

"Unser Ziel ist es, leistbaren Wohnraum in sehr guter Qualität zu schaffen"

Autor(en): **Liechti, Richard / Gaál, Kathrin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 7-8: **Wachstum**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-977408>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Wien ist seit 2004 um 300 000 Menschen gewachsen und wird bald die Zwei-Millionen-Grenze knacken. Die Wohnungsproduktion genießt eine hohe Priorität.

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin und Stadträtin, über das Wiener Wohnbaumodell

«Unser Ziel ist es, leistbaren Wohnraum in sehr guter Qualität zu schaffen»

Sechzig Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in einer geförderten Wohnung. Fast 10 000 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen sind in der stark wachsenden Hauptstadt aktuell im Bau. Wie ist Wien zum Mekka des gemeinnützigen Wohnungsbaus geworden? Woher stammen die Landreserven? Welche Stellung genießen Baugenossenschaften? Vizebürgermeisterin und Stadträtin Kathrin Gaál erklärt das Wiener Erfolgsmodell.

Interview: Richard Liechi

Wohnen: Die Stadt Wien weist wohl weltweit den höchsten Anteil geförderter Wohnungen auf und ist für Städte wie Zürich, die unter hohen Preisen und Wohnungsknappheit leiden, seit je ein Vorbild. Wie ist das Wiener Wohnmodell entstanden?

Kathrin Gaál: Seit den 1920er-Jahren betreibt die Stadt Wien eine aktive Wohnungspolitik und baut den Bestand an dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen laufend aus. So konnten bereits zwischen 1920 und 1934 rund 60 000 Gemeindewohnungen errichtet werden, die bis heute im Eigentum der Stadt Wien sind und das Rückgrat des sozialen Wohnbaus darstellen. Nach 1945 wurden auch im Zuge des Wiederaufbaus zahlreiche Gemeindebauten errichtet. Bis Anfang der 2000er-Jahre entstanden insgesamt 220 000 Gemeindewohnungen, die über die gesamte Stadt verteilt sind. Die zweite wesentliche Säule des sozialen Wohnbaus sind die rund 200 000 Wohnungen im Eigentum von sogenannten Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die umgangssprachlich auch als «Genossenschaften» bezeichnet werden. Sie unterliegen dem «Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz», und die Wohnungen sind damit dauerhaft sozial gebunden. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet das, dass die Mieten dauerhaft leistbar bleiben. In Summe sind heute rund 45 Prozent aller Wohnungen in Wien dauerhaft sozial gebunden, und jährlich werden zwischen 5000 und 7000 neue geförderte Wohnungen errichtet.

Schweizer Städte fördern die Baugenossenschaften vor allem durch die Vergabe von Land im Baurecht. Welches sind Ihre wichtigsten Förderinstrumente?

Die Stadt Wien fördert die Errichtung von Wohnhausanlagen im Wesentlichen mit langfristigen Darlehen (1 Prozent Verzinsung, 40 Jahre Laufzeit) und nicht rückzahlbaren Zuschüssen für besonders leistbare Wohnungen oder besondere ökologische Qualitäten. Alle Förderungen zusammen decken 30 bis 50 Prozent der Gesamtbaukosten ab, wobei die Darlehen über einen Zeitraum von 40 Jahren zurückbezahlt werden und so laufend Rückflüsse erwirtschaftet werden, die wiederum für den sozialen Wohnbau verwendet werden können. Die Vergabe von Grundstücken an gemeinnützige Bauvereinigungen erfolgt mittels sogenannter Bauträgerwettbewerbe (in der Schweiz Gesamtleistungswettbewerbe, Anm. der Red.). Diese Vergabeprozesse haben den Zweck, das beste Projekt für ein Grundstück zu finden, wobei die Grundstücke teilweise im Baurecht vergeben, teilweise verkauft werden. Da aber die Angemessenheit des Preises im Wohnbauförderungsgesetz auf 188 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche beschränkt ist, werden Grundstücke mittels der Bauträgerwettbewerbe ausschliesslich nach Qualitätskriterien vergeben.

