

70

**JAHRE
WBV-GPA**

ENZYKLOPÄDIE
DES WOHNENS



70 JAHRE WBV-GPA

ENZYKLOPÄDIE DES WOHNENS

INHALT

	Vorwort Michael Ludwig	06
	Vorwort Kathrin Gaál	07
	Vorwort Wohnbauvereinigung für Privatangestellte	08
01	Alleinerziehend	10
02	Augenhöhe	16
03	Autarkie	18
04	Bassena	24
05	Betriebsrat	30
06	Copyright	32
07	Devotionalien	38
08	Eigentümer*innen	40
09	Einstürzende Neubauten	42
10	Emanzipation	44
11	Empfang	46
12	Entwicklung	48
13	Familie	50
14	Fassadenbegrünung	52
15	Feminismus	56
16	Fernbeziehung	60
17	Fundament	62
18	Gallisches Dorf	66
19	Gemeinnützigkeit	68
20	Gemischter Satz	70
21	Generationen	74
22	Geschäftsführung	76
23	Grünzeug	78
24	Hase und Karotte	82
25	Hausbesorger*innen	84
26	Hausverwaltung	88
27	Herausforderungen	90
28	Ideenvielfalt	92
29	Identität	96
30	Internationalität	102
31	Jakomini	108
32	Kompetenz	110
33	Kostengünstig	112
34	Kraftwerk	118

35	Krieg und Frieden	123
36	Krisenzeiten	127
37	Landluft	129
38	Lesestoff	135
39	Mehrarbeit	137
40	Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.	139
41	Mindesthaltbarkeitsdatum	147
42	Mut zum Experiment	149
43	Obdach	151
44	Österreichisches Modell	153
45	Planungsgesellschaft	157
46	Politik	159
47	Projektentwicklung	163
48	Quadratur	165
49	Quo vadis	171
50	Rechnungswesen	177
51	Satelliten	179
52	Schaltzentrale	181
53	Schutz	183
54	Spielregeln	187
55	Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit	189
56	Studierendenwohnen	191
57	Technik und Instandhaltung	193
58	Temporär	195
59	Transformation	199
60	Veteran*innen	203
61	Wachstumsschmerz	205
62	Wischmopp	211
63	Wohnungsservice	215
64	Wohnbauförderung	217
65	Wohnungswechsel	219
66	XXL	221
67	Yoga	225
68	Ziegel	229
69	Zuber	235
70	Zukunft	239



Dr. Michael Ludwig
Bürgermeister und
Landeshauptmann
von Wien

Seit 70 Jahren im Dienst der Menschen

Wien wird von renommierten internationalen Forschungsinstitutionen immer wieder als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Leistbarkeit und hohe Qualität des Wohnens für die gesamte Bevölkerung. Dafür trägt neben der Stadt Wien mit ihren rund 220.000 Gemeindewohnungen auch der gemeinnützige Wohnbau mit weiteren fast 200.000 Wohnungen bei.

Der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) gelingt es seit ihrer Gründung am 28. August 1953 immer wieder, Meilensteine im gemeinnützigen Wohnbau zu setzen. Über ihren Kernaufgabenbereich hinaus, den Mieter*innen sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, setzt die WBV-GPA immer wieder höchste architektonische, soziale, ökologische, nachhaltige und partizipative Ansprüche in ihren Wohnbauprojekten erfolgreich um. Zahlreiche Preise und Auszeichnungen belegen diese Anstrengungen eindrucksvoll.

Besonders hervorzuheben ist die Aufgeschlossenheit des Unternehmens gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen und neuartigen, innovativen Ideen im Wohnbau sowie die Bereitschaft zum Erkunden von Neuland oder auch Initiativen wie Kunst am Bau. Eine Vorbildfunktion nimmt die WBV-GPA auch durch das bestehende Mitbestimmungsstatut ein, welches für die Mieter*innen-Gemeinschaft weitreichende Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte vorsieht – übrigens das erste einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung. Dadurch wird der gewerkschaftliche Anspruch gelebter Demokratie und Solidarität auch im privaten Lebensbereich von Arbeitnehmer*innen sichergestellt und Gegenwartsphänomenen wie Isolation und Vereinsamung bestmöglich entgegengewirkt.

In diesem Sinne darf ich mich als Bürgermeister und Landeshauptmann der Stadt Wien bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen der WBV-GPA für ihre bisherige erfolgreiche Tätigkeit sehr herzlich bedanken und gratuliere der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zu ihrem 70-jährigen Jubiläum!



Kathrin Gaál
Vizebürgermeisterin

Wie aus einem Traum ein Anspruch wurde

Mit dem Bau der ersten Gemeindebauten begann man in Wien vor mittlerweile über 100 Jahren einen visionären Traum zu leben. Trotz Zeiten der Zerstörung und der Entbehrungen blieb sich Wien in dieser Frage treu und wurde so zur Welthauptstadt des sozialen Wohnbaus. Das weltweit renommierte Wiener Wohnbaumodell basiert dabei maßgeblich auf der engen Partnerschaft der Stadt Wien mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Denn es sind die gemeinnützigen Wohnbauträger, die den Anspruch der Stadt von leistbarem Wohnraum bei möglichst hoher Wohnqualität erst zur Realität werden lassen.

In Zeiten der Pandemie, einer kriegerischen Auseinandersetzung an der Türschwelle zur Europäischen Union und den damit einhergehenden fortlaufenden Teuerungen rückt das Thema Wohnen wieder verstärkt in den Fokus der Öffentlichkeit. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und wird in Wien entsprechend auch mit einem Grundrecht gleichgesetzt.

Wien ist eine äußerst attraktive Stadt und erlebt ständigen Zuzug. In naher Zukunft wird Wien dementsprechend die Marke der 2 Millionen Einwohner*innen knacken. Dies erhöht automatisch auch den Druck auf die Wohnsituation und zeigt, wie wichtig die Förderung von Neubau und Sanierung geworden ist; denn die Zukunft des nachhaltigen Wohnbaus liegt in den Städten.

Begegnen kann man den skizzierten Herausforderungen nur mit starken Partner*innen, denen man vertrauen kann. Die WBV-GPA ist eine dieser starken Partner*innen, die dabei helfen, eine bessere Zukunft zu bauen und optimistisch auf die Zukunft der nächsten Generationen zu schauen.

70 Jahre WBV-GPA sind ein Grund zu feiern und gleichzeitig ein Auftrag für die kommenden Jahre! Die Mission muss es sein, nicht nachzulassen und weiterhin alle Anstrengungen im Sinne der Mieter*innen zu investieren – und nichts weniger, als den aus einem Traum geborenen Anspruch auf leistbares Wohnen bei höchster Qualität zu verwirklichen.



Karl Dürtscher

Vorsitzender des Aufsichtsrats der WBV-GPA



© wilke.at

KommR Mag. Michael Gehbauer

Geschäftsführer der WBV-GPA



© wilke.at

Mag.ª Nadja Horvath, MAS

Geschäftsführerin der WBV-GPA

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leser*innen,

wie Sie vermutlich wissen, ist es Tradition, dass die WBV-GPA alljährlich eine Publikation herausbringt; dieses Jahr – 2023 – ist ein besonderes, da wir heuer das siebzigjährige Bestehen unseres Unternehmens feiern dürfen.

Zu diesem Anlass haben wir uns etwas ganz Besonderes ausgedacht. Kein Buch, das wie üblich chronologisch die Zeiten Revue passieren lässt, sondern eine Art Lexikon: 70 verschiedene Begriffe erklären uns und unser Wirken. Es ist im besten Sinne ein Sammelsurium, das versucht, die Bandbreite unseres Wesens darzustellen.

Manches werden wir übersehen haben, manches haben wir vielleicht nicht genug gewürdigt; da bitten wir jetzt schon um Verzeihung. Dennoch, blättern Sie durch, springen Sie durch die Einträge, entdecken Sie uns und unsere Vielfältigkeiten, legen Sie ein Augenmerk auf mögliche Querverweise – es lohnt sich.

70 Jahre Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Das ist unzweifelhaft eine Erfolgsgeschichte, nicht im Sinne derer betrachtet, die sich Profite an die Fahnen heften, sondern im Gegenteil für jene, für die wir da sind: die Menschen, unsere Mieter*innen, denen wir leistbaren Wohnraum gepaart mit architektonischen Meilensteinen in bestmöglichen Maßstäben bieten. Gemeinnützig und kostendeckend arbeitend müssen wir niemandem Dividenden oder ähnlich zu titulierende Gewinne abliefern; dies vor allem wegen unseres gewerkschaftlich-solidarischen Hintergrunds.

An dieser Stelle dürfen wir uns ganz herzlich bei all unseren Partner*innen bedanken, die uns über diese sieben Jahrzehnte begleitet haben. Eine Aufzählung würde jeden Umfang sprengen. Aber wen wir unbedingt erwähnen müssen, sind die Förderungsgeber*innen, ohne die all dies nicht möglich gewesen wäre; an erster Stelle das Land Wien. Die Wohnbauförderung ist schließlich die Quintessenz des sozialen Wohnbaus.

Nachhaltig, innovativ und inspirativ

Die WBV-GPA wird nicht müde werden, Experimente zu wagen, oft in erster Reihe neuer Ideen zu stehen, vielleicht auch einmal Lehrgeld zahlen zu müssen, sich trotzdem ständig neuen Herausforderungen zu stellen und diese jedenfalls zu meistern.

Wir wünschen uns noch viele weitere siebzig Jahre zusammen mit all jenen, denen wir uns verbunden fühlen.

Ihre und eure
WBV-GPA

ALLEINERZIEHEND

Gemeinsam statt einsam

Im Lebenscampus Wolfganggasse bedeutet „Zuhause“ mehr als die eigenen vier Wände.

Einsam muss sich hier niemand fühlen. Diese Botschaft wurde bei der Eröffnung des Lebenscampus Wolfganggasse am 2. Juni 2023 auf fröhliche und festliche Art vermittelt. Ein Summen von hunderten Gesprächen erfüllt den Raum zwischen den Häusern, dazwischen sausen Kinder auf Rollern über Plätze und Rampen, und die Sonne strahlt über Wien-Meidling. Dort, wo früher die Waggons der Badner Bahn in und um die Remise rangierten, ist ein neues Stadtquartier entstanden. Darin umfasst schon alleine der Lebenscampus, der gemeinsam von der WBV-GPA und Neues Leben errichtet wurde, 323 geförderte Mietwohnungen, davon 108 SMART-Wohnungen. 87 neue Heimplätze des ÖJAB-Jugendwohnheims im ÖJAB-Haus „Remise“ kommen noch dazu. Entworfen wurden die Bauteile des Lebenscampus von den Archi-

tekt*innenteams GERNER GERNER PLUS und M&S Architekten, der Freiraum von YEWO LANDSCAPES.

Allein erziehen, ohne alleine zu sein: Das ist hier zwar nicht das exklusive Programm, aber doch ein dezidierter Schwerpunkt, wie Wiens Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál anlässlich der Eröffnung betonte. Denn im Quartier Wolfganggasse reagieren die Stadt Wien und die gemeinnützigen Wohnbauträger auf die demografische Realität. Der Anteil der alleinerziehenden Elternteile mit Kindern bis zu 15 Jahren liegt in Österreich in den letzten Jahren konstant bei rund 14 Prozent (laut einer Erhebung des Instituts für Familienforschung). Maßgeschneiderte und gleichzeitig leistbare Wohnlösungen für diese Gruppe gab es bisher jedoch kaum. Bis jetzt, denn in einigen Bauträgerwettbewerben stehen die Bedürfnisse von Alleinerziehenden und natürlich auch die Bedürfnisse der von ihnen Erzogenen im Zentrum.

Das bedeutet: Wohnungsgrundrisse, die genügend Spielraum für sich wandelnde Lebenssituationen und für Patchworkfamilien bieten, die Elternteil und Kindern die nötige Privatheit bieten.

Vor allem aber spielen Nachbarschaft und Gemeinschaft hier eine große Rolle: Denn Alleinerziehende wollen und sollen nicht alleine bleiben, sondern sollen und wollen sich gegenseitig helfen, und Raumangebote außerhalb der eigenen Wohnung können die Bedürfnisse des Alltags abbilden. Stiege, Haus, Quartier, Stadt – das heißt, eingebunden in ein soziales System der Sorge und Gemeinschaft.

Eine Fülle an maßgeschneiderten Gemeinschaftsräumen zeichnet auch den Lebenscampus Wolfganggasse aus, und das Eröffnungsfest bot Gelegenheit, sie alle erstmals in Augenschein zu nehmen. Am Infostand von realitylab, das den Prozess der Gemeinschaftsbildung begleitet, starten die Rundgänge im Studentakt, auf einem Poster können die Neu-Bewohner*innen danach jene Gemeinschaftsräume markieren, die sie besonders gerne nutzen wollen.

Los geht's: Die erste Gruppe startet ihren Parcours durch Stiegen, Gänge und Lifte. Jungfamilien, Mütter, Väter, Heranwachsende, eine bunte Mischung. Im Tischtennisraum fangen zwei junge Burschen gleich mit dem Spielen an. Petra



„Lebenscampus Wolfganggasse“
Hermann-Glück-Weg 5,
1120 Wien



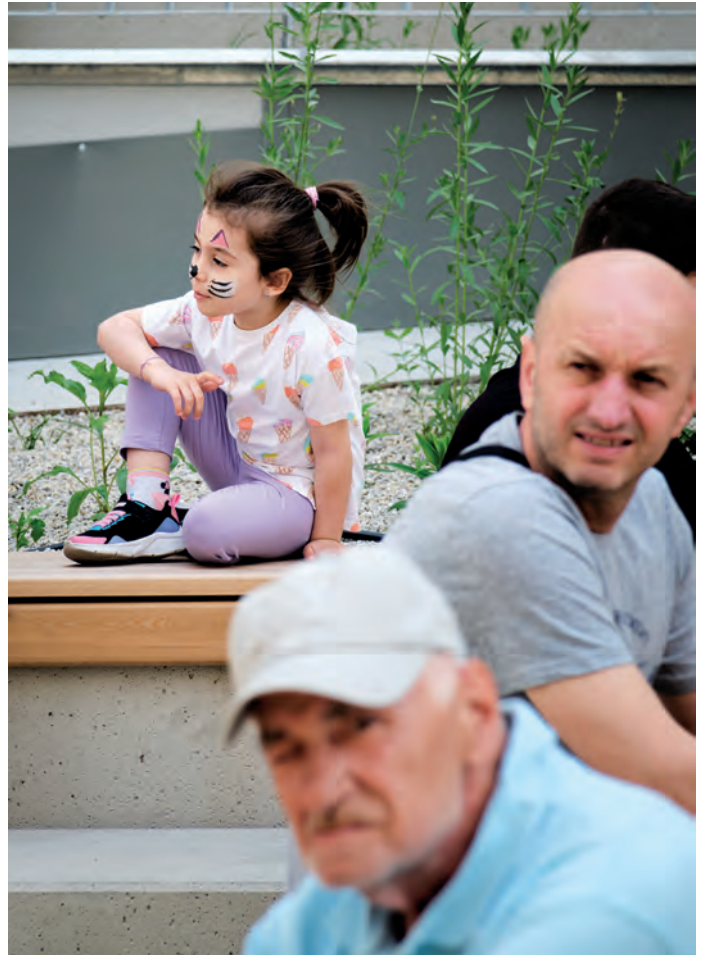
© Daniel Hawelka

Hendrich von realitylab appelliert an die Verantwortung aller, die Räume gut instand zu halten – nicht mit den Schuhsohlen an die weiße Wand! Die Bibliothek ist schon mit den ersten Büchern bestückt, hier lässt sich heimelig lesen mit Blick über Wien, und im gemüt-

lichen Heimkino (mit Netflix-Plugin) können Eltern ihre Lieblingsfilme schauen, ohne die Nachkommen zu stören – oder andersrum. Der Kinderspielraum bietet einen Ausgleich, wenn die Wohnung zu eng wird oder momentaner Ruhebedarf für die Zoom-Konferenz im Home-

Office herrscht. Der Gaming- und Chillout-Raum wird gleich von Jugendlichen in Beschlag genommen, und im zweigeschoßigen Klettterraum kann überschüssige sportliche Energie investiert werden.

Ein besonderes Angebot, das sich auch in anderen Wohnanlagen



Der Meidlinger Bezirksvorsteher Wilfried Zankl will hoch hinaus. Auch die Geschäftsführung der WBVGPA und Neues Leben feiern mit den Bewohner*innen die Eröffnung des Lebenscampus Wolfganggasse. Michael Gehbauer und Siegfried Iglar am Wutzler ...





... und Nadja Horvath mitten
im regen Treiben.



Uns haben die Gemeinschaftsräume bei diesem Projekt sehr beeindruckt.

schon bewährt hat, wartet im 9. Stock auf die Gruppe: das Gästeapartment. Hier können Bewohner*innen ihre Familienmitglieder und andere Besucher*innen für maximal vier Tage unterbringen, zum günstigen Preis von fünf Euro pro Tag plus 70 Euro Endreinigung. Deckenkühlung und WLAN gibt es gratis dazu. Besonders genau unter die Lupe genommen wird die große Gemeinschaftsküche inklusive Terrasse. Küchenschränke und Geräte werden fachkundig inspiziert, die ersten Kontakte in der neuen Hausgemeinschaft wurden schon geknüpft – „wir haben uns zum Einzug eine Leiter ausgeliehen“.

Nun sind Gemeinschaftsräume keine neue Erfindung im Wiener Wohnbau, doch beim Lebenscampus sind viele langjährige Erkenntnisse und Erfahrungen von WBV-GPA und Neues Leben in die Planung eingeflossen. Anstatt einen großen Saal bereitzustellen, der für kleinere Gruppen zu überdimensioniert ist und zu wenig konkrete Nutzungsanreize bietet, wurde hier darauf geachtet, viele kleinere Gemeinschaftsräume über Stiegen und Geschoße zu verteilen und ihnen eine spezielle Nutzung

und Einrichtung maßzuschneidern. Ein großes Plus beim Bauträgerwettbewerb, wie sich Wilfried Zankl, Bezirksvorsteher von Meidling und Mitglied der Wettbewerbsjury, während des Rundgangs bei der Eröffnung erinnert: „Uns haben die Gemeinschaftsräume bei diesem Projekt sehr beeindruckt, weil sie klug in der Anlage verteilt und damit in direkter Nähe der Wohnungen für Alleinerziehende angeordnet sind.“ Nicht nur im Bauträgerwettbewerb fand der Lebenscampus mit seinem Konzept Anerkennung, er wurde auch von der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022 als Projekt aufgenommen.

Nach mehreren Rundgängen ist das Plakat am Infostand von realitylab bis zum Rand ausgefüllt. Die Favoriten bei den Gemeinschaftsräumen sind Kino und Fitness, was für eine gesunde Ausgeglichenheit zwischen Gemütlichkeit und Bewegungsdrang bei der Bewohner*innenschaft spricht. Viele Fragen gibt es natürlich noch zur Logistik der Raumbuchung: Diese läuft für jene Gemeinschaftsräume, die reserviert werden müssen, ganz einfach per App, den Schlüssel gibt es dann (ebenso wie das WLAN-Passwort) im Stützpunkt im Erdgeschoß, der von der guten Seele Vanja Rakovic betreut wird. Die gebürtige Serbin wohnt selbst im Lebenscampus mit ihrem 17-jährigen Sohn und freut sich schon auf die Buchungslogistik per App. „Ich liebe digitale Systeme!“, sagt sie und lacht. Ein reiner Bildschirmjob ist ihre Stützpunkttätigkeit aber keineswegs, sie ist zentrale Schaltstelle und Ansprechperson, oder, wie sie selbst

am besten zusammenfasst: „Ich bin überall.“ Die Nachbarschaft hat sie schon auf dem Schirm, sowohl digital als auch mental, und sie freut sich über das internationale Zusammenleben von Leuten aus der ganzen Welt: Somalia, Rumänien, Österreich, Ukraine, Pakistan.

Bei der Hausverwaltung der WBV-GPA ist die Praxis des Zusammenlebens schon vom Moment des Bezugs an genau vorbereitet und organisiert. „Natürlich muss es von Anfang an klare Regeln geben, weil die Gemeinschaftsräume hochwertig ausgestattet sind und die Benutzung nicht auf Kosten der Allgemeinheit gehen soll“, sagt Carmen Böcskör, Sachbearbeiterin Hausverwaltung Wien, die bei der Eröffnungsfeier informativ tätig ist. „Wir hoffen, dass sich über die Nutzung der Gemeinschaftsräume Freundschaften und Interessensgruppen bilden.“ Hier kooperiert man mit dem erfahrenen Team von realitylab, um in der ersten Phase der Besiedlung schon die vielen Möglichkeiten, die die Räume bieten, aufzuzeigen. „Nur ein paar Beispiele: ein Kreativworkshop für Kinder, ein Gartenworkshop und Yogakurse“, sagt Carmen Böcskör. Eine Tagesmutter bietet für Alleinerziehende zusätzliche Hilfe an, und auch das Gästeapartment wurde von Beginn an stark angenommen und ist an den Wochenenden schon ausgebucht – auch für die besuchenden Eltern der Jugendlichen im ÖJAB-Wohnheim ein ideales Angebot. So wird am Lebenscampus das ganze Quartier zur erweiterten Familie und der Begriff von „Zuhause“ weiter als die eigenen vier Wände.



„In der Verwaltung unserer Häuser stehen wir für Transparenz und fairen Umgang auf Augenhöhe“, so steht es im Unternehmensleitbild. Aber was heißen die schönen Worte in der Praxis? Das wollten wir von den beiden WBV-Hausverwalter*innen Carmen Böckör (CB) und Danijel Krajina (DK) wissen.

Was bedeutet es für Sie, mit den Mieter*innen „auf Augenhöhe“ zu kommunizieren?

CB Bloß, weil etwas für mich nicht so schlimm klingt, heißt das nicht, dass es für den*die Mieter*in kein echtes Problem ist. Wir müssen empathisch sein und uns einfühlen können.

DK Es beginnt beim Telefonat. Manche holen weit aus und erzählen eine lange, vielleicht auch verworrene Geschichte. Wir müssen herausfiltern, worum es wirklich geht. Wir dürfen uns auch nicht von einem Sog des Mitgefühls mitreißen lassen, sondern müssen objektivieren. Und dann angemessen und professionell reagieren.

CB Wenn man lange in der Hausverwaltung arbeitet – und bei mir sind es schon 20 Jahre – wird man auch ein wenig zum*zur Sozialarbeiter*in. Als ich angefangen habe, war das noch nicht so,

aber mittlerweile ist es Teil meines Jobs. Wir kümmern uns nicht nur um die Häuser, sondern auch um die menschlichen Anliegen.

Zum Beispiel?

CB Kann jemand seine Miete nicht zahlen, tun wir alles, um zu helfen. Wir sind keine rein bürokratische Hausverwaltung und sehen das Zwischenmenschliche. Auch bei Streitigkeiten könnten wir es uns einfach machen und den Mieter*innen raten, die Polizei zu rufen. Aber es zahlt sich aus, hinzufahren und mit den Menschen zu reden. Das ist auch in unserem Interesse: Herrschen in einem Haus eine friedliche Stimmung und ein gutes Auskommen, haben wir langfristig auch weniger Arbeit.

DK Bei uns kommen viele Aufgaben zusammen. Unser Mietermitbestimmungsstatut sichert den Mieter*innen ein gelebtes

Mitspracherecht zu. Oft haben wir sehr engagierte Bewohner*innen, die Anliegen sammeln und an uns kommunizieren.

Kommt das Engagement von selbst oder wird es von Ihnen initiiert?

DK Wir weisen mit Infobroschüren und bei den Hausversammlungen auf die Möglichkeit zur Gründung eines Mieter*innen-Beirates hin und halten bei Bedarf auch Mieter*innen-Beiratswahlen ab. In Floridsdorf hatten wir über Jahrzehnte hinweg zwei sehr engagierte Beiräte, die sich um alles gekümmert haben. Und das hatte Auswirkungen: Die Wohnhausanlage hat sich technisch permanent weiterentwickelt und war auch finanziell sehr gut aufgestellt. Jedes Quartal habe ich die beiden netten Herren besucht – es gab immer Kaffee und Kuchen – und wir besprachen, was

AUGENHÖHE

aktuell los war. Einmal im Jahr sind sie zu uns ins Büro gekommen, haben die Betriebskosten geprüft und mit uns besprochen, woran wir in der kommenden Zeit gemeinsam arbeiten möchten. Heuer haben die beiden Herren altersbedingt aufgehört. Leider konnte im Zuge der Hausversammlung niemand als Nachfolger*in aufgestellt werden, weil sich niemand gemeldet hat. Das bedauern wir natürlich sehr. Aber an unserer Arbeit ändert es nichts: Ungeachtet der Mieter*innen-Mitbestimmung kümmern wir uns um die Anliegen aller Menschen im Haus.

Sind Mieter*innen-Beiräte der Normalfall oder die Ausnahme?

DK In meinem Verwaltungsbestand gibt es nicht viele Beirat*innen. Den meisten Menschen fehlt die Zeit. Manche zeigen erst Interesse und entscheiden sich dann doch dagegen. In einem anderen Fall hat sich ein junges Paar mit Kind als Vertretung wählen lassen. Sie wurden dann mitten in der Nacht aus dem Bett geklingelt, weil eine Nachbarin einen Wasserschaden hatte. Dafür sind sie natürlich nicht zuständig.

Was sind die häufigsten Konflikte?

CB Die Generationenproblematik zwischen älteren, ruhebedürftigen Menschen und lauten, spielenden Kindern. Und das Nicht-Verstehen anderer Kulturen. Es treffen viele unterschiedliche Menschen aufeinander, da gibt es sprachliche Barrieren oder auch einfach Unverständnis darüber, dass andere Menschen anders leben.

Was tun?

CB Wir suchen das Gespräch und versuchen zum Beispiel einem Mieter, der sich durch Lärm gestört fühlt, ein wenig Laissez-faire nahezubringen. Wenn beide ein Stück weit aufeinander zugehen, wird es besser. Manchmal wird es auch schlimmer, wenn man sich von außen einmischt. Ruft uns jemand an und beschwert sich, ist deshalb unsere erste Frage: „Haben Sie schon miteinander geredet?“ Ich schreibe keine Beschwerdebriefe mehr ohne ein vorangegangenes Gespräch.

DK Ein weiteres Dauerthema sind die gestiegenen Energiekosten. Wir bekommen etliche Anfragen wegen der drastischen Erhöhungen. Wir versuchen im Rahmen unserer Möglichkeiten zu helfen.

Aktuell haben wir einen Fall im 10. Bezirk, da haben mehrere Mieter*innen einem Energieversorger geschrieben und wir haben bei Wien Energie nachgehakt, wie die hohe Abrechnung zustande kam. Uns ist wichtig, dass sie sich an uns wenden können und wir helfen. Auch Bewohner*innen einer Wohnhausanlage aus Korneuburg hatten Fragen zu den Energiekosten. Sie haben gemeinsam einen Fragenkatalog erstellt und uns übermittelt. Bevor wir ewig Mails hin- und herschicken, haben wir die Bewohner*innen kurzerhand zu uns eingeladen und die Fragen gemeinsam mit unserer Geschäftsführerin Nadja Horvath, die auch Energieexpertin ist, besprochen und beantwortet.

Auch das geht wohl weit über die gewohnten Aktivitäten einer Hausverwaltung hinaus.

DK Für uns ist die zentrale Frage: Ist das Anliegen berechtigt? Wir wissen, was gesetzlich ausgehandelt wurde und dass es einen gewissen Spielraum gibt für die Energiefirmen. Wird der aber – wie in diesem Fall – überzogen, sehen wir das definitiv als unsere Aufgabe, unsere Mieter*innen zu unterstützen.

AUTARKIE

Gemeinnütziger Selbstversorger

Bis weit ins 20. Jahrhundert war das Gelände zwischen dem Wiental und den Gleisen der Westbahn östlich des Bahnhofs Wien-Hütteldorf den Lokomotivremisen und Werkstätten der Österreichischen Bundesbahnen vorbehalten. Zuletzt pachteten Frächter*innen und Baustoffhändler*innen die Hallen. Wie zahlreiche andere Bahnflächen auf Wiener Stadtgebiet wurde auch dieses Areal frei für die Stadtentwicklung. Im westlichen Teil entstand ein neuer Bildungscampus für über 1100 Kinder und Jugendliche, im östlichen zwei Wohnanlagen mit insgesamt 450 Wohneinheiten. Insbesondere jene der Wohnbauvereinigung stellt sich sehr engagiert den aktuellen Herausforderungen, obwohl zum Zeitpunkt der Durchführung des Bauträgerwettbewerbs im Jahr 2018 Energiekrise und Teuerung noch nicht die Brisanz von heute hatten. Dass der Bauträger das Grundstück nicht kaufen musste, sondern im Baurecht übernehmen konnte,

legte die Basis für die günstigen Mieten von unter acht Euro pro Quadratmeter. Die Wettbewerbsauslobung hatte eine nachhaltige Energieversorgung sowie auf die Bedürfnisse Alleinerziehender zugeschnittene Wohnangebote zum Ziel – geliefert wurde einiges mehr.

