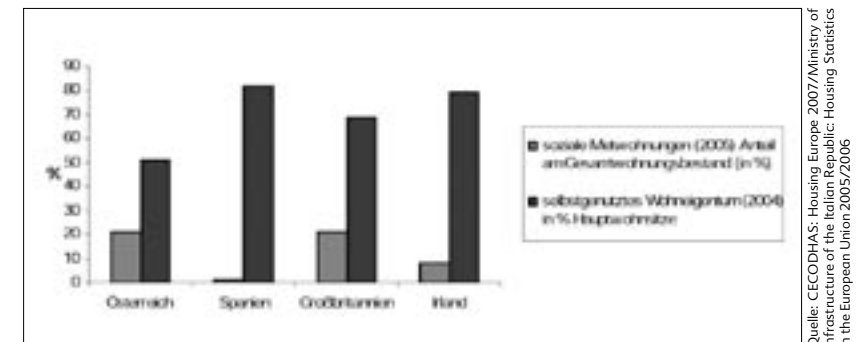


Abbildung 2-5: Struktur ausgewählter Wohnungsmärkte

²⁶ European Commission, Economic Forecast, Autumn 2008, S. 99

Anteil des Haus- und Wohnungseigentums am Gesamtbestand 82 %, in Irland sind es 79 % und in Großbritannien beläuft er sich auf 69 %. Im Verhältnis dazu spielt der soziale Mietwohnungsbau in den drei erwähnten EU-Ländern wie auch in der Europäischen Union insgesamt mit einer Quote von 13 % nur eine untergeordnete Rolle. Nicht so in Österreich: Hier umfasst er einen Anteil von 21 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dieser hohe Bestand an sozialen Mietwohnungen verleiht dem österreichischen Wohnungsmarkt jene Stabilität, die Länder, deren Wohnraumversorgung überwiegend über individuelles Eigentum erfolgt, in der aktuellen Wirtschaftskrise vermissen lassen.²⁷

Hinzu kommt, dass die Wohnbaufinanzierung der österreichischen Haushalte im Gegensatz etwa zu den Vereinigten Staaten oder Großbritannien nicht über den Finanzmarkt erfolgt. Während in einigen Mitgliedsländern der Europäischen Union Verbriefungen von Hypothekarkrediten zu Mortgage Backed Securities an Terrain gewonnen haben, dominiert in Österreich nach wie vor die Vergabe von Wohnbaukrediten. Gemessen an der Gesamtverschuldung der österreichischen Haushalte von 145 Mrd. Euro nahmen die Hypothekendarlehen 2006 und 2007 einen Anteil von rd. 61 % ein. Die Nachfrage nach Wohnbaukrediten ist trotz der restriktiven Kreditvergabe der Banken und erhöhter Zinssätze ebenso angestiegen wie das Volumen der Bauspardarlehen – Letztere um 6 % auf rd. 11 Mrd. Euro.²⁸

Das Vorhaben der EU, die unterschiedlichen nationalen Wohnbaufinanzierungssysteme zu harmonisieren und im Zuge dessen Mortgage Backed Securities EU-weit als Instrument zur Wohnraumfinanzierung zu implantieren, muss angesichts der Verwerfungen auf den Immobilien- und

²⁷ Vgl. Bauer, Eva: Immobilienkrisen und Wohnversorgung, in: Besser Wohnen, 9/2008, S. 48

²⁸ Österreichische Nationalbank: Statistiken. Daten & Analysen, Q4/2008, D 99

Finanzmärkten mit Skepsis betrachtet werden.²⁹ War doch die Vergabe von verbrieften Hypothekarkrediten mit niedriger Bonität eine der Ursachen für die Immobilien- und Finanzmarktkrise. Springler kommt darüber hinaus zur Auffassung, dass die Bestrebung der EU, die Wohnbaufinanzierungsmärkte zu harmonisieren, einer „mittelbaren Systemänderung sozialstaatlicher Ziele“ gleichkomme und den sozialpolitischen Zielsetzungen der USA und Großbritannien eines hohen Eigentumsanteils entspreche. Eine Wohnraumfinanzierung auf dem Sekundärmarkt komme nur dann in Frage, wenn keine leistbaren Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stünden. Das hätte wiederum zur Folge, dass der Eigentumserwerb auch für untere Einkommensschichten notwendig werde.³⁰ Wie oben darzustellen versucht wurde, zeigen sich aber gerade Länder mit hohen Eigentumsquoten und geringerem Mietwohnungsbestand wenig krisenresistent.

In Ländern wie etwa Großbritannien oder die USA wird der Wohn- und Immobiliensektor im überwiegenden Maße durch marktbasierende Finanzierungssysteme bestimmt. Die Entwicklung der Zinssätze und die Wohnungspreise beeinflussen dabei maßgeblich die Wohnbautätigkeit. Diese vermögensorientierten Wohnimmobilienmärkte neigen zur Bildung von Immobilienpreisblasen. Vom österreichischen Wohnbaufinanzierungssystem geht indes eine stabilisierende Wirkung für den Wohnbau im Speziellen und die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen aus.³¹ Dies gilt insbesondere für die öffentliche Wohnbauförderung. Sie unterscheidet sich von jenen anderer, vergleichbarer Länder durch eine hohe

²⁹ Vgl. Commission of the European Communities: Green Paper Mortgage Credit in the EU, COM (2005) 327 final, Brussels 19.07.2005

³⁰ Vgl. Springler, Elisabeth: Wohnbaufinanzierung aus volkswirtschaftlicher Sicht, in: Lugger, Klaus/Holoubek, Michael (Hg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein österreichisches Erfolgsmodell, Wien 2008, S. 288

³¹ Vgl. Czerny, Margarete/Weingärtler, Michael: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Wien 2007, S. 24 ff

Konzentration auf die direkte Objektförderung. 78 % der 2,8 Mrd. Euro öffentliche Ausgaben für Wohnbauförderung wurden 2007 zur Errichtung von Wohnraum und für die Wohnhaussanierung aufgewendet. Die Förderungsquote liegt bei 76 % der gesamten Neubauleistung. Rund 30 % der Neubauförderung werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Errichtung von Wohneinheiten verwendet; im Jahr 2007 waren es 16.000. Im Unterschied zu subjektorientierten öffentlichen Förderungssystemen wie jenes in Großbritannien, das zu 88 % auf Beihilfen für Personen abstellt, kommt der österreichischen Wohnbauförderung damit nicht nur eine entscheidende Bedeutung bei der Wohnbaufinanzierung zu, sie übt darüber hinaus auch einen erheblichen Einfluss auf die Wohnbauproduktion insgesamt aus. Anders als in Ländern mit marktgesteuerten Wohnbaufinanzierungssystemen besitzt die österreichische Wohnbauförderung eine lenkende Funktion in der Wohnbauentwicklung. Davon ausgehend, den Wohnungsmarkt nicht dem freien Spiel der Marktkräfte zu überlassen, sollen öffentliche Förderungsmittel eine adäquate Versorgung mit leistbarem Wohnraum gewährleisten.

Vergangene wirtschaftliche Schwächeperioden haben gezeigt, dass von öffentlichen Förderungsmitteln getragenen Wohnbauinvestitionen eine stabilisierende Wirkung ausgeht. Verstärkte Investitionen in den Wohnbau lösen positive Beschäftigungseffekte aus und dämpfen den wirtschaftlichen Abschwung. „Die Wohnbauförderung“, schreiben Czerny und Weingärtler in einer Studie zum Wohnbau und zur Wohnhaussanierung, „könnte deshalb in Zukunft verstärkt als wirtschaftspolitisches Steuerinstrument bei schwacher Konjunktur eingesetzt werden.“³² Es ist absehbar, dass sich der freifinanzierte Wohnbau angesichts des wirtschaftlichen Abschwungs mit Investitionsentscheidungen zurückhalten wird. Ein akti-

³² Ebenda, S. 28

ves Gegensteuern kann, wie schon in der Vergangenheit, daher nur vom geordneten Wohnbau kommen.