Wir sprechen bei der Wohnbauförderung von sogenannter Objekthilfe und Subjekthilfe. Objekthilfe besteht in der Förderung konkreter Projekte gemeinnütziger Bau-träger, während bei der Subjekthilfe die Mieten beliebiger Wohnungen verbilligt werden. Die meisten Städte setzen heute auf Objekthilfe, die politische Rechte tritt dagegen für Subjekthilfe ein, da diese nicht in den Markt eingreife. Führen Sie diese Diskussion auch in Wien?

Der Fokus der Wohnbauförderung richtet sich ganz klar auf die Objektförderung. Die Subjektförderung ist allerdings ein wichtiges Begleitinstrument, um insbesondere Menschen in schwierigen Lebenslagen zu unterstützen. In Wien werden für die Subjektförderung rund sechs Millionen Euro pro Jahr ausgegeben, für die Objektförderung, wenn man Neubau- und Sanierungsförderung zusammenzählt, rund 400 bis 500 Millionen Euro pro Jahr.

Einzigartig ist auch Ihre Finanzierung der Wohnbauförderung über ein Lohnprozent. Wie ist diese entstanden?

Diese Regelung stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg. Damals war klar, dass der Wiederaufbau, der Kampf gegen die Wohnungsnot und die Versorgung der Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen eine Aufgabe ist, die von der öffentlichen Hand organisiert und finanziert werden muss. Der Wohnbauförderbeitrag, der zur Finanzierung dieser Aufgabe eingeführt wurde, wurde daher auch so gestaltet, dass die eine Hälfte des Beitrags vom Arbeitgeber und die andere Hälfte vom Arbeitnehmer bezahlt wird. Bis heute stellt dieser Wohnbauförderbeitrag eine wichtige Einnahmequelle für die Finanzierung des geförderten Wohnbaus dar. Im Jahr 2019 erhielt die Stadt Wien 292 Millionen Euro vom Bund aus diesem Topf.

Können Sie über diese Mittel frei verfügen ohne Parlamentsentscheide?

Da Wien gleichzeitig Gemeinde und Bundesland ist, und da in Österreich Wohnbauförderung eine Angelegenheit der Bundesländer ist, braucht es keine Beschlüsse des Nationalrates oder des

«Der Fokus der Wohnbauförderung richtet sich auf Objektförderung.»

Zur Person



Bild: Christian Fürthner

Kathrin Gaál (45) hat Rechtswissenschaft studiert. Während dreizehn Jahren wirkte sie für die Sozialdemokratischen Partei Österreichs (SPÖ) als Abgeordnete im Wiener Landtag und Mitglied des Gemeinderates der Stadt Wien. 2018 wählten die Wienerinnen und Wiener sie zur Amtsführenden Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen. Seit 2020 ist sie zudem Vizebürgermeisterin und Landeshauptmann-Stellvertreterin.

Parlamentes. Es wird aber im Budgetvoranschlag vom Gemeinderat (=Landtag) ein Maximalbetrag für zum Beispiel die Neubauförderung festgelegt und in weiterer Folge die Förderung für jedes einzelne Projekt in der Landesregierung nochmals genehmigt.

Die Stadt Wien setzt bei der Wohnbauförderung stark auf die Baugenossenschaften. Welche Vorteile bietet diese Zusammenarbeit?

Die Stadt Wien kooperiert bei der Errichtung neuer Wohnungen mit gemeinnützigen Bauträgern, da diese als Akteure des «dritten Sektors» das Gemeinwohl im Fokus haben, aber

gleichzeitig als private Akteure flexibler und vergaberechtlich weniger eingeschränkt sind als die Stadt Wien als Gebietskörperschaft. In Wien sind rund 50 aktive gemeinnützige Bauvereinigungen tätig. Da es im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch eine

«Baupflicht» gibt, sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen verpflichtet, regelmässig neue Wohnungen zu errichten. Damit soll verhindert werden, dass reine «Verwaltungsgenossenschaften» entstehen und sich Genossenschaften nicht nur auf die gegenwärtige Wohnraumversorgung konzentrieren, sondern auch den Wohnungsbestand ausbauen. In diesem Zusammenhang spielt auch der «Genera-

tionenvertrag» eine wichtige Rolle. Auch in ausfinanzierten Wohnhäusern wird eine Grundmiete – zusätzlich zu den Betriebskosten und den Beiträgen zum Erhaltungs- und Verbesserungsfonds – eingehoben. Damit leisten Mieterinnen und Mieter in Bestandbauten einen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Wie eng ist die Stadt mit den Baugenossenschaften verknüpft? Wie stellen sie die Vernetzung sicher?