„Wientalterrassen“ heißt die Wohnanlage in der nach der Schauspielerin Käthe Dorsch (sie wagte es mehrmals, bekannte Theaterkritiker – unter ihnen Hans Weigel – zu ohrfeigen) benannten Gasse. Der Name ist Programm, aber dazu später. Ursprünglich endete das auf Gleisniveau ansetzende Grundstück an einer Böschung, die zu den Gemeindebauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren entlang der stadtauswärts führenden Hadikgasse steil abfiel.

Die Architekt*innen von Berger+Parkkinen und Christoph Lechner modulierten das Terrain neu, nahmen Rücksicht auf den Baumbestand und schufen so einen sachten Übergang zum weitläufigen Grünraum der Gemeindebauten. Neue und alteingesessene Anwohner*innen profitieren nun von einem zusammenhängenden Freiraum und

einer neuen fußläufigen Verbindung abseits des Verkehrs, die künftig bis zur Hochsatzengasse führen wird.

Die Abfolge von fünf Häusern wird zu den Geleisen hin von einem langen Rückgrat zusammengehalten. Hier liegen in erster Linie Stiegenhäuser, Erschließungszonen und Nebenräume. Von den vorbeibrausenden Zügen hört man daher nichts, ganz ausgeblendet sind sie nicht. Wer es auf der witterungsgeschützt zwischen zwei Stiegenhäusern liegenden Kletterwand bis nach oben schafft, kann durch ein Fensterband Züge schauen; den Jüngsten wird dieses Erlebnis durch ein bodentiefes Glasband im Kinderspielraum beschert.

Die drei Höfe öffnen sich nach Süden, dort brausen höchstens Kids auf Rollern vorbei: Der erste ist so etwas wie der Hauptplatz des Grätzls, der zweite liegt höher, ist über eine Treppenanlage an die Promenade angebunden und damit ein intimerer, der Bewohner*innenschaft vorbehaltener Freiraum, während der dritte mit einem Spielplatz und den Privatgärten vor den Erdgeschoßwohnungen eine Mischung aus beidem ist. Die Land-



„Wientalterrassen“
Käthe-Dorsch-Gasse 17,
1140 Wien





© Daniel Hawelka

schaftsarchitekt*innen Lindle+Bukor verstanden es gut, unterschiedliche Milieus zu schaffen, die mannigfaltigen Bedürfnissen gerecht werden.

Weißer Baukörper mit weit auskragenden Balkonen und terracottafarbene Verbindungsbauten bilden im Wechselspiel Platzwände von wohlthuender Wärme und Luftigkeit und gliedern die Anlage. Nur von der Gleisseite ist ihre Ausdehnung gleich erkennbar. Aber auch hier bietet sich den Bahnreisenden keine fade, abweisende Front dar, sondern eine gut rhythmisierte Fassade, die den Blick aus dem Zugfenster lohnt.

Blickverbindungen zwischen den Geschoßen, erhellt durch zentral einfallendes Tageslicht, machen die gehfreundlichen Stiegenhäuser zu attraktiven Orten. Eine wohldurchdachte und das Umfeld berücksichtigende Konfiguration der Baukörper, ein ansprechendes Farbkonzept, gut dosierte Öffnungen, Balkone von unterschiedlicher Breite und Tiefe – es brauchte keine teuren Maßnahmen, um eine heiter-luftige Grundstimmung und ein wohnliches Ambiente auch außerhalb der privaten vier Wände zu erzeugen.

Die Grundrisse der ausschließlich nach Süden, Westen und Osten orientierten Wohnungen sind so konzipiert, dass sowohl die Aufteilung in kleinere Einheiten als auch der Zusammenschluss zu größeren Einheiten möglich ist. Ganz

oben sorgen die drei namensgebenden Dachterrassen für Ausblick über die Stadt. Die größte ist stolze 64 Meter lang. Mit Hochbeeten, einer schattenspendenden Pergola, Outdoorküche und Dusche ausgestattet ist sie ein vielseitig nutzbarer Ort der Begegnung für die Hausgemeinschaft. Allein dieses architektonische Setting würde reichen, um festzustellen, dass es sich hier gut wohnen lässt. Es ist aber „nur“ der Rahmen für ein Gesamtpaket, das den Begriff der Gemeinnützigkeit wörtlich nimmt und über leistbare Wohnungen in einem angenehmen Ambiente hinaus Angebote bereitstellt, die in mehrfacher Hinsicht der Allgemeinheit nützen und dem Gemeinwohl dienen.

Da wäre zum einen das von einem Forschungsprojekt begleitete innovative Energiekonzept, das die fast 300 geförderten Mietwohnungen zu 100 Prozent mit Wärme und Kälte aus vor Ort gewonnenen erneuerbaren Energien versorgt. Über 60 Tiefensonden und die Aktivierung der Betondecken werden die Wohnungen geheizt und im Sommer gekühlt. Fotovoltaikmodule auf dem Dach liefern den elektrischen Strom für die Wärmepumpe und den sonstigen Strombedarf. Unverglaste Niedertemperatur-Solarabsorber wirken ergänzend zu den Erdtiefensonden, um in der Übergangszeit die Wirkungsgrade der Wärmepumpen zu verbessern und im Sommer

Es brauchte keine teuren Maßnahmen, um eine heiter-luftige Grundstimmung und ein wohnliches Ambiente auch außerhalb der privaten vier Wände zu erzeugen.

zur vollständigen Regenerierung des Tiefensondenfeldes beizutragen.

Als weitere Energiequelle wurde das Abwasser, das in den fast 300 Haushalten anfällt, angezapft. Während das Dusch- und Kochwasser andernorts Tag für Tag in der Kanalisation verschwindet, wird seine Energie hier zur Wärmeversorgung der Warmwasserbereitung rückgewonnen. Das Abwasser ist eine konstant zur Verfügung stehende Energiequelle, der Verbrauch schwankt kaum. Und da bei 300 Haushalten ziemlich viel zusammenkommt, war es sinnvoll, diese Energie für die Warmwasserbereitung rückzugewinnen. Komplettiert wird das Paket von einem Asphaltkollektor auf einer zentralen Strecke des öffentlichen

Für soziale Wärme ist ebenfalls gesorgt ... Es ist ein Stützpunkt für den ganzen Bezirk, der Freizeitaktivitäten für Jung und Alt bietet.

Gehweges vor der Anlage. Das dort geführte Wasser kühlt die Asphaltoberfläche und dient – durch die Außentemperatur erwärmt – zur Regeneration der Tiefensonden. In welchem Ausmaß damit der sommerlichen Überhitzung des öffentlichen Raums vorgebeugt werden kann, wird die Evaluierung zeigen. Vielleicht wandeln wir in der Zukunft, in der kein Gas mehr durch die Netze strömt, häufiger auf CO₂-frei gekühlten Trottoirs.

Noch nie zuvor wurde eine derart große Wohnanlage mit einem vergleichbaren Energie-Gesamtsystem ausgestattet. Das war mitunter auch für die Bewohner*innenschaft gewöhnungsbedürftig. Die Temperatur wird über ein Raumbediengerät geregelt. Dreht man nach links wird es kühler, nach rechts wärmer. Wird geheizt, leuchtet eine LED rot, wird gekühlt, leuchtet sie blau. Klingt einfach, aber man muss wissen, dass das System langsam reagiert. Hin- und Herdrehen wie bei einem Thermostatknopf bringt nichts,

dafür regelt das System die einmal erreichte Wohlfühltemperatur quasi von selbst. Im Bad sorgt ein elektrischer Heizstrahler bei Bedarf für schnelle Wärme. Abfälle und Speiseöle über WC-Schüssel oder Abfluss zu entsorgen, gehört sich sowieso nicht. Hier würde dies zudem das problemlose Funktionieren der Abwasserwärmerückgewinnung behindern.

„Es war meine Sorge, dass es Beschwerden geben könnte. Aber schließlich waren es nur ganz wenige, die Heizprobleme hatten“, ist Michael Gehbauer erleichtert.

„Einigen war es zu kalt, anderen zu warm“, bestätigt Hauverwalterin Eveline Weigel. In der Zwischenzeit sind die anfänglichen Wehwehchen vergessen. Die ausführliche Information der Mieter*innen hat sich jedenfalls gelohnt, das energieautarke Leben ist zur Selbstverständlichkeit geworden.

Für soziale Wärme ist ebenfalls gesorgt. Als Weiterentwicklung der seit Jahrzehnten etablierten Pensionist*innen-Klubs des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurde im ersten Hof ein Generationenzentrum eingerichtet, in dem das intergenerative Miteinander im Vordergrund steht. Es ist ein Stützpunkt für den ganzen Bezirk, der Freizeitaktivitäten für Jung und Alt bietet, einen Co-Working-Space und einen verglasten Spielraum für Babys. Die Älteren übernehmen einfache Betreuungsarbeiten, Eltern finden Entlastung und Möglichkeit zum Austausch. Die Betreiber*innen des Klubs „All in Penzing“ verwalten auch die Nutzung des Mehrzwecksaals,

der sowohl für hausinterne Aktivitäten zu Verfügung steht als auch von externen Akteur*innen genutzt werden kann, womit professionelle Betreuung und gute Auslastung sichergestellt sind.

Mit einer Clusterwohnung für Getrennt- und Alleinerziehende hielt ein Wohnungstyp Einzug, der noch nicht zum üblichen Repertoire des Wiener Wohnbaus gehört. Vier Zweizimmerwohnungen mit eigenem Vorraum und Bad sind dabei um eine 135 Quadratmeter große Fläche angeordnet. Man teilt sich das geräumige Wohnzimmer und die große Küche und die jeweils angeschlossenen Terrassen, womit sich die Miete in Grenzen hält und dennoch viel Raum für alle zur Verfügung steht.

Zehn Wohnungen werden nach dem sozialpolitischen Konzept „Housing First“ in Zusammenarbeit mit dem Fonds Soziales Wien vergeben; auch hier liegt der Schwerpunkt auf getrennt- und alleinerziehenden Eltern. Weiters gibt es eine betreute Wohngemeinschaft für Jugendliche, der ein eigener kleiner Hof an der Nordseite zur Verfügung steht. Der Verein Balance betreibt eine Tageseinrichtung sowie Garçonnières für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und hat sogar seine Zentrale in die Wientalterrassen verlegt. Das Reparatur- und Service-Zentrum R.U.S.Z. bespielt das Reparaturcafé im östlichsten Baukörper und bietet ein Miet- und Servicemodell für Waschmaschinen an. Nutzen statt besitzen, reparieren statt wegwerfen und neu kaufen – auch das spart Energie und Geld.



Wer es auf der Kletterwand bis nach oben schafft, kann durch ein Fensterband Züge schauen.



BASSENA

Die Mischung macht's

Baugruppen schaffen Gemeinschaft – nicht nur in ihren Häusern, sondern für das ganze Quartier.

WaLeWi? Klingt wie eine Frage. Wissen Sie die Antwort? Ganz unkompliziert: Der heitere Name ist die Abkürzung für „Wachsen, Leben, Wirken“. So die Eigenbezeichnung einer Baugruppe, deren Gründungsmitglieder sich 2017 zum ersten Mal trafen und die seitdem Stück für Stück angewachsen ist. Und das nicht irgendwie, sondern mithilfe von Arbeitskreisen, in halb-jährigen Prozessen und basierend auf soziokratischen Strukturen. Moment, wie noch mal? Ja, es wirkt auf den ersten Blick etwas anstrengend, wie sich Baugruppen zusammenfinden, aber schließlich geht es auch darum, ein gutes Stück – vielleicht das gesamte Stück – Leben zusammen unter einem Dach zu verbringen und dieses Dach sowie die Wände darunter selbst mitzuplanen.

Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte, so der allgemeine Begriff, haben sich heute

von einem Nischendasein in die Mitte des Wohnbaus geschoben. Wiener Pionierprojekte wurden mehrfach preisgekrönt und haben sich zu Besucher*innen-Magneten entwickelt; in jedem größeren Stadtentwicklungsgebiet sind inzwischen Bauplätze für Baugruppen reserviert – zumindest in Wien. Das anfängliche Vorurteil, hier kämen vor allem privilegierte bürgerliche Gruppen zum Zuge, hat sich inzwischen verflüchtigt. Denn die Mitglieder von Baugruppen bringen ihr soziales Engagement auch ins Quartiersumfeld ein – Michael Kerbler, Mitglied der Baugruppe Gleis 21, nennt es „die Germ der Stadtentwicklung“.

Baugruppen werden vielleicht nie zum Mainstream werden, aber sie beeinflussen den „normalen“ geförderten Wohnbau nachhaltig, betont Gernot Tscherteu von realitylab, das viele Baugruppen auf ihrem Weg begleitet. „Wir betreuen viele Projekte im Bereich soziale Nachhaltigkeit, und viele Erkenntnisse und Methoden von Baugruppenprojekten können wir dort auch anwenden. Es sind viele Elemente von Baugruppen in den

Mainstream übergegangen, wenn auch nicht die Wohnform selbst, die aber einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet.“

Auch WaLeWi will über die eigenen Wände hinaus als „Grätzlmotor“ wirksam sein. Die Lebensmittelkooperative WaLeWi_Speis und ein von der Gruppe betreuter Initiativenraum sollen die Nachbar*innen zu gemeinsamen Aktivitäten einladen. Gleich in zwei Wiener Stadtentwicklungsgebieten will man wohnhaft und grätzlaktiv werden – in der Meischlgasse unter dem Namen „Monas Liesing“ in einem Wohnprojekt, das von der WBV-GPA gemeinsam mit Neues Leben entwickelt wird; hier ist der Einzug der Gruppe für 2026–27 geplant. Es sind 35 Wohneinheiten vorgesehen, dazu kommen Gemeinschaftsräume wie Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Werkstatt, Multifunktionsraum, Gästewohnung, Raum für Homeoffice und natürlich die Food-Coop. Die Architektur für das WaLeWi wird von illiz architektur geplant.

Das zweite neue Quartier wird von einer noch diverseren Gemeinschaft belebt werden. Denn



Vorreiter in Sachen soziale Nachhaltigkeit: Baugruppen liefern wichtige Inputs für die Stadtentwicklung. So auch der Que[e]rbau in der Seestadt Aspern.

© Hertha Hurnaus



© Hertha Hurnaus

an der Kurbadstraße in Oberlaa werden auf dem Baufeld 6 unter demselben Dach WaLeWi mit 28 Wohnungen und die Gruppe „Kokolation“ wohnen. Sowohl „WaLeWi – Am Kurpark“ als auch „kokolok-kur“ haben sich nach ihrer künftigen Adresse benannt und teilen sich die Wohngeschoße auf; mit gemeinsamen Räumen im Erdgeschoß. Den Bauträgerwettbewerb gewann die WBV-GPA mit POS Architekten im November 2022. Hier werden sich die Bewohner*innen altersmäßig ergänzen, denn der Verein Kokolation wurde zu dem Zweck gegründet, fehlende Wohnangebote für Ältere zu schaffen, die selbstständig, aber nicht alleine wohnen wollen, und das mit allen Vorteilen städtischen Lebens.

Erdacht wurde Kokolation von den Architekt*innen Freya Brandl und Peter Bleier. Eine von ihnen zu Beginn in Auftrag gegebene Meinungsumfrage ergab, dass sie mit ihrer Idee auf der richtigen Spur waren: Rund ein Drittel der befragten Senior*innen war an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert. „Klar ist, dass die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt“, so Freya Brandl. „Bei vielen wohnen die Kinder weit weg, und man droht zu vereinsamen. Also sucht man sich eben eine Wahlverwandtschaft!“ Heute wohnt sie selbst in der ersten

dieser Wahlverwandtschaften, der Kokolation im Sonnwendviertel; die zweite in der Seestadt wurde 2021 bezogen, und auch im Village im Dritten ist man dabei; die Kurbadstraße wird die Nummer vier sein. Ein Generationenmix mit anderen Initiativen im selben Haus kann zum Win-win für alle werden, so Freya Brandl. „Viele junge Eltern wünschen sich, dass ihre eigenen Eltern in der Nähe sind. Sie sind froh, wenn jemand das Kleinkind zur Kita begleitet, oder zur Apotheke geht, wenn das Kind krank ist und nicht alleingelassen werden kann. Die Jüngeren helfen den Älteren beim Transport oder mit dem Computer, und die Alten können ihre Lebensgeschichte erzählen.“

Für die WBV-GPA sind die beiden Projekte an der Meischlgasse und Kurbadstraße nicht die ersten Baugruppenexperimente; hier hat man schon reichlich Erfahrungen gesammelt: Die Frauenbaugruppe [ro*sa], das „Vorstadthaus Breitensee“ im Bauteil ROSALIE in der Leyserstraße sowie die bunte Gruppe Que[e]rbau in der Seestadt, die Personen mit queeren Lebensentwürfen – que[e]r, lesbisch, schwul, bi, trans, inter* – offensteht. Inklusion sieht man schließlich als gesellschaftspolitische Verpflichtung, Kooperation ist der Kern der Unternehmensphilosophie, und das Erproben neuer

Jung und Alt, queer und anders, Haus und Nachbarschaft. Die Mischung macht's.

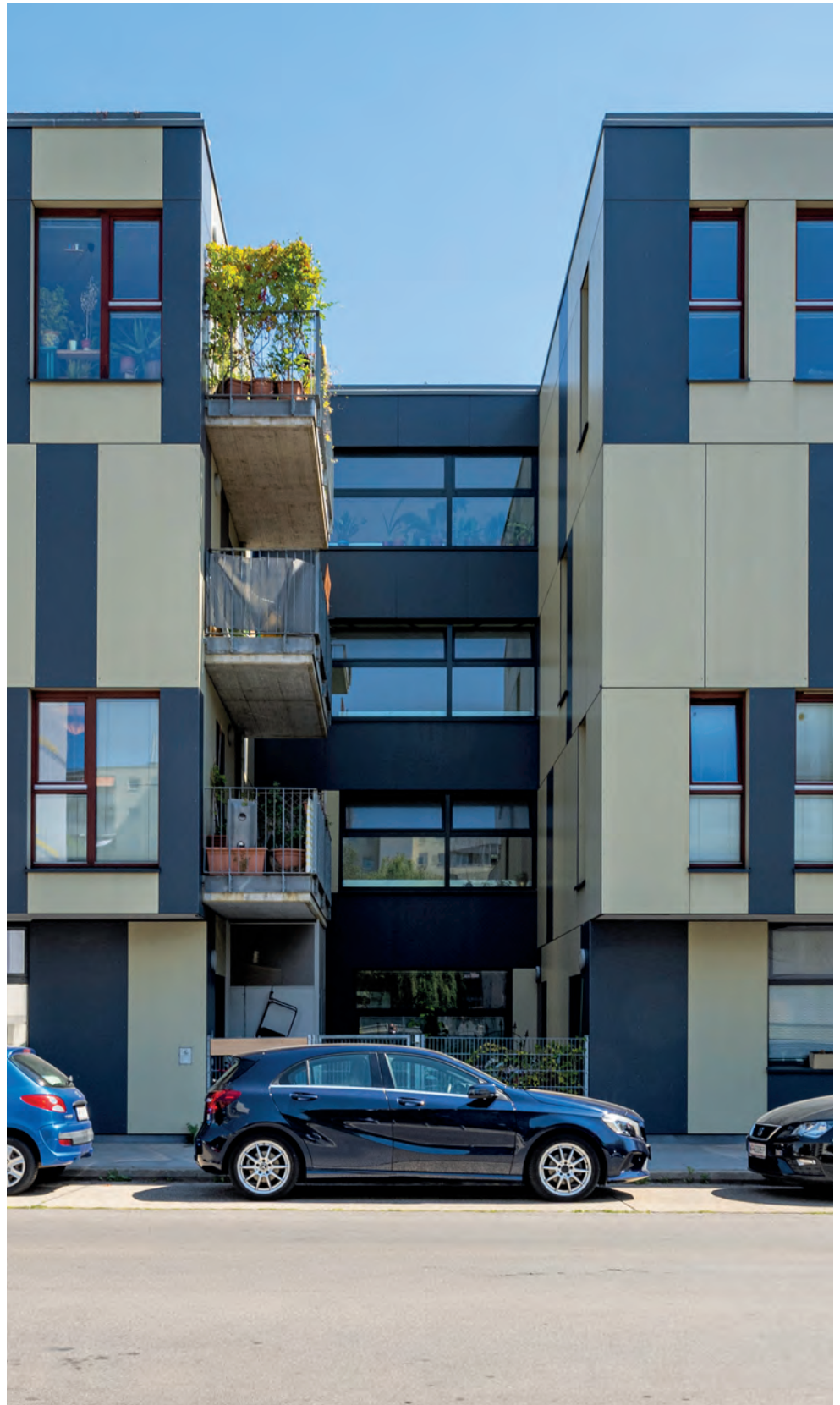
Ideen des Zusammenlebens jenseits der Routine ist der Motor beständiger Innovation im Wohnbau.

Auch bei Que[e]rbau war die Mischung und die Aktivität im Quartiersumfeld von Anfang an enthalten: In den drei Bauteilen werden Baugruppe, betreutes Wohnen und gefördertes Wohnen kombiniert zu einem Modell des städtischen Zusammenlebens, mit einem Gemeinschaftsgarten in der Mitte, der in den nunmehr sechs Jahren seit dem Bezug 2017 zu einer Oase grüner Eigeninitiative geworden ist. Was im alten Wiener Zinshaus die Basse-na war – der Ort des Austauschs unter den Bewohner*innen –, hat heute die vielfältigsten Formen angenommen. Jung und Alt, queer und anders, Haus und Nachbarschaft. Die Mischung macht's.



„Germ der Stadtentwicklung“ nennt ein Mitglied von Gleis 21 (links) das soziale Engagement von Baugruppen. Im Bauteil ROSALIE am Areal der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne befindet sich das „Vorstadthaus Breitensee“ (unten).





[ro*sa], das Gemeinschaftswohnprojekt für Frauen, wurde von den Architektinnen initiiert und mit den Nutzerinnen entwickelt – für die WBV-GPA eine frühe Erfahrung, mit Baugruppen zu arbeiten.

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Elke Bauer-Günser,
Karin Mayerhofer, Peter Schaller,
Wolfgang Handler

BETRIEBSRAT

*„Es reißen sich nicht alle darum, auf der Liste zu stehen, aber irgendwie sind dann doch alle froh, einen Betriebsrat zu haben“, sagt Wolfgang Handler, langjähriger Vorsitzender bzw. -Stellvertreter des WBV-GPA-Betriebsrates und „im Nebenjob“ stellvertretender Leiter der Abteilung Rechnungswesen. Alle fünf Jahre wird der Betriebsrat gewählt; bei der WBV-GPA gibt es nur eine Liste, und die Mitglieder sind nicht freigestellt – das heißt, sie haben die Interessen der Belegschaft zu vertreten, aber gleichzeitig auch jene ihrer jeweiligen Positionen innerhalb des Unternehmens. Der Spagat muss gelingen. Voraussetzungen, sich als Betriebsrät*in zu engagieren, sind einerseits, mit allen Mitarbeiter*innen „einigermaßen zu können“, und andererseits „ein gewisses Standing gegenüber der Geschäftsführung“ zu haben. Mit der Betriebsratsbesetzung wird angestrebt, mehrere Bereiche und Standorte abzudecken, also nicht nur das Haupthaus in der Werdertorgasse, sondern auch Außenstellen wie z. B. die Studierendenheime, die von dessen Leiter Peter Schaller repräsentiert werden. Und dass Frauen und

Männer gleichermaßen vertreten sind, ist eine Selbstverständlichkeit.

Wie in anderen Unternehmen ist der WBV-Betriebsrat Ansprechpartner für die Arbeitnehmer*innen, wenn es um arbeitsrechtliche Fragen, um Gehaltsverhandlungen, um Kündigungen oder Entlassungen geht oder um weniger schwerwiegende Angelegenheiten wie Konflikte mit Kolleg*innen. Darüber hinaus ist der Betriebsrat auch aktives und stimmberechtigtes Mitglied des Aufsichtsrates der Wohnbauvereinigung.

Turbulent war es die letzten Jahre über, als es galt, eine ganze Reihe an Betriebsvereinbarungen zu verhandeln, etwa betreffend die private Nutzung von Dienstgeräten oder die betriebliche Nutzung privater EDV oder auch die Homeoffice-Regelung. Gerade was Homeoffice betrifft, sind die Wünsche und Bedürfnisse seitens der Arbeitnehmer*innen alles andere als einheitlich.

Als Antwort auf die Forderung nach hitzefreien Arbeitstagen in den zuletzt brütend heißen Sommern ist im Zuge der Sanierung des Hauses in der Werdertorgasse immerhin eine Deckenkühlung im ganzen Haus



Es reißen sich nicht alle darum, auf der Liste zu stehen, aber irgendwie sind dann doch alle froh, einen Betriebsrat zu haben.

herausgekommen. „Ist ja nicht so schlecht: letztendlich ein spürbares Ergebnis“, meint Peter Schaller.

Hat es der Betriebsrat eines gewerkschaftlichen Unternehmens leichter als jener eines privatwirtschaftlich geführten? Es sei durchaus angenehmer, denn es gäbe nicht die gegenseitigen Feindbilder zwischen der Belegschaftsvertretung und der Geschäftsführung. „Das ist sicher eine Haltung und Gesprächskultur auf Augenhöhe, die die WBV-GPA auszeichnet“, so die Mitglieder des Betriebsrats.

COPYRIGHT

Illustration:
Valerie Sindelar

83 Architekt*innen haben in diesen siebzig Jahren in unserem Auftrag geplant. So unterschiedlich sie waren und sind, so unterschiedlich war und ist ihr Œuvre. Entweder den Zeiten und deren Erfordernissen oder aber einem notwendigen Aufbruch hin zu neuen Ufern entsprechend haben sie ihre Spuren hinterlassen. Unverhohlen ist unser Stolz, mit so vielen Planer*innen erster Güte zu versuchen, die Welt zu einer besseren zu machen. Jedes der sieben Jahrzehnte des Bestehens der Wohnbauvereinigung war aus unserer Sicht von bestimmten Architekt*innen geprägt, die wir auf den folgenden Seiten illustrativ vorstellen möchten.

aap.architekten

Herbert Ablinger / Vedral & Partner ZT

ArchiMedia

ARTEC Architekten

Atelier Brada - Klerings

atelier 4 architects

BEHF Architects

Berger+Parkkinen

Blaich + Delugan

Friedrich Bodner

Kurt Braun

Alfons Bresich

ccpa | češka priesner partner architektura

Coop Himmelb(l)au

Margarethe Cufer

Peter Czernin

Armin Dolesch

DTA Duda, Testor. Architektur

Europroject

F2 Architekten

FCP und Lacroix

Elfriede Fischer

Frötscher Lichtenwagner

g.o.y.a.