Gemeinnützige Bauträger spielen in der Umsetzung hierbei eine wichtige Rolle. Im Lichte der aktuellen Wirtschaftskrise stellt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schon jetzt ein stabilisierendes Element für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung dar. Mit ihren 550.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen sind gemeinnützige Bauvereinigungen starke Konkurrenten renditeorientierter Immobilienunternehmen und Finanzinvestoren. Gemeinnützige Mietwohnungen nehmen 16 % des gesamten österreichischen Wohnungsbestandes ein. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schreibt ein deutlich unter der Marktmiete liegendes angemessenes Entgelt vor. Entsprechend dem Kostendeckungsprinzip darf es „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt“ werden, als zur Deckung der Aufwendungen der Herstellung bzw. Bewirtschaftung der Wohngebäude erforderlich. Durch die starke Marktposition wirken gemeinnützige Bauträger auf dem gesamten Wohnungsmarkt nicht nur mietpreisdämpfend, sondern behindern auch die Gewinn- und Anlagemöglichkeiten privater Immobilieninvestoren. Mit dem Vermögensbindungsprinzip ist garantiert, dass Erlöse, die unter Inanspruchnahme von gemeinnützigkeitsrechtlicher Steuer- und Förderungsvorteile im Geschäftsbetrieb der Bauvereinigungen erwirtschaftet wurden, nicht aus dem System abfließen und zur Eigenkapitalbildung für Bau- und Grundstücksinvestitionen herangezogen werden. Nicht zuletzt die beschränkte Gewinnentnahme macht ein Engagement bei gemeinnützigen Bauvereinigungen für börsennotierte Immobilienunternehmen oder -fonds nicht lukrativ.³³

³³ Köppl, Franz: Aspekte der besonderen Gestion gemeinnütziger Bauvereinigungen, in: Lugger/Holoubek: Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit, S. 317 ff.

Lässt sich Österreich nun als eine wohnpolitische „Insel der Seligen“ einstufen? Eine Antwort muss zwiespältig ausfallen. Ein hoher sozialer Mietwohnungsbestand, eine langfristig orientierte gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit einem hohen Output an Neubauwohnungen und preisgünstigen Mieten sowie ein bankenbasiertes Wohnbaufinanzierungssystem und eine objektgestützte Wohnbauförderung haben dazu beigetragen, dass in Österreich nicht nur keine Immobilienblase entstehen konnte, sondern auch die Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise auf die österreichische Volkswirtschaft abgefedert wurden.

Gleichwohl bekommt die österreichische Immobilienwirtschaft die Auswirkungen der internationalen Finanzmarktkrise zu spüren. Dies äußert sich vor allem in einer restriktiven Kreditvergabepolitik der Banken und in steigenden Finanzierungskosten aufgrund von Zinsaufschlägen infolge der auf dem Finanzmarktsektor bestehenden Unsicherheiten. Die Oesterreichische Nationalbank rechnet damit, dass dadurch die Investitionstätigkeit auf dem Wohnbausektor 2009 nur mehr um 0,7 % steigen wird und im darauf folgenden Jahr sogar um 0,5 % zurückgehen wird.³⁴

³⁴ Oesterreichische Nationalbank: Gesamtwirtschaftliche Prognose, 2008, S. 13

3 **NEUBAU anstatt SANIERUNG – „Reconstructing“**

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten
reg. Genossenschaft m.b.H. „FORTSCHRITT“
Kinoplatz 6/I, 9020 Klagenfurt

Die Beweggründe, einen Neubau der Sanierung eines Wohnhauses vorzuziehen, sind vielfältig. Im sozialen Wohnbau beschränken sich die Sanierungsmaßnahmen insbesondere auf die Wärmedämmung der Fassade, obersten Geschossdecken, Kellerdecken sowie den Austausch von Fenstern. Eine nachhaltige Sanierung, d.h. die Verbesserung der Schalldämmung bei Wohnungstrennwänden, Geschossdecken und auch die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen, ist praktisch unmöglich und verbessert keinesfalls die Bausubstanz. Die bereits zitierten eingeschränkten Sanierungsmaßnahmen werden vornehmlich unter Verwendung von Dämmmaterial aus Kunststoff durchgeführt. Damit beschäftigt man die Kunststoffindustrie, jedoch nicht das breitgefächere Spektrum der Gewerbebetriebe. Um einen Neubau der Sanierung vorzuziehen, ist zu beurteilen, ob es sich bei dem Gebäude um ein erhaltungswürdiges Objekt handelt oder ein Abbruchbescheid erlassen werden kann. Wesentlich erscheint aus der Sicht des Eigentümers, d.h. einer gemeinnützigen Bauvereinigung, auch der Umstand, dass das Gebäude bereits voll abgeschrieben sein muss, um nicht durch Ausbuchung

eines Restbuchwertes hohe finanzielle Belastungen in der Bilanz tragen zu müssen. Das Pilotprojekt der gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten „Fortschritt“ erfüllte diese Voraussetzungen, wobei auch noch zu berücksichtigen war, dass betagte Mieter die gewohnte Umgebung während der Bauausführung nicht verlassen müssen. – Das im Jahr 1952 von damals jungen Leuten bezogene Haus wurde mit Materialien aus Bombenschutt errichtet, d.h. man hat den Mörtel von den gebrannten Ziegeln entfernt und für den Neubau verwendet. In den Nachkriegsjahren waren viele erfreut darüber, ein Dach über dem Kopf zu haben, auch wenn die Wohnungen nach dem damaligen Stand der Technik ausgestattet wurden. Für die Raumheizung standen Öfen für den Betrieb mit Holz und Kohle zur Verfügung. Das Warmwasser wurde über Elektroboiler aufbereitet. Die Geschosdecken auf Toppelbaumträgern, also Tramdecken aus Holz, waren in der Zwischenzeit angemorscht, d.h., es bestand Gefahr in Verzug.

Im Jahr 2001 wurde den Wohnungsinhabern erklärt, dass zeitgemäße Wohnungen mit entsprechender Ausstattung errichtet werden sollen und die einzelnen Wohnungsinhaber keine finanziellen Mehrbelastungen zu



Abbildung 3-1: Bild 1 Reconstructing © „Fortschritt“



Abbildung 3-2: Bild 2 Reconstructing © „Fortschritt“

tragen hätten. Es müssten lediglich die Kosten des Transports der Einrichtungsgegenstände in die neue Wohnung übernommen werden. Die Grundstücksfläche wurde mit einer Neuplanung überdeckt und in der ersten Bauphase wurden bestehende Freiflächen des gleichen Grundstückes für den Neubau verwendet. Die neue Wohnhausanlage wird mit Personenlift, Zentralheizung und auch mit den bauphysikalischen Vorkehrungen, d.h. insbesondere erhöhter Schall- und Wärmedämmung, ausgestattet sein.

Die Zustimmung zum Neubau erfolgte bis auf drei Skeptiker vollständig. Mit diesem Votum wurde der Baubehörde das Ansuchen um Abbruchbewilligung und für den Neubau vorgelegt. Anlässlich der Bauverhandlung sind gegen das Bauvorhaben von den Anrainern vehement Einwendungen erhoben worden, und zwar mit der Begründung, dass die Aussicht auf das Nachbargrundstück nicht mehr wie bisher gegeben sein werde. Finanzielle Forderungen der Anrainer für das Erlangen der Zustimmung wurden von unserer gemeinnützigen Bauvereinigung kategorisch abgelehnt. – Nach zweijähriger Verzögerung wird die Abbruch- und Baubewilligung erteilt und mit dem Bau im Juni 2006 begonnen. Mit Unterstützung der Wohnbauförderung wird das Bauvorhaben in

vier Bauetappen errichtet. Anstelle der früheren 54 Wohnungen werden 70 neue Wohnungen errichtet. Die am Bau beschäftigten Fachfirmen müssen im Einvernehmen mit der Bauleitung eine logistische Meisterleistung erbringen, weil nämlich alle Zu- und Abflussleitungen für die alten Häuser bestehen bleiben müssen und keine Pläne für bestehende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Die Leitungstrassen müssen erst gesucht werden. Auf engstem Raum muss der An- und Abtransport von Materialien durchgeplant sein, damit es zu keinen unnötigen Wartezeiten und Kollisionen der einzelnen Fachfirmen kommt. So enge Baustellen sind nicht alltäglich.



