

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

Man mag von dem Vorschlag eines „7-Euro-Mieten-Deckels“ halten was man möchte, eines hat er jedenfalls bewirkt: über das Wohnen und Mittel und Wege zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes leistbarer Wohnungen wird wieder intensiv diskutiert. Man darf annehmen, dass das Thema auch im kommenden Nationalratswahlkampfjahr 2013 eine nicht unbedeutende Rolle spielen wird. Eine sehr bedeutende Rolle spielt die Diskussion über „bezahlbares Wohnen“ in der Schweiz – und das schon seit geraumer Zeit. Davon konnte sich der vwbf in seiner Studienreise nach Zürich am 4./5. Oktober überzeugen. Wie hierzulande in den Ballungszentren mangelt es auch in unserem Nachbarland an finanzierbaren Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnbau. Wie hierzulande fungiert auch der Immobiliensektor in der Schweiz seit der Finanzkrise als eine Art „Fluchtwährung“, was zu einem massiven Preisauftrieb geführt hat. Wie auch hierzulande fehlt es (noch) an wirkungsvollen Instrumenten zur Baulandmobilisierung. Im Unterschied zu Österreich ist der Stellenwert bzw. die Dotierung der Wohnbauförderung in der Schweiz hingegen viel geringer. Auch die quantitative Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist eine andere. In der Schweiz beträgt der Anteil der gemeinnützigen

Wohnbauträger 8,8%, in Österreich nehmen die 900.000 gemeinnützigen Wohnungen 23% des gesamten Wohnungsbestandes ein. Durchaus unterschiedlich ist auch die genossenschaftliche Struktur. In der Eidgenossenschaft stellt sie sich viel kleinteiliger dar, finden sich viele kleinere, aber nicht desto weniger selbst- bzw. identitätsbewusste Wohnbaugenossenschaften. Wohnbaugenossenschaften, wie sich auch zeigte, die strenge Belegungsvorschriften kennen.

Nähere Informationen zur Zürich-Exkursion entnehmen Sie darüber hinaus dem anschließenden Bericht von Artur Streimelweger. Desweiteren freut es mich, Mag. Andrea Kunnert, Wohnbauforscherin am WIFO, für einen Beitrag in unserem Newsletter gewonnen zu haben. Sie berichtet über die aktuellen Wohnbau-Entwicklungen auf internationaler Ebene. Im Anschluss daran präsentieren wir ihnen „Erlesenes aus den Bundesländern“.

Ihr

Dir. Markus Sturm

Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Mit Genossenschaften gegen die Wohnungsnot

Bericht über die vwbf-Exkursion 2012 nach Zürich

Artur Streimelweger

Österreichischer Verband
gemeinnütziger
Bauvereinigungen



Letztes Jahr Madrid, dieses Jahr Zürich. An Kontrasten mangelt es da nicht. Jene, die im Vorjahr an der Studienexkursion in die spanische Hauptstadt teilgenommen haben, erinnern sich noch an die im spekulationsgetriebenen Immobilienboom hochgezogenen und heute in der Krise zu hunderten leerstehenden Wohnhäusern am Stadtrand Madrids. Von einer Immobilienkrise war in Zürich, der diesjährigen Studiendestination des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf), nichts zu bemerken. Was allerdings nicht heißt, dass am Schweizer Wohnungsmarkt alles eitel Wonne wäre, im Gegenteil. Denn dort grassiert die Wohnungsnot. In den Ballungszentren wie Zürich fehlt es an leistbaren Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensschichten, dem steht ein seit der Finanzkrise stattfindender Run der Vermögensveranlagung in den Immobiliensektor gegenüber, der die Immobilienpreise schon soweit ansteigen ließ, dass sich die Schweizer Großbank UBS jüngst veranlasst sah, die Alarmglocken zu läuten und vor einer in die Risikozone kommenden und überdies mit einer starken Ausweitung der privaten Haushaltsverschuldung einhergehenden Immobilienblase zu warnen.