Gangoly & Kristiner

GERNER GERNER PLUS

Robert Haun

Gabu Heindl

Helen & Hard

Andreas Hofer

illiz architektur

Mladen Jadric Architects

Rudolf Jarosch

Clemens Kirsch

Wolf Klerings

Josef Knötzl

Koeb & Pollak Architektur

Martin Kohlbauer

Friedrich Lang

Lukas Lang

Karl Langer / Liane Liszt

Christoph Lechner

Ernst Linsberger

Peter Lorenz

Wenzel Lorenz

Mascha & Seethaler

Christoph Mayrhofer

MEGATABS architekten

Thomas Moosmann

Gerhard Mossburger

Anton Müller

Roland Nemetz

Heinz Neumann / HNP Architects

P.GOOD Praschl-Goodarzi

pfeil architekten

Wolfgang Pfoser

Friedrich Pluharz

Boris Podrecca

Gisela Podreka

pool Architekten

POS architekten

Hugo Potyka

Elsa Prochazka

querkraft architekten

Gernot Rausch

Peter Scheifinger

Michael Schluder

Helmut Schwab

Georg Schwalm-Theiss

StudioVlayStreeruwitz

SUPERBLOCK

Rudolf Taurer

trans_city

transparadiso

Martin Treberspurg & Partner

Norbert Ullreich

Sne Veselinović

Josef Weichenberger

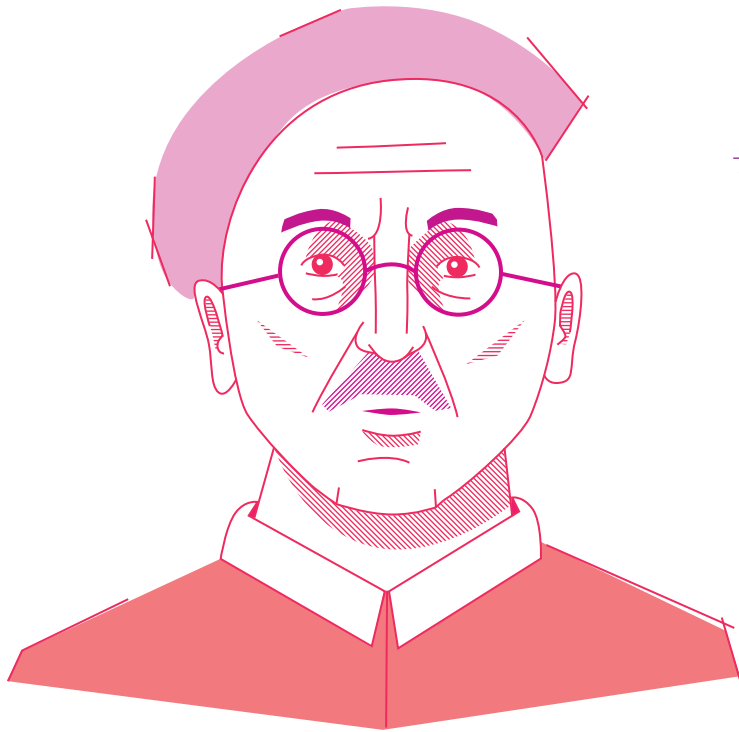
Werkstatt Grinzing

Albert Wimmer

Patricia Zacek

Alois Zehetner

Johannes Zieser



Die Fünfzigerjahre

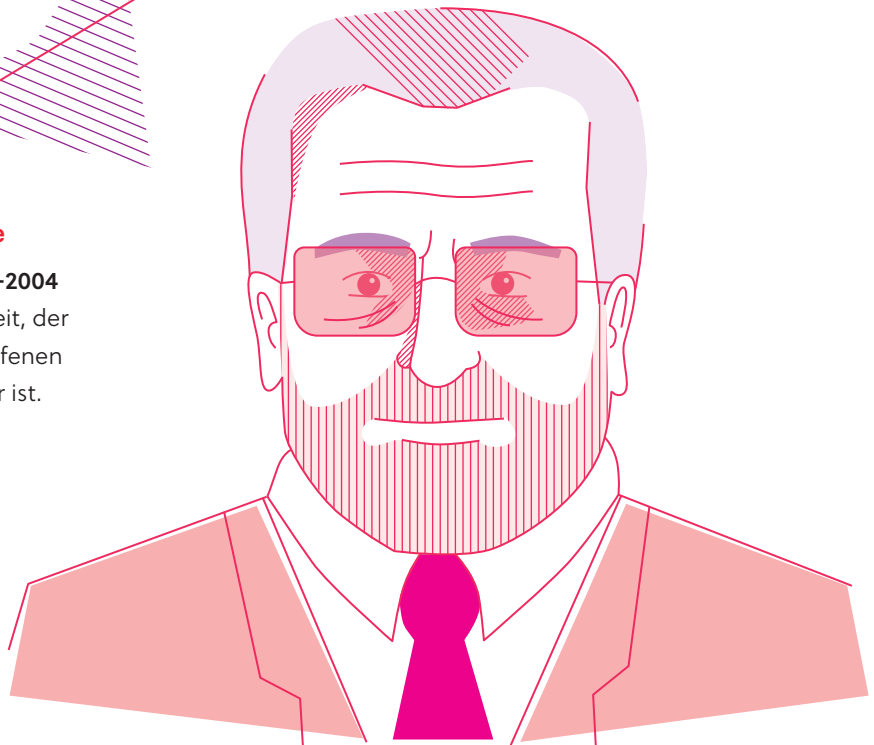
Wenzel Lorenz *?-1959

Pionier, sudetendeutscher Sozialdemokrat und Planer unserer ersten Anlagen.

Die Sechzigerjahre

Rudolf Jarosch *1917-2004

Ein Klassiker seiner Zeit, der mit 20 für uns entworfenen Häusern Rekordhalter ist.



Die Siebzigerjahre

Elfriede Fischer *1934

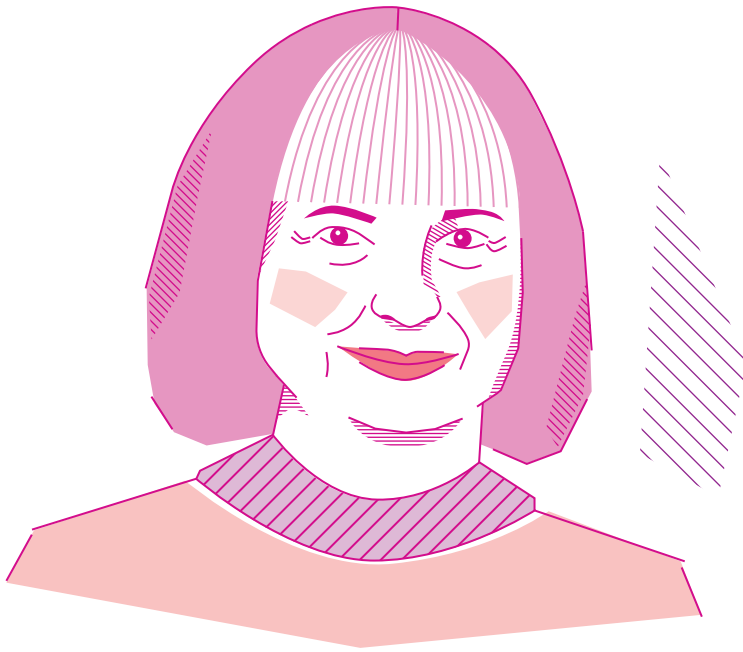
Die Personifizierung
der emanzipativen Seite
der Kreisky-Jahre.



Die Achtzigerjahre

Georg Schwalm-Theiss *1943

Ihm gelang neben herausragenden
Sanierungen auch die Neuinter-
pretation des Gemeindebaus.



Die Neunzigerjahre

Elsa Prochazka *1948

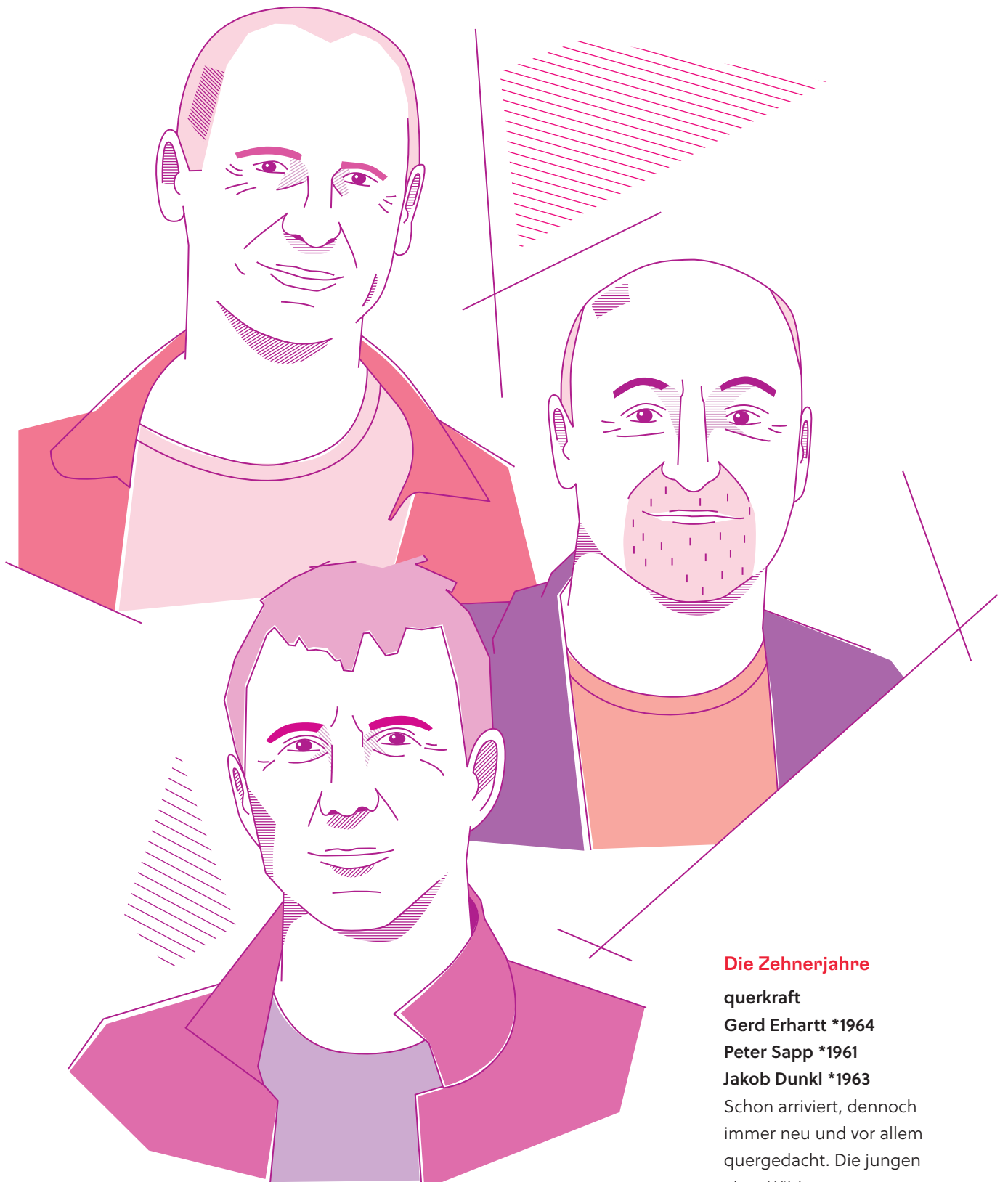
Auch eine Pionierin, die das frauengerechte Planen zum Maßstab machte.



Die Nullerjahre

**Coop Himmelb(l)au
Helmut Swiczinsky *1944
Wolf D. Prix *1942**

Der Dekonstruktivismus und seine Stars finden den Weg zum geförderten Wohnbau.



Die Zehnerjahre

querkraft

Gerd Erhardt *1964

Peter Sapp *1961

Jakob Dunkl *1963

Schon arriviert, dennoch immer neu und vor allem quergedacht. Die jungen alten Wilden.

Die Zwanzigerjahre

StudioVlayStreeruwitz

Bernd Vlay *1964

Lina Streeruwitz *1977

Die Planer*innen des höchsten
gemeinnützigen Bauwerks
in Österreich.



DEVOTIONALIEN



© Florian Albert

Devot sind wir, wenn uns Auszeichnungen verliehen werden. Denn erst der Blick von außen stellt unter zweifellosen Beweis, dass die WBV-GPA Projekte besonderer Güte verwirklicht. Mit aufrichtigem Stolz und in demütiger Dankbarkeit dürfen wir im Folgenden die uns im Lauf der Jahrzehnte verliehenen Preise und Ehrungen für herausragende Bauvorhaben auflisten. Diese sind so unterschiedlich wie unser gesamtes Tun und spiegeln daher ein Gesamtwerk eines auch dadurch äußerst renommierten Unternehmens wider.

2023	ÖSTERREICHISCHER SOLARPREIS	Preisträger in der Kategorie „Solares Bauen“	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	HEUTE FOR FUTURE-AWARD	1. Platz in der Kategorie „Unternehmen“	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	ÖSTERREICHISCHER BETONPREIS	1. Platz in der Kategorie „Neubau“	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	ÖGUT-UMWELTPREIS	Preisträger in der Kategorie „Klimaneutrale Stadt“	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	1. ÖGNB / KLIMAAKTIV	GOLD-Auszeichnung für klimafreundliches Bauen	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	ARCHITEKTURPREIS „GEBAUT“	Architekturpreis	Wohnquartier Wientalterrassen 1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse 17
2023	ARCHITEKTURPREIS „GEBAUT“	Architekturpreis für den Bauteil „ROSALIE“	„THEODOR“ und „ROSALIE“ 1140 Wien, Leyserstraße 4A
2022	1. ÖGNB / KLIMAAKTIV	GOLD-Auszeichnung für klimafreundliches Bauen	Am grünen Anger 1220 Wien, Oleandergasse 21
2022	2. ÖGNB / KLIMAAKTIV	GOLD-Auszeichnung für klimafreundliches Bauen	Sirius 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 18
2022	AUSZEICHNUNG ALS IBA-PROJEKT	Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thema „Neues soziales Wohnen“	Lebenscampus Wolfganggasse 1120 Wien, Hermann-Glück-Weg 8

2021	WOHNBAUTEN DES JAHRES 2021	Preisträger in der Kategorie „Sozialer Wohnbau“	Die 3 Schwestern in der Seestadt Aspern 1220 Wien, Maria-Tusch-Straße 2
2020	ÖSTERREICHISCHER SOLARPREIS	Auszeichnung für nachhaltige Energieprojekte – Preisträger in der Kategorie „Solares Bauen“	Studierendenheim GreenHouse 1220 Wien, Sonnenallee 41
2019	1. FIABCI WORLD PRIX D'EXCELLENCE AWARD	World Gold Winner in der Kategorie „Leistbares Wohnen“	PopUp dorms 1220 Wien, Sonnenallee 28-30
2019	ARCHITEKTURPREIS „SCHORSCH“	Architekturpreis für innovative, anregende, beispielhafte Wiener Architektur	1100 Wien, Braunhubergasse 24a
2019	NATURNAHE GRÜNOASE	Auszeichnung für Lebensqualität und Artenvielfalt durch Begrünung	1100 Wien, Favoritenstraße 235
2018	1. FIABCI WORLD PRIX D'EXCELLENCE AWARD	World Gold Winner in der Kategorie „Wohnen / Neubau“	PopUp dorms 1220 Wien, Sonnenallee 28-30
2018	1. ÖGNB / KLIMAAKTIV	GOLD-Auszeichnung für klimafreundliches Bauen	Die 3 Schwestern in der Seestadt Aspern 1220 Wien, Maria-Tusch-Straße 2
2018	PIONIEROASE IM NATIONALPARK GARTEN	Auszeichnung für ökologisch-nachhaltige Grünanlagenbetreuung	1100 Wien, Favoritenstraße 235
2017	STAATSPREIS ARCHITEKTUR & NACHHALTIGKEIT	Auszeichnung für Bauherr*innen, Architekt*innen und Fachplaner*innen	neunerhaus 1030 Wien, Hagenmüllergasse 34
2016	ÖSTERREICHISCHER BAUHERRENPREIS	Verliehen von der Zentralvereinigung der Architekt:innen Österreichs	neunerhaus 1030 Wien, Hagenmüllergasse 34
2016	1. ÖGNB / KLIMAAKTIV	GOLD-Auszeichnung für klimafreundliches Bauen	Studierendenheim GreenHouse 1220 Wien, Sonnenallee 41
2016	ZERTIFIKAT „PASSIVHAUSPLUS-STANDARD“	Auszeichnung für hohe Energieeffizienz und gute Luftqualität	Studierendenheim GreenHouse 1220 Wien, Sonnenallee 41
2009	1. STADT-ERNEUERUNGSPREIS	Auszeichnung besonderer Projekte im Bereich Sanierung und Stadterneuerung	Kauerhof 1150 Wien, Diefenbachgasse 10 + 12
1999	1. STADT-ERNEUERUNGSPREIS	Auszeichnung besonderer Projekte im Bereich Sanierung und Stadterneuerung	1070 Wien, Mariahilfer Straße 6
1998	ÖSTERREICHISCHER BAUHERRENPREIS	Verliehen von der Zentralvereinigung der Architekt:innen Österreichs	Kardinal-König-Integrationswohnhaus 1110 Wien, Zinnergasse 29b
1998	PREIS „TRAUMSANIERUNG“	Verliehen vom Umweltministerium	1070 Wien, Kirchengasse 36
1992/ 1993	2. STADT-ERNEUERUNGSPREIS	Auszeichnung besonderer Projekte im Bereich Sanierung und Stadterneuerung	1070 Wien, Kirchengasse 36
1989/ 1990	1. STADT-ERNEUERUNGSPREIS	Auszeichnung besonderer Projekte im Bereich Sanierung und Stadterneuerung	1070 Wien, Burggasse 19
1989/ 1990	2. STADT-ERNEUERUNGSPREIS	Auszeichnung besonderer Projekte im Bereich Sanierung und Stadterneuerung	1070 Wien, Gardegasse 5

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Wolfgang Handler (Betriebsrat), Bettina Wucherer, Christoph Sykora, Kathrin Jocham, Peter Gattinger, Karl Dürtscher, Helga Fichtinger, Agnes Streissler-Führer, Martin Müllauer
Nicht im Bild: Michael Aichinger, Markus Hiesberger, Carina Köpf, Adolf Lehner, Karin Mayerhofer (Betriebsrätin), Peter Schaller (Betriebsrat)

EIGENTÜMER*INNEN



Als Kontrollorgan überwacht der Aufsichtsrat die Geschäfte der WBV-GPA, er erlässt Genehmigungen, er überprüft die Tätigkeit der Geschäftsführung im Sinne des Gesellschaftsvertrags, er setzt sich für das Unternehmen ein und trägt insgesamt Verantwortung dafür, dass Entscheidungen zu dessen Wohle getroffen werden. Zu diesen zukunftsweisenden Entscheidungen gehören auch Beschlüsse über den Ankauf von Liegenschaften im Sinne der Grundstücksbevorratung oder darüber, ganz grundsätzlich, Wohnungen nicht verkaufen zu wollen, sondern sie „in der Gemeinnützigkeit zu halten, um auch zukünftigen Generationen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können“, so Aufsichtsrat-Vorsitzender Karl Dürtscher. Nicht Eigentümer*innen-Interessen werden berücksichtigt, sondern der solidarische Gründungsgedanke der WBV-GPA: leistbarer Wohnraum für möglichst viele.

Der Aufsichtsrat tagt – genauso wie die GPA-Privatstiftung als Eigentümerin der Wohnbauvereinigung – einmal im Quartal; die Abstimmung mit der Geschäftsführung der Wohnbauvereinigung erfolgt laufend. „Es ist eine enge und wohlwollende Zusammenarbeit, und wir nutzen gegenseitig unsere Stärken, um uns gut weiterzuentwickeln, im Sinne des Nutzens der Gewerkschaftsmitglieder“, so die Vorsitzende der GPA-Privatstiftung Agnes Streissler-Führer.

EINSTÜRZENDE NEUBAUTEN

Baukultur ist Fehlerkultur

Bauen ist Risiko. Dieser Aussage dürfte wohl jede*r zustimmen. Wer baut, macht Fehler, das liegt in der Natur der Sache. Wie man damit umgeht, ist eine andere Frage. Die heutige Realität des Bauens hat

eine Fehlerkultur heraufbeschworen, die man eher als Unkultur bezeichnen kann. Beim kleinsten Mangel steht die Frage nach den Schuldigen an erster Stelle, eine Armada von Anwält*innen wird herbeigepfiffen, sündteure Gutachten und Gegengutachten werden erstellt. Claim-Management und Counter-Claim-Management nennt man das, und ein ganzer

Wirtschaftszweig lebt sehr gut davon. Das war nicht immer so. Es gab eine Zeit, in der beim Bau noch auf Augenhöhe kommuniziert wurde, in der man gemeinsam Probleme löste, mit Handschlagqualität. So wie damals, im Februar 2001.

An diesem Wintersamstag kam Diplomingenieur Reinhard Mechtler aus seinem Sommerhaus zurück nach Hause, und



seine Frau empfing ihn mit den Worten: „Setz' dich erst mal hin.“ Dann sagte sie: „Der Gasometer ist eingestürzt.“ Genau genommen war es nicht der Gasometer selbst, sondern die vor Kurzem betonierete Schalendecke der Veranstaltungshalle im Gasometer B. Ein großes Glück im Unglück: Die Konstruktion hatte in der Nacht von Freitag auf Samstag nachgegeben, als niemand auf der Baustelle war.

Der Umbau der Gasometer in Simmering war eine der größten und komplexesten Wiener Baustellen jener Zeit. Vier Gasometer, drei Bauräger, zwei Baufirmen, bis zu 17 Kräne drehten sich gleichzeitig. Eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Studierendenwohnen, Shopping-Mall und Veranstaltungshalle, alles neben- und übereinander geschichtet in denkmalgeschütztes Gemäuer. Die Halle war in diesem Gefüge einer der sensibelsten Punkte: Die enorme Last der darüberliegenden Wohnungen musste aus Schallschutzgründen durch die enge Lücke zwischen Gasometer- und Hallenwand in den Boden geleitet werden, und die gekrümmte Betondecke endete nur wenige Zentimeter unter dem Boden der Mall. Millimeterarbeit für alle Beteiligten.

„Es war ein enormer Aufwand, das zu rechnen, denn damals gab es noch kein Building Information Modelling (BIM), in dem alle Daten in Echtzeit für alle Beteiligten sichtbar sind, und es gab auch keine Standardlösung, auf die man zurückgreifen konnte“, sagt Mechtler. Der kleine Fehler, der zum Einsturz führte, verbarg sich in einer Informationslücke zwischen Geometrie und statischem System. Erstere musste aufgrund von notwendigen Fluchtwegen geändert werden, Letzteres blieb gleich. Resultat: ein paar Millimeter, die den entscheidenden Unterschied machten.

Heute hätte dieses Beinahe-Desaster wohl einen empörten Aufschrei erzeugt und alle Beteiligten zu Gegner*innen gemacht. Damals machte man sich umgehend mit kollegialer Pragmatik an die Behebung des Schadens. „Es herrschte unter den Baurägern von Anfang an eine positive Grundstimmung beim ganzen Großprojekt – und alle wussten, dass bei einem so großen Vorhaben immer etwas schiefgehen kann“, erinnert sich Mechtler. „Sie waren nach dem Einsturz alle sofort vor Ort, aber sie haben uns Ingenieur*innen nicht beschimpft, sondern einfach die Devise ausgegeben: reparieren, Eröffnungstermin einhalten.“

Ein paar Millimeter, die den entscheidenden Unterschied machten.

Also machte man sich an die Arbeit, und die Statiker*innen tüftelten erneut. Schon nach drei Tagen war klar, dass man die Deckenschale nicht mehr wie zuvor in Beton errichten würde, sondern aus dreifach beplanktem Stahl. Mit Happy End: Der Eröffnungstermin – der 31. August 2001, sechseinhalb Monate nach dem Einsturz – wurde eingehalten, und die Halle erfüllt bis heute tadellos ihren Zweck. Die Wohnungen darüber natürlich auch.

Reinhard Mechtler ist bis heute hochaktiv, auch nach seiner Pensionierung ist seine Expertise gefragt. An den Februar 2001 denkt er mit einer Prise Wehmut zurück, denn das stille Einverständnis, gemeinsam an einer Problemlösung zu arbeiten, ist heute selten geworden.

Emanzipation ist ein Wort und Wert voller Paradoxien. Emanzipation, das meint Befreiung aus den Ketten von Fremdherrschaft und Dressur, aber auch von Tradition und Konventionen, eine Forderung, für die man sich gemeinsam – also kollektiv – stark macht und die dennoch die Selbstentfaltung des Einzelnen im Auge hat. Zu einem allgemein vertretenen Wert wurde die Emanzipation mit der Aufklärung – von Kant bekanntlich als „Ausgang aus der selbstverschuldeten Unmündigkeit“ charakterisiert –, als etwa auch die Juden-Emanzipation Schritt für Schritt verwirklicht wurde, also die Verwandlung von Bürger*innen zweiter Klasse in Gleichberechtigte. Ziel aller Befreiungsbestrebungen, verkündete Karl Marx später in einer legendären Formel, sei eine Welt, in der „die freie Entfaltung des Einzelnen die Bedingung der freien Entfaltung aller ist“.

Interessant übrigens die Satzstellung: die „Entfaltung des Einzelnen“ ist hier primär. Individualismus und Gemeinssinn kreuzen hier schon ihre Wege. Die Befreiung aller – für die sich alle gemeinsam einsetzen sollen –, deren wesentliches Bestreben freilich die „freie Entfaltung des Einzelnen“ ist. Simpel gesagt: Wir haben alle zusammen das Interesse, dass jede*r für sich

tun kann, was sie*er will. Der Staatsrechtler Hans Kelsen sprach gerne von der ewigen Spannung zwischen individueller Freiheit und bindender gesellschaftlicher Ordnung.

„Emanzipation“ ist deshalb ein großes Wort. Im allgemeinen Sprachgebrauch war es einige Zeit auf die „Frauenemanzipation“ reduziert, Feministinnen und Frauenrechtlerinnen wurden gerne „Emanzen“ genannt, und das war eher selten positiv gemeint.

Der soziale Wohnbau hatte immer auch eine emanzipatorische Absicht. Es beginnt bei den unmittelbaren, nackten Grundbedürfnissen: dass jede*r ein Dach über dem Kopf hat, ein sicheres Heim, in dem es womöglich nicht zugig ist, sondern das ordentlich geheizt ist, moderne sanitäre Anlagen hat, wo die Wände nicht schimmeln. Aber wenn die unmittelbaren Grundbedürfnisse gestillt, das blanke Elend aus der Welt geschafft ist, dann kommen die nächsten Bedürfnisse in den Blick: dass jede Person ihre Talente entwickeln, den Lebensvortrag nach den eigenen Präferenzen zu gestalten vermag. Dass man auch einen Ort zum Rückzug hat. Gelingende Emanzipation, so ein Paradoxon, braucht auch die Möglichkeit zum Alleinsein. Niemand

Die freie Entfaltung des Einzelnen ist die Bedingung der freien Entfaltung aller.

hat das auf so lapidare Weise klar gemacht wie die Schriftstellerin Virginia Woolf in ihrem legendären Grobessay „Ein Zimmer für sich allein“. Frauen konnten sich als Schriftstellerinnen lange nicht so entwickeln wie Männer – etwa wie ihre Brüder –, weil es ihnen genau an dem gefehlt hat, was man dafür braucht: „...eine Frau braucht Geld und ein eigenes Zimmer, um schreiben zu können.“ Um sich und seine Anlagen entfalten zu können, braucht man auch Freiraum. Einen privaten Ort. Einen Platz für Rückzug.

Auch ein*e gute*r Musiker*in wird man nur, wenn man viel Zeit allein beim Üben verbringt. Aber es bringt wenig, ein*e gute*r Musiker*in zu sein, wenn das nie jemand anderer hört. Genau so gilt: Emanzipation braucht die

EMANZIPATION

Es braucht Begegnungsorte, um Gemeinschaft leben zu können, wie hier im Wohnort der Pioniere in Favoriten.



© Florian Albert

Möglichkeit zum Solitären, aber der soziopathische Sonderling oder die gänzlich Isolierte gilt uns dennoch nicht als die paradigmatische Figur einer gelingenden Lebensführung. Der soziale Wohnungsbau wollte daher immer auch das Sozialleben strukturieren, in der Wohnanlage, im Viertel. Bedürfnis und Anspruch nach Gemeinschaftlichkeit wird artikuliert, nach sozialen Räumen,

nach Begegnungsorten in der Nachbarschaft, nach dem Kulturraum an der nächsten Ecke. Nach der Möglichkeit, Vertrautheiten herzustellen und Vertraute zu treffen. Nach der Eckkneipe, bei der man darauf zählen kann, dass die üblichen Verdächtigen da sein werden.

Gemeinschaftlichkeit und Individualisierung, immerzu sind das gegenläufige Strebungen:

„Stadtluft macht frei“, lautet der alte Schlachtruf, und damit war auch gemeint, dass man sich in der Anonymität der Stadt der sozialen Kontrolle enger Gemeinschaften entzieht. Individualität und Freiheit gedeihen hier, aber genauso wird die Anonymität, die Flüchtigkeit, der Mangel an engen Beziehungen und an Kollektivität und Zusammenleben beklagt.

EMPFANG

Drei Mitarbeiter*innen zählt der Empfang der WBV im Hauptquartier in der Werdertorgasse, eine Art Schaltzentrale der Kommunikation: Hier werden Anrufe und Emails weitergeleitet, Postsendungen zugeordnet, ausgehende Post angenommen, Fragen nach Zuständigkeiten beantwortet, Rechnungen erfasst und Gäste in Empfang genommen – wobei sich der Personenverkehr in Grenzen hält, gehen doch die meisten Besucher*innen direkt in die Abteilungen Wohnungswechsel oder Wohnungsservice, um Unterlagen zu bringen oder Schlüssel abzugeben.

Mit 32 Jahren Dienstzeit ist Marianne Kindhofer eine der längstdienenden Mitarbeiter*innen der WBV-GPA; ihre Erfahrung drückt sich in der unerschütterlichen Gelassenheit aus, die auf ihre Kolleg*innen übergeht: „Wir sind das Dreamteam“, sagen die drei, „wir machen es uns lustig und nehmen einander die Arbeit ab, wo es geht.“ Und da klingelt auch schon wieder das Telefon.