Abbildung 3-3: Bild 3 Reconstructing © „Fortschritt“

Der erste Bauteil wurde bereits fertiggestellt und die Wohnungen wurden an die Nutzungsberechtigten übergeben. Der neue Komfort überraschte viele Wohnungsinhaber, die sich das neue Heim nicht mit einem derartigen Komfort hatten vorstellen können. Die Freude über das gelungene Werk bestätigt die ursprüngliche Überlegung, alte, nicht erhaltungswürdige Bauten nicht unendlich zu sanieren, sondern durch einen Neubau zu ersetzen. Das Reconstructing hat Zukunft und würde auch einen wesentlichen Teil zu Vollbeschäftigung beitragen.



Abbildung 3-4: Bild 4 Reconstructing © „Fortschritt“

Als Resümee kann man die Vorteile des Reconstructings wie folgt bezeichnen:

- Die Wohnungsmieter erhalten zeitgemäße Wohnungen mit entsprechender Ausstattung;
- es müssen keine neuen, teureren Grundstücke angekauft werden;
- das monatliche Entgelt für die bisherigen Mieter bleibt unverändert;
- die Grundstücke können in der Regel dichter verbaut werden als bisher;
- das Problem prekärer Parkplatzsituation ist lösbar;
- wesentlicher Beitrag zur Stadterneuerung;
- Entfall hoher Sanierungskosten;
- Vorsorge für bauphysikalische Gegebenheiten, wie verbesserter Wärme- und Schallschutz;
- Vollbeschäftigung des Baugewerbes und Baunebengewerbes.

Natürlich nicht zu vernachlässigen sind die Nachteile, wie z.B. hohe Deponiekosten für Bauschutt und Beeinträchtigung des Wohnkomforts während der Bauzeit durch die nahe Baustelle. Die Gesamtfertigstellung des Neubaus ist für Ende 2009 vorgesehen.

4 Mehr als ein Passivhaus – Beispiel Schellenseegasse: Halbierung des Passivhauslimits

GESIBA: Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft,
Eßlinggasse 8–10, 1013 Wien/
Architekturbüro Reinberg ZT GmbH, Lindengasse 39/10, 1070 Wien

Einleitung

Die Entwicklung des „Passivhauses“ nach Prof. Dr. Feist bezog sich zunächst (in den 90er Jahren) auf die Reduzierung des Heizwärmebedarfs. Die Idee bestand darin, dass gegenüber einem Niedrigenergiehaus (beste Wärmebewahrung über die Gebäudehülle) der Heizwärmebedarf nur mehr über die Wärmerückgewinnung aus der Abluft sinnvoll reduziert werden konnte. Um dabei die konventionelle Heizung einzusparen, verbesserte man die Gebäudehülle so gut, dass auch eine Beheizung über das Lüftungssystem möglich wurde (mit einer begrenzten Heizlast von 10 W/m^2).

Vor allem dank der Initiative des Passivhausinstituts sind das System und der Markt nun so weit entwickelt, dass „das Passivhaus“ heute als technischer Standard für energiebewusstes Bauen gesehen werden kann.

Bei den Wohnbauten des vorigen Jahrhunderts war der Heizwärmeverbrauch (der ca. 60–70 % des Gesamtverbrauchs ausmachte) tatsäch-

lich der wichtigste Energieverbrauchsfaktor. Beim Passivhaus aber kann der Heizwärmeverbrauch geringer als der Energieverbrauch für das Warmwasser und auch geringer als derjenige für den Stromverbrauch (wenn man dessen höheren Primärenergieaufwand zur Produktion mitberücksichtigt) werden.

Die Passivhauslimits beziehen sich heute nicht nur auf den spezifischen Heizwärmebedarf ($15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und die Heizlast (10 W/m^2), sondern auch auf den Endenergiebedarf (Gesamtenergie, die dem Haus zugeführt wird) und den Primärenergiebedarf (gesamte Energie, die nötig ist, um die Energie herzustellen, die das Haus benötigt). Dieser Primärenergiebedarf ist jener, der für unsere Umwelt tatsächlich relevant ist. Er ist für das Passivhaus relativ hoch angesetzt ($120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und bleibt bei vielen Passivhauskriterien wie z. B. bei denen der Wiener oder niederösterreichischen Wohnbauförderung völlig unberücksichtigt.

4.1 Fallbeispiel Wien – Schellenseegasse 5 und 5a

Die üblichen Passivhauskriterien (wie ein Heizwärmebedarf, der unter $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und eine Heizlast, die unter 10 W/m^2 liegt) sind ohne wirkliche Relevanz für die Umwelt und nur Standards, um Gebäude vergleichbar zu machen bzw. nur Kriterien, um gute Chancen auf umweltfreundliches Bauen zu schaffen. Deshalb richtet sich das Konzept für die Schellenseegasse nicht nur nach diesen Werten. Vielmehr orientiert es sich am Passivhauslimit für den Primärenergiebedarf. Dieses Limit ist von echter Umweltrelevanz. Mit einem Bedarf von $66 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ konnte das Passivhauslimit von $120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fast halbiert werden, und zwar ohne Mehrkosten gegenüber den in Wien üblichen Kosten im sozialen Wohnbau und ohne zusätzliche Forschungs- oder sonstige Mittel. Die in der Wiener Wohnbauförderung heute gewährten Passivhauszuschüsse waren bei Förderungszusage zu diesem Projekt noch nicht möglich und

die üblichen Erhöhungssätze mit begrenzten Gesamtrahmen wurden in diesem Fall bereits mit Förderungen für Kleinbaustellen, wasserdichtem Kellergeschoss und dergleichen voll ausgeschöpft.

4.1.1 Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt im südlichen Randbereich von Wien im 23. Bezirk. Die nahe Ketzergrasse bietet gute Versorgungseinrichtungen. Ebenfalls in Fußwegdistanz liegt eine U-Bahn-Station. Auch Grünräume sind fußläufig. Das längliche Grundstück liegt westlich an der Schellenseegasse und östlich an einem nur sehr gering bebaubaren Grünraum. Die Bebauungsbestimmungen definieren den Baukörper fast vollständig.

4.1.2 Architektur

Straßenseitig betonen zwei Stiegenhäuser die Zugänge. Auf dieser Seite beginnt – entsprechend den Bebauungsbestimmungen – über dem zweiten Geschoss die Dachschräge. Nach Süden öffnet sich das Gebäude stärker. Hier ist das zweite Dachgeschoss als Staffelgeschoss zurückgesetzt und ermöglicht so eine größere Terrasse über dem dritten Geschoss.

Die schmale, besonnte Südseite dient dem gemeinschaftlichen Solarertrag und die besondere Oberfläche ermöglicht eine selbstbewusste Darstellung des besonderen Energiekonzepts. Den Wohnungen sind ebenerdig private Gärten vorgelagert. Alle Wohnungen haben Freiflächen (Garten/Balkon/Terrasse). Entsprechend dem Energiekonzept ist die Baukörperform einfach gehalten, nur im Stiegenhausbereich (geringes Temperaturniveau) sind Erker ausgebildet.

