



## Editorial: Der neue vwbf-Newsletter

vwbf-Obmann Markus Sturm stellt den vwbf-Newsletter vor

Das österreichische System der Wohnbauförderung ermöglicht heute leistbare Wohnungen für große Teile der Bevölkerung. Neben der Leistbarkeit von Wohnraum birgt das Förderinstrument auch in hohem Ausmaß raumordnungs- und sozialpolitische Steuerungspotenziale. Schließlich wird durch die Wohnbauförderung auch ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Wir unterstützen die Wohnbauförderung und hoffen, unseren Mitgliedern mit unserem vwbf-Newsletter eine umfangreiche Informations- und Wissensplattform rund um die Wohnbauförderung bieten zu können!

Eine spannende Lektüre wünscht

**Markus Sturm**

Obmann des vwbf



## Resümee über die Berlinreise 2010

Die Studienreise 2010 des vwbf führte nach Berlin. Hierzu ein Fazit von Mag. Artur Streimelweger vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen:

### Saatkartoffel

Mag. Artur Streimelweger  
Wohnwirtschaftliches Referat  
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



Über 200.000 kommunale Wohnungen wanderten zwischen 1999 und 2007 in Berlin über den Ladentisch. Insgesamt waren es in Deutschland rd. 720.000 Wohnungen der öffentlichen Hand, die in diesem Zeitraum den Eigentümer wechselten. Wohnungsprivatisierungen, die in Politik und Gesellschaft für viel Diskussionsstoff sorgten. „Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffel?“ fragte dazu 2007 eine hochrangig besetzte Expertenrunde der deutschen Friedrich-Ebert-Stiftung. Der Arbeitskreis entschied sich für zweiteres. Sie müsse man pflanzen, hegen und pflegen und dürften nicht wie das unnütz im Schrank verstaubende Tafelsilber verkauft werden. Das Fazit: Kommunale Wohnungsunternehmen brauche es zur Wahrnehmung der Wohnungsversorgung als staatliche Daseinsvorsorgeleistung. Drei Jahre und eine sich mit diesem Thema beschäftigende Fachveranstaltung des vwbf später, zeigt sich, wie begründet die Einschätzung von damals war.



Mittlerweile verhängte die Berliner Stadtregierung einen Verkaufsstopp über ihre kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Finanzkrise brachte so manchen Investor in arge Turbulenzen, der sich mit großem Fremdkapitalhebel das eine oder andere Wohnungsunternehmen von finanziell klammen Kommunen oder Ländern unter die Nägel reisen konnte. Die Budgetsorgen wurden weder die einen noch die anderen los. Vielmehr stehen sie nunmehr vor den Scherben ihrer Privatisierungspolitik. Während die Schuldenberge auch nach den Verkäufen bestehen blieben, schwächte sich die öffentliche Hand dadurch selbst, indem sie sich mit der Veräußerung ihrer Wohnungsunternehmen maßgeblicher wohnungspolitischer Steuerungsmöglichkeiten entledigte. Sie verlor nicht nur Partner der sozialen Wohnversorgung und Stabilisatoren der sozialen Durchmischung, sondern auch einen wesentlichen Mechanismus zur leistbaren Mietengestaltung. Ob in Österreich in Gestalt der Veräußerung der gemeinnützigen Bundeswohnbaugesellschaften oder in Deutschland in Form des Verkaufes kommunaler, landes- und bundeseigener Wohnungsunternehmen, in allen Fällen wurde hierdurch der Gesellschaft sozial gebundener Wohnraum entzogen und damit immer auch die solidarische Bereitstellung von günstigen Wohnungen auch für spätere Generationen unterminiert. Eine Lose-Lose-Situation für die Kommunen und Länder also, die bei der diesjährigen vwbf-Fachveranstaltung in Berlin in all ihren Schattenseiten problematisiert wurde.

Mit einer positiven Ausnahme: das zeigte ein Lokalaugenschein in der Großsiedlung Hellersdorf. Dort gelang es der Berliner Stadtverwaltung aus der budgetären Not eine Tugend zu machen und durch strikte Privatisierungs-Auflagen, das die „strategischen Investoren“ an langfristige und nachhaltige Auflagen wie etwa Sanierungsmaßnahmen band, nicht nur segregative Entwicklungen in dem 40.000 Wohnungen zählenden Stadtteil einzudämmen, sondern durch kluges und nachhaltiges Management sogar mit neuem Leben zu erfüllen.



