

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,

im vorliegenden Newsletter dürfen wir über eine breite Themenpalette berichten. Im Herbst des Vorjahres fand die Studienexkursion des vwbf nach Istanbul statt. Dabei kam schnell zum Vorschein: Obgleich auch in Wien ein rasantes Wachstum stattfindet und sich damit zusammenhängend auch Herausforderungen für die Stadtplanung und –entwicklung auftun, lassen sich Parallelen zur Mega-City am Bosphorus nur schwer ziehen. Dagegen sprechen die gänzlich unterschiedlichen Dimensionen des Städtewachstums. Auch der Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik sind gänzlich anders strukturiert. Mehr dazu können sie im „Reisebericht“ von Artur Streimelweger erfahren.

Verweisen möchte ich darüber hinaus noch auf einen Beitrag von Landeshauptmann Hans Niessl zur burgenländischen Wohnbauförderung und der Rolle der Gemeinnützigen in seinem Bundesland. Daran schließt ein Artikel von Wolfram Sacherer, Direktor der Wohnbaugruppe Ennstal, an, in dem er sehr eindrücklich das breite Spektrum seines Unternehmens beim „Zusammenwohnen“ darlegt. Abgerundet wird die aktuelle Newsletter-Ausgabe von einem Kommentar zu den jüngsten und anstehenden wohnrechtlichen Reformen.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei Lesen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Nur ein Reförmchen?

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf



Nun wurde sie also doch noch gelöst – die „Themenfrage“. Mit 1.1.2015 ist der Vermieter für die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitstellungsgeräten verantwortlich. Die Verpflichtung zur Wartung der Geräte trifft nach wie vor den Mieter. Für diese „Reparatur“ brauchte es allerdings ein Junktim in Gestalt der „Sanierung“ des vielfach nicht verbücherten und daher sachenrechtlich inexistenten „Zubehörproblems“ im Wohnungseigentum. Die Lösung: Sofern sich die Zuordnung der Zubehörobjekte zum (Haupt-)Objekt aus den Wohnungseigentumsvertrag oder Nutzwertgutachten ergibt, bezieht sich die Eintragung von Wohnungseigentum - rückwirkend und künftig - auch auf das Zubehör.

Maßnahmenbündel

So weit, so viel rechtliche Klarheit. Klar ist auch, dass die „Reparaturnovelle“ nur ein erster Schritt zur Abarbeitung der im Regierungsprogramm aufgelisteten Vorhaben sein kann. Klar ist weiters, dass „leistbares Wohnen“ nicht allein mit einem transparenteren und einfacheren Mietrecht gesichert werden kann, sondern ein ganzes Maßnahmenbündel braucht. Neben baukostendämpfenden und baulandmobilisierenden Maßnahmen gilt es hier vorrangig an der Wohnbaufinanzierung und Wohnungsgemeinnützigkeit anzusetzen.

Wohnbaufinanzierung sichern

So wichtig die Zweckbindung der Rückflüsse und des Wohnbauförderungsbeitrages für eine Basisfinanzierung leistbarer Wohnungen ist, für ein bedarfsgerechtes Fördervolumen reichen diese beiden Komponenten aber bei weitem nicht aus. Dazu braucht es weitere Finanzierungsmittel. Sie müssen von den Bundesländern beigesteuert werden, zusätzlich sollten aber auch alternative Wege zur Finanzierung eines ausreichenden Angebotes

erschwinglicher Mietwohnungen beschriftet werden. Die Etablierung einer Bundeswohnbauagentur und/oder die erst kürzlich vorgeschlagene, 6,5 Mrd. Euro „schwere“ Wohnbauoffensive wären solche Instrumente, die eines gemein haben: die „Nutzbarmachung“ des historisch niedrigen Zinsniveaus zur Ankurbelung des vor allem in den Städten stark nachgefragten leistbaren Wohnbaus.

WGG-Reform ante portas?