4.1.3 Energiekonzept

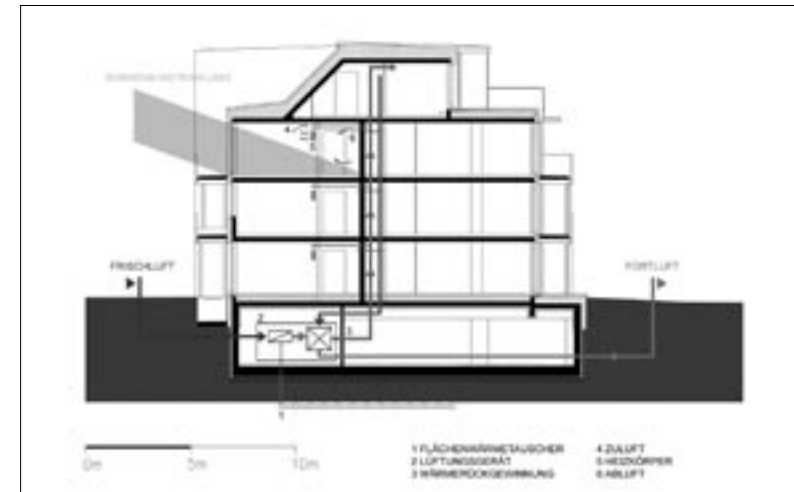


Abbildung 4-1: Haustechnikschema © Architekturbüro Reinberg

4.1.3.1 Wärmebewahrung

Dämmung der opaken Bauteile

Das Grundstück bietet entsprechend den Bebauungsbestimmungen für ein Passivhaus sehr ungünstige Voraussetzungen (schlechtes Volumen-Oberflächen-Verhältnis und eine nur sehr schmale Südseite). Dieser Umstand musste durch noch höhere Wärmedämmung als üblich kompensiert werden. Dies betrifft insbesondere die Dachwohnungen, die jede einzeln – entsprechend den Wiener Bestimmungen für ein Passivhaus – den Passivhauswert erreichen mussten (um z. B. die Notkamine einsparen zu können). Um das Volumen-Oberflächen-Verhältnis nicht noch weiter zu verschlechtern, wurde auf die baurechtlich möglichen Erker und Gaupen verzichtet. Dies hätte einen Verlust von Wohnnutzfläche bedeutet, der aber teilweise dadurch kompensiert werden konnte,

dass die Baubehörde einen Volumsausgleich über ein Staffelgeschoss im Osten (anstelle der auch dort vorgeschriebenen Dachschräge) akzeptierte. Die Dämmstärken betragen in den vertikalen Flächen 24 cm (bzw. 32 cm im 2. Dachgeschoss), in der Dachschräge 40 cm und am Dach 62,5 cm im Mittel (Pulldach).

Dämmung der transparenten Bauteile

Die eingesetzten Fenster (Holzfenster mit außenseitiger Aluabdeckung) sind 3-fach verglast (U-Wert des Glases: $u_g=0,7$, Fenster gesamt: $u_w=0,85$ im eingebauten Zustand). Die luftdichte Einbindung in das Mauerwerk erfolgt durch eine dampfdiffusionsdichte Butylfolie.

Luftdichtheit

Die Messungen ergaben 0,24–0,51 h⁻¹.
(3 Wohnungen wurden gemessen.)

Details

Um ein Abfließen der Wärme über die Wände in den unbeheizten Keller zu verhindern, wurden das obere Drittel des Kellergeschosses und das Erdgeschoss aus Leichtbeton (geringere Wärmeleitfähigkeit) ausgeführt. Sämtliche außen liegenden Bauteile sind vom warmen Baukörper getrennt, alle sonstigen Anschlüsse erfolgen über Dämmelemente.



Abbildung 4-2: Terrasse, Befestigung Stahlwinkel auf Rohdecke, thermisch getrennt © Architekturbüro Reinberg

Lüftungswärmerückgewinnung

Eine zentrale Lüftungsanlage versorgt die Wohnungen über die Stiegehäuser (leichtere Zugänglichkeit). Das Lüftungsgerät befindet sich im Kellergeschoss.



Abbildung 4-3: Lüftungszentrale
© Architekturbüro Reinberg

Die Zuluft wird mittels Abluft (über Wärmetauscher) und Fundamentabsorber vorgewärmt. Die restliche Erwärmung der Luft erfolgt zimmerweise in den Wohnungen.



Abbildung 4-4: Lüftungsleitungen im Stiegenhaus © Architekturbüro Reinberg

4.1.3.2 Wärmeerzeugung

Passive Gewinne

Diese spielen fast keine Rolle. Da nur drei Wohnungen über eine Südfassade verfügen, wird diese nur zu geringen Teilen zur passiven Solargewinnung verwendet.

Aktive thermische Gewinne

Die auf der südlichen Fassade möglichen Gewinne werden über thermische Kollektoren allen Wohnungen zur Verfügung gestellt. 100 m² vertikale thermische Kollektoren liefern die Wärme in einen zentralen Speicher (4.000 Liter).

Die vertikalen Kollektoren ermöglichen, dass deren Dämmung gleichzeitig auch Dämmung für das Gebäude ist. Sie sind direkt auf die Dämmung des Gebäudes montiert. Sämtliche Leitungen liegen innerhalb der Wärmedämmebene und sind so gut gedämmt und vor Verwitterung geschützt.



Abbildung 4-5: Südfassade mit Kollektoren © Architekturbüro Reinberg

4.1.3.3 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung aus dem zentralen Speicher erfolgt über einen Heizungsvor- und Rücklauf. Diese wird wohnungsweise mit nur einem Messzähler gemessen.



Abbildung 4-6: Wohnungsstation
© Architekturbüro Reinberg

Diese eine Leitung erwärmt sowohl die Luft mittels kleiner Heizkörper über den Zimmertüren als auch das Wasser über einen Wärmetauscher. Die Legionellenproblematik für das Warmwasser ist ausgeschlossen. Die

Beheizung der einzelnen Räume ist individuell regelbar (besserer Komfort).



Abbildung 4-7: Heizkörper über den Türen © Architekturbüro Reinberg

Die Fenster verfügen über Kontaktfühler, die beim Öffnen die Heizung abschalten.

4.1.3.4 Erdwärme/-kühle

Das Gebäude verfügt unterhalb der Tiefgarage über einen Fundamentabsorber, der mit einem Wasser-Glykol-Gemisch gefüllt ist. Dieser ermöglicht die Frostfreihaltung des Lüftungsgerätes und eine (geringe) Sommerkühlung.

4.1.3.5 Restwärmebedarf

Den Restwärmebedarf deckt ein Gasbrennwertkessel mit einer Leistung von 40 kW. Auch er liefert seine Wärme in den zentralen Speicher.



Abbildung 4-8: Technikraum mit Speicher und Gasbrennwertkessel
© Architekturbüro Reinberg

4.1.3.6 Elektrischer Strom

Auf dem Dach der Anlage befinden sich 93 m² aufgeständerte und daher gut belüftete Photovoltaik-Elemente mit einer Leistung von 11,55 kWp, gefördert aus Mitteln des Ökostromfonds für Wien. Der Ertrag kann alle gemeinschaftlichen elektrischen Einrichtungen (Beleuchtungen, Ventilatoren, Pumpen etc.) versorgen. Die Einträge werden ins Netz eingespeist.