© Florian Albert

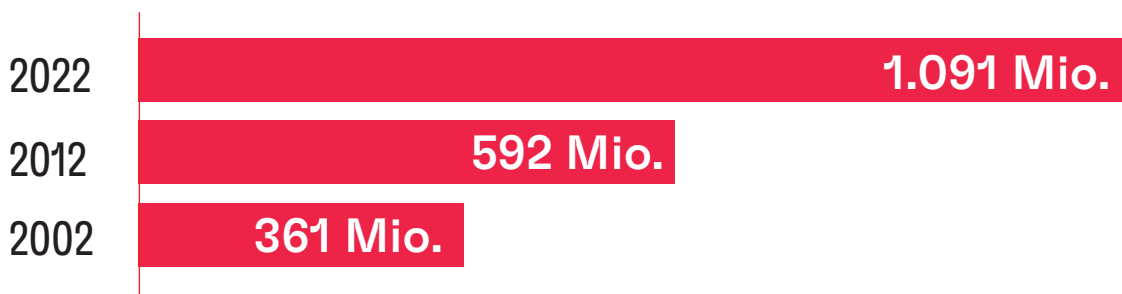
v. l. n. r. Bettina Gegenbauer, Alexander Kiss,
Marianne Kindshofer (Abteilungsleiterin)

ENTWICKLUNG

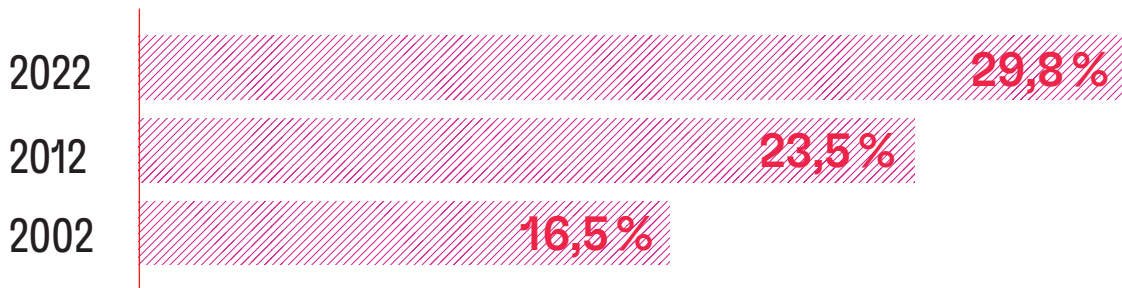
Aussagekräftige Daten

Es gibt das bekannte Zitat, wonach ein Budget in Zahlen gegossene Politik sei. Im Umkehrschluss können Zahlen retrospektiv ausdrücken, was alles geschah. Daher möchten wir in Grafiken darstellen, wie sich die WBV-GPA im Laufe dieser sieben Jahrzehnte hinsichtlich der Bautätigkeit sowie der Bilanzsumme entwickelt hat, woraus sich ein Bild des kontrollierten und kontinuierlichem Wachstums ergibt, das allerdings in den letzten fünfzehn Jahren einen beeindruckenden Schub erfuhr.

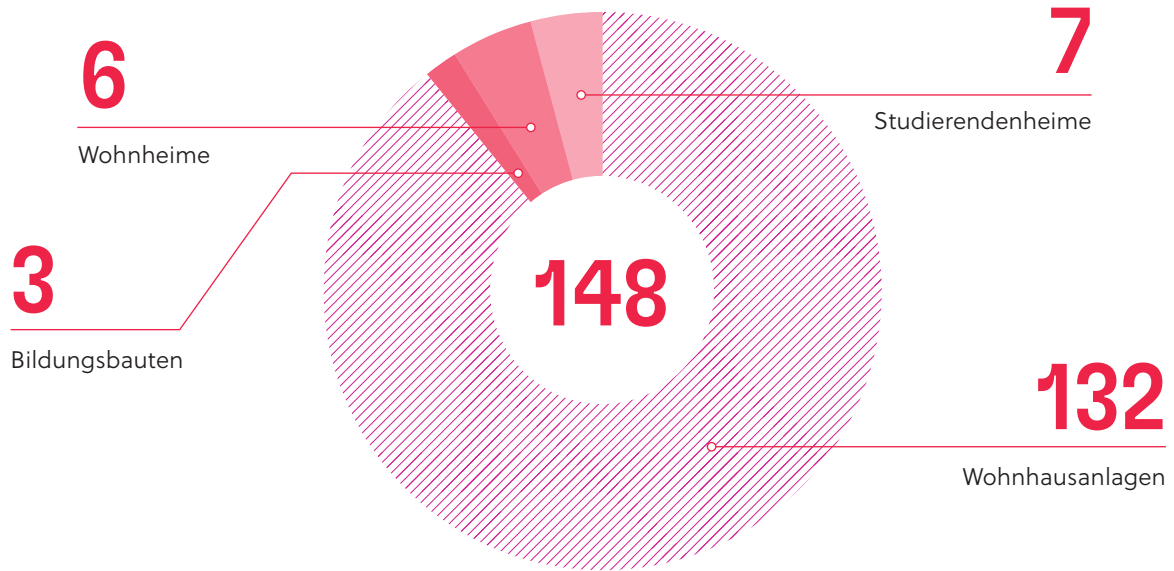
Entwicklung Bilanzsumme



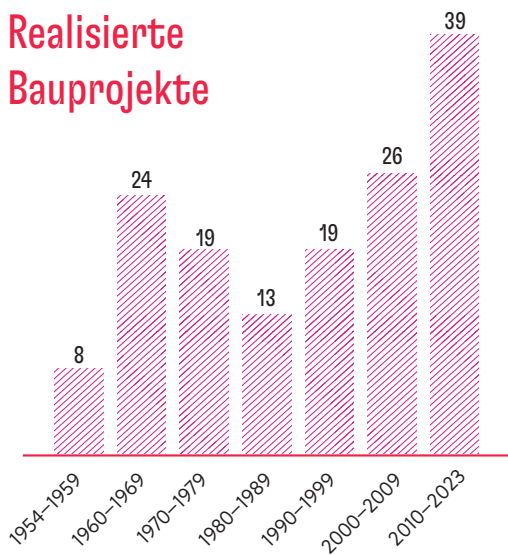
Entwicklung Eigenkapitalquote



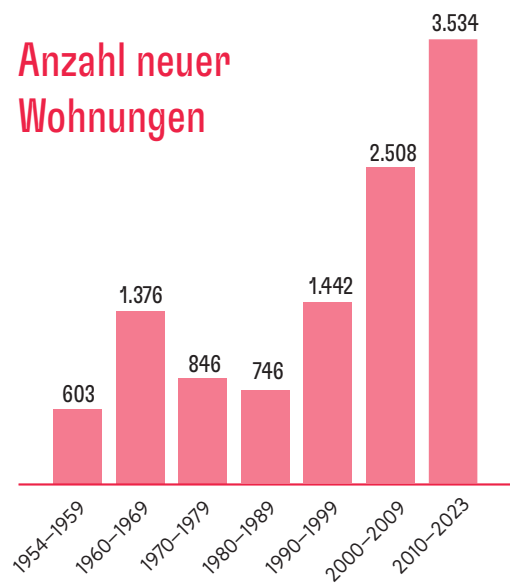
Gebaute Projekte in 70 Jahren



Realisierte Bauprojekte



Anzahl neuer Wohnungen



10.700

Anzahl der
Wohnungen

26.750

Anzahl der
Bewohner*innen

62,9 m²

Durchschnittliche
Wohnungsgröße

FAMILIE

Die WBV-GPA steht im Zentrum eines überschaubaren und transparenten Firmengeflechts, das historisch gewachsen ist: Tochter-, Schwester- und Enkelgesellschaften wurden gegründet, um bestimmte Ziele zu verfolgen, Kooperationen mit Partnerunternehmen eingehen zu können oder den Bestand zu sichern.

GPA-Privatstiftung

Vorsitz: MMag. Agnes Streissler-Führer
Stv.: Mag. Markus Hiesberger, MBA

Die Eigentümerin: gegründet 2001, um die bis dahin in Streubesitz befindliche WBV-GPA sicher durch die nächsten Jahrzehnte zu bringen und damit ihrem Gründungszweck entsprechen zu können.

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Gemeinnützige Ges.m.b.H.

GF: KommR Mag. Michael Gehbauer, Mag.^a Nadja Horvath

Das Zentrum: gegründet 1953, um leistbaren Wohnraum mit sozialem und architektonischem Anspruch zu schaffen.

Kompetenz Wohnbau GmbH

GF: Heimo Hanserl, Stefan Loicht

Die Hausbetreuung: (um)gegründet 2015, um neben vielen anderen Aufgaben den seit 2001 gesetzlich vorgeschriebenen Entfall der Hausbesorger*innen mit einer „Inhouse“-Lösung kompensieren zu können.

GPA Bosnia d.o.o.

GF: Stefan Loicht

Die Auslandstochter: gegründet 2002, um das System der österreichischen Wohnbauförderung dorthin zu bringen, wo es gebraucht wird – in diesem Fall Bosnien und Herzegowina.

GPA-Planungsgesellschaft m.b.H.

GF: Ing. Markus Berk, BSc, MA, Dipl.-Ing.ⁱⁿ Cilli Wiltschko, KommR Mag. Michael Gehbauer

Die Expert*innen: gegründet 2003, um die Projektentwicklung bei der Abwicklung komplexer Bauvorhaben zu unterstützen.

Kleingasse Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.

GF: Ing. Gerhard Höffler, Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elke Bauer-Günser

Die Spezialist*innen: gegründet 2000, um ein besonderes Projekt, nämlich die neue Heimstätte der GPA an der Schlachthausgasse zu errichten; seitdem auch für spezielle Aufgaben zuständig.

GHB „Gasometer“ Hallenbetriebsgesellschaft m.b.H.

GF: Peter Schaller, Ing. Gerhard Höffler

Die Reserve: gegründet 1999, um die Gasometer-Halle zu betreiben; viele Jahre unter der Führung der WBV-GPA aktiv, aber zur Zeit still.

MPR-Mühlweg Projektrealisierung GmbH

GF: Ing. Gerhard Höffler, Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elke Bauer-Günser

Das Spezialprojekt: gegründet 2007, um eine besondere Wohnhausanlage in Floridsdorf errichten zu können.

„Gasometer-Mall“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

GF: Dr. Klaus Baringer, Mag. Samir Dedovic, KommR Mag. Michael Gehbauer, Mag.^a Silvia Rödler

Die Gasometer: gegründet 1999, um in einem weit gefassten Konsortium dieses Projekt zu verwirklichen.

„Gasometer-Mall“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.

GF: Dr. Klaus Baringer, Mag. Samir Dedovic, KommR Mag. Michael Gehbauer, Mag.^a Silvia Rödler

Gasometer die Zweite: gegründet 1999, also eigentlich die Erste, um dieses außergewöhnliche Vorhaben mit vielen Partnerunternehmen beginnen zu können.

GSE „Gasometer“ Shopping und Entertainment Center Vermietungsgesellschaft m.b.H.

GF: Roman Dubisar, BA, Peter Schaller

Gasometer die Dritte: gegründet 1999 und später übernommen, um den Wiener Vierzylinder mit sinnvollem Leben zu füllen.

Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft m.b.H.

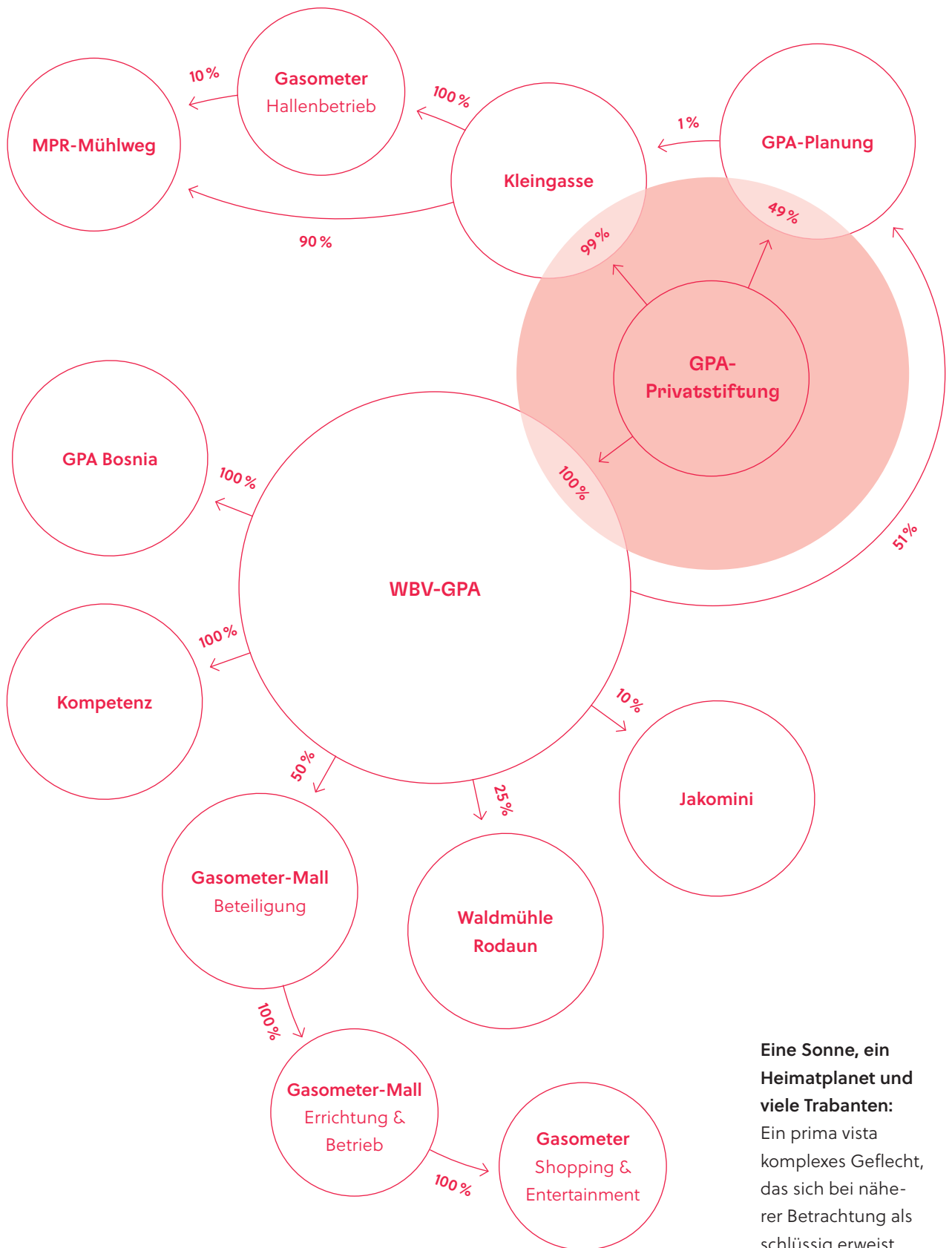
GF: Mag. (FH) Engelbert Mitterböck, Doris Stoff

Das Gemeinschaftsprojekt: gegründet 2009, um gemeinsam mit drei weiteren Bauträgern das Areal einer ehemaligen Zementfabrik zu einem Wohnbau zu machen.

Wohnungsgenossenschaft Jakomini reg. Gen.m.b.H.

Vorsitz: Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elke Bauer-Günser
Stv.: KommR Mag. Michael Gehbauer

Das geschichtliche Erbe: gegründet 1903 und von vielen Genossenschaft*innen getragen ist die WBV-GPA Garantin ihrer Kontinuität.



Eine Sonne, ein Heimatplanet und viele Trabanten:
 Ein prima vista komplexes Geflecht, das sich bei näherer Betrachtung als schlüssig erweist.



© Daniel Hawelka

FASSADENBEGRÜNUNG

Fassadenbegrünungen leisten wertvolle Dienste für Mikroklima und Wohlbefinden. Nicht nur im Neubau, sondern auch im historischen Bestand. Ein Überblick über die bisherigen grünen Meilensteine der WBV-GPA.

„Eigentlich eine grüne Win-win-Situation für alle“, sagt Dominik Scheuch. „Erstens halten die Pflanzen den durch den Verkehr verursachten Feinstaub gut aus, zweitens brauchen sie das Kohlendioxid, das an stark frequentierten Straßen wie hier vermehrt auftritt, um es mithilfe von Photosynthese in Zucker zu verwandeln, den sie wiederum zum Wachstum benötigen, und drittens fühlen sie sich von alledem, was uns Menschen stört, in keinster Weise beeinträchtigt – nicht vom Lärm, nicht von den Scheinwerfern und auch nicht von der Aussicht auf den viel befahrenen Wiener Gürtel.“

Im Gegenzug, so der Landschaftsarchitekt und Gründungspartner von YEWO LANDSCAPES, profitieren von alledem letztendlich wir Menschen. Umso mehr, wenn die Pflanzen nicht nur in klassischen Gärten und Innenhöfen, sondern auch in Form von Fassadenbegrü-

nungen zum Einsatz kommen. So wie zum Beispiel am Lebenscampus Wolfganggasse auf dem ehemaligen Gelände der Wiener Lokalbahnen, wo die grüne Pflanzenwand an den exponierten Fassaden zum Gürtel und zur Eichenstraße zu finden ist. In ein paar Jahren, so der Plan, wird sich hier ein vertikaler Dschungel gebildet haben.

„Wir können heute bereits mit Sicherheit sagen, dass Fassadenbegrünungen keinen nennenswerten Beitrag zum Schallschutz leisten – zumindest nicht in dieser Form von kleinblättrigen Kletterpflanzen. Sehr wohl aber belegen zahlreiche Studien, dass begrünte Fassaden den sommerlichen Hitzeeintrag reduzieren, angenehme Schattenräume am Balkon und in den dahinterliegenden Wohnräumen bilden und sich überaus positiv aufs Wohlbefinden und auf die menschliche Psyche auswirken.

Wo Pflanzen sind, nehmen auch die Wohnzufriedenheit und die Identifizierung mit dem Wohnort zu.“

Am Lebenscampus, entstanden in Zusammenarbeit mit GERNER GERNER PLUS und M&S Architekten, wurden Schlingknöterich, Klettergurken, Korea-Scheinreben und Rispenblütige Waldreben gepflanzt. Die Pflanzen wachsen in knapp 50 Zentimeter breiten und ebenso hohen, automatisch bewässerten Trögen, als Kletterhilfe dienen verzinkte und miteinander verschweißte Bewehrungsmatten. Schon jetzt, nur wenige Monate nach Besiedelung, scheint die Flora Wurzeln geschlagen zu haben – sie hat sich stellenweise bereits um einige Meter nach oben gekämpft, bis hinauf in den zehnten Stock.

Bei den Wientalterrassen in der Käthe-Dorsch-Gasse lassen sich die Pflanzen noch etwas Zeit. Die kürzlich fertiggestellte Wohn-



Kurz nach der Besiedlung des Lebenscampus Wolfganggasse (linke Seite) und der Wientalterrassen hat die Flora bereits Wurzeln geschlagen. Bis sie sich ausbreitet, wird es noch etwas dauern.



© Daniel Hawelka

hausanlage, ein Pionierprojekt ökologischer Nachhaltigkeit, wurde von Christoph Lechner und Berger + Parkkinen geplant und umfasst Fassadenbegrünungen an den Nord- und Südfassaden. An der Nordseite zur Bahn hin hat das Grün vor allem gliedernde, architektonische Gründe, an den südseitigen Balkonen jedoch wird das vertikale Grün schon bald Schatten, Sichtschutz und Behaglichkeit spenden.

„Der Großteil der Pflanzen ist erdgebunden und wird an den gespannten Stahlseilen nach oben klettern“, erklärt Raoul Bukor, Partner bei Lindle+Bukor – atelier für landschaft. „Mit etwas Glück werden die Weinreben, Blauregen, Geißblätter und Pfeifenwinden in einigen Jahren eine Höhe von 15 bis 18 Metern erreichen.“ Gera-

de im Lowtech-Bereich, so Bukor, eignen sich erdgebundene Lösungen gut, um etwas vertikales Grün in die Stadt zu bringen.

Nicht nur im Neubau, auch im Bestandsbau bemüht sich die WBV-GPA um die Schaffung von urbanem Grün. An der Fassade der Firmenzentrale in der Werdergasse 9, Innere Stadt, sollen in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt schon heuer Pflanzenträger aus Mineralfaserplatten sowie ein Rankgerüst aus gespannten Niro-Seilen installiert werden. In ein paar Saisonen werden die Akebien, Katzenminzen, Sommerastern, Herbstanemonen und Lippenmäulchen eine Fläche von rund 25 Quadratmetern einnehmen.

„Und bei einigen unserer älteren Wohnbauten wie etwa in der Wallensteinstraße 19“, erklärt

Danijel Krajina, Sachbearbeiter Objektbetreuung Wien, „prüfen wir derzeit, unter welchen Voraussetzungen eine nachträgliche Fassadenbegrünung realisierbar ist. Technisch ist das alles längst machbar, es scheitert vorerst noch an den hohen Errichtungskosten.“ Nachdem die Wohnbauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit angehalten ist, konnte bislang keines der untersuchten Projekte umgesetzt werden. „Wir brauchen dringend mehr Grün in der Stadt“, meint Krajina, „daher hoffe ich, dass diese Maßnahmen stärker gefördert und vor allem auch rechtlich erleichtert werden.“

Grün ist bekanntlich die Farbe der Hoffnung. Am Ende, liebe Politik, geht's ums städtische Klima.

FEMINISMUS

Städte sind behäbig, sie ändern sich noch langsamer als Gesellschaftsbilder und Formen des Zusammenlebens. Es ist keine radikale feministische Kampfansage zu behaupten, dass Städte der Gegenwart das Resultat jahrhundertelanger Prozesse sind, die von Männern geplant und für Bedürfnisse von Männern gebaut worden sind – und dass es höchste Zeit ist, das zu ändern: durch punktuelle Eingriffe, aber auch durch ein raumplanerisches Umdenken. Im Sinne von Frauen und auch von Bevölkerungsgruppen, die bisher wenig mitzureden hatten, wie die Städte ausschauen.

Die Städte von heute sind nachhaltig beschädigt durch das autogerechte Planen der letzten Jahrzehnte. Oberste Priorität hatte, dass man von seinem Wohnsitz möglichst schnell und im Normalfall mit dem Auto zum Arbeitsplatz kommt und zurück. Meist waren und sind es die Männer, die – außerhalb des Wohnsitzes – arbeiten; dass Frauen erwerbstätig sind und ebenfalls einen Weg zur Arbeit zurückzulegen haben, ist eine Entwicklung der jüngeren Sozialgeschichte – und dass ein Großteil der Hausarbeit

und der sogenannten Care-Arbeit, also der Kinderbetreuung und Altenpflege, bei Frauen liegt, bleibt weiterhin Tatsache. Ebenso wie dass der Großteil der Autofahrer Männer sind, während Frauen und Kinder jene Bevölkerungsgruppen sind, die den öffentlichen Stadtraum am intensivsten und am meisten nutzen. Erhöht man die Aufenthaltsqualität zugunsten von Frauen und Kindern, haben alle etwas davon.

Erste Forderungen nach frauengerechtem Bauen gab es im Rahmen der feministischen kritischen Theorie bereits in den 1970er-Jahren, doch es sollte noch einige Zeit dauern, bis tatsächlich Projekte umgesetzt wurden. Ein solches Pionierprojekt ist die Frauen-Werk-Stadt in Wien, eine Wohnanlage, die vom Frauenbüro der Stadt Wien initiiert und gemeinsam mit der WBV-GPA errichtet wurde. Das Besondere an dem Projekt: Nicht nur wurden die konkreten Bedürfnisse von Frauen in verschiedenen familiären Konstellationen berücksichtigt – die Erleichterung von Haushalts- und Care-Arbeit, aber auch die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte –, das Projekt wurde darüber hinaus durchwegs von Frauen geplant, von

Architektinnen, Landschaftsplanerinnen und Bauingenieurinnen.

Für die Stadt Wien war die WBV-GPA Mitte der 1990er-Jahre der logische Partner – war die Wohnbauvereinigung doch der einzige Bauträger, der von einer Frau geleitet wurde. Direktorin Elisabeth Wehsmann erinnert sich: „Aber tatsächlich war auch kein anderer Bauträger interessiert. Ich habe bei mehreren angefragt, aber die meisten machten nur Witze, ob sie dann auch im Röckchen kommen müssten. So öd war das damals noch. Auch in den verschiedenen Gremien, in denen ich sonst saß.“

Vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) wurde in Floridsdorf ein Grundstück an der Donauefelder Straße zur Verfügung gestellt. Den geladenen Planungswettbewerb konnte Franziska Ullmann mit ihrem städtebaulichen Konzept für sich entscheiden; die Aufträge für die beiden WBV-Bauteile gingen an die Architektinnen Gisela Podreka und Elsa Prochazka, für die Landschaftsplanung zeichnet Maria Auböck verantwortlich. Heute ist die Anlage rund 1.000 Menschen ein Zuhause und sie „ist ein richtiges



„Frauen-Werk-Stadt“
Carminweg 6,
1210 Wien





Familienparadies. Selbst nachts oder in der Tiefgarage fühlt man sich in dieser Wohnhausanlage sehr sicher. Alle Küchen wurden mit Blickkontakt nach außen als Arbeitsplatz und Aufenthaltsort konzipiert und durch Bezug zu den anderen Räumen aufgewertet“, so Elisabeth Weihsmann. Doch bis dahin war es ein weiter Weg.

„Die Idee zur Frauen-Werk-Stadt ist in einer Zeit entwickelt worden, als es viele Themenwettbewerbe gab, die autofreie Stadt usw. – zahlreiche Themen gab es da“, erinnert sich Elsa Prochazka, „und so wurde auch das Thema Frauen aufgegriffen. So ist es überhaupt zustande gekommen.“ Auf fachliche Initiative von Eva Kail, Raumplanerin und in der Baudirektion Wien Expertin für Gender Planning, bildete sich ein Arbeitskreis professioneller Frauen aus der Baubranche, also Vertreterinnen der Bauträger ebenso wie Architektinnen und Beteiligte aus der Verwaltung der Baubehörde, um sich dem Thema anzunähern. Vom Begriff „frauen-gerecht“ schwenkte man über zu „alltagsgerecht“, denn an der Familienarbeit und der Haushaltsführung sind ja nicht nur Frauen beteiligt.

Welche konkreten Maßnahmen wurden gesetzt? Dazu gehören freundliche, offene Tiefgaragen mit Tageslicht oder auch Waschküchen auf dem Dachboden, die gleichzeitig Aufenthaltsraum sind und die auch den Kindern gehören. Obwohl das Areal fast zwei Hektar groß ist, hat es einen nachbarschaftlichen, fast dörflichen Charakter. Grundle-gend ist die Anordnung der Bau-teile um einen autofreien Anger,

auf dem Kinder gefahrlos spielen können; die Stärke von Franziska Ullmanns Masterplan ist wohl das Nebeneinander verschiedener Typologien von Freiräumen. Abgesehen vom Anger als zentraler Erschließungsachse gibt es kleinere Gärten, geschützte Bereiche und gut einsehbare Zonen. Eva Kail spricht von einer „überzeugenden Sensibilität“ auch für die Umge-bung und die ehemalige landwirt-schaftliche Nutzung des Areals. Zusätzlich zu den 180 Wohnungen gibt es Gemeinschaftsterrassen und Betreuungseinrichtungen für Kinder.

Kinder werden erwachsen und ziehen irgendwann aus – in herkömmlichen Wohnungsgrundrissen wird auf Veränderungen der räumlichen Bedürfnisse kaum Rücksicht genommen. „Da, glaube ich, ist mir schon etwas gelungen“, so Architektin Elsa Prochazka über die Frauen-Werk-Stadt, „nämlich einen Innengrundriss zu entwi-ckeln, der möglichst adaptierbar ist für unterschiedlichste Lebens-formen und unterschiedlichste Lebensalter. Man geht ja immer von Wohnungen für die Gründung einer Familie aus, da braucht man Kinderzimmer, aber wir alle wissen, dass das vorübergehende Lebens-perioden sind. Die Kinder werden größer, und die Anforderungen sind im Alter andere.“ Die Trans-formierbarkeit von Bauwerken habe – auch heute noch – visionäre Kraft, so Eva Kail: „Wenn wir die notwendige Transformation unserer Städte und unserer Mobilitäts-formen durchführen, dann finden wir hier Lösungsansätze, die schon damals angedacht wurden.“

Erhöht man die Aufenthaltsqualität zugunsten von Frauen und Kindern, haben alle etwas davon.

Was Initiatorin und Gender-Plan-ning-Expertin Eva Kail heute noch freut: dass Margarete Schütte-Li-hotzky, die erste Architektin Öster-reichs, den Ehrenvorsitz der Jury innehatte: „Sie war damals schon hochbetagt und hat nimmer gut gesehen, aber sie hat wirklich den ganzen Tag an der Jury-Sitzung teil-genommen und die Diskussionen verfolgt.“ Der Bauteil der Stadt Wien wurde später auch in Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof umbenannt.