## Gratis Wohnen?

Mag. Karl Wurm  
Obmann Stv. Verein für Wohnbauförderung  
Obmann Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Es ist ja nicht so, dass für den Otto-Normal-Verbraucher vor der Krise Milch und Honig geflossen wäre, dass er, als der Konjunkturmotor noch brummte, einen gerechten Anteil am wachsenden Wohlstandskuchens abbekommen hätte. Reallohnverluste, ein hoher Arbeitslosensockel und prekäre Beschäftigungsformen zeugen vom Gegenteil. Jetzt, da es ans Aufräumen der Krisenfolgen geht und Sanierungspakete geschürt werden, kommt er, der Otto-Normal-Verbraucher, noch einmal zum Handkuss. Trübe Aussichten also: die öffentliche Hand nimmt ihre Leistungen immer mehr zurück und viele sind dazu angehalten, aufgrund stagnierender oder gar weniger werdender Haushaltseinkommen ihre Gürtel enger zu schnallen. Besonders betroffen: die Jugendlichen

In einer solchen Situation wird die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum immer wichtiger. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen über einen solchen. Aktuell sind es über 530.000 Mietwohnungen, die heute und in Zukunft für günstiges Wohnen zur Verfügung stehen. Um dieser generationenübergreifenden Aufgabe nachkommen zu können, sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz ausdrücklich die Bildung von

Eigenkapital vor. Die etwa aus der Vermietung erwirtschafteten Erträge fließen dabei nicht ab, sondern werden entsprechend dem gemeinnützigen wohnwirtschaftlichen Finanzierungskreislauf zweckgerichtet wieder für den Wohnungsbau eingesetzt.

Geht es nach der FPÖ, soll damit Schluss sein! Ihre Forderungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf zweierlei Bereiche, die Zielrichtung ist aber die gleiche und zutiefst unsolidarisch. Denn ihr geht es im Kern um Gratis-Wohnen für die jetzigen Mieter und angehenden Wohnungseigentümer, durch die Finger schauen die künftigen Wohnungssuchenden. Eine Miete von 3,13 Euro/m<sup>2</sup> bei ausfinanzierten Wohnungen sind der Oppositionspartei zuviel. Sind einmal alle Darlehen zurückbezahlt, darf Wohnen bei den Gemeinnützigen nichts mehr kosten, so ihre Forderung. Bei der Übertragung der Mietwohnung in das Eigentum ist der Fall ähnlich gelagert. Die FPÖ-Idee: Die Wohnungseigentümer sollen nur in die Darlehen eintreten und die anfallenden Gebühren übernehmen. Eine Verschleuderung der Wohnung zum beinahe Nulltarif!

Das für den Neubau billiger Wohnungen und die Sanierung immer wichtiger werdende Eigenkapital könnte so natürlich nicht gebildet werden, vielmehr wäre eine nachhaltige Schwächung der Selbstfinanzierungskraft und damit der gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt die Folge. Verantwortungsvolle Politik sieht anders aus: eine Politik, die auf das langfristige Wohl ihrer Bevölkerung achtet, müsste gerade jetzt die Gemeinnützigen als ihre Partner bei der Wohnversorgung stärken. Eine Rückenstärkung, die nur in dem Bekenntnis zu einer Absicherung des gemeinnützigen Eigenkapitals bestehen kann.



## Wohnmodell interethnische Nachbarschaft

Prof. Dr. Herbert Ludl  
Obmann Stv. Verein für Wohnbauförderung

Das Wohnmodell interethnische Nachbarschaft ist eines der wenigen international bekannten, gut dokumentierten österreichischen Integrationsprojekte. Es geht auf das Jahr 1995 zurück und wurde mit dem Anspruch begonnen, für „neue Herausforderung einer pluralistischen Gesellschaft“, eigenständige wohnpolitische Antworten zu suchen.

Richtigerweise begann man aber nicht mit der „Stunde Null“, denn jahrzehntelanges wohnwirtschaftliches Wissen stand ja zur Verfügung. Überdies wurde die Förderung von guter Nachbarschaft und die Gemeinschaftsbildung seit jeher als eine der zentralen Aufgaben der Wohnbaugesellschaften und der SOZIALBAU AG betrachtet.

Der Wohnort, davon bin ich überzeugt, ist der Ort schlechthin wo Integration geschieht oder eben unterlassen wird. Am negativen Beispiel von Parallelgesellschaften im Ghetto erkennt man welche große soziale Gestaltungskraft dem Wohnort zukommt, im Guten wie im Bösen. Der Wohnort ist ein wichtiges, vielleicht „das“ wichtigste soziale Umfeld, Lebenskonzepte und Verhaltensweisen werden hier sichtbar wie sonst nirgendwo. Die individuelle Verweildauer ist erheblich, hier leben sie alle, Kinder, Frauen, Männer, Alte und Junge, niemand kann sich auf Dauer dem Einfluss entziehen.

Das Wohnmodell besteht aus 140 Wohnungen und einer breiten Palette von Gemeinschaftseinrichtungen die überlegt geschaffen wurden und deren Effektivität es zu erproben galt. Das Wohnhaus selbst ist simpel und unspektakulär, schlicht ein guter, geglückter und vor allem ein sehr gemeinschaftsbildender Wohnbau.

Ziel war von Beginn an nicht „MultiKulti“ sondern das Entstehen einer „neuen Gemeinsamkeit“ als Normalität. Das dies die Anstrengung aller erfordert, nicht nur der Zuwanderer versteht sich von selbst. Integration ist harte Arbeit und von besonderer Wichtigkeit sind hierbei die bodenständigen Akteure. Die Vorgabe war damals, dass maximal die Hälfte der Familien aus Zuwanderern bestehen soll und dass innerhalb dieses Anteiles eine möglichst große Vielfalt an Ethnien wünschenswert wäre. Bei den nachfolgenden Projekten kamen wir zum Schluss, dass etwa 1/3 Zuwanderer die ideale Menge darstellen.