Abbildung 4-9: Photovoltaik-Elemente auf dem Dach © Architekturbüro Reinberg

4.1.3.7 Energiebedarf (Passivhausberechnungspaket)

Spezifischer Heizwärmebedarf, gesamter Durchschnitt:

10,0 kWh/m²a

(Passivhauslimit: 15 kWh/m²a)

beste Wohnung:

5,1 kWh/m²a

schlechteste Wohnung:

14,9 kWh/m²a

Heizlast:

8,3 W/m²

(Passivhauslimit: 10 W/m²)

Spezifischer Gesamtenergiebedarf:

21,1 kWh/m²a

(Passivhauslimit: 42 kWh/m²a)

Spezifischer Gesamtprimärenergiebedarf: 66 kWh/m²a

(Passivhauslimit: 120 kWh/m²a)

4.1.4 Baukosten

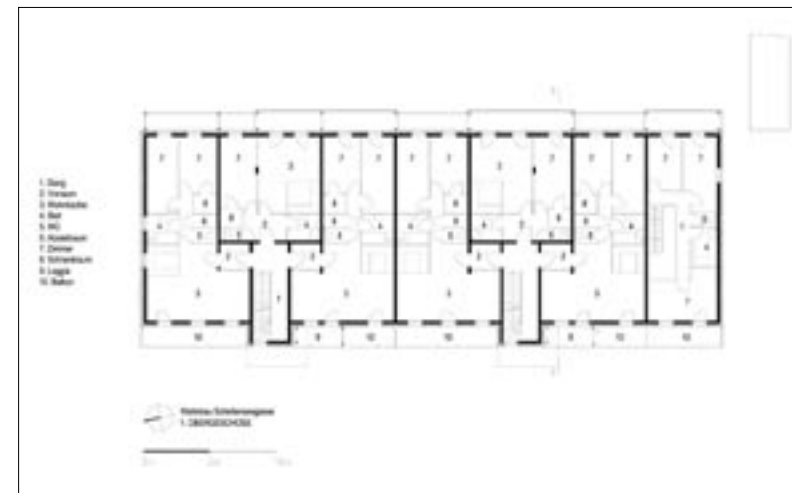
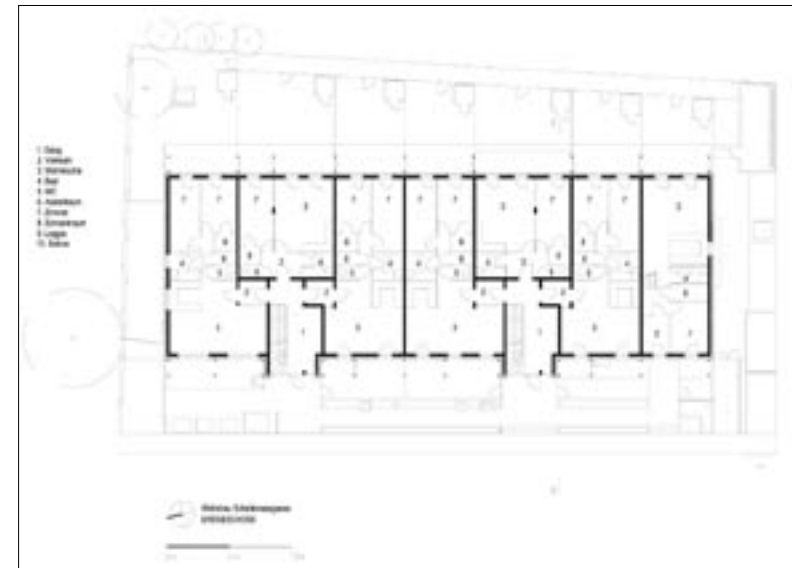
Die erwarteten Nettobaukosten (lt. ÖNORM B1801-1) betragen je m² geförderte Nutzfläche ca. € 1.450,-.

4.1.5 Kenndaten

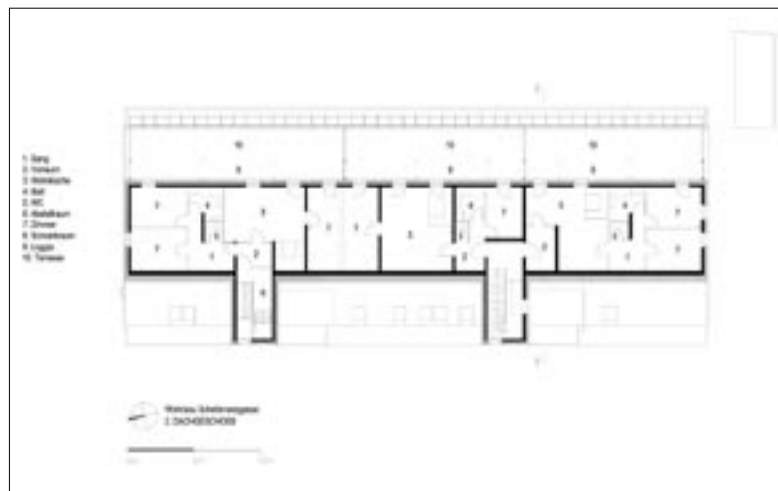
Architekt	Georg W. Reinberg A-1070 Wien, Lindengasse 39/10 Tel: (+43) 01/524 82 80-0 Fax: (+43) 01/524 82 80-15 architekt@reinberg.net http://www.reinberg.net
Mitarbeiter	Margit Böck, Rudolf Lesnak
Adresse	1230 Wien, Schellenseegasse 5 und 5a
Bauherr	GESIBA, Wien
Statik und Bauphysik	Stehno & Ertl, Wien
Haustechnik	Planungsteam E-Plus, Team GMI
Planungsbeginn/-ende	12.2003–04.2006
Ausführung	04.2006–04.2008
Grundstücksgröße	1.552,72 m ²
Überbaute Fläche	655,91 m ²
Wohnnutzfläche	22 WE, 1.942,66 m ² inkl. Loggien

Umbauter Raum

10.072,61 m³ inkl. Loggien



4 MEHR ALS EIN PASSIVHAUS – BEISPIEL SCHELLENSEEGASSE:
HALBIERUNG DES PASSIVHAUSLIMITS



4 MEHR ALS EIN PASSIVHAUS – BEISPIEL SCHELLENSEEGASSE:
HALBIERUNG DES PASSIVHAUSLIMITS



Abbildung 4-10: Südfassade mit Solarkollektoren © Architekturbüro Reinberg

4 MEHR ALS EIN PASSIVHAUS – BEISPIEL SCHELLENSEEGASSE:
HALBIERUNG DES PASSIVHAUSLIMITS



Abbildung 4-11: Straßenansicht © Architekturbüro Reinberg



Abbildung 4-12: Ansicht Süd/Ost © Architekturbüro Reinberg

4 MEHR ALS EIN PASSIVHAUS – BEISPIEL SCHELLENSEEGASSE:
HALBIERUNG DES PASSIVHAUSLIMITS



Abbildung 4-13: Eingang Stiege 2 © Architekturbüro Reinberg



Abbildung 4-14: Mietergärten © Architekturbüro Reinberg

5 Facility Management

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten
reg Genossenschaft m.b.H. „FORTSCHRITT“
Kinoplatz 6/I, 9020 Klagenfurt

Die Anforderungen an Hausverwaltungen werden immer umfangreicher und können nur mit hohem persönlichem Einsatz bewältigt werden. Die Beschäftigung eines Hausbesorgers allein gewährleistet noch kein einwandfreies Funktionieren sämtlicher technischer Einrichtungen eines Wohngebäudes. Mit einem EDV-unterstützten Überwachungssystem können alle Messeinheiten in einem Wohnhaus (Wasser, Strom, Fernwärme und sonstige messbare Einheiten wie z.B. Haus- und Garagentore) kontrolliert und auch der Verbrauch in der Zentrale des Büros abgelesen werden. Um die Reaktionszeiten zur Behebung von Mängeln bzw. Schäden kurz zu halten, besteht eine direkte Verbindung zu beauftragten Wartungsfirmen, welche rund um die Uhr in Bereitschaft stehen. Die Hausverwaltung hat unmittelbar keine Überwachungsaufgaben, sondern muss lediglich prüfen, ob ein auf dem Bildschirm gekennzeichnete Mangel behoben wurde oder nicht.