Elsa Prochazka berichtet von einer anhaltend großen Resonanz dieses Pionierprojekts der WBV-GPA, vor allem international sei das Interesse an Führungen und am Erfahrungsaustausch sehr hoch. Im Wiener Wohnbau hat die Frauen-Werk-Stadt eine Dis-kussionsgrundlage geschaffen, die heute nicht wegzudenken ist. Aufgrund der Erfahrungen wurde später von der GESIBA die Frau-en-Werk-Stadt II errichtet. Und in der Wohnbauvereinigung fand die Erfolgsgeschichte in Form des 2009 errichteten Frauenwohnprojekts [ro*sa] seine Fortsetzung.

FERNBEZIEHUNG

Fernbeziehung, die: nicht-pandemisch

Mindestens einmal pro Jahr begeht Hausverwalter Danijel Krajina jedes einzelne der insgesamt 45 Wohnhäuser und Projekte der WBV-GPA. Und legt dabei etliche Kilometer

zurück: „Der Schrittzähler dankt es mir“, lacht er. Manchmal nimmt er seinen Sohn mit, der es als Abenteuer erlebt, die Keller und Dachböden zu erkunden. Vor Ort geht es darum, eine Bestandsaufnahme zu machen: Wie ist es um die Anlage bestellt? Was gibt es zu tun? Auch zwischen den alljährlichen Begehungen ist Dani-

jel Krajina zur Stelle, wenn sich Mieter*innen beschweren oder es andere Themen gibt. Aber das ist nicht immer möglich, denn die WBV-GPA betreut neben Wien auch zahlreiche Objekte in Niederösterreich und der Steiermark. Bei kleineren Anliegen kommuniziert Danijel Krajina mit den Kolleg*innen vor Ort aus der Ferne.

Fernbeziehung, die: pandemisch

Aber nicht nur räumliche Entfernung führt zu einer Fernbeziehung, auch ein Virus kann die Kommunikation von Mensch zu Mensch zeitweise aussetzen. „Von heute auf morgen wurde es still“, erzählt Danijel Krajina über den ersten Corona-Lockdown im März 2020. „Das Häuserverwalten rückte kurzzeitig in den Hintergrund und alle zogen sich erst einmal zurück.

Mit der Zeit haben sich die Bewohner*innen und wir mit der Situation arrangiert und Verwaltungsthemen sind nach und nach zurückgekehrt. Alles hat sich normalisiert und funktionierte im Großen und Ganzen wie zu Nicht-Corona-Zeiten. Schwierig wurde es eher zum Ende der Pandemie hin. Vieles war liegengeblieben und ich konnte ja nicht auf einmal alle Häuser begehen, obwohl noch Lockdown und Maskenpflicht herrschte. Mir hat es gutgetan, dass es seitens unserer Geschäftsführung und des Betriebsrats ständig Informations-

schreiben gab, in denen stand, was wir als Unternehmen machen und welche Regeln gelten. Vor Corona hatten wir einen Gemeinschaftsgarten geplant, bei dem ein Besuch natürlich wichtig war. Bis das wieder möglich wurde, habe ich mit den motivierten Beteiligten gezoomt. Auch eine Mediation mit einem Mieter*innen-Beirat haben wir zumindest im Vorfeld per Zoom absolviert. Das ging auch. Aber das persönliche Gespräch ersetzt es auf die Dauer nicht. Viele Konflikte lösen sich doch besser von Angesicht zu Angesicht.“



August Glanzer da Conceição ist in der Steiermark der Mann an Ort und Stelle. „Auch im Einzelnen sehr engagiert und herzlich“, so beschreibt ihn sein Wiener Kollege Danijel Krajina. Privat kümmert er sich um seine Gastfamilie aus dem Iran. „Gusti hat einfach verstanden, worum es im Leben wirklich geht.“

WBV-GPA-Hausverwalter Danijel Krajina (DK) in Wien und WBV-GPA-Hausverwalter August Glanzer (AG) in Graz:

DK Lieber Gusti, grüß dich. Wir haben hier ein Schreiben der Stadt Graz mit einer Bildaufnahme bekommen. Anscheinend gibt es in unserer Anlage in der Frühlingstraße einen Überwuchs. Sträucher ragen in einen öffentlichen Parkplatz und müssen entfernt werden.

AG Grüß dich, Danijel. Eigentlich macht der Gärtner das immer im Zuge der Frühjahrspflege. Vermutlich hat er es heuer einfach verges-

sen. Er hat momentan viel zu tun.

DK Sie müssen jetzt möglichst bald zurückgeschnitten werden. Könntest du vielleicht kurz hinfahren und nachschauen, worum es geht und um welchen Umfang es sich da wirklich handelt? Ich werde dann den Gärtner direkt beauftragen und dafür müsste ich wissen, wie viele Laufmeter es sind und in welcher Höhe.

AG Werde ich gleich machen.

DK Danke dir.

AG Übrigens, in einer der Anlagen stehen wahnsinnig viele Räder herum. Da ist kaum noch Platz.

DK Danke für die Info. Da müssen wir natürlich etwas unternehmen. Könntest du alle nicht brauchbaren Fahrräder markieren? Ich schreibe dann den Bewohner*innen, dass wir alle Räder, die innerhalb einer bestimmten Frist nicht entfernt werden, als herrenlos ansehen und entsorgen lassen.

AG Mach ich. Bis bald, Kollege Krajina.

DK Bis bald und danke dir.

Der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ist eine Art Fundament für die österreichische Gemeinnützigkeit. Er ist nicht nur Interessensplattform und Revisionsverband, sondern auch eine Art Botschafter zur Politik. Der WBV-GPA wünscht Verbandsobmann Klaus Baringer (KB) auch weiterhin viel Energie und viel Bodenständigkeit.

Seit letztem Jahr sind Sie Verbandsobmann der GBV. Welche Rolle spielt dieser für die österreichischen Bauträger?

KB Es gibt in Österreich 182 gemeinnützige Bauträger. Und der GBV, also der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen, ist eine Interessensvertretung, die die wohnpolitischen Interessen der 182 Mitglieder vertritt, zugleich aber auch der Revisionsverband, der die ordnungsgemäße Wirtschaftsführung seiner Mitgliedsunternehmen kontrolliert.

Das heißt, der GBV ist Good Cop und Bad Cop in Personalunion?

KB Das würde ich so nicht sagen. Der GBV ist ein ausschließlicher Good Cop, weil er die Gemeinnützigkeit und Wohnraumbewirtschaftung

im Interesse des Gesamtstaates sichert, bewirbt und thematisiert.

Wie genau darf ich mir das vorstellen? Was tun Sie als GBV-Verbandsobmann den ganzen Tag?

KB Die gemeinnützigen Bauträger haben das Ziel, leistbaren Wohnraum in hoher Qualität zu schaffen und der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das klingt zunächst sehr einfach, ist es aber nicht. Denn die Gemeinnützigen müssen ihre Grundstücke günstig einkaufen, sie müssen Wohnbaufördermittel beantragen, einsetzen und entsprechend förderwürdig planen und bauen, sie müssen knapp kalkulieren, kostendeckend agieren und die Wohnungen schließlich kostengünstig und leistbar auf den Markt bringen. Der GBV fungiert bei alledem als Netzwerk und

Kommunikationsplattform nach innen, aber auch als Botschafter und Kommunikator nach außen – etwa zur Politik, zur Bauindustrie oder zu den unterschiedlichen Fördertöpfen in den neun Bundesländern.

Wie genau sieht der Dialog mit der Politik und mit der Bauwirtschaft aus?

KB Wir verstehen uns als Gesprächspartner auf Augenhöhe, und das funktioniert sehr gut, sehr konstruktiv. Nachdem Österreich föderalistisch aufgestellt und Wohnbauförderung ohnehin Landessache ist, findet ein Großteil unserer Arbeit auf Landesebene statt.

Was sind die größten Herausforderungen, mit denen Sie zu kämpfen haben?

FUNDAMENT

KB Mangel an leistbaren Grundstücken, stark gestiegene Baukosten und nicht zuletzt die dramatische Zinswende am Kapitalmarkt. Diese drei Themen betreffen all unsere Mitgliedsunternehmen, wobei sie aufgrund des Föderalismus von Bundesland zu Bundesland stark variieren. Manche Bundesländer wie etwa Wien und Salzburg stehen allein schon beim Einkauf von leistbarem Bauland vor einer großen Herausforderung.

Warum ist die Gemeinnützigkeit im politischen und gesamtgesellschaftlichen Sinne für Österreich so wichtig?

KB Um genau solche Probleme zu lösen! Die Gemeinnützigkeit sichert, dass der Mietwohnungsmarkt der österreichischen Bevölkerung zu leistbaren Preisen zugänglich gemacht wird. Eine Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) ist zum Schluss gekommen, dass sich die Mieter*innen durch das Kostendeckungsprinzip, dem die gemeinnützigen Bauträger unterliegen, pro Jahr rund 1,2 Milliarden Euro an Miete ersparen – das ist ein enormer Geldbetrag, der

stattdessen mehrheitlich in den Konsum fließt und auf diese Weise wiederum die Wirtschaft stärkt.

Unter den insgesamt 182 gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich gibt es zum überwiegenden Teil Gesellschaften und Genossenschaften, aber auch ein paar wenige Aktiengesellschaften. Wie kommt diese rechtliche Vielfalt zustande?

KB Das ist eine historische Entwicklung, die vor allem damit zu tun hat, wie die Bauvereinigungen entstanden sind. Manche sind aus Selbsthilfeorganisationen heraus entstanden, andere haben sich aus industriellen Unternehmungen herausgelöst, wiederum andere sind Töchter und Schwestern von Firmen, Institutionen oder Gewerkschaften. All das spiegelt die Vielfalt der Ursprünge wider und ist, so gesehen, Abbild einer jahrzehntelangen Tradition.

Die WBV-GPA selbst baut auf einem gewerkschaftlichen Fundament auf und ist aus

der Gewerkschaft für Privatangestellte (GPA) heraus entstanden. Wo ist dieser geschichtliche Background Ihrer Meinung nach heute noch spürbar?

KB Überall. Und zwar in allen Fasern der Projekte und Prozesse der WBV-GPA, in der gesamten DNA des Unternehmens. Der gewerkschaftliche Anspruch der WBV-GPA deckt sich wunderbar mit den Grundprinzipien des GBV.

Was genau zeichnet die WBV-GPA aus?

KB So, wie ich das aus meiner externen Position als Verbandsobmann beurteilen kann, würde ich sagen: kurze Wege, reduzierte Bürokratie, ein hohes Bewusstsein für die Herausforderungen der heutigen Zeit und damit verbunden eine gewisse Pole-Position oder Pionierstellung. Die WBV-GPA zählt mit Sicherheit zu den Vorreiter*innen in Österreich, die auf unterschiedliche Trends und Entwicklungen in der Gesellschaft immer schon sehr früh und sehr innovativ reagiert haben.

Wie würden Sie die Zusammenarbeit mit der

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte beschreiben?

KB Oh, wir haben viele Berührungspunkte! Michael Gehbauer ist ja nicht nur Vorsitzender der Wiener Landesgruppe der Gemeinnützigen, sondern auch Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF), wir haben also oft miteinander zu tun. Und nachdem ich ja nicht nur GBV-Obmann, sondern auch Vorstandsvorsitzender des gemeinnützigen Bauträgers GESIBA und Geschäftsführer der Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft WIGEBa bin, freue ich mich, dass wir schon einige tolle Projekte gemeinsam realisieren konnten – darunter etwa die Gasometer, ein absolutes Pionierprojekt, wie ich meine, oder die Quartiersentwicklung Fontanastraße in Oberlaa, wo es uns allen gelungen ist, kostengünstige Wohnungen in wirklich hoher Qualität zu errichten.

Wir leben in einer Zeit der multiplen Krisen. Infolge von Corona, Klimakrise, Ukraine-Krieg, Energieknappheit und dramatisch steigenden Zinsen ist genau dieses leistbare Wohnen heute in Gefahr. Was tun?

KB Ich möchte die Frage positiv beantworten: Ich habe ja vorhin schon die Studie des WIFO angesprochen, und diese befasst sich schwerpunktmäßig mit den letzten fünf Jahrzehnten der Gemeinnützigkeit. Und wissen Sie was? * Zwischen 1970 und heute konnte der Anteil leistbaren Wohnens im mehrgeschoßigen Wohnbau von 17 Prozent auf 40 Pro-

zent gesteigert werden! Aufgrund der positiven Bilanz der letzten 50 Jahre, in denen wir ja ebenfalls mit einigen großen Krisen konfrontiert waren, würde ich daher sagen: Ich kenne keine andere Branche, die so krisenresistent ist wie die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.

Tatsache ist aber auch, dass mit 14.000 gemeinnützig errichteten Wohnungen, die 2023 fertiggestellt werden, ein Tiefpunkt erreicht ist.

KB Ich habe auch nicht gesagt, dass die Krisen spurlos an uns vorübergehen. Wir spüren die Krisen, und ja, mit 14.000 fertiggestellten Wohnungen liegen wir heuer deutlich unter dem sonst üblichen Jahreschnitt. Bedenkt man jedoch, dass einige Projekte aufgrund extrem hoher Baukosten und steigender Zinsen jenseits einer wirtschaftlichen Führbarkeit liegen, bin ich mit diesem Wert in keinster Weise unzufrieden. Viele Projekte sind im Augenblick gestoppt. Aber bald wird es wieder bergauf gehen.

Welche politischen Hausaufgaben stehen bis dahin an?

KB Die Wohnbaufördermittel müssen dringend angehoben werden! Vor 25 Jahren lagen die jährlichen Wohnbaufördermittel bei 2,3 Milliarden Euro, das waren damals 1,4 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP), in den Jahren danach sogar bei über 3 Milliarden Euro. Aktuell liegen sie bei 1,9 Milliarden Euro, was anteilmäßig noch dramatischer ist – nämlich lediglich 0,4 Prozent

des BIP. Das ist ein enormer Rückschritt, das ist viel zu wenig! Fakt ist: Wenn wir das hohe Niveau im gemeinnützigen Wohnbau, um das uns international alle beneiden, weiterhin halten wollen, brauchen wir dringend mehr Fördermittel.

Wie könnte so eine Anhebung von Fördermitteln aussehen?

KB Zum einen brauchen wir eine deutlich spürbare Anhebung der klassischen Wohnbauförderung. Und zum anderen brauchen wir einen weiteren Fördertopf für klimagerechtes und klimaadaptives Bauen. Denn: Was Bestandssanierung, Dekarbonisierung und erneuerbare Energien betrifft, so kann ich mit Sicherheit sagen, dass es nicht gelingen wird, diese wirklich dringenden Ziele über die klassischen Wohnbaufördermittel zu erreichen. Das geht sich rein mathematisch nicht aus.

Was schlagen Sie vor?

KB Es braucht eine eigene Bundesförderschiene für Dekarbonisierung und erneuerbare Energien.

Wann könnte so eine Bundesförderschiene Realität werden?

KB Das ist ein Blick in die Kristallkugel. Aber der Umsetzungshorizont muss sehr zeitnah erfolgen, am ehesten bis Mitte 2024, denn Österreich ist in der Erreichung der EU-Ziele säumig. Es ist unsere freie Entscheidung, ob wir die Gelder für Strafzahlungen an die EU aufwenden oder für die Erreichung der Klimaziele im Wohnbau. Ich hätte da ja eine eindeutige Präferenz.



Zwischen 1970 und heute konnte der Anteil leistbaren Wohnens im mehrgeschoßigen Wohnbau von 17 Prozent auf 40 Prozent gesteigert werden!

**Abschlussfrage:
Und was wünschen Sie
der WBV-GPA zu ihrem
70. Geburtstag?**

KB Ich wünsche der WBV-GPA, dass sie sich ihre Energie und ihre unerschütterliche Bodenständigkeit in ihren gewerkschaftskonformen Prinzipien bewahrt, sodass sie auch in Zukunft noch viele innovative gemeinnützige Wohnbauprojekte entwickeln und realisieren kann.



GALLISCHES DORF

Hinter einem Wohnhaus auf der vielbefahrenen Linzer Straße liegt es, das „gallische Dorf“ der Wohnbauvereinigung. So nannte ein Besucher einmal die Reihenhausanlage inmitten eines großen Innenhofs eines Wohnhauskarrees in Wien-Penzing.

Acht jeweils viergeschoßige Reihenhäuser (bestehend aus Keller, Erdgeschoß und zwei Stockwerken) mit Ost-West-Orientierung, jedes mit einem eigenen Garten. Die Warteliste für diese Mietobjekte ist lang, und die Wahrscheinlichkeit, hier Wohnraum zu ergattern, ist sehr gering. 1989 wurde das Haus bezogen, seit 1994 gab es keinen einzigen Mieter*innen-Wechsel – erst 2022 ist eine Wohnung durch das Ableben der Mieter*innen frei geworden. Die benachbarten Familien haben also die letzten Jahrzehnte hier Seite an Seite verbracht, die Kinder sind miteinander aufgewachsen, die Eltern gealtert.

* „Wer hierherkommt, bleibt“, fasst es ein Mieter zusammen, der gerade sein Haus umbaut. Im obersten Stock werden zwei Zimmer zusammengelegt, die Schlafstätte ist temporär im Wohnzimmer im Erdgeschoß aufgebaut. Altersgerechtes Nachrüsten der Wohnräume, also etwa das Einbau-

en eines Aufzugs, ist nicht möglich, das sei geprüft worden. Viele Stufen gilt es zu erklimmen zwischen den Geschoßen. Wenn die Beine da nicht mehr mitspielen, „klettern wir halt auf allen Vieren hinauf“, so der Bewohner, bis es wirklich nicht mehr geht, hier zu wohnen.

„Das Besondere hier ist, dass du von der Straße durch das Wohnhaus durchgehst und dich auf einmal in einer anderen Welt wiederfindest. Du hörst nichts mehr vom Verkehr draußen, es ist hermetisch abgeriegelt.“

Diese Lage, gemeinsam mit der intensiven Begrünung auch der Betonwände, der Garagenstützwand, der kommunalen Flächen und freilich der privaten Gärten, ergibt ein eigenes Mikroklima. Die Temperatur ist niedriger, das Klima angenehmer als draußen; es gibt Spechte, Eichhörnchen, verschiedene Bienen- und Wespenarten.

Von den die Reihenhäuser umgebenden Bauteilen, insbesondere vom straßenseitigen Wohnhaus der Anlage auf der Linzer Straße, sind die privaten Grünbereiche freilich gut einsehbar. An neidvolle Blicke, besonders in der ersten Zeit, erinnert sich der Bewohner. Das Zusammenleben der Reihenhaus-Gallier*innen



**Wer hierherkommt,
bleibt!**

beschreibt er als zeitweise sehr intensiv, mit gemeinsamen Grillnachmittagen und offenen Zäunen zwischen den Reihenhäusern, jedoch stets unter gegenseitiger Achtung der Privatsphäre. Institutionalisierte Treffen gibt es nicht, und die Häufigkeit der Besuche untereinander hat mit dem Alter nachgelassen. Dennoch kann man auf die Nachbar*innen zählen, wenn es etwa ums Blumengießen oder Postfachentleeren im Urlaub geht.

„Die ältere Generation war noch nicht bereit zu weichen“, aber möglicherweise werde es sich in den nächsten Jahren ergeben, dass die jüngere Generation die Mietverträge übernimmt. Viele hätten das Reihenhaus gern im Eigentum gehabt, doch eine Veräußerung sei für die Wohnbauvereinigung nicht zur Debatte gestanden. „Mittlerweile ist es akzeptiert, dass wir



„Wohnen im Reihenhaushaus“
Linzer Straße 273,
1140 Wien



© Florian Albert

hier nichts kaufen können, sondern Mieter*innen bleiben.“ Und während in der ganzen Stadt die Mieten sprunghaft steigen, kann es hier sogar zu einer Senkung der monatlichen Kosten auf die

Grundmiete kommen, sobald die Objekte refinanziert sind. Das ist doch mindestens genauso eine erfreuliche Aussicht, wie jene auf die prächtig blühenden Rosenstöcke im naturnahen Garten.

Ist Österreich ein Best-Practice-Beispiel?

Österreichs System des öffentlichen oder öffentlich geförderten Wohnbaus ist, wie das meiste in der wirklichen Welt, eine komplexe Sache. Aber bei dieser komplexen Sache gibt es zwei tragende Säulen: eine ist das System der Wohnbauförderung mit dem ganzen, großen Sektor gemeinnütziger Bauträger. Ganz grob gesprochen: Die Mittel für die Wohnbauförderung kommen aus den Lohnnebenkosten, Arbeitnehmer*innen-Anteil und Arbeitgeber*innen-Anteil betragen 0,5 Prozent vom Lohn – hinzu kommen einige sonstige Mittel wie Darlehensrückflüsse. Von den insgesamt 2,5 Mrd. fließen aber in Summe nur 1,9 Mrd. in den geförderten Wohnbau, wobei die Regelungen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sind, was zur Forderung der Zweckwidmung führt. Diese Mittel kann im Grunde jeder erhalten, damit gehen aber auch einige Auflagen einher. Die zweite tragende Säule ist die

Wohnungsgemeinnützigkeit. Am bekanntesten sind die Wohnbaugenossenschaften, aber auch GmbHs und Aktiengesellschaften können gemeinnützige Wohnbauträger sein.

„Dieses System ist ein globales Best-Practice-Beispiel, aber nur im Zusammenspiel von Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit“, sagt Wolfgang Amann, Experte und Sachverständiger beim Institut Immobilien Bauen und Wohnen und Lehrbeauftragter an verschiedenen Universitäten. „Wenn ein Geld da ist, dann kombiniert es sich“, ergänzt Andreas Sommer, der frühere zuständige Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium.

Es ist eine Reihe von kleinen gesetzlichen Regulierungen im Detail, die das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich zu einem so gut funktionierenden und gewichtigen Sektor macht (der gesamte gemeinnützige Sektor verwaltet heute rund 1.000.000 Wohnungen, davon 670.000 eigene Mietwohnungen). Dazu gehören: kleine steuerliche Privilegierungen, vor allem durch die KÖST-Befreiung, nur ganz geringfügige Gewinnausschüttungen an Anteil-

halter*innen, eine Reinvestitionspflicht für alle Überschüsse, aber auch ein gesetzliches „Verlustverbot“, sodass immer leicht über der Kostendeckungsgrenze gebaut bzw. vermietet werden muss.

„All diese verschiedenen Parameter haben sehr starke Lenkungseffekte“, sagt Wolfgang Amann. „Erstens müssen gemeinnützige Bauträger immer bauen und sind daher auch eine Konjunkturlokomotive, die die Bauwirtschaft in Krisen stabilisiert. Zweitens gibt es die sozialpolitischen Lenkungseffekte, dass leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Umweltpolitische und raumplanerische Effekte kommen dann noch hinzu.“ Der gemeinnützige Wohnbau ist auch so etwas wie ein „Shock Absorber“, ein „automatischer Stabilisator“, er „schafft Kontinuität“, so Amann weiter.

„Gewerbliche Bauträger wollen ihre Investition in drei Jahren rentieren“, ergänzt Andreas Sommer. „Wer für Miete baut, muss sowieso schon langfristig orientiert sein.“ Über die Jahrzehnte haben die „Gemeinnützigen“ auch eine hohe Kompetenz aufgebaut, und durch strenge Revisionsverfahren

GEMEINNÜTZIGKEIT

kommen immer neue Lerneffekte dazu. Die verschiedenen gemeinnützigen Bauvereinigungen lernen auch voneinander. Sie haben eine beachtliche Größe erreicht, einzelne verwalten bis zu 60.000 Wohnungen. Sie sind, sagt Sommer, ein Exempel des gelingenden Wirtschaftens „zwischen Staat und Markt“.

Das sieht auch Michael Gehbauer so, der Geschäftsführer der WBV, der Wohnbaugenossenschaft der Gewerkschaft GPA. „Wir sind zwischen Markt und Nicht-Markt, wir stehen für ein alternatives Wirtschaften.“ Und: „Wir sind ein dritter Sektor.“ Das gesamte Design des Systems führt dazu, dass gemeinnützige Bauträger „um rund 25 Prozent günstiger anbieten“ als andere. Da grundsätzlich rund 80 Prozent der Bevölkerung zumindest theoretisch Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau haben, „hat das einen klar preisdämpfenden Effekt“, also Spill-Over-Effekte auf den gesamten Wohnungsmarkt. Simpel gesagt: Wer – mit etwas Aufwand und Geduld – Zugang zu Wohnungen um 800 Euro hat, wird nicht um 1.100 Euro mieten.

Was freilich nicht heißt, dass sich der gemeinnützige Wohnbau vom Irrsinn der Märkte oder auch von Knappheiten abkoppeln kann – wenn die Bodenpreise durch die Decke gehen, haben auch die Gemeinnützigen ein Problem, und wenn die Zinsen und die Baukosten steigen, ebenso.

Wenn Bodenpreise, Zinsen und Baukosten steigen, haben auch die Gemeinnützigen ein Problem.



GEMISCHTER SATZ

Auf Augenhöhe

Voneinander lernen, die Komfortzone verlassen, die Kräfte bündeln. Wenn gemeinnützige Bauträger miteinander kooperieren, wachsen Sympathie und Respekt und die Projekte gewinnen an Charakter.

Das Hochhaus „the one“ in Wien-St. Marx, das bisher höchste realisierte Gebäude der WBV-GPA, ist, wie sein Name schon sagt, einzigartig. Aber der schlanke, singuläre Turm ist auch eine Doppelspitze. Denn hier waren zwei gemeinnützige Bauträger als Team am Werk: die WBV-GPA in Partnerschaft mit Neues Leben. Kooperationen wie diese werden immer häufiger, aus verschiedenen Gründen.

„Erstens die Kooperation bei Projekten, die man zwar auch alleine stemmen könnte, die aber mit gewissem wirtschaftlichem Risiko behaftet sind“, sagt Siegfried Iglar, Geschäftsführer von Neues Leben. „the one ist so ein Fall. Es macht einen Unterschied, ob ich zur Bank gehe und sage, ich brauche jetzt

120 Millionen für das Gesamtobjekt, oder ich brauche nur 60.“ Der zweite Fall ist die Vorgabe einer Kooperation durch den Auslober, sprich: den wohnfonds_wien. Dieser schreibt bei Bauträgerwettbewerben immer öfter Teamarbeit vor – zum einen, weil die Aufgaben immer komplexer werden, zum anderen, damit im Sinne der Fairness möglichst viele zum Zug kommen und weil die Quartiersentwicklung eine Abstimmung bei Erdgeschoßnutzung, Freiraumplanung und Mobilitätskonzepten verlangt.

Siegfried Iglar sitzt am Besprechungstisch in der WBV-Zentrale, gemeinsam mit Alexander Gluttig, Geschäftsführer der EBG, und Gastgeberin Cilli Wiltschko, Prokuristin und Abteilungsleiterin Projektentwicklung bei der WBV-GPA. Die Atmosphäre ist heiter und gelöst, man merkt, hier wurde schon ein langer gemeinsamer Weg begangen. Die Gemeinnützigen sind fast wie eine Familie, und je nach Charakter eines Projekts weiß man, wo sich Gleichgesinnte finden. „Wir als EBG suchen uns Partner*innen, die ähnlich sozial eingestellt sind und den Menschen

in den Mittelpunkt stellen“, sagt Alexander Gluttig. „Aus diesem Grund sind wir gemeinsam mit der WBV-GPA beim Bauträgerwettbewerb in der Puchsbaumgasse angetreten, den wir mit sehr innovativen Ansätzen gewonnen haben.“ Das Projekt mit dem Namen Bienvenue reagierte auf die damals akute Flüchtlingskrise mit einem sozialen Angebot, das Wohnraum für subsidiär Schutzberechtigte mit Studierendenwohnen kombinierte.

Die soziale Ambition ist eine Gemeinsamkeit, die den Weg zur Kooperation ebnet, doch auch handfeste wirtschaftliche Kriterien kommen ins Spiel, erklärt Cilli Wiltschko. „Die WBV-GPA ist immer bestrebt, den leistbaren geförderten Mietwohnungsbestand als solchen zu erhalten und zu mehren, auch wenn es hier und da natürlich Eigentumsoptionen gibt. Um das zu ermöglichen, muss ich die Finanzierungsbeiträge gering halten. Das wird aber bei Kooperationsprojekten immer mit dem Partner neu abgestimmt.“ So haben sich beispielsweise Unterschiede in den Projekten Puchsbaumgasse und





© Daniel Hawelka

Das höchste gemeinnützige Gebäude Österreichs hat die WBV-GPA gemeinsam mit dem Bauträger Neues Leben realisiert.

Lebenscampus Wolfganggasse ergeben, in beiden Fällen dank eines sehr guten Einvernehmens zwischen den Geschäftsführer*innen.