Kostengünstiges Wohnen steht und fällt mit einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot. Zu steuern ist dies zum einen über die Mietenregulierung im Bestand, zuallererst aber durch eine adäquate Mengenpolitik im Neubau. In den einen wie dem anderen Fall spielen die Gemeinnützigen mit einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 18% (600.000 Wohnungen) und einem Anteil an der Neubauleistung (15.000 Wohnungen) von einem Drittel eine tragende Rolle. Gerade deshalb ist dringend an die im Wohn-Kapitel des Regierungsprogramms verankerten Vorhaben einer „Steigerung der Investitionskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für mehr Neubau und Sanierung“, „Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“ und einer „Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und künftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“ zu erinnern.

Ein umfassender Reformvorschlagskatalog etwa zur Abfederung der in den letzten Jahren stark angestiegenen eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsausgaben oder die Verrechenbarkeit neuer Wohnbaufinanzierungsmodelle (z.B. Wiener „Call“) und Baurechtzinse wurde vor geraumer Zeit der Politik übergeben. Einmal aus der Schublade geholt, wäre er eine qualifizierte Gesprächsgrundlage für konkrete Umsetzungsschritte auf politischer Ebene. Man darf hoffen, dass 2015 Nägel mit Köpfen gemacht wird.



Städtewachstum einmal anders

Resümee der vwbf-Studienexkursion nach Istanbul

Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat,
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



Es sind Dimensionen, die man sich hierzulande nur schwer vorstellen kann: 14 Mio. Menschen leben in Istanbul, 1960 waren es noch knapp über 1,5 Mio. Einwohner. Jährlich kommen 300.000 hinzu. Zum Vergleich: Wien wächst jährlich um 20.000 Einwohner und soll - laut revidierter Bevölkerungsprognose - noch vor 2030 die 2 Mio. Einwohner-Marke durchbrechen. Seit den 1980er Jahren hat sich Istanbul zum Handels-, Finanz- und Dienstleistungszentrum und damit zur heimlichen Hauptstadt der Türkei entwickelt. 30% des türkischen Bruttoinlandsprodukts und 50% aller Dienstleistungen werden in Istanbul erwirtschaftet, die Hälfte der türkischen Exporte gehen von der „bi-kontinentalen“ Metropole in das Ausland. Als Wirtschaftsknotenpunkt ist Istanbul Anziehungspunkt für zuziehende Menschen. Der starke Bevölkerungsanstieg ist demnach auch im überwiegenden Ausmaß durch den Zuzug aus den verschiedensten Regionen Anatoliens und der Schwarzmeerregion getragen. Die Bevölkerungsexplosion geht einher mit einem starken Flächenwachstum. Die Agglomeration von Istanbul erstreckt sich über eine Fläche von 5.400 km² und ist damit so groß die Wien und Burgenland zusammen.

Überkonzentration

Es war dieses für österreichische Verhältnisse schwer greifbare Ausmaß einer Stadtentwicklung, die den Verein für Wohnbauförderung (vwbf) dieses Jahr in die Megacity am Bosphorus führte – mit der zentralen Frage im Gepäck: Wie gelingt es der Istanbuler Stadtplanung, die „bevölkerungsmäßige Überkonzentration“ (OECD) durch bedarfsgerechten Wohnbau und adäquate Infrastruktur in geordnete Bahnen zu lenken? Schnell wurde vor Ort klar: Von „geordnet“ und „bedarfsgerecht“ kann keine Rede sein. Zwar herrscht ein reger Bauboom, der sich nach Expertenmeinung allmählich zu überhitzen droht, die große Angebotslücke in der Wohnversorgung hat er aber nicht füllen können. Schätzungen gehen von einem Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren von über einer Mio. zu bauende Wohnungen aus.

zungen gehen von einem Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren von über einer Mio. zu bauende Wohnungen aus.