Dies legt nahe, dass die Qualität und Preiswürdigkeit der Wohnungen so sein muss, dass es keinen Mangel an österreichischen Bewerbern gibt und eine gute soziale Durchmischung der Bewohner erreicht werden kann.

Für die Belegung und Bewirtschaftung einer integrativen Wohnhausanlage ist aktive Steuerung vonnöten, es bedarf gestaltender Eingriffe, wohlwollender Begleitung und Aufmerksamkeit, die aber niemals Bevormundung oder gar „betreutes Wohnen“ auf Dauer werden darf. Den Dingen ihren Lauf zu lassen wäre zugegebenermaßen einfacher und geschieht hierzulande ohnehin verbreitet, aber „laissez faire“ erschwert zuverlässig jeden Integrationserfolg.

Da ausländerfeindliche Einstellung nicht angeboren ist, sondern durch positive Erfahrungen und Erlebnisse verändert werden kann, haben wir die Verpflichtung unseren Beitrag zu leisten. Die Menschen sind in diesem Punkt lernfähig, Fremdheit und Vertrautheit sind Beziehungsverhältnisse, es sind keine absoluten Größen, im Gegenteil, sie werden durch Interaktion bestimmt und sind beeinflussbar.

Im globalen Hof konnte am praktischen Beispiel bewiesen werden, dass der soziale Wohnbau ein geeignetes und wertvolles Instrument zu Förderung der Integration von Zuwanderern darstellt. Dieses Potential nicht zu nutzen wäre verantwortungslos und würde kommende Generationen überproportional belasten.



## Modellprojekt Wohnqualität

### „Hinschauen statt Wegschauen“

Dir. Frank Schneider  
Vorstandsdirektor der LAWOG – Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für OÖ

Auf Initiative des oberösterreichischen Wohnbaulandesrates Dr. Haimbuchner, dem Welser Wohnbaustadtrat Dr. Rabl und der LAWOG als Landesunternehmen wurde das Institut Retzl mit einem Modellprojekt zur Steigerung der Wohnqualität im gemeinnützigen Wohnbau beauftragt.

Notwendig wurde dieses Vorzeigemodell aufgrund diverser Schwierigkeiten, welche auf migrationsbedingte Probleme zurückzuführen sind und zu großen Leerständen bei gemeinnützigen Wohnungen geführt haben (Vergaberecht Magistrat Wels).

Zur Erstellung von verbindlichen Regeln, welche zur Vermeidung der Konflikte beitragen sollen, wurde das Modellprojekt in der Welser Otto-Loewi-Straße im Mai 2010 gestartet.

Es wurde ein Fragebogen hinsichtlich Messung der ‚Wohnqualität‘ entwickelt, welcher an alle Bewohner über 16 Jahre verteilt wurde.

Nun liegen die ersten Ergebnisse vor:

1. Die Beteiligung und das Interesse an der Bewohnerbefragung in der Siedlung waren sehr hoch. 92 % der Haushalte haben den FB ausgefüllt (76% der dort lebenden Personen über 16 Jahre).
2. Die Sprache war kein Problem. Alle Fragebögen wurden in deutscher Sprache ausgegeben. Sie wurden durchwegs gewissenhaft ausgefüllt. Auch bei offenen Fragen konnten sich die Mieter verständlich auf Deutsch ausdrücken.
3. Spielregeln werden gewünscht. 75% der Bewohner finden es sehr bzw. eher wichtig, dass mit interessierten Bewohnern gemeinsam „Regeln des Zusammenlebens in der Wohnanlage“ erarbeitet werden.
4. Alle Bewohner werden zu „Stiegenhausgesprächen“ eingeladen. Diese Stiegenhausgespräche sind bis Ende Okt. durchgeführt worden. Die Umsetzungsphase dieser Detailkonzepte der Reglements soll mittels Workshops in der Siedlung im Jänner 2011 stattfinden.

Ausdrücklich haben wir als LAWOG darauf Wert gelegt, keine – wie allgemein übliche Studie zu erstellen, sondern gemeinsam mit den MieterInnen mit partizipativen Lösungen zu erarbeiten.

Das ist auch die Besonderheit des Projektes und ist in dieser Qualität und Quantität in Österreich noch nie durchgeführt worden.

Projektteam:  
Institut Retzl, Ing. Krennbauer (LAWOG-Integrationsbeauftragter)

## Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)  
Ignaz-Harrer-Straße 35  
A-5020 Salzburg

Telefon: +43-(0)699-109 12 775  
eMail: [office@vwbf.at](mailto:office@vwbf.at)

## Impressum

### Medieninhaber und Redaktion:

Verein für Wohnbauförderung (vwbf),  
Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

### Inhalte:

Enthält Informationen zum Thema  
Wohnbauförderung für Mitglieder des  
vwbf. Erscheint vier Mal jährlich.

## Links

- [www.vwbf.at](http://www.vwbf.at)
- [www.ios.at](http://www.ios.at)
- [www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at)