

# **Brennpunkt Wohnbau – System im Umbruch**



**3. Mai 2016, 10.00–16.30 Uhr**  
**Aspern IQ, Seestadt**  
**Seestadtstraße 27, 1220 Wien**



## PROGRAMM

- 10.00–10.15 **Begrüßung**  
Hermann Knoflacher (Club of Vienna),  
Philippe Narval (Europäisches Forum Alpbach)  
Jörg Wippel (Forum Wohn-Bau-Politik)
- 10.15–10.45 Michael Klien (Wifo)  
***Instrumente und Wirkungen der  
österreichischen Wohnungspolitik***
- 10.45–11.15 Reinhard Seiß (Raumplaner und Publizist)  
***Nachhaltiger Wohnbau als gesamtpolitische  
Aufgabe***
- Kaffeepause*
- 11.45–12.15 Nadja Shah (Wohnrechtsexpertin)  
***Europäische Union und der soziale Wohnbau –  
ein Spannungsverhältnis?***
- 12.15–12.45 Verena Mörkl (Architektin)  
***Qualitätssicherung und Leistbarkeit im  
Wohnbau***
- Mittagessen*
- 14.00–14.20 Jörg Wippel (Forum Wohn-Bau-Politik)  
***Gemeindebau neu – ein Blick in die  
Vergangenheit mit Zukunft***
- 14.20–14.40 Michael Swoboda (Hypo NOE Landesbank)  
***Finanzierbarkeit des österreichischen  
Wohnbausystems***
- 14:40–15:00 Kurt Hofstetter (Stadt Wien)  
***Internationale Bauausstellung Wien – Neues  
soziales Wohnen***
- Kaffeepause*
- 15.30–16.30 **Wie bleiben Bauen und Wohnen in Zukunft  
leistbar?** Diskussion mit den Vortragenden

Moderation: Harald Frey (TU Wien), Klaus Unterberger (ORF)

## **Brennpunkt Wohnbau – System im Umbruch**

Wohnen ist in den letzten Jahren zu einem immer stärker diskutierten Thema geworden. Dafür sind verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen verantwortlich. Der allgemeine Trend der Urbanisierung, die Dominanz des neoliberalen Wirtschaftshandelns und die damit einhergehende Zurückdrängung der Politik zugunsten des Marktes, die Finanz- und Wirtschaftskrise und nicht zuletzt die zunehmende Zahl an Flüchtlingen haben dafür gesorgt, dass Diskussionen um leistbares Wohnen wieder in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses gerückt sind.

Der Druck ist so groß, dass Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Architektur gegenwärtig verstärkt um Analysen und Problemlösungsansätze bemüht sind. Wie können tatsächlich Baukosten gesenkt und die Abwicklung von Projekten beschleunigt werden? Welche Qualitätsanforderungen sind verzichtbar und welche müssen in jedem Fall erhalten oder sogar erhöht werden? Und wie kann die Preisspirale bei den Grundstückskosten beendet werden?

Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Politik und Wirtschaft werden sowohl die Ursachen der gegenwärtigen Problemlagen diskutieren als auch Lösungsansätze aufzeigen, wie leistbares Bauen und Wohnen ermöglicht werden kann.

## **Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik**

*Michael Klien*

### Abstract

Ein wesentliches Instrument zur Sicherstellung der Leistbarkeit des Wohnens in Österreich stellt die Wohnbauförderung dar. Die Verteilungswirkungen der einzelnen Elemente der Wohnbauförderung fallen jedoch äußerst unterschiedlich aus. Während die Mittel der Wohnbeihilfe zu 90 Prozent den Haushalten im unteren Drittel der Primäreinkommensverteilung zugute kommen, verteilen sich die Mittel aus der Objektförderung, die mehr als 80 Prozent der Wohnbauförderausgaben binden, deutlich gleichmäßiger: 40 Prozent gehen an Haushalte im unteren Einkommensdrittel, 28 Prozent an jene im oberen Einkommensdrittel. Auch die Wirkungen auf den Wohnungsbestand sind markant, da zum überwiegenden Teil große Wohneinheiten gefördert werden. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Ausmaß die Wohnbauförderung in ihrer derzeitigen Form dem Ziel der "Leistbarkeit" des Wohnens gerecht wird.