Satellitenstädte

Wohnungsbau für die jährlich zu hunderttausenden Zuziehenden findet vorrangig an den immer weiter ausfransenden Stadträndern statt. Über die Jahrzehnte wurden von privaten Immobilienentwicklern und staatlichen Wohnbaugesellschaften zahlreiche Satellitenstädte aus dem Boden gestampft. Eine Folge: die gigantische Ausdehnung Istanbuls von 50 km in Nord-Süd- und 100 km in Ost-West-Richtung. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs hat mit der Expansion nicht nur nicht Schritt gehalten, sondern wurde – nicht zuletzt aufgrund des schlechten Images in der Bevölkerung – nur sporadisch vorangetrieben.

Gated Communities

Neuer Wohnraum entsteht aber nicht nur durch Massenwohnbau an der Peripherie, sondern auch durch Revitalisierung älterer Wohnquartiere und Nachverdichtung im Stadttinneren – und das mitunter mit „unsanften“, zu Segregation führenden Methoden. So geschehen etwa in dem in der Nähe des Taksim-Platzes gelegenen Tarlabasi-Viertels. Dort werden aktuell insgesamt 278 historische Gebäude „geschliffen“.

An ihrer Stelle sollen neue Wohnhausanlagen samt Luxuseinkaufstempel für die obere Mittelschicht entstehen. Die ansässige Bevölkerung wurde vor die Wahl gestellt: entweder die Eigentümer verkaufen ihre Häuser an den Developer, tauschen sie gegen eine kleine Wohnung im „aufgewerteten“ Stadtviertel oder beziehen eine Wohnung am Stadtrand. Handhabe dafür bot ein eigens zur „Renovierung und Instandsetzung vernachlässigter historischer und kultureller Liegenschaften“ geschaffenes Ge-



Umstrittener Abriss des Tarabalasi-Viertels



Staatlicher Wohnungsbau durch TOKI



Satellitenstädte schießen wie die Schwammerl aus der Erde



Sultan-Ahmed-Moschee - die „blaue Moschee“



Stadtrundgang mit Prof. Zeynep Kuban

setz, das auch Enteignungen für solche Zwecke vorsieht.

Gecekondu

Der Abriss und Neuerrichtung von Wohnhäusern ist in Istanbul keine Seltenheit, sondern bewährtes Geschäftsmodell. Sanierungen finden praktisch nicht statt. Verantwortlich dafür ist das Eigentums-gesetz aus dem Jahre 1965. Mit ihm wurde eine wahre Reconstructing-Welle losgetreten. Zwischen 1965 und 1975 wurde so die gründerzeitliche Stadt auf ein Prozent des ursprünglichen Ausmaßes reduziert.

Eine spezielle Form der Nachverdichtung bildete sich schließlich ab Mitte der 1980er Jahre heraus, als die einst am Stadtrand illegal errichteten Siedlungen der zugewanderten Arbeiterschaft (Gecekondu, „nachts hingestellt“) per Generalamnestie legalisiert wurden und einen Grundbucheintrag erhielten. Die neuen Eigentümer schlossen sich mit Bauunternehmern zusammen und errichteten auf ihrem Grundstück ein höheres Haus. Dabei wurde ein Teil der Geschoße in Gewerbe- und Produktionsflächen umgewidmet. Die einstigen Industriearbeiter avancierten dadurch zu einem Kleinunternehmer des arbeitsintensiven Textil- oder Möbelsektors. Sie erarbeiteten sich bescheidenen Wohlstand und stiegen eine Stufe in der sozialen Hierarchie nach oben.

Eigentum in Arbeitnehmerhand

Für Stadtforscher Orhan Esen, der die Teilnehmer der vwbf-Exkursion mit viel Wissen und Engagement durch Istanbul führte, stellte gerade diese Variante staatlich forcierter Eigentumsbildung ein zentrales Instrument zur Abfederung klassenkämpferischer Mobilisierung dar. Staatlich gefördertes Eigentum ist auch jene Wohnform, die sich im überwiegenden Ausmaß im sozialen Wohnbau fin-

det. Mit einem Anteil von 12% am gesamten Wohnungsbestand spielt er nur eine untergeordnete Rolle am Wohnungsmarkt in Istanbul.