Das ist sehr unterschiedlich. Einzelne gemeinnützige Bauvereinigungen sind im Eigentum der Stadt Wien, andere wiederum sind im Eigentum von Gewerkschaften, Versicherungen, Banken oder deren Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Stadt Wien sorgt zum Beispiel durch Symposien dafür, dass möglichst alle Akteurinnen und Akteure, die mit dem geförderten Wohnbau zu tun haben, miteinander im Austausch stehen, voneinander lernen und ihre Erfahrungen teilen. Zudem soll die IBA_Wien – Internationale Bauausstellung Wien, die von Mitte Juni bis Mitte November 2022 präsentiert werden wird, diesen Austausch auch international fördern. Ich möchte daher schon jetzt alle Interessierten herzlich dazu einladen, die IBA_Wien im kommenden Jahr zu besuchen.

Welches sind die wichtigsten Vorgaben, die an eine Förderung geknüpft sind?

«Baugenossenschaften unterliegen in Wien einer Baupflicht.»

Bild: Wiener Bezirksmuseen



Ikonen des Wiener Wohnungsbaus: der Gemeindebau Karl-Marx-Hof (1930) und der Wohnpark Alterlaa (1973–1985), der 3200 Wohnungen umfasst.

Bild: Gesiba AG



Auf Seiten der Bauträger ist eine positive Empfehlung des Grundstücksbeirates oder der Bauträgerwettbewerbjury Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung. Die Projekte werden vom Beurteilungsgremium nach dem «4-Säulen-Modell» beurteilt. Das heisst, sie müssen Qualitäten in allen vier Säulen «Soziale Nachhaltigkeit», «Ökologie», «Ökonomie» und «Architektur» aufweisen. Werden die Qualitätskriterien erfüllt, dann kann eine Förderung gewährt werden. Die Bauträger verpflichten sich zur Umsetzung des Projektes und zur Einhaltung der Mietkonditionen auf Förderdauer (rund 40 Jahre).

Bild: Christian Jobst



Wie gehen Sie mit dem hier oft gehörten Vorwurf um, es lebten die «falschen» Menschen in günstigen Wohnungen, nämlich solche, die sich auch etwas Teureres leisten könnten?

Uns ist wichtig, leistbaren Wohnraum auch der Mittelschicht anbieten zu können. Wir wollen damit die soziale Durchmischung unterstützen und die Bildung von sozialen Brennpunkten, wie es sie in anderen Metropolen gibt, vermeiden. Das hilft auch der Wirtschaft. Denn die 200 bis 300 Euro pro Monat, die sich eine Mittelschichtfamilie in einer geförderten Wohnung im Vergleich zu einer privaten Mietwohnung erspart, kommen besonders der lokalen Wirtschaft zugute. Mit dem geförderten Wohnbau wirken wir zudem der Umverteilung von unten nach oben entgegen. Studien zeigen, dass der geförderte Wohnbau auch preisdämpfend auf den privaten Wohnungsmarkt wirkt. Das heisst, auch jene, die nicht im geförderten Wohnbau wohnen, profitieren indirekt davon.

Bild: Gerhardt Hagen



Beim neuen Hauptbahnhof (oben) ist mit dem Sonnwendviertel ein Wohnquartier mit 5000 hauptsächlich geförderten Wohnungen entstanden. Hier finden sich viele innovative Projekte, etwa die Siedlung «Wohnzimmer», die ihrer Bewohnerschaft eine Fülle gemeinschaftlicher Einrichtungen bis hin zum eigenen Kino und Hallenbad bietet. Stege zwischen den Häusern sorgen für Zusammenhalt.