Nach einer 5-jährigen Testphase mittels Sensortechnik wurde im Jahr 2002 die Fernüberwachung auf ein elektronisches Messsystem, das bis

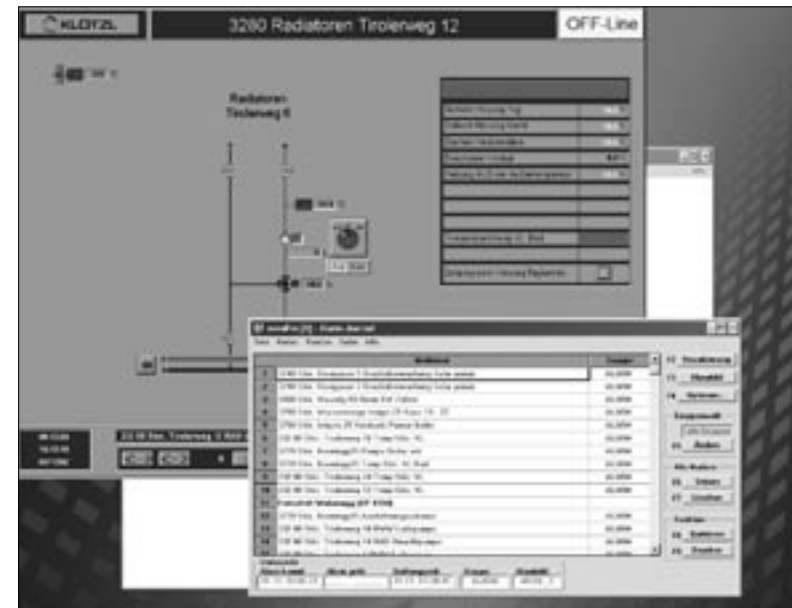


Abbildung 5-1: Facility Management 1 © „Fortschritt“

heute fehlerfrei im Einsatz ist, umgestellt. Mit Inbetriebnahme der Fernüberwachung, deren Einsparungspotenzial noch nicht vollständig genutzt wird, ergaben sich wesentliche Vorteile für die Hausverwaltung und auch für Wohnungsinhaber. Nicht nur dass der Wohnkomfort erhöht wurde, ergab sich für die Bewohner eine monatliche Ersparnis von ca. € 0,20 pro m². Mitteilungen über Fehlfunktionen, Wasserrohrbrüche etc. werden unmittelbar auf dem Bildschirm der Hausverwaltung ersichtlich gemacht. Funktionsstörungen werden klar definiert und an Fachfirmen zur Schadensbehebung weitergeleitet. Der Hausverwalter ist nicht mehr veranlasst, zeitraubende Fahrtstrecken zu bewältigen, nur um festzustellen, dass z.B. eine Pumpe der Druckverstärkungsanlage ausgefallen ist.

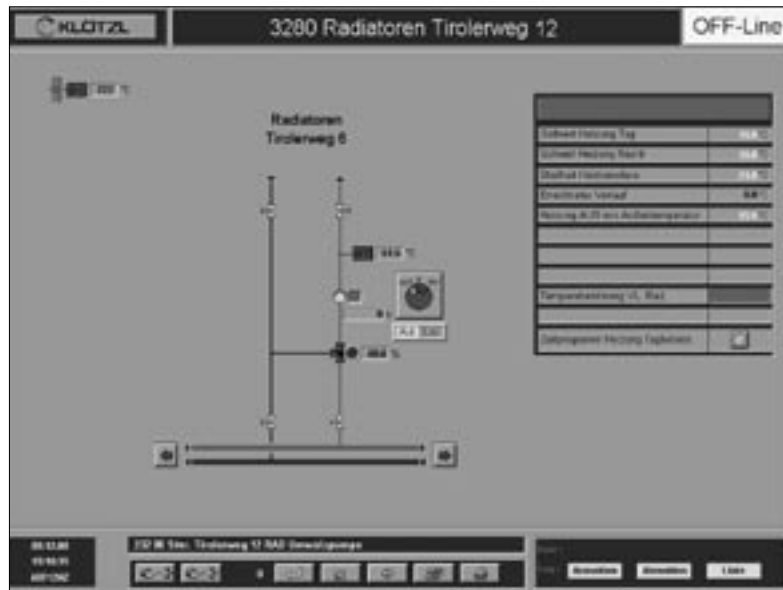


Abbildung 5-2: Facility Management 2 © „Fortschritt“

Auch dem Sicherheitsaspekt wird hohe Bedeutung zugeordnet, weil man über das Fernüberwachungssystem auch offene Haustore, Garagentore etc. feststellen kann. Dieses System dient nicht nur der Fernüberwachung, sondern auch der Steuerung. So werden z. B. sowohl die Einschaltzeiten der Zentralheizung als auch die Vor- und Rücklauftemperaturen vom Büro aus geregelt.

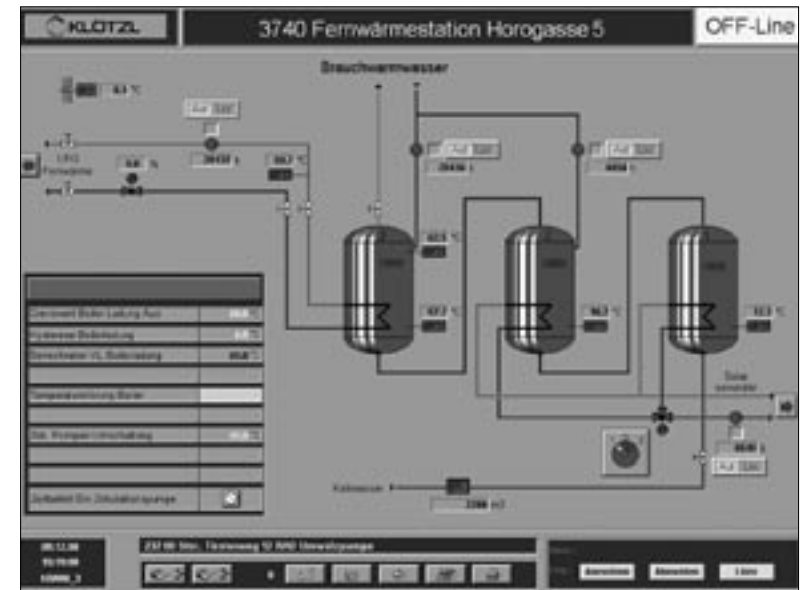


Abbildung 5-3: Facility Management 3 © „Fortschritt“

Nach Jahren praktischer Erfahrung dient dieses System allen Beteiligten, d. h. sowohl dem Wohnungsinhaber als auch der Verwaltung. Im Neubau sind die Installationskosten für das Fernüberwachungssystem unbedeutend. Bei der Nachrüstung gilt als erschwerend, dass man Verbindungsleitungen zu den einzelnen Objekten schaffen muss.

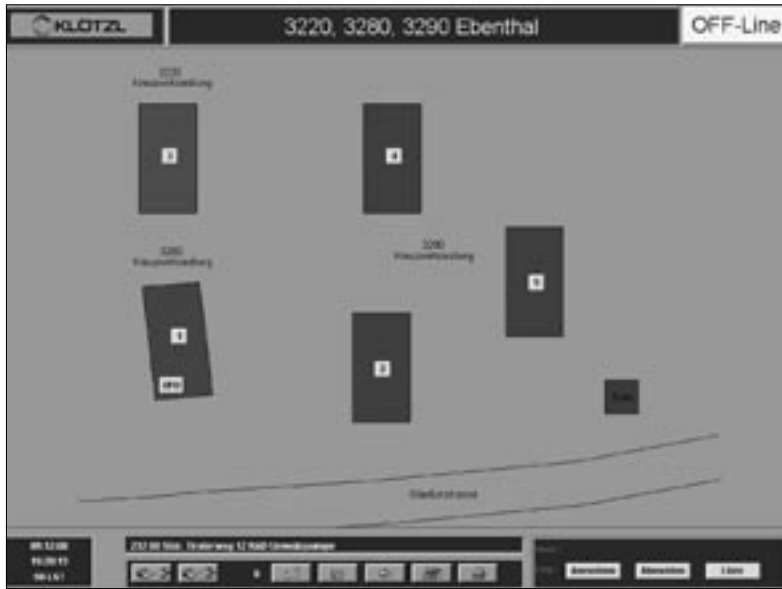


Abbildung 5-4: Facility Management 4 © „Fortschritt“

6 **Salzburg-Lehen: Ein Stadtteil im Umbruch**

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „SALZBURG“
Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Der Stadtteil Lehen der Landeshauptstadt Salzburg liegt in zentraler Lage zwischen der Altstadt und der Peripherie. Große Teile des heutigen urbanen Bezirkes sind ehemaliges Überschwemmungsgebiet der Salzach und der Glan, sodass bis zum 19. Jahrhundert dieser Teil der Stadt nur sehr schwach besiedelt war.