Die Geschäftsführungsebene alleine bringt jedoch noch kein Kooperationsprojekt bis zur Ziellinie, denn hier müssen alle an einem Strang ziehen. Das fordert viel Abstimmung, Kommunikation und Feintuning, um den „Gemischten Satz“ harmonisch abzurunden. Denn wie jedes Unternehmen haben Bauträger ihre präzisen, speziellen und über Jahrzehnte entwickelten internen Abläufe – oder, um bei der Metapher des Weinbaus zu bleiben, ihr eigenes Terroir und ihren eigenen Charakter. Eine intensive Kooperation bei einem mehrjährigen Wohnbauprojekt verlangt daher oft, Gewohntes zu hinterfragen oder Ausnahmen von der Regel zuzulassen.

„Ab dem Moment, wo man mit einem Partner agiert, müssen sich die Abteilungen miteinander beschäftigen, sei es bei der Wohnungsvergabe, der Kalkulation oder den Verwaltungssystemen“, erklärt Siegfried Iglar. „Jetzt steht jedes Unternehmen und jede Abteilung für sich schon unter Druck – und

dann kommt auch noch jemand von außen mit neuen Ideen. Das ist manchmal mühsam, aber das wirtschaftliche Risiko ist so besser abgedeckt. Kooperationen sind nicht einfach, aber ich würde absolut unterschreiben, dass sie große Vorteile bringen.“ Alexander Gluttig stimmt zu: „Es gibt natürlich einen Mehraufwand, aber es lohnt sich, die Extrameile zu gehen, und das ist für mich immer eine Aufgabe der Führungskräfte. Ein Gemischter Satz bedarf vieler Zeit, vieler Abstimmung, aber dann wird es ein richtig guter Wein.“

Neben Terroir, Charakter und einem gesunden betriebswirtschaftlichen Fundament braucht der Gemischte Satz nicht zuletzt: Persönlichkeit. Diese ist hier auf jeden Fall gegeben, sind sich alle drei einig. „Man hat durch die Kooperation an gegenseitiger Sympathie gewonnen“, betont Siegfried Iglar. Besonders schön sei, so Alexander Gluttig, die Bereitschaft, voneinander zu lernen. „Bei unseren drei Unternehmen sind wir Geschäftsführer*innen altersmäßig ein paar Jahre auseinander. * In puncto Erfahrung kann ich noch nicht mithalten, dafür habe ich andere Ideen, die dem Zeitgeist meiner Generation



In puncto Erfahrung kann ich noch nicht mithalten, dafür habe ich andere Ideen, die dem Zeitgeist meiner Generation entstammen. Durch diese gegenseitige Bereicherung entstehen gute Projekte.

entstammen. Durch diese gegenseitige Bereicherung entstehen gute Projekte.“ Und Cilli Wiltschko resümiert zum Schluss: „Der Gemischte Satz kann ein echtes Zukunftsmodell sein. Wir alle stehen ja derzeit vor neuen Herausforderungen, die Finanzierung wird nicht leichter. Da ist es gut, wenn man Energien und Kompetenzen bündelt.“ Damit man auch bei zukünftigen Projekten sagen kann: ein guter Jahrgang.

GENERATIONEN

„Meine Großmutter hat ab 1969 in dieser Wohnung gewohnt, sie hat nie Beschwerden gehabt, war immer sehr glücklich. Deshalb habe ich gesagt, ich möchte zurückkehren. Ich bin im gleichen Haus aufgewachsen.“ Larissa Pendl ist 21 Jahre jung und erst vor ein paar Monaten in die erste eigene Wohnung gezogen. Ihre Oma hat jahrzehntelang im Erdgeschoß des WBV-Hauses in der Dr. Martin Luther-Straße in Gloggnitz gelebt, Larissas Eltern ein paar Jahre lang im vierten Stock. Als Larissas jüngerer Bruder unterwegs war, ist die Familie in ein Reihenhaus umgezogen.

Dass sie „zurückgekommen“ ist, hat nicht nur sentimentale Gründe: „Ich habe schon seit einiger Zeit nach einer Wohnung gesucht, aber es ist kaum was Leistbares zu finden“, erzählt Larissa Pendl, die in Wiener Neustadt als Versicherungskauffrau arbeitet. „Ich stehe ja am Beginn meines Berufslebens und verdiene natürlich weniger als Menschen, die bereits lange in einem Betrieb arbeiten und schon befördert worden sind. * Für uns Jüngere ist es schwieriger, eine leistbare

Wohnung zu finden. Wir wollen nicht auf unseren Lebensstandard verzichten, und zum Leben gehört eine schöne Wohnung dazu. Deshalb bin ich froh, dass ich diese Wohnung übernehmen konnte, nachdem meine Großmutter verstorben ist.“

Dafür ins Zeug gelegt hat sich Larissas Vater, berichtet der WBV-Hausverwalter Danijel Krajina im Gespräch mit Larissa: „Sie haben ja einen ganz, ganz lieben Vater, der sich für Sie eingesetzt hat. Er hat mir sogar Familienfotos geschickt, um die familiäre Bindung zum Haus zu betonen.“ Wenn eine Wohnung über Jahrzehnte und über Generationen in der Familie bleibt, ist das durchaus im Sinne der Hausgemeinschaft und auch der Wohnbauvereini- gung. „Wenn die dritte Generation der Stamm-Mieter*innen wieder zurückkommt, ist das freilich erfreulich für uns als Vermieter und als Hausverwaltung, weil es uns auch in unserer Arbeit und der laufenden Kommunikation mit der Hausgemeinschaft bestätigt“, so Krajina.

Manche Nachbar*innen kennt Larissa Pendl von früher, aus der Kindheit, wie etwa die Dame



Für uns Jüngere ist es schwieriger, eine leistbare Wohnung zu finden.

aus dem zweiten Stock; andere hat sie noch nicht kennengelernt. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem „schön klein gehaltenen“ Bad, Toilette, Küche, Schlafzimmer und aus dem ehemaligen Kinderzimmer, das ihr Freund nun als Gaming-Zimmer verwendet. Das Mobiliar hat das Paar behalten, es sei alles in einem sehr guten Zustand, sagt Larissa Pendl: „Wir wissen ja alle, wie teuer Möbelstücke momentan sind. Deswegen lege ich mir lieber was auf die Seite und benutze die Möbel, die da sind. Und später dann, wenn der Moment gekommen ist, werde ich anfangen mich auszu- breiten mit dem Renovieren.“

Larissa Pendl hat die Wohnung ihrer Großmutter übernommen und auch das Mobiliar behalten.



Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Christian Swoboda, Iris Scharbach, Daniela Österreicher-Winkler,
Nadja Horvath (Geschäftsführerin), Michael Gehbauer (Geschäftsführer)
Nicht im Bild: Vincent Hermann

GESCHÄFTSFÜHRUNG



„Wir sind die, die nachdenken und sagen, wie es weitergeht“, fasst Nadja Horvath die Funktionen der Abteilung Geschäftsführung innerhalb der Wohnbauvereinigung zusammen. Auf den Organismus Mensch umgelegt wäre das also: das Gehirn.

Die Abteilung besteht aus dem Geschäftsführungsteam Michael Gehbauer und Nadja Horvath sowie der Assistentin Iris Scharbach, der auf Wohnungseigentum spezialisierten Juristin und Prokuristin Daniela Österreicher-Winkler und Christian Swoboda, zuständig für Marketing, Öffentlichkeitsarbeit und den Online-Auftritt der WBV-GPA.

Die geteilte Geschäftsführung hat es bei der WBV-GPA immer schon gegeben, wobei Nadja Horvath als Juristin den Abteilungen Hausverwaltung, Wohnungswechsel, Technische Instandhaltung, EDV, Empfang und Post sowie der Studierendenheimverwaltung und der Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit (Gebietsbetreuung) vorsteht und Michael Gehbauer den Bereichen Projektentwicklung, Rechnungswesen, Wohnungsservice, Öffentlichkeitsarbeit und Personalangelegenheiten. Das habe den Vorteil des Vier-Augen-Prinzips, so Gehbauer: Es gehe um Ausfallrisiken, um Vertretungen, aber auch um die Gesamtverantwortung.

„Erledigung von Geschäftsführungsangelegenheiten, Vorselektion, erste Anlaufstelle, bevor's zu den Chefs geht, Unterstützung bei der Terminkoordination, Gästebetreuung“, zählt Iris Scharbach ihre Aufgaben auf, „und gelegentlich bin ich auch Klagemauer“.

GRÜNZEUG

Wildnis für die Vielfalt

„Seit dem Regen wächst es wirklich sehr schön.“ Herr und Frau Mäser, seit 1974 wohnhaft in der Rußbergstraße in Wien-Stammersdorf, schauen zufrieden auf ein Stück ungemähter Wiese. Es ist ein warmer Frühlingmorgen, die Natur hat schon reichlich kleine Farbtupfer in den Gräsern verteilt. Herr und Frau Mäser haben einen Vorschlag, wie man diese Tupfer vermehren kann. Vielleicht neben dem Hauseingang ein Lavendelstrauch, in dem Bienen sich wohlfühlen? „Gute Idee! Lavendel geht immer“, sagt Dominik Linhard.

Dominik Linhard ist Projektkoordinator bei der Umweltschutzorganisation GLOBAL 2000, neben ihm stehen Danijel Krajina von der Hausverwaltung Wien, NÖ und Steiermark bei der WBV-GPA und Markus Ungerböck, Leiter der Gartenabteilung bei der WBV-Tochter Kompetenz Wohnbau GmbH. Sie treffen sich heute zur alljährlichen Planungs- und Bestandsbesichtigung – so der sachliche Name für

eine sonnige Ganztages-Expedition durch Wiesen, Stauden und Blüten.

Denn heute werden jene von GLOBAL 2000 ins Leben gerufenen „Nationalpark Gärten“ besichtigt, die in Kooperation mit der WBV-GPA in einigen ihrer Wohnanlagen zum Wachsen gebracht werden. Der erste Pioniergarten dieser Kooperation wurde in der Favoritenstraße 235 angelegt, inzwischen sind es fünf, und zwei weitere haben Kandidatenstatus. Das Konzept „Nationalpark Garten“ setzt auf naturnahe Begrünung und Schutz der Artenvielfalt ohne Einsatz von Düngern oder Pestiziden. Ein genauer Kriterienkatalog legt fest, welche Bedingungen eine Grünfläche erfüllen muss, um aufgenommen zu werden.

Die in ganz Österreich verteilten Nationalpark Gärten sind keineswegs nur da, um schön auszusehen. Ihr Ziel ist es, mit hitzetoleranten Pflanzen und weniger Wasserverbrauch im Sommer eine resiliente, natürliche Lebensumgebung zu schaffen. Der Vorteil der Partnerschaft mit gemeinnützigen Bauträgern wie der WBV-GPA: Hier gibt es Raum zum Experimentieren. So auch in der Irenäusgasse 9 in Stammersdorf. Im schattigen Hin-

terhof gedeihen wilde Hirse, Mohn, Kompass-Lattich und Berufskraut (heißt wirklich so), nach schwierigem Anfang aufgrund der Bodenverhältnisse. Markus Ungerböck winkt uns in ein verstecktes Eck des Gartens, hinter einer Mauer. Ein kleiner Brennnesselwald, von der Sense verschont, denn Brennnesseln sind gut für die Raupen, hier werden also bald Schmetterlinge hinauf zu den Balkonen flattern.

Nächste Station, einer der zwei Kandidaten: Fritz-Kandl-Gasse, Wien-Floridsdorf. Hier hat die Natur besonders viele Freiheiten bekommen. An einer Betonwand wuchern Blauregen, Waldrebe, Geißblatt und Hopfen, in der Wiese brummen die Hummeln im Klee. Dahinter sind essbare Gärten angelegt: Himbeere, Stachelbeere, Erdbeere, Ribisel. „Wir achten darauf, dass die Pflanzen heimisch sind“, erklärt Dominik Linhard. „Invasive Arten müssen draußen bleiben.“ Wir umrunden die von einem Grünstreifen umgebene Wohnanlage und spüren eine weitere kleine Wildnis auf: Disteln, Spitzwegerich, Hopfenklee. Vor der ebenerdigen Garage setzen Blühinseln punktuelle Akzente. Hier wächst es an sehr vielen Stellen, und



Naturnahe Wiesen als Lebensraum für Insekten und Schmetterlinge: der Pioniergarten in voller Blüte.

Urban Gardening in der
Seestadt Aspern.



© Florian Albert



© Florian Albert

so fällt das Urteil einstimmig aus:
Der Kandidat wird aufgenommen.

Im Nationalpark Garten an der Maria-Tusch-Straße in der Seestadt Aspern wartet Sabine Mund auf uns, Mitglied der Baugruppe Que[e]rbau, die sich mit viel Engagement ihres Gartens angenommen hat. Die Berankung der Pergola entstand aus Eigeninitiative, die ersten Uhdler-Trauben wurden schon geerntet, dahinter wird in hohen Holzkisten intensives Urban Gardening betrieben, gerahmt von Kiwi-, Birnen- und Marillenbäumen. Abgesehen von ein paar Schnecken ist hier in wenigen Jahren ein kleines Ökoparadies herangewachsen. Danijel Krajina notiert Erfreuliches in seinem Protokoll.

Auch jenseits der Wiener Stadtgrenze wurden schon Nationalpark Gärten angelegt. In Felixdorf etwa darf die ganze Wiese

hinter dem Haus naturgerecht in die Höhe wachsen, auch hier hilft Markus Ungerböck der Artenvielfalt auf die Sprünge: ein kleiner Steingarten in einem Bett aus Sand, ein einladendes Zuhause für Eidechsen.

Letzte Station: Albrechtsgasse 6, Baden, am Hang des Wienerwaldes. Mit seinen hohen, alten Bäumen hat diese Wohnanlage fast schon die Qualität eines Villengrundstücks, was nicht heißt, dass sich das Grün nicht noch optimieren ließe. Mieter Tomas Simperl-Sonkoly begrüßt uns, er ist einer von vier Parteien, die ein eigenes Pflanzbeet bewirtschaften. Hier finden gärtnerische Liebe und Gemeinschaftsgefühl zusammen. Daneben geht die Wildblumenwiese schon in ihr drittes Jahr, Margeriten und Johanniskraut sind wohnhaft geworden. Danijel Krajina, Dominik Linhard und Markus

Kleine, aber wichtige Ideenlabore für eine klimagerechte Zukunft.

Ungerböck entwickeln gemeinsam die Strategie fürs Weiterwachsen: Wiese ausweiten, den Waldcharakter fördern, altes Holz belassen, denn das lieben die Käfer.

Fazit der Besichtigung: Die Nationalpark Gärten haben feste Wurzeln geschlagen. Sie sind kleine, aber wichtige Ideenlabore für eine klimagerechte Zukunft, für ein Wohnen in Harmonie mit Flora und Fauna. Ideen, die wir für eine lebenswerte Zukunft brauchen.



HASE UND KAROTTE

Kunstwerke öffnen Fenster in alternative Welten. Noch direkter vermögen dies Kunst-am-Bau-Werke: Sie bringen solche Fenster unmittelbar in den Alltag, in die Wohnumgebung.

Wie Menschen sind Kunstwerke voller Eigensinn, Rätsel und Schönheit. Gegen die Großformen des städtischen Bauens und ergänzend zur vordringlichen Funktionalität der Gebäude können sie einem Ort eine individuelle Identität, eine lokale Erzählung und eine nicht-funktionale Vision schenken. Gelun-

gene Kunstwerke vermitteln damit zwischen den Dimensionen und Welten. Für Kunst am Bau gibt es insofern gute Gründe. In Wien hat sie gerade im Wohnbau eine lange Tradition. Bereits in den ab 1919 entstehenden großen Gemeindebauten des Roten Wien waren Schmuckformen und Kunst am Bau allgegenwärtig. Die aufwändige Gestaltung der „Arbeiterburgen“ sollte ihre Bewohner*innen mit Stolz erfüllen.

Auch die Gründer*innen der WBV-GPA setzten 1953 in ihrer Pioniersiedlung in der Favoritenstra-

ße trotz aller Nachkriegsnotlagen kunstvolle Hauszeichen. Als Entreeschuf Alfred Hrdlicka dort eine Bärenskulptur. An der Fassade wiederum wurde ein Mosaik in Form einer antiken Weihinschrift installiert.

Nachdem in den 1990er-Jahren stadtweit die Praxis der Kunst-am-Bau-Werke nahezu abriß, wird diese Möglichkeit des menschlichen Maßstabs und der spielerischen Schönheit im sozialen Wohnbau seit einigen Jahren wiederentdeckt. Die WBV-GPA hat an dieser Renaissance stark mitgewirkt.



© Florian Albert

Das wilde Leben

Katrin Plavčák und Esther Stocker, 2021

Am Hang des Laaer Bergs, nahe der U1-Endstation, entstand in den Jahren 2018–2020 ein Wohnquartier mit weiter Aussicht. Die malerische Gestaltung des Hofzugangs stammt von den beiden Künstlerinnen Katrin Plavčák und Esther Stocker. Ihre verschränkten Bildmotive umkreisen die spezielle Lage und Geschichte des Ortes: Das kleinteilige Schwarz-Weiß-Raster von Esther Stocker nimmt die aufgelockerte Struktur der unterschiedlichen Wohngebäude auf und macht die architektonischen Elemente markanter sichtbar. Die dargestellten Wildtiere teilen den Stadtrand als Schnittstelle mit den Menschen und beäugen ihn kritisch; das Flugzeug und die Riesenkarotten von Katrin Plavčák wiederum beziehen sich sowohl auf die umgebende Natur mit ihren Suppengrünäckern als auch auf die ehemalige Zentrale von Austrian Airlines, die einst hier stand.

Der größere Wald

Oktavia Schreiner, 2021/22

Auf dem Gelände eines ehemaligen Offizierparks zwischen der Leyserstraße und der Spallartgasse entstand in den Jahren 2019–2022 ein Ensemble großer Wohnbauten. Die WBV-GPA errichtete auf diesem Areal zwei Wohnbauten, „THEODOR“ und „ROSALIE“. Sie stehen dort über Eck um eine kleine, baumbestandene Zone. „Der größere Wald“ der Künstlerin Oktavia Schreiner greift die Besonderheit des Ortes vielfältig auf: Ihre gestapelten Keramiksegmente spiegeln formal und inhaltlich die mächtigen Stämme der umgebenden Bäume; das tragende Stahlgerüst dialogisiert mit den strukturierten Hausfassaden; die malerischen Binnenzeichnungen der Keramiken behandeln ebenfalls die räumliche Verwebung von Architektur und Wald.



© Anna Rauchenberger



© Marcus Balogh

QUODLIBET

Anna Artaker, 2022

Das mehrteilige Kunstwerk QUODLIBET erweitert den Lebenscampus Wolfganggasse um luftige Raumillusionen: Der quaderförmige Durchgang zwischen der historischen Badner-Bahn-Remise und den begrünten Terrassen an der Durchwegung des Areals wird zur Projektionsfläche für einen kuppelüberspannten, runden Raum. Oben an den Gebäuden öffnen sich an drei weiteren Stellen Torbögen hin zu unbekannten Gefilden. Das ornamentale Vorbild dieser Scheinarchitekturen der Künstlerin Anna Artaker sind die perspektivischen Illusionen barocker Gartenkunst. Ausgeführt ist das Werk als Sgraffito, einer sehr dauerhaften Kratzputztechnik aus der Renaissancezeit.

Orchester Vertikal

Katrin Plavčák, 2022/23

Der 128 m hohe Wohnturm „the one“ wurde von den beiden Bauträgern Neues Leben und WBV-GPA errichtet. Für jedes Stockwerk dieses Hochhauses fertigte die Künstlerin und Musikerin Katrin Plavčák den Scherenschnitt eines eigenwilligen Musikinstruments. Alle ihre Instrumente haben eine Persönlichkeit und sind belebt. Manche blicken den Betrachter an, andere stimmen sich gerade selbst. Jede der 38 Wohnetagen bekam mit ihrem Scherenschnitt quasi einen eigenen Klang. Zusammen ergeben die Instrumente ein vertikales Orchester. Im imposanten Foyer des Hauses haben sich zudem einige zu zwei Gruppen zusammengefunden: zu einem eigentümlichen „Salonorchester“ und einem kleinen „Trio“.



© Florian Albert

Die letzten ihrer Art

„Es kann nicht jeder Hausbesorger*in sein“, sagt Johannes R. Kogler. Man muss das mögen. Man muss ein bisschen Moderator*in, ein bisschen Techniker*in, ein bisschen Seelsorger*in, ein bisschen Sozialarbeiter*in sein, und wahrscheinlich auch ein wenig Individualist*in. Kogler ist Hausbesorger in einem Bau in Lichtenwörth bei Wiener Neustadt. „Frieden schlichten muss man“, sagt er, und es zudem lieben, auf sich allein gestellt zu arbeiten. Wir sitzen im Wirtshaus in Seitenstetten, ein paar Gehminuten vom dortigen Stift entfernt. Herr Kogler hat sich ein Brathuhn bestellt.

Es ist der Betriebsausflug der Hausbesorger*innen der WBV-GPA. Ein Betriebsausflug mit den Hausmeister*innen – das ist auch eine Begegnung mit den letzten ihrer Art. Denn die Hausbesorger*innen, das ist quasi eine aussterbende Spezies. Die letzten werden demnächst in Pension gehen. Im Jahr 2000 schaffte die schwarz-blaue Regierung unter Wolfgang Schüssel diesen Berufsstand ab. Zu teuer,

zu ineffizient, zu hohe Kosten, vor allem für die Freunderln aus der Immobilienwirtschaft, die wohl Druck gemacht haben, und wie man weiß, hat man in solchen Regierungen für die Wünsche der Freund*innen stets ein offenes Ohr.

Die WBV-GPA hat seither frei werdende Stellen nicht nachbesetzt (sie werden von einer eigenen Tochterfirma betreut), aber die „alten“ Hausbesorger*innen im Amt gelassen. Jahr für Jahr werden sie durch Pensionierungen weniger. Wer jetzt noch dabei ist, ist das mindestens bereits ein Vierteljahrhundert. Und hier am Betriebsausflug sind wir gewissermaßen mit den letzten in freier Wildbahn beobachtbaren Hausmeister*innen unterwegs. Auch Karin Baumgartner, Hausbesorgerin im Schüttele-Lihotzky-Hof in Wien Floridsdorf, bereitet sich mental auf ihren Berufsausstieg vor. Ihr Mann ist schon in Pension, in ein paar Jahren folgt sie. „Wir haben jetzt entschieden, dass wir einen klaren Schnitt machen. Wir ziehen dann auch aus dem Bau aus“, erzählt sie. Denn ein*e Hausbesorger*in, der*die im Haus bleibt, bleibt auch immer Hausbesorger*in. „Wann

immer ich daheim bin, bin ich in der Firma“, erzählt sie. Sie findet das zunehmend belastend. Feierabend gibt es nicht. Ist sie im Urlaub, passiert fix auch irgendetwas, um das man sich kümmern muss. Wenn neuerdings junge Professionals über Multitasking und fehlende Work-Life-Balance klagen, dass man dank Mail und sonstiger Elektronik den Arbeitstag nie beenden kann, dann können Hausbesorger*innen darüber nur lachen. Das kennen sie seit immer schon. Aber der Beruf hat auch seine Vorteile. Man ist selbstbestimmt und nicht dem Diktat der Arbeitszeiten unterworfen, Stechuhr gibt es keine. Hausbesorger*innen entscheiden selbst, wann man den Flur wischt oder die Handläufe abstaubt, man ist, wie das vor zehn Jahren in der WBV-GPA-Festschrift hieß, „Klagemauer, Blitzableiter und Aufsichtsperson in einem“.

Für den Wohnbauträger sind die Hausbesorger*innen ein äußerst wertvoller Teil des Personals, nämlich ein Puffer zwischen Mieter*innen und Hausverwaltung, ein Filter, der etwaige Probleme gleich vor Ort löst, die größeren Probleme rechtzeitig weitergibt und schon einmal so moderiert,

HAUSBESORGER*INNEN



dass sie nicht zu großen Problemen werden. Mobile Hausbetreuung, die nur im Notfall und für die regelmäßigen Aufgaben vorbeischauf, wird die Intimität zwischen Hausbesorger*in und Mieter*innen nie erreichen können. „Wo viele Leute sind, da braucht man jemanden“, sagt Karin Baumgartner – als Ansprechperson, als Anlaufstelle, die alle kennen, ohne mühsam irgendwelche Notfall-Telefonnummern studieren zu müssen. Und als jemanden, der bei kleinen, aufkommenden Konflikten den richtigen Ton trifft. „Wie ich auf Beschwerden reagiere, das beeinflusst schon einmal Konflikte.“ Simpel gesagt: Wenn sich jemand aufregt, dass im Sommer die Kinderbande noch um zehn Uhr abends im Hof tobt, dann kann man als Hausbesorger*in sagen: „Echt arg, darf nicht sein“, oder: „Naja, es hat 34 Grad, lasst den Kids doch den Auslauf, ihr geht doch eh noch nicht schlafen.“ Das allmähliche Ende des Hausbe-

sorger*innen-Standes ist aber auch mehr als nur der übliche Strukturwandel, mit dem auch ganze Berufsbilder verschwinden. Mit den Hausbesorger*innen verschwindet eine Kultur. Es verschwindet ein Klischee. Es verschwinden Geschichten. Der „Hausmaasta“, der ist auch ein Stereotyp. Fällt der Begriff, hat jeder gleich Bilder im Kopf.

Alfred Polgar nannte den Hausmeister einmal ein „Wahrzeichen von Wien“. Was in Paris die neugierige „Conciierge“ war, die stets über alles Bescheid wusste und den Leuten nachspionierte, fand hierzulande sein Pendant im übelgelaunten Hausmeister. Unbestreitbar war „Hausmaasta“ lange auch eine Metapher für Simplizität und für eine Person mit beschränkten, unmodernen Ansichten. War ein Urlaubsgebiet mal als „Hausmaasta-Strand“ verrufen (wie zeitweise Jesolo), wollte schon niemand mehr hin, der was auf sich hielt. Die Hausbesorger*innen waren auch

Respektspersonen, vor denen man sich besser in Acht nahm. Als Kinder wollte man in früheren Tagen eher nicht ihren Schimpfkanonaden ausgesetzt sein. Es ist noch nicht einmal ewig her, da hatten die Mieter*innen keinen Schlüssel zur Haustüre. Die stand tagsüber offen, wurde vom*von der Hauswart*in aber von zehn Uhr abends bis sechs Uhr morgens zugesperrt. Kam man später heim, musste man diese Respektsperson höchstpersönlich aus dem Bett klingeln. Die machte dann selten ein freundliches Gesicht. Für Polgar aber wiederum waren die Hausbesorger*innen Held*innen des Alltags. Während Kriege begonnen und verloren, Staaten kollabierten und neu gegründet wurden, die Weltgeschichte tobte, so waren es „die kleinen Leute“, die dafür sorgten, dass alles doch irgendwie weiterging, der Briefträger, der die Post brachte, oder eben der*die Hausbesorger*in, der*die auf Knien liegt und „schwitzend



© Danijel Krajina

Jedes Jahr unternehmen die Hausbesorger*innen gemeinsam einen Ausflug.

die Stiege“ scheuert. Polgar: „Von Gnaden der kleinen Leute leben wir.“ Sie sorgen für den gewohnten Gang der kleinen Welt, mag die große auch im Chaos versinken.

Die heutigen Hausbesorger*innen haben kaum mehr etwas mit dem alten Klischee aus den Redensarten zu tun, aber ein bisschen verfolgt werden sie bis heute davon. „Früher war man eher eine Respektsperson, heute ein*e Dienstleister*in, an den*die man sich wendet“, sagt eine der Hausbesorger*innen. Junge Neumieter*innen werden beim Einzug in die Wohnung geleitet, bekommen fünf Basisinfos, und dann melden sie sich jahrelang nicht mehr. „Manche der jungen Mieter*innen kenne ich nicht einmal und sie kennen mich auch nicht“, sagt Johannes R. Kogler.

Die heutigen Hausbesorger*innen haben nichts mehr vom Flair des historischen Berufsbildes, alle die da beim Betriebsausflug dabei sind, würden vom ganzen Habitus eher als „Senior Facility Manager“ durchgehen, oder wie die fashionablen Begriffe für zeitgenössische Berufsbilder heißen.