Seit Anfang der 1980er Jahre ist für den sozialen Wohnungseigentumsbau die staatliche Wohnbaugesellschaft TOKI verantwortlich. Sie ist dem türkischen Premierminister direkt unterstellt und errichtet Großsiedlungen auf öffentlichen Grundstücken. Bis in die 1990er Jahre waren die Wohnbaugenossenschaften mit einem Anteil von einem Fünftel am Wohnungsbestand gewichtige Player am Wohnungsmarkt. Mit Gründung der TOKI und des um die Jahrtausendwende einsetzenden Immobilienbooms, verloren sie aber stark an Bedeutung. Heute nehmen sie nur mehr einen Anteil von einem Prozent ein, während jener von privaten Wohnungsunternehmen und TOKI rasant auf 88% bzw. 11% angestiegen ist.

TOKI

Laut Esen hat sich die Funktion der staatlichen Wohnbaugesellschaft über die Jahre hinweg geändert. Einst zur Errichtung leistbarer Wohnungen insbesondere für migrantische und einkommensschwache Bevölkerungsschichten ins Leben gerufen, fungiert sie nunmehr als „Einkommensquelle“ für den Staat. Als Vehikel eines staatskapitalistischen Systems agiert sie heute vorrangig am freien Wohnungsmarkt und wickelt dabei u.a. auch lukrative PPP-Projekte ab, bei denen TOKI die Grundstücke privaten Investoren gegen garantierte Renditen zur Verfügung stellt. Die soziale Wohnungsfrage und damit leistbares Wohnen ist demgegenüber stark in den Hintergrund getreten.



Leistbarer Wohnbau im Burgenland.

Die Rolle der Wohnbauförderung und der Gemeinnützigen

Hans Niessl
Landeshauptmann und Wohn-
baureferent Burgenland



Fotocredit: Tschank

Wohnqualität ist gleich Lebensqualität. Daher werden im Burgenland große Anstrengungen unternommen, damit qualitatives Wohnen für alle Generationen auch leistbar ist. 2015 stehen im Burgenland mehr als 120 Mio. Euro für die Wohnbauförderung zur Verfügung. Gemessen an der Bevölkerungszahl verfügt das Burgenland damit über das höchste Wohnbauförderungsbudget und die beste Wohnbauförderung aller Bundesländer. In den vergangenen fünf Jahren sind im Burgenland fast 20.000 Wohneinheiten gefördert worden.

Wir haben auch die Ökologisierung der Wohnbauförderung vorangetrieben und verschiedene Schwerpunkte wie zum Beispiel „Sicheres Wohnen“ und „Junges Wohnen“ gesetzt. 2015 wird es auch eine neue Sanierungsoffensive geben. Aktuell habe ich als Wohnbaureferent zudem eine Niedrigzinsgarantie veranlasst, die vielen Darlehensnehmern zugute kommt. Die Wohnbauförderung ermöglicht nicht nur leistbares Wohnen, sie ist auch ein kräftiger Impulsgeber für die Wirtschaft und für die Beschäftigung von Burgenländerinnen und Burgenländern.

Österreich-Meister

Das Burgenland war zuletzt Österreich-Meister bei Wachstum und Beschäftigung. Wesentlich dazu beigetragen haben auch die Gelder der Wohnbauförderung und die dadurch ausgelösten Investitionen im Burgenland. Mehr Beschäftigung für Burgenländerinnen und Burgenländer – das ist ein zentrales Ziel. Daher habe ich auch die Bauinitiative „Wir bauen burgenländisch“ ins Leben gerufen. Dabei geht es um mehr Fairness am Arbeitsmarkt und in der Baubranche. Heimische Betriebe sollen noch stärker unterstützt, unlautere Konkurrenz eingedämmt sowie Lohn- und Sozialdumping unterbunden werden.