Die Landfrage ist das grosse Problem für unsere Baugenossenschaften. In Zürich beispielsweise verhindern die hohen Preise oft, dass Baugenossenschaften Boden erwerben können. Und die öffentliche Hand besitzt kaum mehr Reserven. Wie kommen die gemeinnützigen Bauträger in Wien zu Bauland? Im Jahr 1984 wurde nach Beschluss des Wiener Gemeinderates der wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, gegründet. Eine seiner Aufgaben ist die Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsneubau. Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial werden durch den wohnfonds_wien erworben, mit vorausschauendem Projektmanagement zu umsetzungsreifen Bauplätzen entwickelt und dem geförderten Wohnbau bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt. Aktuell besitzt der wohnfonds_wien Bodenflächen von etwa 3,1 Millionen Quadratmetern.

Erwirbt der Wohnfonds Bauland um jeden Preis, oder gibt es Limiten? Wie gehen Sie mit dem Vorwurf um, die Stadt treibe die Preisspirale weiter an, wenn sie bei hohen Preisen mitbietet?

Voraussetzung für die Kalkulation eines Ankaufspreises durch den wohnfonds_wien ist immer, dass eine Umsetzung des zukünftigen Wohnbauprojektes zu den limitierten geförderten Konditionen möglich ist. Das heisst, der vertretbare Kaufpreis orientiert sich nach Ausnutzbarkeit einer Fläche und dem voraussichtlichen Entwicklungshorizont. An Preislizitationen mit anderen Akteurinnen und Akteuren am Grundstücksmarkt beteiligt sich der wohnfonds_wien nicht.

«Uns ist es wichtig, leistbaren Wohnraum auch der Mittelschicht anzubieten.»

Wie stark nehmen Sie die gewinnorientierten Anbieter von Wohnraum in die Pflicht? Etwa indem ein Teil ihrer Gewinne abgeschöpft wird oder dass sie verpflichtet werden, bei Neubauprojekten einen Anteil preisgünstiger oder geförderter Wohnungen zu schaffen? Mit der Bauordnungsnovelle 2014 wurde mit dem städtebaulichen Vertrag auch für Wien ein Instrumentarium geschaffen, das die Gemeinde zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern berechtigt. Ziel solcher städtebaulicher Verträge ist es, die Verwirklichung von Planungszielen zu un-



Bild: Christian Fürthner

terstützen. Insbesondere sollen sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer an den Infrastrukturkosten beteiligen, die durch die Umwidmung von deren Grundstücken entstehen.

Seit 2018 gibt es in Wien «Gebiete für den geförderten Wohnbau». Wie funktioniert dieses Instrument? Welche Erfahrungen machen Sie?

Auf diesen entsprechend gewidmeten Flächen müssen überwiegend, in der Regel zwei Drittel der Wohnungen zu geförderten Konditionen errichtet werden. Klare Regelungen im Hinblick auf maximale Grundkosten und ein im Grundbuch eingetragenes Veräußerungsverbot sollen die Flächen-

«Die Kommune ist verpflichtet, das Gemeinwohl zu berücksichtigen.»

verfügbarkeit für den geförderten Wohnbau sicherstellen. Die Erfahrungen sind noch nicht umfangreich, aber grundsätzlich positiv. Im Jahr 2020 hat

der wohnfonds_wien für das Modellprojekt Attemsgasse den ersten Bauträgerwettbewerb auf Basis dieser neuen Flächenwidmungskategorie durchgeführt.

Die Unterschiede zwischen Wien und Zürich sind bei den jeweiligen Hauptbahnhöfen besonders augenfällig. In Zürich hat man dort die Europaallee mit höchstpreisigen Wohnungen geschaffen, da die Bundesbahnen beziehungsweise der Staat einen maximalen Gewinn erzielen konnten. In Wien dagegen besteht das Viertel um den neuen Hauptbahnhof zum grössten Teil aus geförderten Wohnungen. Wie ist dies möglich geworden? Dieses Beispiel zeigt gut, welchen Einfluss eine Kommune auf die Stadtentwicklung nehmen

kann. In Wien wurde bei der Entwicklung des Stadtviertels um den neuen Hauptbahnhof bestimmt, dass ein massgeblicher Anteil an geförderten Wohnbau, ein neuer sieben Hektar grosser Park sowie ein Schulcampus für rund tausend Schülerinnen und Schüler entstehen sollen. Da die erforderliche Umwidmung von Industrie- und Gewerbegebiet in ein Wohngebiet die Zustimmung des Gemeinderats benötigt, war klar, dass diese nur dann mehrheitsfähig ist, wenn auch die Interessen der Allgemeinheit berücksichtigt werden. Das hat den Gewinn der Bundesbahnen geschmälert, aber ohne Umwidmung hätte es überhaupt keinen Gewinn gegeben.