Und sie haben viel zu berichten. Brigitte Hörzer, Hausbesorgerin im Bau in der Otto-Probst-Straße, nahe beim Wienerberg in Favoriten, erzählt von „unseren Kindern“, und damit meint sie ihre eigenen Kinder und die anderen Kinder, die im Bau aufgewachsen sind. Die Kinder sind heute groß, aber viele haben auch selbst erfolgreich versucht, eine Wohnung im Bau zu ergattern. Dass man wegzieht, um der Enge und der Sozialkontrolle der Familie zu entkommen, das ist heute nicht

mehr automatisch so. Weil es schön ist im Bau, weil da die Freund*innen sind, aber auch, weil der Bruch der Generationen nicht mehr so schroff ist wie in früheren Jahren. Als Neunzehnjährige ist Hörzer aus der Steiermark nach Wien gekommen, ihr Mann war damals 20 und machte Karriere in der Stadt, und man kann sie sich gut als patente, weltkluge Person vorstellen, die an der disziplinierten Zielverfolgung des Ehegatten keinen kleinen Anteil hat. Das erste Kind war gerade einmal ein paar Monate alt, als sie dann nach einem Beruf gesucht hat, bei dem man Kinderbetreuung und Arbeit gut unter einen Hut bringen kann, bei dem man freie Zeiteinteilung hat. So wurde sie Hausbesorgerin. Die Kinder wurden in der Nachbarschaft quasi gemeinsam großgezogen. „Die Familien sind untereinander befreundet, und die Kinder ebenso“, erzählt sie. Es gab auch so Momente, lacht sie, wo man sich wechselseitig bat: „Geh, red du mal mit meinem Kind.“ Wenn die Kinder pubertierten und die Ratschläge der ur peinlichen Eltern nicht gerne angenommen wurden. Hörzer ist eine schlaue Person mit modernen Ansichten, sie hat sich weitergebildet, auch viel Ahnung von Psychologie, aber manchmal wurde sie dann doch auch mit den Klischees konfrontiert. Das fühlte sich dann ein wenig wie ein Schlag in die Magengrube an. Als der Sohn ins Gymnasium kam, wurden im Unterricht die Berufe der Eltern durchgenommen. Nachmittags berichtete der Bub dann, er habe nur den Beruf des Papas angegeben, dass die Mama

Was in Paris die neugierige „Concierge“ war, die stets über alles Bescheid wusste und den Leuten nachspionierte, fand hierzulande sein Pendant im übelgelaunten Hausmeister.

Hausbesorgerin sei, hat er lieber für sich behalten. „Da hab ich schon schlucken müssen“, sagt sie.

„Man ist sein eigener Herr“, sagt Johannes R. Kogler. „Man hat keine*n Chef*in“, ergänzt eine Kollegin. „Man hat freie Zeiteinteilung“, die nächste. Man ist „angestellt“ – und dennoch frei. Man hat keine langweiligen Sitzungen im Büro, bei denen es nur darum geht, dass jede*r die eigene Wichtigkeit herausstellt. Dafür hat man aber auch keine Betriebsküche und Raucher*innen-Ecke, wo man in den Pausen mit der Kollegenschaft tratschen kann. Weil man als Hausbesorger*in nur im weitesten Sinne Kolleg*innen hat. Man hat sie schon, man begegnet ihnen aber nicht allzu häufig. Wer unter einsamem Arbeiten leidet, wäre wohl eher unglücklich in diesem Beruf. Die „Hausmaasta“ saßen schon in einer Art Homeoffice, bevor das ein modischer Begriff wurde.

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Danijel Krajina, Carmen Böcskör,
Nadja Horvath (Abteilungsleiterin), Eveline Weigel
Nicht im Bild: Ulrike Lechner

HAUSVERWALTUNG



Die Hausverwaltung ist die Schnittstelle zwischen Mieter*innen und Wohnbauvereinigung: Vier Mitarbeiter*innen tragen Sorge für rund 10.700 Bestandswohnungen. Täglich mehrere Stunden Telefonate mit Mietenden und Mietervertreter*innen gehören dazu, aber auch regelmäßige Begehungen der Objekte: „Man schaut sich die Grünflächen an, ob sie ordentlich versorgt und im Sommer gepflegt sind, ob das Unkraut beseitigt ist. Man schaut sich die Stiegenhäuser an, ob sie sauber sind und die Handläufe gut befestigt sind. Man schaut, ob sich abgestellte Gegenstände im Stiegenhaus befinden, gegen die man aus brandschutztechnischen Gründen etwas unternehmen muss. Man schaut sich einfach das gesamte Objekt an: Was fällt auf, was gehört repariert oder ausgebessert“, schildert Eveline Weigel, Sachbearbeiterin der Hausverwaltung in Wien und Niederösterreich.

Hin und wieder gibt es ein Lob, meist sind es jedoch Defekte, die Mieter*innen zur Kontaktaufnahme bewegen. Telefonstunden gibt es nicht – die Hausverwalter*innen versuchen zu Bürozeiten ständig erreichbar zu sein. Die Probleme, die auftreten können, kennt jede*r: Wasserschaden, verstopfter Kanal, klemmendes Türschloss usw. Und manchmal äußern die Hausverwalter*innen ihrerseits ein gewerkschaftliches Herzensanliegen: dass die Fahne zum Ersten Mai gehisst sein soll.

HERAUSFORDERUNGEN

Eine Challenge, aber machbar

Wie werden wir in Zukunft bauen, wohnen, heizen, kühlen, lüften, parken, laden, kochen, duschen, waschen, baden, gießen, spülen? Ein Blick ins gar nicht so ferne Jahr 2040.

Bis 2050, hat sich die EU zum Ziel gesetzt, sollen die CO₂-Emissionen im Bauen und Wohnen auf null reduziert werden. In Österreich, so der Plan, möchte man die vollständige Dekarbonisierung schon zehn Jahre früher, bis spätestens 2040, erreichen. Das ist eine ziemliche Herausforderung. Damit das gelingt, ist ein vollständiges Umdenken unserer Bau- und Wohnkultur vonnöten. Wie diese mentale Revolution aussehen könnte? Zum Beispiel so:

Reduktion von Neubau

Neubau wird im Jahr 2040 eine untergeordnete Rolle spielen und sich vor allem auf innere Stadtverdichtung sowie auf die Schließung von Brachen und Baulücken konzentrieren. Damit entfällt auch die sogenannte Bauverpflichtung, der gemeinnützige Bauträger heute

noch unterliegen. Stattdessen werden sich Gemeinnützige verstärkt den Themen Umbau, Sanierung und Refurbishment widmen.

Sanierung und Wohnwidmung

Es ist schon genug gebaut worden. Österreich hat viele wertvolle, zum Teil beeindruckende Bestandsbauten, deren Umbau und Sanierung aus heutiger Sicht technisch schwierig, rechtlich komplex und wirtschaftlich unattraktiv ist. Das wird sich bald ändern. Die Aufgabe von Wohnbauträgern wird es sein, den alten Bestand wachzuküssen und mit neuem Wohnleben zu befüllen.

Gemischte Quartiere

Wohnen, Arbeiten, Bildung, Shopping, Gewerbe, Industrie,

technische Infrastruktur sowie grüne und blaue Naherholung werden in Zukunft noch stärker ineinanderfließen als heute. Monofunktionale Quartiere werden der Vergangenheit angehören. Das führt nicht nur zu einer Belebung des urbanen Raums, sondern auch zu räumlichen und funktionalen Synergieeffekten.

Smart Grids und Anergienetze

Nach dem Vorbild von Fern- und Nahwärmenetzen werden sich in Zukunft unterschiedliche Grundstückseigentümer zu Smart Grids zusammenschließen. Dadurch soll die kollektive Produktion und Konsumation von Strom und thermischer Energie erleichtert werden. Bauwerke und E-Fortbewegungsmittel aller Art dienen als Speicher.

Energetische Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit

In Zukunft wird jedes Wohnhaus als elektronisches und kalorisches Kraftwerk fungieren und seinen Strom und seinen Wärmebedarf nach Möglichkeit autark abdecken – mit Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen und kalorischer Energie aus der Tiefe der Erde. Zur Abdeckung von Spitzen wird man auf grünen Strom und lokale Wärmenetze aus nachwachsenden Energieträgern zurückgreifen.

CO²-freier Stellplatznachweis

Die sogenannte Stellplatzverpflichtung beschränkt sich in Zukunft auf Stellplätze für einspurige Fahrzeuge, aktive Mobilitätsmittel sowie E-Fahrzeuge mit Ladeanschluss. Klassische PKW-Stellplätze werden nur noch in Ausnahmefällen errichtet.

Grüne Infrastruktur

Im Sinne des Mikro- und Kommunklimas werden alle Neubauten

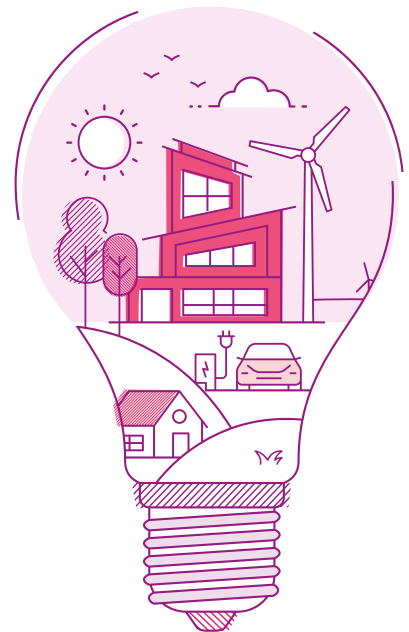
und neue Siedlungsquartiere mit grüner Infrastruktur ausgestattet – etwa mit grünen Fassaden, begrünten und nutzbaren Dachlandschaften sowie nach dem Prinzip der Schwammstadt. Die Bewässerung erfolgt mit Regen- und Grauwasser.

Verschattung

Wohnen wie in Italien: Nach dem Vorbild mediterraner Architektur werden alle Wohnbauten mit baulichen und mechanischen Verschattungsmaßnahmen ausgestattet sein. Für bestehende und historische Gebäude wird man je nach Bedarf Schattengutachten einholen und diese bei Bedarf nachrüsten.

Kreislaufwirtschaft

Der Einsatz von nichttrennbaren Verbundbaustoffen wird weitgehend verboten sein. Stattdessen richtet sich der Fokus auf Recycling, Kreislaufwirtschaft sowie auf den Einsatz von lokalen und ökologischen Baustoffen mit regionaler Wertschöpfungskette. Auf diese Weise reduziert sich auch der im Bauen und Abreißen anfallende Sondermüll.



Markus Steinbichler mit Daniel Dutkowski

Seit unserer Gründung im Jahr 1953 waren wir, die WBV-GPA, immer bemüht, offen und kreativ an die jeweiligen gesellschaftspolitischen Herausforderungen heranzugehen. Wir machen es uns zur Aufgabe, für jeden neuen Standort, für jedes Projekt die bestmögliche Lösung, die besten Ideen zu finden. Dabei geht es darum, gemeinsam mit kreativen und schlaunen Menschen zu planen und zu bauen, zu gestalten und zu verwalten. Denn nur gemeinsam mit anderen lassen sich möglichst viele gute Ideen entwickeln, werden aus vielen Gedanken gute Pläne, entstehen lebenswerte Häuser nach den jeweils am besten passenden Maßstäben.

Jedes Projekt verlangt nach einer eigenen, individuellen Lösung. Jedes neue Vorhaben verlangt nach einem „Mehr“ an Innovation und Gestaltungswillen. Und nur mit diesem lassen sich immer neue Maßstäbe setzen, an denen sich künftige Projekte messen lassen können – ja mehr noch: müssen. Denn Stillstand ist keine Option. Zum Wohl der Menschen, die in den Häusern der WBV-GPA leben, werden mit den passenden Maßstäben immer wieder neue Meilensteine

gesetzt, damit ihnen so die bestmögliche Art und Weise geboten werden kann, hier ihr Zuhause, ihren Lebensmittelpunkt zu finden. So wird den Bewohner*innen in ihrer ganzen Vielfalt ein gemeinsames Lebensumfeld gestaltet.

Die WBV-GPA ist bestrebt, ihren Mieter*innen sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen anzubieten. In der Verwaltung der Häuser stehen wir für Transparenz und fairen Umgang auf Augenhöhe. Offenheit und Toleranz sind jene Werte, die unserem Wirken zugrunde liegen. Gesellschaftlichen Herausforderungen begegnen wir mit Weitblick. Unsere Projekte bieten so die Möglichkeit zur Umsetzung alternativer Wohnformen. Dabei ist der Grundsatz der Inklusion ein Ansatz, um gesellschaftlichen Veränderungen vorausschauend gerecht zu werden.

Doch die WBV-GPA ist weit mehr als nur ein „normaler“ Wohnbauträger: Unser vielfältiges Engagement in unterschiedlichsten Bereichen unserer Gesellschaft wie Bildung, Schutz vor Wohnungslosigkeit oder Kunst- und Kulturprojekten macht uns einzigartig in der Landschaft der gemeinnützigen

Unsere Vision ist eine Stadt, in der sich alle Menschen wohlfühlen und gerne und gut leben.

Wohnungswirtschaft. Damit leisten wir einen gesellschaftspolitischen Beitrag, der weit über das Wohnen hinausgeht und -wirkt.

Auch in unserem Tätigkeitsfeld der Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit ist jede Menge Ideenvielfalt gefragt. Denn bei Aufträgen wie der Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung geht es um nichts Geringeres als um die „Stadt von morgen“ und dabei vor allem um die Gesellschaft von morgen. Und hierfür braucht es auch eine Vielfalt an Ideen: Im Zuge unserer Arbeit liefern wir einen Rahmen, innerhalb dessen sich die Stadt und ihre Bewohner*innen frei und eigen-dynamisch entfalten können. Ob in den eigenen vier Wänden oder im

IDEENVIELFALT



© Daniel Dutkowsky

Gemeinsam für die Gesellschaft von morgen.



Klimaschutzprojekte,
Grätzlexkursionen, Vernetzungstreffen und Beratung bietet die GB*.





Im Stadtteilbüro kann man sich Rat holen, sich informieren oder im Tauschregal stöbern.



Stadtteil: Unsere Vision ist eine Stadt, in der sich alle Menschen wohlfühlen und gerne und gut leben.

Dies bedeutet konkret: eine Stadt, die sich für Klimaschutz einsetzt. Den Klimawandel sehen wir als zentrale und insbesondere als soziale Herausforderung der kommenden Jahre und Jahrzehnte, der wir auf lokaler Ebene mit kleinen, aber wichtigen nachhaltigen Schritten zu begegnen bemüht sind.

Es bedeutet auch: eine Stadt, in der alle ihr volles Potenzial entfalten können. Wir beobachten, dass die Menschen der Anonymität etwas entgegensetzen und gemeinsam etwas unternehmen möchten. Dieses zivilgesellschaftliche Engagement fördern wir und ermutigen

Bewohner*innen, sich einzubringen und an der Entwicklung lebendiger Nachbarschaften teilzuhaben.

Wir arbeiten an einer Stadt, in der jede Stimme gehört wird. Um die Teilhabe bei baulichen Umgestaltungen im Stadtteil zu fördern, setzen wir auf kontinuierlichen Dialog mit den Bewohner*innen und initiieren im Bedarfsfall Beteiligungsprozesse. Wir greifen lokale Bedürfnisse auf und tragen sie an Politik, Verwaltung und Planung heran.

Es braucht eine Stadt, die junge Nachbarschaften fördert. Gerade in wachsenden Stadtteilen mit einer Vielzahl an neu hinzuziehenden Menschen ist es wichtig, frühzeitig nachbarschaftliche

Strukturen zu etablieren und damit das Gefühl von „Zuhausesein“ und Zugehörigkeit zu vermitteln.

Zu guter Letzt arbeiten wir an einer Stadt, die Wandel als Chance begreift. Wir fördern Bewusstsein, Offenheit und Vertrauen für das Zukunftsthema Dekarbonisierung und sprechen gezielt die Gruppe der Haus- und Wohnungseigentümer*innen an.

In all diesen Bereichen arbeiten wir an einer besseren Gesellschaft, an unser aller Zukunft. Mit einem Gespür für die Menschen, mit den richtigen Maßstäben, mit dem festen Willen, damit künftige Meilensteine zu setzen. Und mit jeder Menge Ideen, um diese auch zu erreichen.

Eine Botschaft aus wenigen Buchstaben

Wer sind wir? Wofür stehen wir? Und wie können wir diese Werte bestmöglich kommunizieren? Logo und Markenidentität spielen eine zunehmend wichtige Rolle, auch in der WBV-GPA, die sich im neuen Logo von nun an wbv-gpa schreibt.

„Wenn es uns gelänge, in nicht allzu langer Zeit etwa 500 Wohnungen zu bauen, so wäre dies sicher ein, wenn auch nicht bedeutender, so doch wenigstens nennenswerter Beitrag zur Linderung der bestehenden Wohnungsnot.“ Mit diesem Anspruch formierte die Gewerkschaft der Privatangestellten (GPA) in den frühen Nachkriegsjahren ihre eigene Wohnbauvereinigung. Das Ziel war, die eigenen Gewerkschaftsmitglieder in der Zeit des Wiederaufbaus nicht nur im beruflichen, sondern auch im privaten Wohnalltag zu unterstützen.

Bereits 1953 konnte die Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft der Privatangestellten (WBV-GPA), wie das gemeinnützig agierende Unternehmen zu Beginn noch etwas sperrig hieß, ihre Pioniersiedlung eröffnen: Favoritenstraße 235 mit insgesamt 299 Wohnungen. Bis heute erfreuen sich die recht schmucklosen, aber funktional geplanten Wohnriegel im Grünen großer Beliebtheit unter

den Mieter*innen. Bald darauf folgten eine Wohnhausanlage in Graz sowie das 12-stöckige Wohnhochhaus in Kapfenberg – ein nicht nur architektonischer, sondern auch touristischer Meilenstein an der ÖBB-Südbahnstrecke. Ein kurzer Blick aus dem Fenster genügt, schon teilt sich dem Passagier ein visuelles Etappenziel mit.

Lange Zeit bestand die Identität der in der Zwischenzeit namentlich etwas verkürzten Wohnbauvereinigung für Privatangestellte einzig und allein in der Produktion von leistbarem, hochwertigem Wohnraum für ihre Mitglieder. Logos, Farben und Markenauftritt spielten in der gemeinnützigen Branche keine Rolle. Erst mit dem Aufkommen des Internets und der damit verbundenen Beschleunigung in der Kommunikation – auch innerhalb der Bauindustrie und Wohnungswirtschaft – rutschten selbst gemeinwohlorientierte Verbände und Vereinigungen in ein Konkurrenzverhältnis, und erstmals for-

mierte sich am geförderten Wiener Wohnungsmarkt ein Bewusstsein für Markenidentität: Wer sind wir? Wofür stehen wir? Und wie können wir diese Werte unseren Kund*innen bestmöglich kommunizieren?

Die WBV-GPA entwickelte ein neues Logo, machte sich damit von der Muttergewerkschaft GPA auf visueller Ebene flügge und fand zum 50-jährigen Jubiläum sogar einen eigenen Slogan, der die Mission und die Werte der Wohnbauvereinigung von nun an auch auf Visitenkarten, Briefpapieren, Bauzäunen und im Internet transparent machen sollte: Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. 20 Jahre lang waren die drei Schlagworte essenzieller Bestandteil des grafischen Markenauftritts.

Zum 70. Geburtstag gibt es nun abermals einen Relaunch. Das Wiener Büro Schrägstrich Kommunikationsdesign orientierte sich dabei am neuen, in Minuskeln geschriebenen gpa-Logo, das kurz zuvor eingeführt worden war, und entwickelte daraus ein grafisches Derivat mit frischem Wind und altbekannter Bodenständigkeit: Sechs rote Kleinbuchstaben und ein kurzer verbaler Zusatz in der Unterzeile reichen aus, um mit dem*der Betrachter*in eine Beziehung aufzubauen und sich in aller Knappheit mitzuteilen: **Unsere Wohnbauvereinigung.**

IDENTITÄT

ab den 1990er-Jahren



ab den 2010er-Jahren



MENSCHEN.
MASSSTÄBE.
MEILENSTEINE.

ab 2023





Bauen ist immer etwas Kollektives

Ein paar Fragen an Markus Zahradnik-Tömpe (MZT), Geschäftsführer von Schrägstrich Kommunikationsdesign, der mit seinem Team das neue Logo entwickelt hat

Viele Logos in der Wohn- und Baubranche sind schwarz und rot. Warum eigentlich?

MZT Tatsächlich hat jede Branche im Laufe der Zeit eine eigene Farbwelt für sich in Anspruch genommen. Während die Bauträger im Luxussegment vor allem mit Gold, Silber und Dunkelblau arbeiten, findet man im kostengünstigen und gemeinnützigen Bereich oft die Farbe Rot. Es ist eine Signalfarbe, sie steht für Kraft, Arbeit und Klarheit. Aber auch für gewerkschaftliche und sozialdemokratische Tradition.

Beim neuen Logo schrumpfen die Großbuchstaben nun erstmals zu Kleinbuchstaben. Welche Überlegung steckt da dahinter?

MZT Wir haben uns am Relaunch der Gewerkschaft gpa orientiert. Kleinbuchstaben haben in meinen Augen etwas Frisches, Modernes, Dynamisches, während Versalien oft etwas zwar Starkes, aber auch Träges und Statisches kommunizieren. Durch die Kombination mit einer starken, fetten Typografie entsteht trotzdem ein kräftiger und stimmiger Gesamteindruck.

Ist der Zusatz „Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.“ nun ganz aus der Firmenidentität verschwunden?

MZT Nein. Die wbv-gpa wird den Slogan auch weiterhin verwenden, aber nicht mehr als fixe Koppelung mit dem Logo. Beim gpa-Logo gibt es den Zusatz: Meine Gewerkschaft. Uns war es daher wichtig, etwas ähnlich Einprägsames auch für die wbv-gpa zu finden: Unsere Wohnbauvereinigung. Das kann aus Sicht von Mieter*innen, Mitarbeiter*innen, aber natürlich auch aus Sicht der Mutter gpa gelesen werden.



<p>MENSCHEN. MASSTÄBE. MEILENSTEINE.</p>		



wbv-gpa
 UNSERE
 WOHNBAUVEREINIGUNG

Konrad Mag.
 Michael Gehbauer
 Geschäftsführung
 wbv-gpa

Wohnbauvereinigung
 Gmündgasse 1
 1040 Wien

**MENSCHEN.
 MASSSTÄBE.
 MEILENSTEINE.**

wbv-gpa
 UNSERE
 WOHNBAUVEREINIGUNG

wbv-gpa

wbv-gpa

Wohnbauvereinigung für Projektgebiete Österreichs GmbH
 Hauptstrasse 1, 1040 Wien

wbv-gpa

ABC-Glossar
 Abgabeposten 112
 Mietzinssteuer 112/113
 Mietschuldener
 Wohnung

**Hier steht ein bezeichnender Betreff,
 dieser ist auch zweizeilig möglich.**

April 2013

Sie gestalten Denver an der Hand...
 wird Ihnen...
 Sie können...
 Ein...
 Die...
 Mit...
 Geschäftsführung

wbv-gpa
 UNSERE
 WOHNBAUVEREINIGUNG

Über uns | Wohnungen | Presse | Kontakt

AKTUELLE PROJEKTE
SOFORT WOHNEN

AKTUELLE PROJEKTE

in Bau | zu verkaufen | Baugeschichte



Ein Logo, viele Variationen

Früher gab es Visitenkarten, Projektbroschüren und vielleicht noch eine Leuchtwerbung, irgendwo hoch oben auf dem Dach eines Hauses. Doch das ist heute anders. Die globale Digitalisierung, der Wettbewerb am Markt, der auch vor sozialen, gemeinwohlorientierten Unternehmungen nicht Halt macht, und nicht zuletzt unsere konsumgüterorientierte Sehnsucht nach Give-aways und praktischen, gebrandeten Produkten haben dazu geführt, dass der Anwendungsbereich von Logos und visueller Markenkommunikation heute

größer und vielfältiger ist denn je.

Die Zeiten des einen einzigen Logos mit strengsten grafischen Vorgaben für Abdruck und digitale Veröffentlichung sind vorbei. Im Gegensatz zu früher müssen Logos heutzutage eine gewisse Wandelbarkeit und Anpassungsgabe mitbringen: Wie sieht es in unterschiedlichen Apps und Browsern aus? Wie wird es in den sozialen Medien wie etwa Facebook, Instagram oder X (vormals Twitter) dargestellt? Und was passiert damit, wenn das Logo mal bunt, mal schwarz-weiß, mal auf einem Smartphone, mal auf einem Videoscreen, mal auf weißem, mal auf schwarzem, mal auf rosa-rotem Hintergrund zur Anwen-

dung kommt? Responsive Design nennt sich das im Fachjargon.

Doch nicht nur im digitalen Bereich haben sich die Anforderungen geändert, auch in der analogen Welt des Kommunizierens und der physischen Zusammenkunft muss sich das Kommunikationsdesign unterschiedlichen Situationen anpassen – ob das nun Buttons, Aufkleber, Namensschilder, bedruckte Stofftaschen oder Roll-ups für Messen, Konferenzen und feierliche Schlüsselübergaben sind. Die grafische Faustregel dabei: je klarer, je einfacher, je einprägsamer in den Linien, desto besser. Das neue Logo der WBV-GPA hat diese Flexibilität – und bleibt dennoch so unverwechselbar wie eh und je.

INTERNATIONALITÄT

Statistiken über Nationalitäten werden in der Wohnbauvereinigung keine geführt, aber vermutlich befindet sich die WBV-GPA-Wohnanlage mit dem größten Grad an Internationalität der Mieter*innen in der Zinnergasse 29b in Wien-Simmering. Die von Schwalm-Theiss & Gressenbauer entworfene, aus drei Gebäuden bestehende Anlage der Wohnbauvereinigung beherbergt Familien aus Afghanistan, Guinea, Irak, Jemen, Kongo, Kosovo, Somalia, Sudan, Syrien, Ukraine, Tschetschenien und noch einigen anderen Herkunftsländern; an die 17 werden es sein, schätzt Marika Danilović. Gemeinsam mit ihrem Mann Dragan betreut sie die Anlage; er ist Hausbesorger und Haustechniker, und sie ist Hausverwalterin. Zuständig fühlt sie sich „für eigentlich alles hier“, sagt sie lachend: Sanierungen, die Beauftragung von Firmen, Rechnungen, Zahlungen, Überweisungen, die Bearbeitung von Verlängerungen der Mietverhältnisse, Kündigungen, Wohnungsrückgaben, Weitergabe von Wohnungen, Beratungen, Mietrückstände – und nicht zuletzt für die Menschen selbst, die hier wohnen.

An diesem Nachmittag im August klopft alle paar Minuten jemand an Marika Danilovićs Bürotür. „Soll ich das Essen schon bringen?“, lautet die häufigste Frage, auf die sie mit „in 15 Minuten, bitte. Danke!“ antwortet. Die internationalen Speisen, von den Bewohner*innen hausgemacht, sind bestimmt für einen großen Buffettisch, der draußen im Garten aufgestellt ist, denn heute wird gefeiert: 25 Jahre gibt es die Anlage. Luftballons, dekorierte Tische, ein Informationsstand, Dosenwerfen und eine Schminkstation für die vielen Kinder, die hier wohnen.

Marika und Dragan Danilović sind mit ihrem damals dreimonatigen Sohn vor dem Krieg in Kroatien nach Österreich geflüchtet, sie gehören zur ersten Bewohner*innen-Generation der 1998 von der WBV-GPA eröffneten Wohnanlage in jenem Stadtteil, der in Wien als Micondo bekannt ist. Es ist ein Stadtteil, in dem sich globale Ereignisse, Kriege, Diktaturen, wirtschaftliche und politische Krisen manifestieren.

Das in zwei Bauphasen erweiterte Areal spiegelt große Flüchtlingsbewegungen und den Bedarf nach leistbaren Wohnungen für

geflüchtete Menschen wider. 1956 wurden Flüchtlinge des Ungarischen Volksaufstands in den Gebäuden der ehemaligen Kaiserebersdorfer Landwehr-Artillerieskaserne untergebracht. 1915 fertiggestellt, war dies der letzte große Kasernenbau der Monarchie; 1938 zog hier die Deutsche Wehrmacht ein, danach die sowjetische Besatzungsmacht. Nach den Ungar*innen 1956 kamen 1968 tschechische Schutzsuchende.

Eine weitere Bauphase des Areals sind die 1970er-Jahre, als mit schwedischen Geldern Bungalows für indische Geflüchtete aus Uganda errichtet wurden, die auf der Flucht vor der Gewaltherrschaft Idi Amins flüchteten. Eingezogen sind dann Familien aus Chile, die vor der rechten Militärdiktatur Augusto Pinochets Schutz suchten, und Menschen aus Vietnam, die vor dem kommunistischen Regime Ho Chi Minhs flüchteten.

Ende der 1990er-Jahre schließlich entstanden die drei Bauwerke der WBV-GPA, ein Längstrakt und zwei Seitengebäude. Die zwischen 30 und 63 Quadratmeter großen Wohnungen werden in Kooperation



Kardinal-König-Integrationswohnhaus
Zinnergasse 29b,
1110 Wien





Alle Fotos © Florian Albert



Basteln, Dosenwerfen und Schminken für die Kinder – das Buffet bestücken ihre Eltern mit Delikatessen aus ihren Herkunftsländern.