Waren die Grundstücke bereits vor der Flucht in das „Betongold“ Mangelware, so haben sich seitdem die Knappheit und damit auch der Preisauftrieb noch weiter verschärft. Alleine zwischen 2009 und 2011 sind die Wohnbaulandpreise in Zürich um ein Drittel angestiegen. Leidtragender dieser Entwicklung ist das leistbare Wohnen und mit ihm dessen „Träger“, die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Ihnen fehlt es an finanzierbaren Grundstücken. Dieser Engpass ist auch eine der wesentlichen Ursachen für den trotz des hohen Wohnungsbedarfs rückläufigen Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich. Weil Grundstücke in den letzten Jahren für den sozialen Wohnbau immer knapper wurden, konnte so auch immer weniger leistbarer Wohnraum errichtet werden. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand ging so zwischen 1970 und 2010 von 11,7%

auf 8,4% (64.000 Wohnungen) zurück, der Anteil an den Wohnungsfertigstellungen hat sich im gleichen Zeitraum von 12,2% auf nur mehr 6,6% (600 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr) reduziert.

Die Unterstützung der öffentlichen Hand zur Grundstücksakquisition der Wohnbaugenossenschaften war und ist enden wollend, Instrumente zur Vergünstigung des Baulands oder öffentliche Förderungsprogramme für den Grundstückskauf existieren kaum. Viele Gemeinden verkaufen dagegen ihren Baugrund am freien Markt an den Meistbietenden und wetteifern zudem mit niedrigen Steuersätzen um den Zuzug wohlhabender Bevölkerungsschichten. Da dem kommunalen „Lockruf“ – etwa an der „Goldküste“ des Zürcher Sees – immer mehr Begüterte folgen und dadurch die Grundstückspreise für die Mittelschicht in unerreichte Höhen steigen, zeigen sich zusehends Segregationstendenzen – ein drohendes Kippen der sozialen Durchmischung, durch das sich nun die lokale Politik auf den Plan gerufen sieht. Ihr Rezept, um den Trend in Richtung „Reichenghettos“ Einhalt zu gebieten: Der Bau von geförderten Genossenschaftswohnungen.

Not macht bekanntlich erfinderisch – und lässt die eine oder andere ländliche Gemeinde im Kanton Zürich auch über ihren Schatten springen bzw. veranlasst sie, ihre reservierte Haltung gegenüber Wohnbaugenossenschaften zu überdenken.

Aus der (Wohnungs-)Not eine Tugend machten die Wohnbaugenossenschaften. Sie riefen zuletzt ein auch von mehreren Parteien und Mieterschutzorganisationen getragenes Volksbegehren, „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ ins Leben. Die Bevölkerung sprach sich mit großer Mehrheit für die Initiative aus. Nun liegen die Forderungen nach einer Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen auf 33% bis 2050, die Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen für den Grundstückskauf, dem Verkauf von Bauland bzw. Einräumung von Baurechten durch die öffentliche Hand und der Ein-

richtung von kommunalen Wohnraumfonds zur politischen Umsetzung auf.

Den widrigen Rahmenbedingungen aus einer im Wiener Vergleich geradezu mickrigen Wohnbauförderung (die Schweiz gibt in 30 Jahren so viel aus wie die Stadt Wien in nur einem Jahr), einem klaren Subventionsvorrang von Wohnungseigentum vor gemeinnützigen Genossenschaftswohnungen (die Ausgaben für die steuerliche Subvention von Wohnungseigentum betragen in den letzten 4 Jahren 1,5 Mrd. Euro, bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften waren es dagegen nur 88 Mio. Euro) und einem knappen Gut „Wohnbauland“ wissen die insgesamt 256 Zürcher Wohnbaugenossenschaften derweil mit viel und langerproblem Hausverstand zu begegnen. Nachverdichtungen und Ersatzneubauten gehören dabei genauso in den Werkzeugkasten kostengünstiger Wohnraum-schaffung wie auch der Neubau auf Baurechtsgründen von privaten Eigentümern.



Wohnbau als Wachstumstreiber der europäischen Baukonjunktur?*

Andrea Kunnert
Wohnbauforscherin WIFO



Dass der Wohnbau derzeit der Wachstumstreiber der europäischen Bauwirtschaft ist, muss vor dem Hintergrund der markanten Einbrüche der Vorjahre im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise betrachtet werden. Zudem zeigt sich eine merkliche Heterogenität zwischen den einzelnen Ländern. Österreich zählt weiterhin zu jenen Ländern mit einer stabilen Wohnbauproduktion.