Wie konnte sich die Stadt rechtlich gegen die Bundesbahnen durchsetzen?

Rechtlich haben natürlich Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein Recht auf eine Umwidmung. Aber gleichzeitig ist die Kommune dazu verpflichtet, das Gemeinwohl und die öffentlichen Interessen bei jeder Umwidmung zu berücksichtigen. Die Flächen im Eigentum der Bundesbahnen unterliegen, solange sie für den Bahnbetrieb genutzt werden, einem eigenen bundesgesetzlichen Rahmen. Sobald diese bahnbetriebliche Nutzung entfällt, unterliegen diese Flächen dem Wiener Landesplanungsrecht. Wien als Bundesland entscheidet somit über die künftige bauliche Nutzung. Das ist die Grundlage für eine nunmehr langjährige, erfolgreiche Kooperation zwischen der ÖBB und der Stadt Wien.

Die Stadt Wien hat gemeinsam mit den Baugenossenschaften in den letzten Jahren auch ganze Satellitenquartiere wie die Seestadt Aspern errichtet. Solche Projekte sind heute allerdings verpönt, da sie zum Verschwinden



Bild: Gesiba AG



Mit der Seestadt Aspern entsteht ein Satellitenquartier mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen. Hier sollen dereinst 25 000 Menschen wohnen und viele tausend weitere arbeiten. Die Seestadt ist aber auch eine Schau beispielhafter Architektur und neuer Wohnmodelle. Im Bild Wohnanlagen der Gesiba und der EBG.

von Kulturland und Natur beitragen. Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Projekt «Seestadt Aspern» gemacht? Gibt es Pläne für weitere solche Stadterweiterungen?

Die meisten Stadtentwicklungsgebiete in Wien sind sogenannte Brownfields, also ehemalige Industrie- und Gewerbegebiete. Auch die Seestadt Aspern war ein ehemaliges Flugfeld, das als Industriegebiet gewidmet war, und keine unberührte Naturlandschaft. Die nunmehrige Stadtentwicklung stellt insbesondere auch ökologisch eine eindeutige Aufwertung für die ganze Region dar. In Wien wird grosser Wert auf eine effiziente Nutzung des Bodens gelegt, indem mehrgeschossig gebaut wird. Aspern Seestadt und andere effizient bebaute urbane Quartiere schützen deshalb vielmehr wertvolle Naturräume. Durch Einfamilienhausbebauung, die vielleicht am ersten Blick «naturnaher» aussieht, wird letztlich sehr viel mehr Natur zerstört.

«Verdichtung» heisst heute das Zauberwort, wenn es darum geht, dass unsere Städte mehr Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen können. Nur: Wie viel Wohnraum kann durch Verdichtung tatsächlich gewonnen werden?

«Verdichtung» ist kein Ziel der Wiener Stadtentwicklung. Im Entwicklungsfall werden Dichten angestrebt, die optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln bedient werden können. In traditionell dichtbebauten Gebieten, wie den grossflächigen und radial-zentrumsnah gelegenen «Gründerzeitvierteln» des 19. Jahrhunderts praktizieren wir eine Politik der Reduktion des Versiegelungsgrades.

Wir erleben heute besonders in den früheren Arbeiterquartieren, dass die Verdichtung vor

allem den Ersatz von Altbauten bedeutet. Geschieht dies grossflächig, verlieren Quartiere ihren Charakter, und die bisherige Bewohnerschaft wird oft verdrängt, da auch geförderte Neubauwohnungen deutlich teurer sind. Wie gehen Sie mit dieser Problematik um?