Mag. Dr. Klien hat Volkswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien studiert. Danach war als wissenschaftlicher Mitarbeiter und Lektor am Institut für Finanzwirtschaft tätig. Er hat 2012 zum Thema Bereitstellung öffentlicher Leistungen aus institutions- und politökonomischer Sicht promoviert und war danach an der Sorbonne Graduate Business School in Paris tätig. Seit 2014 ist er beim Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung tätig. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten gehören Strukturwandel und Regionalentwicklung, Bauwirtschaft, Vergabewesen und Angewandte Ökonometrie.

## **Nachhaltiger Wohnbau als gesamtpolitische Aufgabe**

*Reinhard Seiß*

### Abstract

Für einen umfassend nachhaltigen Wohnbau braucht es bedeutend mehr als eine ambitionierte Wohnbaupolitik. Dies beginnt bei einer effektiven Bodenpolitik, reicht über eine zukunftstaugliche Raumordnungs- und verkehrspolitik und endet bei einer kostengerechten Infrastruktur- und Finanzpolitik. Dementsprechend ist der Wohnbau eine politische Aufgabe auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene, die nur dann erfolgreich erfüllt werden kann, wenn sich alle Akteure und Akteurinnen auf eine gemeinsame Wohnbaustrategie verständigen. Allein die Wohnbauförderung zeigt angesichts der aktuellen Herausforderungen einen multiplen Reformbedarf. So müsste ihre Vergabe zum einen an ein bodensparendes Bauen, sprich an verdichtete Bauformen geknüpft sein, und zum anderen von der Standortqualität des Bauplatzes im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsmittel abhängen. Zudem müssten Umbau und Sanierung bestehender Bauten spürbar höher als der Wohnungsneubau gefördert werden.

Dr. Reinhard Seiß hat Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien studiert und hat zu den politischen und ökonomischen Aspekten der Wiener Stadtentwicklung seit 1989 promoviert. Er arbeitet als freier Stadtplaner und Berater, Filmemacher und Fachpublizist in Wien und schreibt für namhafte überregionale Medien wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung, Süddeutsche Zeitung, Neue Zürcher Zeitung und Die Presse (Spectrum). Er weist eine internationale Vortrags- und Lehrtätigkeit auf und ist als Mitglied im Beirat für Baukultur im Bundeskanzleramt sowie der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung aktiv. Zu seinen Publikationen zählen „Wer baut Wien?“ (2007/2013) und „Harry Glück. Wohnbauten“ (2014); als DVD ist zuletzt erschienen „Häuser für Menschen. Humaner Wohnbau in Österreich“ (2013).

## **Europäische Union und der soziale Wohnbau – ein Spannungsverhältnis?**

*Nadja Shah*

### Abstract

Wir leben in bewegten Zeiten, in denen die Grundprinzipien des menschlichen Zusammenlebens auf die Probe gestellt werden. Einmal mehr geht es um die Frage, wo beginnt die Freiheit des einen und wo hört die des anderen auf. Im Bereich des Wohnens spannt sich diese Polarität auf der Ebene der Europäischen Union zwischen der Frage Daseinsvorsorge versus Wettbewerbsrecht auf. In welchem Verhältnis stehen das Grundrecht auf Eigentum, der Wunsch nach maximalem Profit auf der einen Seite und das Grundbedürfnis jedes Menschen nach einer würdigen Wohnversorgung auf der anderen Seite. Wie passen Konkurrenz und Zusammenarbeit zusammen? Und welche politischen und wirtschaftlichen Grundprinzipien sind daher zu beachten, wenn unsere Gesellschaft darin übereinkommt, dass Wohnen ein Grundrecht ist und für jeden leistbar und erreichbar sein muss?

Mag.a Nadja Shah hat Landschaftsökologie an der Universität für Bodenkultur und Rechtswissenschaft an der Universität Wien studiert. Seit 1994 ist sie bei der Mietervereinigung Österreich tätig und war dort bis 2008 leitende Juristin und bis 2016 Bundesgeschäftsführerin. Sie hat zahlreiche Weiterbildungen absolviert und ist akademisch geprüfte Immobilienberaterin. Weiters hat sie einen Master in Facility Management and Real Estate erworben. Seit 1997 beschäftigt sie sich mit Energierecht und Energiefragen und ist nunmehr in der Mietervereinigung Österreich für Energie, Energiemanagement und Energieberatung zuständig.