Rückblick:

Europäischer Wohnungsbau in der Krise

Aktuelle und zukünftige Entwicklungen der europäischen Bauwirtschaft und insbesondere des Wohnbaus sind weiterhin vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise zu betrachten. Die europäische Bauproduktion schrumpfte zwischen 2007 und 2010 insgesamt um 15% und somit deutlich länger und stärker als die Gesamtwirtschaft. Während der Tiefbau von öffentlichen Konjunkturmaßnahmen profitierte, trafen gesamt- und immobilienwirtschaftliche Verwerfungen in einigen Ländern insbesondere den Wohnungsneubau. Denn in einigen Ländern zeigten sich vor der Finanz- und Wirtschaftskrise Ungleichgewichte auf den Wohnungsmärkten in Form von markanten Preis- bzw. Angebotssteigerungen. Diese waren bedingt durch lockere Finanzierungsbedingungen (höhere Verschuldung privater Haushalte) sowie durch eine Kombination aus spekulativen Kräften und gestärkter Nachfrage. In Folge hat der europäische Wohnbaumarkt deshalb zwischen der Hochkonjunktur 2007 und 2010 dramatische Einbrüche erlitten. Insgesamt schrumpfte die Wohnbauproduktion in diesem Zeitraum um etwa ein Fünftel, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Rückgang von 7,7%.

Ausblick: Moderate Erholung der Wohnbauproduktion in Europa

Erst seit 2011 kommt es wieder zu einer deutlichen Erholung des europäischen Wohnbaus. Zwischen

2012 und 2014 ist der Wohnbau somit im Gegensatz zu Tiefbau und sonstigem Hochbau der einzige Wachstumstreiber der europäischen Bauwirtschaft. Dennoch muss diese positive Wohnbauentwicklung relativiert werden: Einerseits erfolgt dieses Wachstum von entsprechend niedrigem Niveau und andererseits bleibt das Volumen der Wohnbauproduktion aufgrund des eher verhaltenen erwarteten Wachstums von durchschnittlich 0,9% pro Jahr eindeutig unter dem Vorkrisenniveau. Das zeigt sich insbesondere in der Entwicklung der Baubewilligungen pro Kopf: Wurden 2007 noch etwa 5,8 Wohnbaubewilligungen je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen erteilt, sank dieser Indikator 2008 auf etwa 4,3 Einheiten und liegt seither bei etwa 3,3 bis 3,5 Einheiten.

Heterogene Entwicklung in den einzelnen Ländern

Die Entwicklung des Wohnbaus verläuft dabei in den einzelnen Ländern äußerst unterschiedlich. So wurde in Spanien, Portugal, Irland aber auch in Tschechien aufgrund der Überproduktion und der weiterhin fehlenden Nachfrage die Wohnbauproduktion massiv zurückgefahren, erst ab 2014 ist in diesen Ländern mit einer Trendwende zu rechnen. Großbritannien hat aufgrund von Förderungsmaßnahmen den Erholungspfad bereits etwas früher erreicht, wenn auch aufgrund öffentlicher Sparmaßnahmen nicht unbedingt dauerhaft.

Besonders gute Wachstumsperspektiven für die Wohnungsproduktion zeigen sich insbesondere in den nordischen Ländern (Norwegen, Schweden), der Schweiz und Deutschland. Neben der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich in einer guten Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und relativer Arbeitsmarktstabilität zeigt, ist es zudem die demographische Entwicklung, die die Nachfrage nach neuem Wohnraum befördert.