Wichtig ist, dass dadurch ein Beitrag zur Senkung der Arbeitslosigkeit im Burgenland geleistet werden

kann. Wertschöpfung, Arbeit und Geld sollen im Burgenland bleiben. Und es freut mich sehr, dass wir dabei auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen des Burgenlandes als Partner gewinnen konnten. Die burgenländischen GBV vergeben durchschnittlich Aufträge im Wert von 140 bis 150 Mio. Euro im Jahr, fast ausschließlich an burgenländische Unternehmungen. Damit sind sie ein ganz wesentlicher Faktor im burgenländischen Wirtschaftsleben – und sichern durch ihre Aufträge etwa 1.500 Arbeitsplätze im Land.

Burgenlandweite Versorgung

Aber auch darüber hinaus sind die „Gemeinnützigen“ ein wesentlicher Faktor für positive Entwicklung des Landes, für die hohe Wohn- und Lebensqualität, die wir im Burgenland haben.

Ich bin den „Gemeinnützigen“ für die Leistungen, die sie im Land erbringen, sehr dankbar. Immerhin wohnen beinahe 50.000 Burgenländerinnen und Burgenländer bei den burgenländischen GBV. Deren Betätigungsfeld erstreckt sich mittlerweile auf 167 der 171 burgenländischen Gemeinden. Sie sind auch ein wichtiger Partner des Landes und der Gemeinden bei der Umsetzung kommunaler Projekte. Ich bin davon überzeugt, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen auch in Zukunft sehr viel zum sozialen Wohnbau, zum leistbaren Wohnen und zur weiterhin erfolgreichen Entwicklung des Burgenlandes beitragen werden.

Zusammen Wohnen

Dir. Wolfram Sacherer
Wohnbaugruppe Ennstal



Fotocredit: ENW

Ein Wohnungsunternehmen wie die Wohnbaugruppe Ennstal ist jeden Tag mit der Vielfalt unserer Gesellschaft konfrontiert. Als gemeinnütziger Bauträger errichten wir Heime und Häuser für unterschiedliche Zielgruppen und zu unterschiedlichen Zwecken, von Pflegeheimen, über Gemeindeförderung bis zu Notunterkünften. Aber auch abseits bestimmter Widmungen kommen unsere Kundinnen und Kunden aus allen Gesellschaftsschichten, haben die unterschiedlichsten Bedürfnisse und formulieren daraus individuelle Wünsche. In diesen Wünschen wird eine Vielfalt sichtbar, die dem einzelnen häufig verborgen bleibt und über die Kategorien wie Alter, Geschlecht, Herkunft oder kultureller Hintergrund weit hinausgeht. Daher verwundert es nicht, dass sich Fragen der sozialen Inklusion und Integration im Arbeitsalltag immer wieder neu stellen.

Anonyme Nachbarschaften

Gerade unsere Hausverwaltungen können davon ein Lied singen. Sie sind häufig mit Situationen konfrontiert, in denen unterschiedliche Bedürfnisse zu Problemen im Zusammenleben vor Ort führen. Besonders in der Anonymität der Städte wird Nachbarschaft zunehmend an sie delegiert. Das Bedürfnis nach Ruhe führt nicht mehr dazu, den Nachbarn aufzusuchen, sondern der Hausverwaltung eine Beschwerde zu schicken. In den individualisierten Lebenswelten der Menschen ist der Nächste oft weit weg.

Wie weit wurde in der Steiermark 2014 über ein Nachbarschaftsbarometer erhoben. Erfreulicherweise wird die Nachbarschaft überwiegend positiv bewertet, allerdings scheint der Kontakt dafür nicht erforderlich. Über die Hälfte der Befragten in der Steiermark gaben an, dass sie wenig bis keinen Kontakt in der Nachbarschaft pflegen würden. In Graz waren es sogar knapp drei Viertel.