Wien verfolgt seit über 40 Jahren erfolgreich den Weg der «sanften Stadterneuerung»: Stadterneuerungsgebiete werden über einen langen Zeitraum aufgewertet, es wird neuer Wohnraum zum Beispiel in Dachgeschossen geschaffen. Gleichzeitig verhindert das strenge Mietrecht, dass in bestehende Mietverträge eingegriffen wird und sich angestammte Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnungen nicht mehr leisten können. Dass die aufgewerteten Viertel auch für einkommensstärkere Gruppen interessant werden, ist ein erklärtes Ziel der Stadterneuerung. Dadurch leben Menschen mit sehr gutem und mit weniger Einkommen im selben Viertel zusammen.

«Verdichtung ist kein Ziel der Wiener Stadtentwicklung.»

Sie haben es erwähnt: Die Stadt Wien setzt bei der Vergabe von Bauland durchwegs auf sogenannte Bauträgerwettbewerbe (CH = Gesamtleistungswettbewerbe, also Wettbewerbe, bei denen sich Teams von Bauträgern, Architekten und ausführenden Bauunternehmen beteiligen). Wir kennen einen anderen Weg: Das Land wird an eine Baugenossenschaft abgegeben, die danach einen reinen Architektenwettbewerb ausschreibt. Gesamtleistungswettbewerbe stehen in der Kritik, weil dort die Architektur zu wenig Gewicht habe. ➔

Unzählige Projekte, die in Bauträgerwettbewerb entwickelt wurden, beweisen, dass die architektonische Qualität nicht zu kurz kommt. Qualitativer Wohnbau entsteht im Zusammenspiel von unterschiedlichen Aspekten, die in Wien im sogenannten 4-Säulen-Modell festgeschrieben wurden. Es gilt, soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie gleichermaßen zu berücksichtigen. Die Gesamtbeurteilung hat zum Ziel, leistbaren Wohnraum in sehr guter Qualität zu schaffen. Im Lichte dieses Ziels gibt es keinen Grund, eine der vier Säulen gegenüber den anderen zu bevorzugen, und die, zum Beispiel im Rahmen der IBA Wien 2020/2022, dokumentierten Ergebnisse geben uns recht. Gleichzeitig zeigen auch reine Architekturwettbewerbe für freifinanzierte Wohnbauten, dass aus tollen Wettbewerbsergebnissen nicht notwendigerweise auch tolle Realisierungsprojekte entstehen. Denn bei Wettbewerben, bei denen der zukünftige Investor nicht Teil des Bieterkonsortiums ist, kann dieser nur schwer zur Umsetzung aller Qualitäten verpflichtet werden.

Verschiedene Städte fördern bewusst kleine Mietergenossenschaften, da diese oft besonders innovativ und ex-

perimentell sind. Wie fördern Sie Kleingenossenschaften, die bei einem Gesamtleistungswettbewerb kaum zum Zug kommen?

Baugruppen sind mit ihren inhaltlichen Angeboten ein wertvoller Bestandteil in der Quartiersentwicklung und ein wesentliches Element der sozialen Nachhaltigkeit. Im Zuge der Masterplanung von Quartieren werden Bauplätze eigens für die Bewerbung von Baugruppen reserviert und dann nur für diesen Interessentenkreis ausgelobt. Die Ausarbeitung einer genau passenden Förderschleife steht vor dem Abschluss. Diese soll in naher Zukunft beschlossen werden.

Wien hat Zürich vor einigen Jahren vom Spitzenplatz der Städte mit der höchsten Lebensqualität verdrängt. Dabei spielt die Lage auf dem Wohnungsmarkt eine wesentliche Rolle. Welchen Ratschlag würden Sie Ihren Kolleginnen und Kollegen im Zürcher Stadtrat geben?

Ich möchte keine Ratschläge geben, denn Historie, Entwicklung und Rahmenbedingungen sind unterschiedlich. Aus unserer Sicht sind Sicherung und Ausbau des leistbaren Wohnens aber ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung und tragen zu einer guten Lebensqualität bei. ■

Neue Publikationen zum Wiener Wohnungsbau

Bauen für die Gemeinschaft in Wien

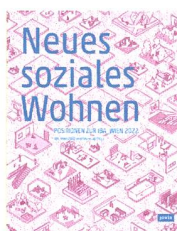
Diese Neuerscheinung gibt einen kurzen Überblick über das gemeinschaftliche Wohnen in Wien und insbesondere das Modell der Baugruppen. Im Hauptteil präsentiert es die wichtigsten und spektakulärsten Neubauten der jüngsten Zeit. Alle sind sie aus dem Wunsch entstanden, Lebenskonzepte zu entwickeln, die den Gemeinschaftssinn stärken und zu einer solidarischen Gesellschaft beitragen – Baugruppen und partizipative Projekte, Quartiershäuser, temporäre oder permanente soziale Wohn- und Arbeitsformen für Randgruppen wie Obdachlose und Asylberechtigte.