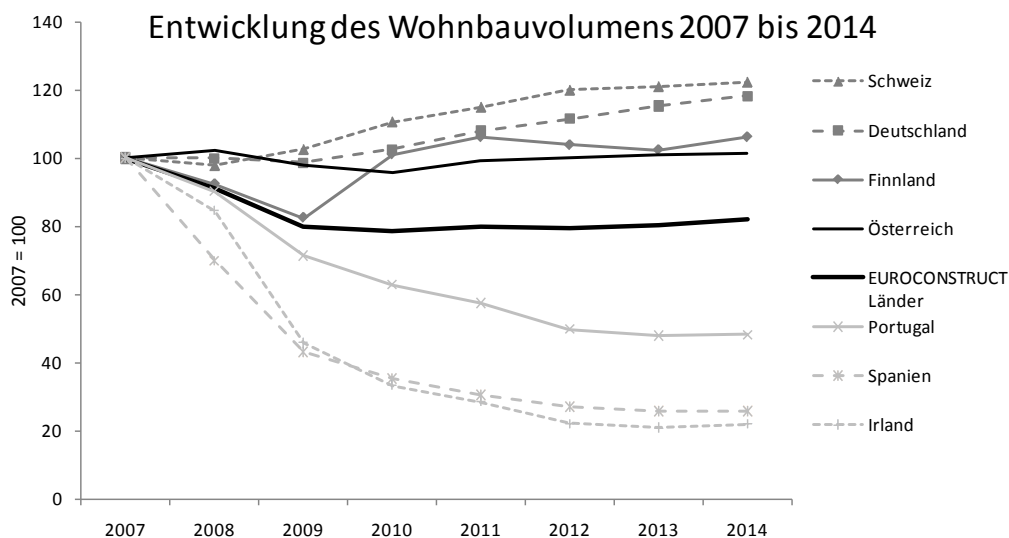
Österreich im guten Mittelfeld

Im europäischen Vergleich waren die Rückgänge im österreichischen Wohnungsbau marginal, bereits 2011 kam es wieder zu einem deutlichen Wachstum der Wohnbauproduktion. Zusätzlich zur kräftigen Renovierungstätigkeit (Förderung thermische Sanierung) war die starke Entwicklung der Neubaubewilligungen dafür mitverantwortlich. Auch wenn merkliche Preissteigerungen den Neubau stimulieren, werden die Wachstumsaussichten jedoch durch aktuelle Entwicklungen in der Wohnungspolitik (Rückgang der Wohnbauförderzusicherungen) und dem sich abzeichnenden Rückgang der Baubewilligungen gedämpft. Bis 2014 sind deshalb Wachstumsraten von weniger als 1% pro Jahr zu erwarten.

Wohnbau, Hochbau und Tiefbau) präsentiert.

Als Europa werden die 19 EUROCONSTRUCT-Länder bezeichnet, das sind 15 westeuropäische (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn) Länder.

* Diese Betrachtung der europäischen Bauwirtschaft beruht auf dem Konferenzbericht der 73. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die im Juni 2012 in London stattfand. EUROCONSTRUCT ist ein europäisches Bauforschungsnetzwerk, dem Bau- und Konjunkturforschungsinstitute aus 19 Ländern angehören, darunter das WIFO. Halbjährlich werden Analysen und Prognosen zur Baukonjunktur in den Sparten.



Q: EUROCONSTRUCT, Juni 2012. WIFO-Darstellung. Ab 2012: Prognose. Abgebildet ist die Entwicklung der realen Wohnbauproduktion in den 19 EUROCONSTRUCT Ländern insgesamt und ausgewählten europäischen Ländern.



Erlesenes aus den Bundesländern

Münchner Bürgermeister besichtigt „die salzburg“-Vorzeigeprojekte

Dr. Christian Ude, Oberbürgermeister von München und SPD-Spitzenkandidat bei der Bayrischen Landtagswahl, besichtigte im Rahmen eines Besuches in Salzburg zusammen mit Landeshauptfrau Gabi Burgstaller und dem Obmann und Geschäftsführer der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „die salzburg“ und Obmann des vwbf, Dir. Markus Sturm, innovative Wohnbauprojekte. Etwa die „Neue Mitte Lehen“, welches ein urbanes Zentrum mit Wohnungen, Geschäften, einem Integrationsprojekt für behinderte Menschen, einem Veranstaltungssaal und der Stadt-Bibliothek darstellt oder das Projekt „parklife“, mit dem ein Miteinander der Generationen durch Einbindung von Mietwohnungen für junge Familien mit Appartements für „Betreutes Wohnen“ ab 60 Jahren und einem Seniorenwohnheim geschaffen wurde.



v.l.n.re: Landeshauptfrau Gabi Burgstaller,
Münchner Oberbürgermeister Christian Ude,
die salzburg-Direktor Markus Sturm
Fotocredit: Doris Wild

Steiermarks größtes Passivhausprojekt steht am Messequartier Graz



Fotocredit: ENW

Als Teil der Restrukturierung des Grazer Messegeländes liefert das Wohnprojekt „Messequartier“ der Ennstaler Wohn- und Siedlungsgenossenschaft einen hochwertigen Beitrag zum Thema Wohnen im Stadtzentrum. Mit 149 Wohnungen, 5000 m² umfassenden Büro- und Dienstleistungsflächen, einem Gastronomiebereich, einer Kinderkrippe, einem Kindergarten, Senioren- und Studentenwohnungen sowie einer Tiefgarage mit rund 400 Abstellplätzen ist es das größte Passivhausprojekt der Steiermark. Mitte des Jahres wurde es durch Bundespräsident Dr. Heinz Fischer eröffnet.