Für die Hausverwaltungen verändern sich mit dieser Entwicklung die Themen ihrer Arbeit. In seiner Diplomarbeit hat Paul Herzog, ein Kollege in einer Salzburger Hausverwaltung, errechnet, dass 17 % der Jahresnettoarbeitszeit bereits für die Bearbeitung sozialer Konflikte verwendet wird. Eine solche Verlagerung der Themen kann selbstverständlich nicht reibungslos vonstattengehen. Zum einen fehlen rechtliche Rahmenbedingungen, wie die Verrechenbarkeit von Moderation- bzw. Mediationsleistungen, zum anderen ist der Spagat der Tätigkeiten einer Hausverwaltung bereits jetzt sehr groß. Die Arbeit erfordert umfassende technische, kaufmännische, rechtliche und soziale Kenntnisse, die sich durch neue Gesetze und Bestimmungen stets ändern.

Mediationsteam in der Wohnbaugruppe Ennstal

Um dieser Entwicklung zu begegnen, hat die Wohnbaugruppe Ennstal vor vier Jahren ein eigenes Mediationsteam in der Hausverwaltung installiert. Einerseits sollte damit die Hausverwaltung entlastet werden, andererseits wurden die Kundinnen und Kunden dazu angehalten, ihre Probleme mit einer Unterstützung selbst zu lösen. Knapp 200 Fälle wurden seither bearbeitet, die Wiederholungsrate ist dabei gering. Das gemeinsame Gespräch in der Nachbarschaft sorgt nicht nur für schnelle Lösungen der Probleme, sondern zeigt vor allem auf, dass das Zusammenleben nur gelingt, wenn die handelnden Personen bereit sind, aufeinander zuzugehen. Ein solcher Schritt kann durch eine Beschwerde bei der Hausverwaltung nicht ersetzt werden.

Neben den Einzelfällen wurden in der Hausverwaltung Schwerpunktwohnanlagen definiert. Bevor soziale Brennpunkte entstehen können, wird präventiv mit der Bewohnerschaft an der Nachbarschaft gearbeitet. Dabei entstanden sehr unterschiedliche



Begegnungsraum



Wohnungskonzerte

Projekte, von einer gemeinsamen Hausordnung, über einen gemeinsam gestalteten Begegnungsraum bis hin zu Wohnkonzerten: Die Vielfalt wird dabei als Ressource gesehen und produktiv mit den Menschen genutzt.

Initiative zusammen>wohnen<

Die Erfahrungen fließen seit 2012 in eine gemeinsame Initiative der GBV Landesgruppe Steiermark mit den Landesressorts für Integration, Soziales und Wohnbauförderung ein, die sich **zusammen>wohnen<** nennt. Es wurde ein Servicebüro für gemeinnützige Hausverwaltungen und für Gemeinden geschaffen, die mit Fragen des Zusammenlebens konfrontiert sind. Über Konfliktregelungs- und Moderationsangebote, niederschwellige Informationsmaterialien, Schulungsangebote und regelmäßige Austauschtreffen wird versucht, Unterstützung und Hilfestellung für die Zielgruppen, bereitzustellen. Die Wohnbaugruppe Ennstal ist personell im Servicebüro **zusammen>wohnen<** vertreten und stellt Räumlichkeiten zur Verfügung.

Gemeinsame Aufgabe

Diese Tätigkeiten entstammen der Überzeugung, dass der soziale Zusammenhalt eine gemeinsame Aufgabe von Politik, Wirtschaft und den Menschen vor Ort sein muss. Angesichts wachsender Heterogenität bei gleichzeitiger Individualisierung in der Gesellschaft führt die Frage, wer nicht für das Zusammenleben zuständig ist, zu keinem sinnvollen Ende. Gleichzeitig darf die Beantwortung nicht bei einer Institution stehen bleiben, sondern muss auf breite Schultern gelegt werden. Die Wohnbaugruppe Ennstal hat mit dem Mediationsteam begonnen, mittlerweile ist daraus eine breite Kooperation mit dem Land Steiermark entstanden. Die Erfahrungen fließen in unsere Produkte, unseren Auftritt und in unsere Unternehmensziele ein und positionieren die Unternehmensgruppe für die Zukunft.