## **Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau**

*Verena Mörkl*

### Abstract

In Zeiten des verstärkten Bevölkerungswachstums österreichischer Ballungszentren und des damit einhergehenden steigenden Wohnungsbedarfs ist der Aspekt der Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Wohnraum ein zentraler. Die Leistbarkeit ist jedoch stark abhängig von der Einkommensstruktur Wohnungssuchender. Im Kontext der Leistbarkeit ist meist von Baukosten und nicht von Infrastrukturkosten, Betriebskosten oder Grundkosten die Rede.

Der Wohnungsbau kann jedoch weder regulierend auf die Einkommen noch auf die Grundstückspreise wirken, daher erscheint die Diskussion darüber, wie günstig eine Wohnung sein muss, vor dem Hintergrund stagnierender Einkommen und steigender Arbeitslosigkeit problematisch.

Im Sinne eines qualitätsvollen und somit auch nachhaltigen Stadtwachstums muss aber auch von der Sicherung städtebaulicher und objektbezogener Qualitäten gesprochen werden. Die Verfügbarmachung von Bauland für Wohnbau geht meist auf Kosten von Grünflächen sowie von Flächen für Gewerbebezonen und Betriebsbaugebieten.

Die Diskussion darüber, welche Qualitäten es zu sichern gilt und welche Parameter Kosten verursachen, ist daher eine wesentliche.

DI Verena Mörkl hat Architektur an der Technischen Universität Wien und an der Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona studiert und dies 2000 abgeschlossen. Gemeinsam mit ihrem Mann Christoph Mörkl hat sie 2003 Superblock gegründet. Vorwiegende Tätigkeitsbereiche sind der geförderte, aber auch der frei finanzierte Wohnbau sowie die Planung von Betreuungs- und Sozialeinrichtungen. Seit 2008 ist sie als Ziviltechnikerin beediet. Gemeinsam mit den Büro Kaitna-Smetana ZT GmbH and HuB Architekten ist Superblock seit 2012 für die Gebietsbetreuung des 7., 8. und 16. Bezirks in Wien zuständig.



## **Gemeindebau neu – ein Blick in die Vergangenheit mit Zukunft**

*Jörg Wippel*

### Abstract

In Zeiten des Umbruchs kann es sinnvoll sein, kurz innezuhalten und in der Geschichte nach Parallelen zur Gegenwart zu suchen. Das Wiener Wohnbauprogramm der 1950er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts bietet eine interessante Folie für gegenwärtige Diskussionen über leistbares Wohnen. Damals stand man vor der Herausforderung des Wiederaufbaus – binnen kürzester Zeit musste neuer Wohnraum geschaffen werden unter der Maxime, dabei „größte Wirtschaftlichkeit mit der größten Zweckmäßigkeit“ zu vereinen. Die Stadt Wien bekannte sich u. a. zu einer aktiven Bodenpolitik und einer grundlegenden Änderung der Wohnungsstandards. Im Vergleich mit dieser Nachkriegszeit stellt sich die Gegenwart weit weniger dramatisch dar. Aber: Der Anteil einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen steigt, und der Wohnbau produziert am steigenden Bedarf nach billigeren Wohnungen im Grunde vorbei. Der Blick in die Vergangenheit soll dazu ermutigen, grundlegende Systemänderungen anzugehen.

Jörg Wippel ist 1975 in die Stadterneuerungs- und Eigentumswohnung GesmbH (SEG) eingetreten; von 1979 bis 1984 hatte er die Leitung eines Tochterunternehmens in den Vereinigten Staaten inne. Nach seiner Rückkehr nach Wien gründete er die Wohnhausverbesserung GesmbH, die auf die Revitalisierung von Gebäuden spezialisiert war. Ab 2000 erfolgte eine Konzentration auf die Errichtung von Wohnungseigentum. Damit verbunden war eine Umbenennung des Unternehmens in wvg Bauträger GesmbH. 2008 initiierte er die Alpbacher Baukulturgespräche und ist seither Mitglied des Programmbeirats. 2015 hat er das Forum Wohn-Bau-Politik mitbegründet und den Ehrenvorstand übernommen. Er hat zahlreiche Artikel und Kommentare zu wohnbaupolitischen Themenstellungen in österreichischen Tages- und Wochenzeitungen sowie in Fachzeitschriften verfasst. 2014 ist sein Buch „Wohnbaukultur in Österreich“ erschienen.