Erst 1874 kam es zur ersten Bautätigkeit im Bereich der heutigen Gaswerkgassee. 1902 wurde die Ignaz-Harrer-Straße, die heutige Hauptverkehrsader, angelegt. In den Jahren 1924 bis 1930 entstanden die ersten sozialen Wohnbauten. Der größte Teil des heutigen Lehen wurde allerdings erst nach 1955 errichtet. Die überwiegende Zahl dieser Objekte wurde von den gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Damit ging ein enormer Aufschwung des gesamten Stadtteiles einher. Die Ignaz-Harrer-Straße z. B. war über Jahrzehnte hinweg neben der Getreidegassee die wichtigste Einkaufsstraße der Stadt.

Heute ist Lehen mit 2 % der Stadtfläche und 12 % der Bevölkerung der am dichtesten besiedelte Stadtteil Salzburgs.

Aufgrund verschiedener Ursachen entstanden in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts strukturelle Probleme. Enormer

Durchzugsverkehr, geändertes Kaufverhalten – verschiedene neue Einkaufszentren am Rande der Stadt lösten die Ignaz-Harrer-Straße als Einkaufsstraße ab. Zahlreiche leer stehende Geschäftslokale waren die Folge. Hinzukommende soziale Probleme trugen zu einer weiteren Imageverschlechterung des Stadtteils bei.

Interessant ist dabei die Feststellung, dass der Stadtteil von der Lehener Bevölkerung nach wie vor großteils positiv gesehen wird. Bewohner anderer Stadtteile nehmen ihn aber aufgrund der stark frequentierten Ignaz-Harrer-Straße nur als Durchzugsgebiet wahr.

Aufgrund der starken Bautätigkeit in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts liegt in Lehen heute das Durchschnittsalter der Bevölkerung deutlich über dem anderer Stadtteile. Zudem lebt in diesem Bezirk ein hoher Anteil an Migranten.

Seitens der Stadtpolitik wurde richtig erkannt, dass Lehen neue Impulse benötigt, um einerseits die Kaufkraft des Stadtteiles wieder zu stärken und andererseits die verschiedenen Bevölkerungsschichten zusammenzuführen.

Dazu wurden ganzheitliche Konzepte entwickelt. Die Verbesserung der Verkehrssituation, wie zwei neue S-Bahn-Anschlüsse, und der Ausbau von verkehrsberuhigten Zonen waren ein Teil davon, die Stärkung verschiedener sozialer Einrichtungen ein anderer.

Zusätzliche Chancen entstanden durch die Absiedelung des Lehener Fußballstadions und der Mercedes-Werkstätten, durch das Freiwerden des „Stadtwerke-Areals“ sowie durch die Verfügbarkeit verschiedener Brachflächen abgesiedelter Gewerbebetriebe (z. B. des ehemaligen SAMTC-Gebäudes an der Eshaverstraße oder der ehemaligen Fallnhauser-Liegenschaft an der Ignaz-Harrer-Straße).

In Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden für diese Areale intelligente Nutzungskonzepte entwickelt. Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“, selbst ein Lehener Betrieb, realisierte bzw. realisiert einige dieser Projekte.

Dabei wird von ihr nicht einfach nur weiterer Wohnraum geschaffen. Durch Architekturwettbewerbe mit anspruchsvollen Modellen wird gewährleistet, dass das Image als aufstrebender, moderner und urbaner Stadtteil wieder nach Lehen zurückkehrt. Zudem wird genügend Raum für infrastrukturelle Projekte gelassen.

Das erste einer Reihe von Projekten, welche für die Aufbruchsituation in Lehen stehen, ist die Neubebauung des Fallnhauser-Areals: eines ehemaligen Betriebsgeländes direkt an der Ignaz-Harrer-Straße, welches nun in zentraler Lage und hoher Qualität Wohnungen mit einem Büro- und Dienstleistungszentrum kombiniert.



Abbildung 6-1: Halle 1, Fallnhauser-Areal, Bild 1 © „Salzburg“

Ein weiteres, im Herbst 2008 fertiggestelltes Objekt befindet sich ebenfalls auf einem ehemaligen Betriebsgelände, und zwar an der Esshaverstraße. Es ist zudem das erste fertiggestellte Wohnhaus im Rahmen des EU-Projektes „Green Solar Cities“ des „Concerto II“-Programms. Dieses EU-Programm hat die Optimierung der Energiesysteme durch Einsatz moderner Techniken zur Effizienzsteigerung sowie die Verwendung erneuerbarer Energien in klar definierten Stadtteilen zum Ziel und wird von der EU mit einem Gesamtvolumen von 2,3 Mio. Euro gefördert. Das Land Salzburg hat dieses EU-Programm zum Modellwohnbau erklärt, es erhält zusätzliche Unterstützung unter dem Titel „Wohnbauforschung“.



Abbildung 6-2: Halle 1, Fallnhauser-Areal, Bild 2 © „Salzburg“



Abbildung 6-3: Projekt Esshaverstraße © „Salzburg“

Auf dem ehemaligen Stadion-Areal entstanden in den letzten beiden Jahren unter dem Projektnamen „Neue-Mitte-Lehen“ nicht nur 48 neue Wohnungen, sondern auch ein neues Geschäftszentrum, ein Seniorenzentrum, ein Veranstaltungssaal, ein Arbeitsintegrationsprojekt der Diakonie sowie die neue Stadtbibliothek der Stadt Salzburg.



Abbildung 6-4: Halle 1, „Neue-Mitte-Lehen“ © „Salzburg“



Abbildung 6-5: „Neue-Mitte-Lehen“, Bild 1 © „Salzburg“



Abbildung 6-6: „Neue-Mitte-Lehen“, Bild 2 © „Salzburg“



Abbildung 6-7: „Neue-Mitte-Lehen“, Bild 3 © „Salzburg“

Das vierte Projekt, für das die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ verantwortlich ist, entsteht ab 2009 auf dem Areal der ehemaligen Mercedes-Werkstätten. Dabei wird ein qualitativ hochwertiges Siegerprojekt eines European-Wettbewerbs realisiert. Besonderer Wert wird bei diesem Bauvorhaben auf die Versorgung der älteren Lehener Bevölkerung gelegt. Neben 51 geförderten Wohnungen werden 37 betreubare Wohnungen sowie ein Seniorenwohnheim für 90 Bewohner mit angeschlossenem Tageszentrum errichtet.

Neben diesen Projekten wird das ehemalige „Stadtwerke-Areal“ in den nächsten beiden Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. Auch hier sind gemeinnützige Bauvereinigungen federführend tätig.