Das Konzept der Anlage zielt auf eine dezidierte Funktionsdurchmischung: geförderte ein- bis zweigeschoßige Wohnungen, Wohnungen für Studenten und Senioren werden mit Gewerbe- und Büroflächen, einem Kinder-

garten und Gastronomie ergänzt. Die Dachflächen werden mit teils intensiver Begrünung sowie einer Wellnessanlage mit Schwimmbecken für die Bewohner gleichsam zu einem Indoor-Erholungsbereich ausgebaut.

Zukunftsweisendes Wohnen an der „Langen Allee“

Am 26. April 2011 erfolgte der Baubeginn zu einem der größten Linzer Wohnprojekte. Im Stadtteil Neue Heimat, nahe der Ellbognerstraße werden in den kommenden Jahren rund 450 Wohnungen, ein 3-gruppiger Kindergarten und eine Krabbelstube realisiert.

Den Auftakt zur ersten Bauetappe machte die Neue Heimat OÖ. Im ersten Bauabschnitt entstehen dabei 41 geförderte Mietwohnungen. Diese sind nun kurz vor der Fertigstellung und werden im Frühjahr 2013 übergeben.



Fotocredit: Neue Heimat Oberösterreich

Nach den Plänen der Architekten DI Jörg Stögmüller und DI Franz Kneidinger entsteht eine topmoderne Wohnanlage. Mit perfekter Infrastruktur und doch im Grünen gelegen – das Wohnbauprojekt erfüllt alle Anforderungen modernen, urbanen Wohnens. Unweit des Naherholungsgebietes Wasserwald gelegen, verfügt die Anlage über eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Autobahnabfahrt Salzburger Straße und dem bequemen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Das Infra-Center und ein großer Interspar bieten darüber hinaus optimale Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft.

Den Namen „Lange Allee“ verdankt die Wohnanlage dem großzügigen Grünstreifen in der Mitte der Anlage, der optimale Erholungsmöglichkeiten und Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner schafft.

vwbf Oberösterreich besucht die Bundeshauptstadt



*Wohnbausprecher der SPOÖ-Labg. Christian Makor (links) und der Vorsitzende des vwbf OÖ, Dir. Mag. Robert Oberleitner (rechts) übergeben dem Gastgeber Dr. Christian Strasser, StR Dr. Michael Ludwig und GBV-Obmann Mag. Karl Wurm ein Gastgeschenk
Fotocredit: vwbf OÖ*

Rund 40 TeilnehmerInnen einer vom vwbf Oberösterreich veranstalteten Exkursion wurden am 4. Juli von Dr. Christian Strasser, dem Leiter des MQ – Museumquartier Wien begrüßt. Auch Mag. Karl Wurm, Obmann des Verbandes gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen, richtete Grußworte an die TeilnehmerInnen der Exkursion. Anschließend wurde durch das Impulsreferat von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig eine angeregte Diskussion eingeleitet. Nach einer Führung durch das größte Kulturquartier Europas, hat der vwbf die Exkursion mit einem Heurigen-Besuch ausklingen lassen.

2. Wohnbau-Gespräch mit hochkarätigem Gast

Am 22. Mai 2012 war Nationalrat und Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz Josef Muchitsch zu Gast beim vwbf in Oberösterreich. Zunächst informierte NR Muchitsch über seine im Jahr 2009 gegründete Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt + Bauen, der sich bereits viele Persönlichkeiten und Organisationen angeschlossen haben. Die Initiative verfolgt vier Kernziele: Ein ausreichendes Neuabauangebot an leistbaren Wohnungen (Schwerpunkt 2012), die Steigerung der Sanierungsrate auf 3 %, den Umstieg auf erneuerbare Energieträger und den Bau von zukunftsweisenden öffentlichen Bildungseinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Gemeinsam mit vwbfOÖ-Vorsitzendem Dir. Mag. Robert Oberleitner behandelte NR Muchitsch anschließend

im Gespräch eine breite Themenpalette. Besonders hervorgehoben haben beide die Wichtigkeit der Wohnbauförderung. Der politische Ausblick auf die Finanzausgleichsverhandlungen 2013-2014 sowie anstehende Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz rundete die Veranstaltung inhaltlich ab.



*v.l.n.re: vwbf OÖ Vorsitzender Robert Oberleitner,
Abgeordneter zum Nationalrat und Vorsitzender
der Gewerkschaft Bau-Holz, Josef Muchitsch,
Fotocredit: vwbf OÖ*