## **Finanzierbarkeit des österreichischen Wohnbausystems**

*Michael Swoboda*

### Abstract

Im Vortrag wird ein Überblick über den österreichischen Wohnimmobilienmarkt mit den wesentlichsten Kennzahlen und Trends gegeben. Dies beinhaltet neben den demographischen Daten im Besonderen die aktuellen Kennzahlen aus dem Finanzbereich und eine schematische Darstellung der derzeit vorliegenden Finanzierungsstrukturen für den Wohnbau.

Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum mit einer entsprechenden Neubauleistung begegnen zu können, ist es erforderlich, neue, gerade entstehende Finanzierungsinstrumente anzunehmen und zu nutzen. Dazu gehören z. B. Immobilienanleihen, die neu gegründete Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), aber auch Crowdfunding-Modelle.

Mag. Michael Swoboda hat Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien studiert, wo er sich auf Kreditwirtschaft und Versicherungen spezialisiert hat. Ab 1996 war er bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG tätig. Von 2005 bis 2015 hatte er dort die Position des Senior Account Managers im Bereich Wohnbau inne. Darüber hinaus war er als Prokurist in einer gewerblichen Wohnbautochter tätig. 2015 wechselte er zur Hypo NOE Landesbank AG, wo er die Abteilung für den Bereich Großwohnbau leitet.

## **Internationale Bauausstellung Wien – Neues soziales Wohnen**

*Kurt Hofstetter*

### Abstract

Eine Internationale Bauausstellung (IBA) ist ein Ausnahmezustand auf Zeit. Diese Zeit soll genutzt werden, um Innovationen zu entwickeln und auch Experimente zu wagen, die geeignet sind, eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Zukunft zu bilden. Es stellt eine besondere Herausforderung dar, die mit einer IBA verbundene Erwartungshaltung an herausragende Lösungen und Exzellenzkriterien zum Thema „Neues soziales Wohnen“ zu erfüllen. Dafür braucht es eine grundsätzliche Auseinandersetzung auf mehreren Ebenen:

- Wie sieht Qualität am untersten Ende des Wohnungspreissegments aus?
- Wie viel weniger ist noch mehr?
- Was muss getan werden, damit Eigenleistung und Selbstverantwortung den Weg von der Not zur Tugend beschreiten können (Partizipation, Empowerment, Selbstbestimmung)?
- Welchen Auswirkungen hat das auf die Struktur der Stadt?
- Wie müssen rohe, robuste und weiter entwickelbare Stadtentwürfe aussehen?
- Welche Verantwortung trägt die öffentliche Hand für die Sicherung leistbaren Wohnraums in Europa?

DI Kurt Hofstetter ist Stadtplaner und war u.a. Leiter der Stadtteilplanung und Flächennutzung für den Nordosten von Wien sowie Leiter der Landschafts- und Freiraumplanung für Gesamtwien. In den Jahren 2003–2011 war er als Mitarbeiter der Wiener Stadtplanung und anschließend bis 2015 in der Wien 3420 Aspern Development AG maßgeblich an der Konzeption, Planung, Entwicklung und Umsetzung des innovativen Stadtentwicklungsgebiets „aspern – Die Seestadt Wiens“ beteiligt. Seit Jänner 2016 beschäftigt er sich als stellvertretender Koordinator mit der Internationalen Bauausstellung „IBA\_Wien – Neues soziales Wohnen“.

## **Kontakt und Information:**

Club of Vienna  
Dr.in Sigrid Kroismayr  
Gußhausstr. 30/230-1  
A-1040 Wien  
Email: sekretariat@clubofvienna.org  
[www.clubofvienna.org](http://www.clubofvienna.org)

Forum Wohn-Bau-Politik  
Mag.a Barbara Ruhsmann  
Barichgasse 40-42  
1030 Wien  
Email: office@forumwohnbaupolitik.at  
[www.forumwohnbaupolitik.at](http://www.forumwohnbaupolitik.at)

Mit freundlicher Unterstützung