Für die drei Umnutzungsprojekte – Lehener Stadion, Mercedes-Werkstätten und Stadtwerke-Gelände – wurde 2008 den beteiligten gemeinnützigen Bauträgern der „Otto Wagner Städtebaupreis“ verliehen. Die Jury-Begründung lautete dabei wie folgt:

„Die städtebauliche Erneuerungsstrategie des Stadtteils Lehen in Salzburg wird von der Jury in ihrer außerordentlichen Vielschichtigkeit gewürdigt. Durch Aneignung latent vorhandener Strukturpotenziale wird in mehreren Teilprojekten versucht, „neue urbane Intensität“ zu entwickeln. Die eingereichten Projekte bergen in ihrer Vernetztheit und Umwertung lokaler Qualitäten ein hohes Maß an Erneuerungspotenzial. Gerade dieser vernetzte Ansatz wird von der Jury als besonderer Beitrag zum Städtebau hervorgehoben.“

Gemeinnützige Wohnbauunternehmen, also dem Gemeinwohl verpflichtete Unternehmen, verstehen sich seit jeher als starker Partner von Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Das Beispiel Salzburg-Lehen zeigt anschaulich diese für alle Beteiligten positive Symbiose. Nur durch gemeinsames und strukturiertes Vorgehen war es möglich, diesem



Abbildung 6-8: Der Otto Wagner Städtebaupreis © „Salzburg“

Stadtteil wieder neuen Schub und die nötigen Impulse hin zu einem modernen und urbanen Zentrum zu geben.

7 Wohnungsgenossenschaft „Familie“ aus Linz startet Wohnoffensive in Andorf

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz,
eingetr. GenmbH, Hasnerstraße 31, 4020 Linz

Menschen mit und ohne Beeinträchtigung leben in der neuen Wohnanlage in Andorf mit- und nebeneinander. Nach intensiver Vorbereitungsphase und einjähriger Bauzeit war es am 15. April 2008 so weit. Im Rahmen einer schönen Feier wurden die Schlüssel an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Landesrat Dr. Kepplinger, die Geschäftsführerin der Caritas Mag.^a Sumeder, Bürgermeister Pichler und der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Familie“ Dipl.-Ing. Helly freuten sich über die äußerst gelungene Zusammenarbeit.

7.1 Miteinander leben in einer modernen Wohnanlage

Die Anlage liegt mitten im Zentrum von Andorf und ist charakterisiert durch helle und freundliche Wohnungen, die alle barrierefrei ausgeführt und mit dem Lift leicht erreichbar sind. Die Idee hinter der Wohnoffensive ist, in einem Gebäude ein Netzwerk von unterschiedlichen Wohnformen anzubieten, um so den verschiedenen Bedürfnissen und Betreuungsintensitäten gerecht zu werden. In den zwei sogenannten

Stammwohnungen, die aus jeweils sechs Kleinwohnungen und Gemeinschaftsräumen bestehen, ist intensive Betreuung möglich. Zusätzlich gibt es acht Einzelwohnungen für weitgehend selbstständige Personen, die nur punktuelle Unterstützung im Alltag benötigen.

Die Anlage komplettieren 19 Mietwohnungen zwischen 50 und 108 m², alle mit Loggia und sogar Eigengärten im Falle der Erdgeschosswohnungen.

„Die persönliche Entwicklung und der soziale Zusammenhalt werden in einem Wohnoffensiveprojekt wie in Andorf besonders gut sichtbar. Die Gesellschaft darf Menschen, die beeinträchtigt sind, nicht ausgrenzen, sondern sie soll ihnen die Hand reichen und signalisieren, dass sie als wertvolle Mitglieder unserer Gesellschaft gesehen werden“, betonte Landesrat Dr. Kepplinger anlässlich der Übergabe.

7.2 Werkstätten – der Arbeitsplatz in der Nähe

Zu dem Konzept der Wohnoffensive gehört auch eine Werkstätte, denn auch auf Sozialkontakte wird sehr großer Wert gelegt. Die Arbeitswelt



Abbildung 7-1: Wohnoffensive Andorf, Bild 1 © „Familie“



befindet sich in der Nähe, ist aber bewusst räumlich vom Wohnen getrennt; dadurch erhalten die Menschen – wie wir alle auch – die Erfahrung zweier Lebenswelten.

Abbildung 7-2: Wohnoffensive Andorf, Bild 2
© „Familie“



Abbildung 7-3: Schlüsselübergabe © „Familie“

7.3 Nächstes Bauvorhaben in Pinsdorf

Die Erfahrungen mit der Wohnoffensive sind sehr, sehr positiv. Die „Familie“ freut es besonders, dass im Herbst 2008 mit der Wohnoffensive in Pinsdorf begonnen wurde. Dort werden eine Stammwohnung mit fünf Einzelwohnungen sowie 29 Mietwohnungen gebaut.

8 Leben und Wohnen im Alter: Wohnen für und in Generationen

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Als eine der Konsequenzen der Auflösung der traditionellen Familienstrukturen auf der einen und der Zunahme von älteren Menschen in unserer Gesellschaft auf der anderen Seite suchen viele nach einer Alternative zu den bisher üblichen Wohnformen. Sie erwarten mehr als nur eine „Wohnung“, sie machen sich Gedanken über das Wohnumfeld, die altersmäßige Strukturierung der Bewohner eines Hauses und über nachbarschaftliche Beziehungen, die das Leben bereichern und erleichtern können.

Eine der Lösungen, die sich bei der Suche nach neuen Wohnformen anbietet, scheint das „All-Generationen-Wohnen“ zu sein. Eines scheint dabei klar: Senioren haben selbstverständlich andere Bedürfnisse im Zusammenhang mit Wohnen als Jungfamilien oder Singles – und wohnen doch gerne mit ihnen zusammen. Bei der Vielfalt von Kompetenzen und Interessen kann es, wenn vernünftige Modelle des Zusammenlebens angeboten werden, zu angenehmen Synergieeffekten kommen, die über das eigentliche Wohnprojekt hinaus auch positive Auswirkungen auf das städtische Umfeld haben.

Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGenmbH hat diesen Umstand bereits früh erkannt und in den Jahren 2001 bis 2003 – in Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Fortuna – die Seniorenresidenz „Schlosspark Fortuna“ in 1120 Wien errichtet. Neben 215 komfortablen, seniorengerechten Appartements wurden ein Wellnessbereich mit Hallenbad, Sauna und Dampfbad sowie ein Gymnastikraum errichtet. Ein Restaurant, ein Internetraum, eine Cafeteria, eine Bibliothek und ein Friseur befinden sich ebenfalls im Gebäudekomplex. Bezüglich Wäschedienst, Hilfestellungen im Umgang mit Behörden und Ämtern oder im Falle von Soforteinsätzen bei kleineren technischen Gebrechen im Appartement stehen ebenfalls vor Ort Ansprechpersonen zur Verfügung.

Mit dem Projekt „Wohnen in Generationen“ in 1030 Wien, Baumgasse 22–24/Rabengasse 11 wird seitens „Wien-Süd“ – wiederum in Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Fortuna – ein völlig neues Wohnkonzept realisiert, das es in dieser Form noch nicht gegeben hat. Das Angebot reicht, über das sogenannte Mehrgenerationen-Wohnen hinausgehend, von Pflegebereichen über seniorengerechtes Wohnen bis hin zu modernen Single- und Familienwohnungen – und das auf höchstem Niveau zu erschwinglichen Preisen. Der Wohnteil der „Wien-Süd“ umfasst 34 Wohnungen, die zwischen ca. 50 m² und ca. 121 m² groß und bezugsfertig ausgeführt sind.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine Reihe von infrastrukturellen Möglichkeiten, wozu nicht nur verschiedene Kommunikationsbereiche – wie beispielsweise ein überdachtes Atrium-Stiegenhaus, eine große Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach und auch eine Geschäftszone mit einem Supermarkt, einem Friseur und einem Kaffeehaus – zählen: Die Wohnhausanlage ist hervorragend an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz angebunden – sowohl eine Bus- bzw. Straßenbahnhaltstelle als auch eine U-Bahn-Station befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die Verwendung hochwertiger Baumaterialien und einen kompakten, energiesparenden Baukörper wird bei dieser „Wien-Süd“-Wohnhausanlage in besonderer Weise auf den Schutz der Umwelt und auf niedrige Energiekosten geachtet. Dazu trägt auch die umweltfreundliche Versorgung mit Wärmeenergie durch den Anschluss an das Wiener Fernwärmenetz bei.



Abbildung 8-1: Visualisierung „Wohnen in Generationen“ © „Wien-Süd“