Neues soziales Wohnen – IBA_Wien 2022

Mit der IBA_Wien 2022 stellt sich die österreichische Hauptstadt erstmals den Herausforderungen einer Internationalen Bauausstellung. Der Fokus auf neues soziales Wohnen verweist auf Wiens historische Kernkompetenz im Wohnbau und auf die zurzeit drängendste Frage in der Entwicklung europäischer Städte: Wie können Städte angesichts aktueller Veränderungen inklusiv, lebenswert und leistungsfähig bleiben? Diese Zwischenpräsentation zieht ein erstes Resümee und lässt Expertinnen und Experten aus Forschung, Planung, Politik und Praxis zu Wort kommen.



Isabelle Marboe
Bauen für die Gemeinschaft in Wien
144 S., zahlr. Abb.,
52.90 CHF
Edition Detail, München
2021
ISBN 978-3-95553-529-2



IBA_Wien 2022/
future.lab (Hrsg.)
Neues soziales Wohnen
256 S., 150 Abb.,
ca. 35 Euro
Jovis Verlag, Berlin
2020
ISBN 978-3-86859-619-9

MEIER + CO



Günstige Aufzüge für Ihr Eigenheim

- einfacher Einbau
- keine Unterfahrt
- keine Überfahrt
- minimale Wartungskosten
- Innen und Aussen einsetzbar



Treppenlifte

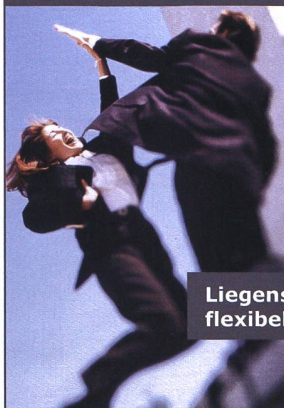
Sitzlifte | Plattformlifte

- Service schweizweit
- kostenlose Beratung

MEICOLIFT

Meier + Co. AG
Oltnerstrasse 92, 5013 Niedergösgen
T 062 858 67 00, info@meico.ch
www.meico.ch

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



Liegenschaftsverwaltung
flexibel und umfassend

- ▣ Liegenschaftsbuchhaltung
- ▣ Miete, Mietzinsänderungen
- ▣ Nebenkostenabrechnungen
- ▣ Vertragswesen, Korrespondenz
- ▣ Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn
- ▣ Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- ▣ Portfolio, Budgetierung
- ▣ Technische Objektverwaltung
- ▣ Bauabrechnung
- ▣ Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE - Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00

arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Weil wir auch eine Genossenschaft sind.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch



Gute Spielplätze

Als Schweizer Hersteller sind Sie mit uns gut beraten.
Neuanlagen. Sanierungen. Sicherheitsberatungen.
Kontaktieren Sie uns.

HINNEN Spielplatzgeräte AG
T 041 672 91 11 - bimbo.ch





*Roger Niederer – Geschäftsleiter und Mitglied
des Verwaltungsrates Niederer AG, Ostermundigen:*

« Dank der Anbindung
von **W&W** an
ein Mieterportal
kommunizieren
wir direkter mit den
Bewohnern. »

W&W

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen
wwimmo.ch



QUALITÄT
SPÜREN.
JEDEN TAG.
SK Citypro.

Qualität wird spürbar, wenn sie Teil des täglichen Lebens wird.
Die Waschtischarmatur SK Citypro und die Showerstation
SK Citypro S vereinen Funktionalität, Zuverlässigkeit und
Nachhaltigkeit in einem harmonischen Design. similorkugler.ch

SK
SIMILOR
KUGLER