Der ÖIF und die Diakonie bieten Informationsmaterial und Führungen durch das Areal.



Alle Fotos © Florian Albert

mit dem ÖIF an Menschen mit Asylstatus vermietet, für eine Dauer von jeweils drei Jahren mit der Möglichkeit zu verlängern.

Marika Danilović ist Angestellte des ÖIF; vier Wohnungen der ÖIF- und WBV-GPA-Anlage werden als Büros auch von Sozialarbeiter*innen der Diakonie genützt, die hier Basisbildungskurse und Beratungen für alle Bewohner*innen anbietet. Der Fokus, erzählt Anna Steiden von der Diakonie, liegt hierbei auf Frauen, gäbe es doch viele Alleinerzieherinnen und Familien mit vielen Kindern hier; deshalb wird auch Kinderbetreuung während der Kurse angeboten.

Dass die Kinder eingebunden werden, ist auch Marika Danilović besonders wichtig: „Sie müssen alles von Grund auf lernen, und das ist sehr wichtig für die ganze Familie.“ Deshalb werden – neben dem Kindergarten, der im Erdgeschoß eines WBV-Bauteils untergebracht ist – auch Workshops und Kurse abgehalten, letztes Jahr zum Beispiel gab es Karate, heuer wird einmal in der Woche Judo in zwei Gruppen angeboten, für jüngere und größere Kinder, selbstverständlich auch Mädchen.

Marika Danilović erzählt von einem außertourlichen Ausflug mit acht Frauen und insgesamt drei Kinderwägen (mehr passen in einen öffentlichen Bus nicht hinein). Die Bewohnerinnen und ihre Kinder waren im Böhmischen Prater, sind dort mit der Liliputbahn gefahren und haben einen Nachmittag gemeinsam genossen. „Die Kinder waren begeistert“, erzählt Marika Danilović, „erst

recht die Frauen! Sie hätten sie sehen sollen, ihre Augen haben gestrahlt. Sonst kommen sie ja nicht so oft raus aus der Anlage.“

Das liegt nicht nur an den Kinderbetreuungspflichten: „Es gibt kaum einen Punkt, wo man weiter weg ist von einer U-Bahn-Station, als hier“, sagt Jan Kubis von der Diakonie. Fünf Kilometer sind es zu Fuß, eine gute halbe Stunde mit den Autobussen. Diese verkehren nicht allzu oft; am Sonntag ist es besonders umständlich, in die Stadt zu kommen. Dabei arbeiten viele auch am Wochenende, etwa in Betreuungseinrichtungen.

Das Areal befindet sich auf dem tiefsten Punkt von Wien, deshalb ist hier in der Nähe die Hauptkläranlage. „Ganz Wien fließt hier – riechbar – zusammen“, meint Jan Kubis, „es ist also nicht gerade eine exklusive Gegend der Stadt.“ Als „ziemliche Insel“ bezeichnet er das Areal, das auf der einen Seite von der vierspurigen Zinnergasse und am Süden vom Artillerie-



Leider werden sehr, sehr viele Menschen aus unserer Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt ausgenützt.

platz begrenzt ist. Dennoch gibt es Familien, die die periphere Lage zunächst scheuen, sich dann aber doch wohlfühlen, das Betreuungsangebot schätzen und auf dem freien Mietmarkt wohl schlechter aufgestellt wären. „Was betrügerische Mietverhältnisse betrifft, da könnte ich Ihnen Geschichten erzählen ...“, seufzt Jan Kubis. * „Leider werden sehr, sehr viele Menschen aus unserer Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt ausgenützt.“



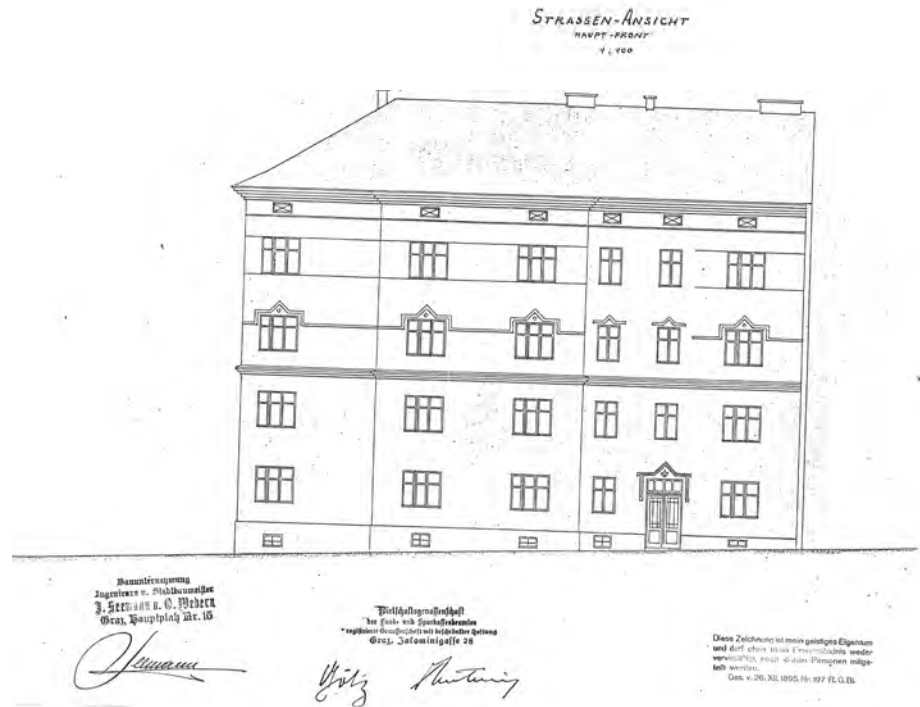
JAKOMINI



© August Glanzer

Jakomini heißt ein Grazer Stadtteil und auch eine Wohnungsgenossenschaft, die der Wohnbauvereinigung angeschlossen ist. Zwei Gebäude gehören dieser Genossenschaft, eines davon steht in Jakomini, das andere in Gleidorf: 37 Verwaltungseinheiten insgesamt, verteilt auf 34 Wohnungen und 3 Geschäftslokale. 1903 gegründet, ist die Jakomini eine der ältesten Genossenschaften in Österreich; allerdings ist sie keine gemeinnützige, sondern eine gewerbliche Genossenschaft. Am 13. November 1903 wurde sie als „Lebensmittelverein der k. k. Staatsbediensteten in Graz“ ins Handels- und Genossenschaftsregister eingetragen, gegründet mit dem Zweck, für den Haushalt notwendige Lebensmittel und Gebrauchsartikel in guter Qualität zu den billigsten Preisen einzukaufen und dieselben an die Mitglieder abzugeben. Die Wohnungsgenossenschaft hatte also ursprünglich nichts mit Wohnen zu tun, sondern mit Lebensmitteln, etwa wie heutige Food-Coops.

In einer Broschüre zum 100-jährigen Bestehen der Jakomini heißt es, die Genossenschaft sei sicherlich aus der Not heraus geboren worden: „Zum einen war die Zeit nach dem Börsenkrach 1873 eine wirtschaftlich schwere.“ Das Vertrau-



Franckstraße 33
in Graz-Geidorf.

en in Aktiengesellschaften und die Bereitschaft, Sparguthaben bei Banken anzulegen, seien selbst in bürgerlichen Kreisen gering gewesen. „Großer Beliebtheit erfreute sich hingegen die Rechtsform der Genossenschaft, welche zur wirtschaftlichen Kooperation von Personen, die Geld und Arbeit für ein gemeinsames Ziel einsetzen, bestens geeignet erschien. Innerhalb weniger Jahre entstanden deshalb zahlreiche Organisationen dieser Art.“

1926 wurde der Firmenwortlaut auf „Wirtschaftsgenossenschaft der Bank- und Sparkassenbeamten“ geändert, und 1995 – nachdem die

Genossenschaft von der Wohnbauvereinigung übernommen wurde – folgte die Umbenennung auf „Wohnungsgenossenschaft Jakomini“, eben nach jener Straße, in der jahrzehntelang der Sitz gewesen war. Dass die Jakomini bei der Wohnbauvereinigung gelandet ist, geht auf den damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Hans Sallmutter zurück, der die Obmannschaft für die Genossenschaft innehatte. Die Organe der Genossenschaft wurden mit Funktionär*innen der GPA und der Wohnbauvereinigung besetzt, als Obfrau Elisabeth Weihsmann, der Elke Bauer-Günser

nachfolgte. Es folgte eine umfassende Sanierung sowie die Neuaufstellung der Hausverwaltung.

Mit ihrem Solidarprinzip fügt sich die Jakomini in die Werterhaltung der Wohnbauvereinigung ein. Aus der bereits zitierten Festschrift: „Überschüsse werden nicht für Dividendenzahlungen verwendet, sondern laufend in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes reinvestiert. Schließlich besteht auch Einmütigkeit darüber, dass der Wohnungsbestand auch in Zukunft nicht privatisiert wird und somit einzelnen Mitgliedern Vermögenszuwächse bringen würde.“

Anna
Souček



© Florian Albert

Bei 68 Mitarbeiter*innen ist es kaum möglich, alle auf ein Foto zu bekommen, geschweige denn, sie namentlich aufzulisten: Deswegen haben wir uns für ein „Wimmelbild“ entschieden.

KOMPETENZ



Die Hausbetreuung von rund 90 Liegenschaften der Wohnbauvereinigung nimmt deren ebenso gemeinnützige Tochterfirma Kompetenz vor, die 2015 (um-)gegründet und 2017 umstrukturiert wurde – mit dem Ansinnen, dem alten Modell der Hausbesorger*innen möglichst nahe zu kommen. Die Hausbetreuer*innen der Kompetenz sind für die Reinigung und die Wartung von Wohnhäusern zuständig. Sie putzen Stiegenhäuser und Gänge, sie wechseln defekte Leuchtkörper aus, sie leiten Reparaturen von Glasscheiben ein, und sie sind oft auch Ansprechpersonen von Mieter*innen, wenn es Unzufriedenheiten, Vorschläge oder einfach nur Kommunikationsbedarf gibt. Für das Wohlbefinden der Bewohner*innen sowie für die Instandhaltung der Gebäude und das Sanieren von Wohnungen leisten die Reinigungskräfte, Gärtner*innen, Arbeiter*innen sowie technisches und administratives Personal daher wichtige Arbeit. Sie kommen dafür in den Genuss eines Arbeitsverhältnisses, das in dieser Branche als vorzüglich oder sogar ungewöhnlich bezeichnet werden kann: Das Gehalt entspricht mindestens dem Kollektivvertrag, unbezahlte Überstunden gibt es nicht, auf private Unwägbarkeiten wird Rücksicht genommen, und das Arbeitsklima ist freundlich und kooperativ – die Kompetenz wird im Familien- oder Freundeskreis oft als Arbeitgeberin empfohlen. Entsprechend gering ist die Fluktuation im Personalstand – wobei dieser mit den betreuten Gebäuden wächst: langsam, aber beständig.

KOSTENGÜNSTIG

Die Schaffung und Sicherung von leistbarem Wohnraum ist eine der Hauptaufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Damit ist sie ein wichtiger Player am Markt - und eine unverzichtbare Ergänzung zu anderen Rechtsformen wie etwa Eigentum oder freifinanzierte Miete.

Am freifinanzierten Wohnungsmarkt sind die Wohnkosten in den letzten Jahren massiv gestiegen. Allein heuer kletterten die Kategoriemieten im Altbau um rund fünf Prozent in die Höhe, bei den sogenannten Richtwertmieten für alle neuen, nach 1994 geschlossenen Mietverträge betrug der Anstieg sogar satte 8,6 Prozent. Rund eine Million Mieter*innen sind von diesen Kostenexplosionen betroffen. Laut einer Studie der Statistik Austria fürchtet fast jede*r Dritte, die Wohnkosten in Zukunft nicht mehr begleichen zu können. In Kombination mit der dramatischen Entwicklung bei den Strom- und Gaskosten führt dies bei einkommensschwachen Mieter*innen immer wieder zu Zahlungsschwierigkeiten.

„Der freifinanzierte Mietmarkt bietet nicht mehr viele

leistbare Optionen“, sagt Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW). „Hier leistet der geförderte, gemeinnützige Wohnbau wertvolle Abhilfe. Dank dem Bekenntnis zum kostendeckenden Wirtschaften, aber auch aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke in der Gemeinnützigkeit verbleiben und auf diese Weise der Spekulation entzogen werden, sind die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Lage, den Wohnungsbedarf in den schwächeren Einkommenschichten gut abzufedern.“

SMART-Wohnungen, Superförderung mit geringem Eigenmittelanteil sowie kompakte, maßgeschneiderte, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnmodelle sorgen dafür, dass die Mietbe-

lastung niedrig bleibt. Manche Wohnbauprojekte sind bewusst kostengünstig errichtet, andere bieten zwar kompakt geschnittene und entsprechend leistbare Wohneinheiten, dafür aber umso größere, attraktivere Gemeinschaftsräume, und wiederum andere sind um eine gute Ökobilanz und Energieautarkie bemüht und entlasten das Portemonnaie der Mieter*innen mit demzufolge niedrigen Betriebskosten.

„Die meisten Menschen haben immer noch den Traum vom Eigenheim oder fühlen sich durch die mitunter gut beworbenen, mit einem perfekten Marketing-Mascherl versehenen Projekte am freifinanzierten Markt angezogen“, sagt Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen in der Arbeiterkammer Wien. „Wir in der AK haben es uns

zur Aufgabe gemacht, die Leute zu informieren. Bevor ihr euch bis ans Lebensende verschuldet, nie wieder auf Urlaub fährt und euch einen Besuch in einem guten Restaurant nicht mehr leisten könnt: Es gibt auch Alternativen! Gerade Wien hat im Vergleich zu anderen Städten ein geradezu sensationelles Angebot an leistbaren, kostengünstigen Wohnmodellen.“

Um auch weiterhin leistbaren Wohnraum garantieren zu können, gilt es, leistbares, kostengünstiges Bauland zu sichern. „Der größte Hebel“, so Ritt, „liegt in den großen Stadtentwicklungs-

und Stadtverdichtungsgebieten. Bedeutende Grundstücksressourcen befinden sich im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), der ÖBB und anderer öffentlicher Tochterunternehmen. Mein Appell an die Politik und Gesetzgebung: Anstatt sie an die Privatwirtschaft und damit letztendlich an den freifinanzierten Wohnungsmarkt weiterzuverkaufen, gehören diese dringend der Gemeinnützigkeit zur Verfügung gestellt.“ So wie zum Beispiel auf dem Areal der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne. Oder auch auf dem historischen Flugfeld Aspern.

Der größte Hebel liegt in den großen Stadtentwicklungs- und Stadtverdichtungsgebieten.

Am Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne auf der Leyserstraße hat die WBV-GPA 215 geförderte Mietwohnungen errichtet.



Ein Jurassic Park für die ganze Familie

Arife und Ibrahim Güner wohnen mit ihren beiden Söhnen Yiğit und Mert und vielen, vielen Dinosauriern in der Leyserstraße – und freuen sich über den fairen Mietpreis und den flexiblen Grundriss.

„Am 4. April 2022 haben wir die Schlüssel übernommen, zwei Tage später haben wir hier bereits übernachtet. Das war echt aufregend! Unseren beiden Söhnen Yiğit, 6 Jahre alt, und Mert, 4 Jahre alt, gefällt die Wohnung supergut. Der eine streichelt die ganze Zeit unsere schwarze Küche, weil er von der matten Oberfläche der Fronten so begeistert ist, und der andere ist so angetan von unseren beiden Balkonen, dass er den Metzger, die Feinkostfrau im Supermarkt und sämtliche fremde Menschen auf der Straße dauernd zu uns nach Hause einlädt. Dann heißt es: „Kommt doch zu uns! Schaut euch doch unsere Wohnung an! Und der Papa grillt uns dann Steaks und Kebab am Balkon!“ So weit ist es zum Glück noch nicht gekommen. Aber ja, auch wir teilen die Freude über diese Wohnung mit unseren beiden Kids. Die Wohnung ist wirklich super. Siebter Stock, tolle Aussicht, 85 Quadratmeter, und in der Miete absolut okay! Wir haben davor in Floridsdorf gewohnt, drüben jenseits der Donau, ebenfalls in einem Haus der WBV-GPA, nur leider ist uns die Wohnung mit

den beiden Kids zu klein geworden, und einen Balkon hatten wir auch nicht, das Haus stammt aus den Sechzigerjahren. Dass wir uns so vergrößern und in der Lebensqualität verbessern können, in so einem schönen, hochwertigen Wohnhaus, mit all diesen Bäumen rundherum, und das Ganze dennoch in einem leistbaren, angemessenen Rahmen – das ist schon eine tolle Sache! Eigentlich ist das eine Vier-Zimmer-Wohnung, aber unsere Kinder sind in so einem fuchsteufelswildem Dauerzustand, dass wir uns entschieden haben, in den ersten Jahren auf die Trennwand zwischen Wohnzimmer und einem der beiden Kinderzimmer zu verzichten – und stattdessen eine einzige riesengroße Wohnküche zu haben. Man kommt rein und steht bereits mitten in der Wohnung, ein riesengroßer Raum, eine lichtdurchflutete Einheit aus Vorzimmer, Küche, Essecke und Wohnbereich. Wir brauchen den Platz, wie man unschwer erkennen kann, zum Laufen, Schreien, Herumtoben, Autofahren und Dinosaurier-Spielen. Die Dinosaurier sind überall. Wahrscheinlich war es naiv von uns zu glauben, dass die Tiere in der Spiel-

kiste im Kinderzimmer bleiben. Yiğit und Mert starten jeden Tag aufs Neue eine Befreiungsaktion und holen die Dinosaurier aus ihrem Verlies. Wenn sie überdreht sind, springen und tanzen und schreien sie herum, und wir machen einfach mit. Wir grunzen und bellen und fauchen uns an, und am Ende, wenn sich die Kinder eine Stunde lang ausgepowert haben, ist endlich Ruhe. Wir haben echt zwei Energiebündel auf die Welt gebracht, und der wilde Zoo ist die einzige Möglichkeit, die beiden kleinen Biester müde zu kriegen. Wir sind schon eine eigenartige Familie, oder? Später dann, wenn die Kinder älter sind und ein eigenes Zimmer brauchen, werden wir das Wohnzimmer wieder verkleinern und in den ursprünglichen Zustand zurückbringen. Bis dahin ist die Tür mit der Türzarge im Keller eingelagert. Und das ist auch das Schöne an dieser Wohnung: Sie ist gut geschnitten, sehr flexibel, und obwohl 85 Quadratmeter für eine vierköpfige Familie jetzt nicht superviel sind, haben wir hier doch genug Platz, um uns auch einmal aus dem Weg zu gehen und Ruhe



© Luiza Puiu

zu haben. Zu altmodischen Grundrissen, wo schon so viel Platz auf Vorzimmer und abgetrennte Küchen draufgegangen ist, kein Vergleich! Alles ist neu, alles ist größer, und es ist das allererste Mal in unserem Leben, dass wir in einem Neubau mit Erstbezug wohnen. Wirklich schön! Wir haben den Wohnungswechsel dazu genutzt, uns auch einen Tapetenwechsel zu verpassen. Im Gegensatz zu früher, zu Flo-

ridsdorf, sind wir jetzt viel schicker, viel moderner, viel minimalistischer eingerichtet. Die meisten Möbel schauen viel teurer aus als sie wirklich waren. Manche davon haben wir in der Türkei gekauft und dann im Container herbringen lassen. Ein einziges Möbelstück haben wir aus der alten Wohnung mitgenommen – eine alte, türkische Holztruhe, die schon seit Generationen in unserer Familie ist.“

Familie Güner in ihrem Wohnzimmer



Die finanzielle Gesamtbelastung ist gut tragbar

Sabine Mansel wohnt mit ihren zwei Katzen July und Baby in der Podhagskygasse in Wien-Donaustadt. Das Projekt wurde vom Wiener Büro trans_city unter der Prämisse geplant, die Errichtungs- und Mietkosten auf das absolute Minimum zu reduzieren.

„Ich bin eigentlich eine klassische Städterin. Doch die Preise in der Stadt sind mittlerweile so hoch, dass ich mehr oder weniger gezwungen war, an den Stadtrand zu ziehen. Über die Empfehlung einer Freundin bin ich auf die WBV-GPA gestoßen, die mir dann diese Wohnung im 22. Bezirk angeboten hat – und das sogar mit eigenem Garten. Da musste ich einfach zuschlagen! Wenn ich heimkomme, reiße ich die Fenster und die Terrassentür auf und setze mich hinaus ins Grüne. Das ist Luxus pur.

Was die Leistbarkeit betrifft: Man sagt, dass maximal ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben werden sollte. Das ist schon lange nicht mehr der Fall, und das ist sehr traurig. Insofern freue ich mich, dass es auch solche Projekte gibt – also Wohnhausanlagen, die zwar in einem guten Standard, aber bewusst günstig errichtet wurden, um die Mietkosten so niedrig wie möglich zu halten. Dazu gehört auch, dass es hier keinen Keller und keine Tiefgarage gibt. Die Autos parken ebenerdig unter den Häusern, die Idee finde ich

großartig. Man trifft sich nach dem Einkauf, kommt ins Plaudern und hilft einander bei diesem und jenem. Die Energiekosten sind in den letzten Monaten und Jahren explodiert. Manche, die hier wohnen, sind schon am Schnaufen; alles in allem ist die finanzielle Gesamtbelastung für die meisten aber immer noch gut tragbar. Und das ist eine tolle Leistung. Ich bin in meinem Leben schon 12-mal umgezogen und diese ist jetzt meine 13. Wohnung. Ich bleibe der Wohnbauvereinigung als Mieterin auf jeden Fall erhalten!“

Mietwohnung mit Mitspracherecht

Rhonda D'Vine wohnt im Que[e]rbau in der Seestadt Aspern und schätzt die Möglichkeit, dass sie sich in die Projektplanung einbringen konnte – ein Privileg, das sonst dem hochpreisigen Eigentum vorbehalten ist.

„Üblicherweise werden geförderte Wohnungen mit Rastern und Schablonen auf die österreichische Standardfamilie zugeschnitten, aber für Menschen, die aus der Norm fallen und womöglich etwas andere, etwas differenziertere Wohnbedürfnisse haben, bietet der Markt eigentlich recht wenig. Das ist beim Que[e]rbau anders. Wir sind eine Baugruppe mit insgesamt 33 Wohnungen und konnten uns mit unserem Architekten Roland Hampel und unserem

Vereinsobmann Andreas Konecny sehr stark in das Konzept des Bauträgers WBV-GPA und dessen Architekten Clemens Kirsch einbringen. Ich habe eine 74 Quadratmeter große Wohnung und hatte einige Änderungswünsche beim Grundriss. Ich habe ein paar Wände verschoben, außerdem war der Balkon für mein Verständnis unpraktisch positioniert, sodass wir ihn in der Planungsphase um ein paar Meter versetzt haben. Auch das war mög-

lich! Eigentlich toll, dass man im Rahmen des geförderten Wohnens, im Rahmen einer leistbaren, angemessenen Miete, ein so großes Gestaltungs- und Mitspracherecht hat, zumal dies normalerweise dem privilegierten, hochpreisigen Eigentum vorbehalten ist. Eine der Besonderheiten unseres Hauses ist unser Vereinslokal Yella Yella! im Erdgeschoß – eine Art Gemeinschaftsraum und Nachbar*in-entreeff. Den Bartresen haben wir gemeinsam betonierte, jede Person, die hier wohnt, hat einen Sessel beigesteuert. Normalerweise hat das Lokal jeden Donnerstag ab 19 Uhr geöffnet, aber darüber hinaus gibt es auch Brunches, Spieltage, Flohmärkte, Geburtstagsfeste und diverse Veranstaltungen, mit denen man sich bei uns einmieten kann.“



© Luiza Puiu

Rhonda D'Vine vor dem Café im Que[e]rbau



© Michael Hierner

Mit der Kraft des g'scheiten Werks

Ein Wohnhaus ist nicht nur ein Gebäude, sondern auch ein potenzielles Kraftwerk. Auf diese Weise könnte der Wohnsektor in den kommenden Jahrzehnten CO₂-frei gemacht werden. Die WBV-GPA hat damit bereits begonnen.

Der Green New Deal sieht vor, Österreich bis 2040 CO₂-neutral zu machen. Ein großer Brocken dieser Herkulesaufgabe entfällt auf den Bau- und Wohnsektor. „Das Ziel ist eine riesige Herausforderung, keine Frage“, sagt Renate Hammer, Forscherin und Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation in Wien. „Doch es gibt bereits eine Vielzahl von technischen Innovationen und auch schon einige österreichische Pionierprojekte, die beweisen, dass die Energiewende gelingen kann.“

Ein solches Pionierprojekt, ein richtig integrales Kraftwerk mit einer Vielzahl von energiegewinnenden Maßnahmen, sind ohne jeden Zweifel die von Berger+Parkkinen und Christoph Lechner & Partner geplanten Wientalterrassen in der Käthe-Dorsch-Gasse in Wien-Penzing. Die Wohnhausanlage mit 196 klassisch geförderten Miet-

wohnungen und 99 SMART-Wohnungen hat eine kompakte und daher bauphysikalisch effiziente Bauform und ist in der Lage, die Wärme- und Kälteversorgung autark bereitzustellen, also ohne fossile Brennstoffe und unabhängig von übergeordneten Nah- oder Fernwärmenetzen. Das Konzept ist das Resultat eines 2018 ausgelobten Baurägerwettbewerbs, bei dem – mit einer Anstoßfinanzierung der Stadt Wien – ein Haustechnikkonzept mit 100 Prozent erneuerbaren Energien vorgegeben war.

Am Dach gibt es eine PV-Anlage, die genug Strom erzeugt, um die Allgemeinbereiche wie etwa Lift, Stiegenhaus und Garage zu betreiben sowie die im Untergeschoß verteilten Wärmepumpen zu speisen. Diese wiederum holen mithilfe von 64 Erdsonden, 140 Meter in die Tiefe hinabgebohrt, Wärme aus Erdreich und Grund-

wasser an die Oberfläche. Die winterliche Wärme oder sommerliche Kälte wird im Niedrigtemperaturmodus im gesamten Haus verteilt und gelangt schließlich über Bauteilaktivierung in den massiven Deckenplatten in die Wohnbereiche. Unterstützt wird das geothermische Kraftwerk durch eine ungewöhnliche, in diesem Maßstab bislang einzigartige Technologie, denn: In der Käthe-Dorsch-Gasse werden – dank integrierter, knapp unter der Oberfläche verlegten Asphaltkollektoren – selbst die Gehwege zur Energiequelle.

Auch die Warmwasseraufbereitung spielt sämtliche Stückln: Zum einen sind am Dach hocheffiziente Solarabsorber installiert, die die Wärme der Sonne und der erwärmten Umgebungsluft aufnehmen und auch bei bewölktem Wetter und diffuser Strahlung ihre Arbeit leisten, zum anderen gibt es ein ausgetüf-

teltes Wärmerückgewinnungssystem, das die Restwärme aus dem Abwasser der gesamten Wohnhausanlage entnimmt und über Wärmetauscher ins Netz zurückspeist. Nachdem die jahreszeitlichen Schwankungen im Warmwasserbezug marginal sind, fungiert das Abwasser als konstante, zuverlässige Wärmequelle. Im Frühjahr 2023 wurden die Wientalterrassen mit dem Prädikat „klimaaktiv Gold“ ausgezeichnet.

Es ist nicht das erste Mal, dass die WBV-GPA ein Wohnhaus als energieproduzierendes Kraftwerk nutzt. Auch schon im 2015 eröffneten Studierendenwohnheim GreenHouse in der Seestadt Aspern wird am Dach eine PV-Anlage betrieben, die mit 216.000 Kilowattstunden so viel Energie produziert, „dass man damit 55 Haushalte

beziehungsweise rund 150 Menschen ein Jahr lang mit Strom versorgen kann“, wie Alexandra Frankel, Partnerin im zuständigen Büro aap.architekten, erklärt. „Nicht schlecht, oder?“ Im Keller gibt es eine Batterie mit Lithium-Eisen-Phosphat-Zellen, die bis zu 170 Kilowattstunden Strom zwischenspeichern können. In Kooperation mit Siemens und Aspern Smart City Research (ASCR) wurde das GreenHouse drei Jahre lang einem energetischen Monitoring unterzogen und schließlich mit dem Österreichischen Solarpreis 2020 gewürdigt.

Aber auch einige andere Wohnneubauten in Simmering, in der Brigittenau und sogar in Kornuburg wurden bereits mit einer PV-Anlage ausgestattet. 2015 hat sich die WBV-GPA zum ersten Mal

an eine Nachrüstung herangewagt: In der Plankenbüchlergasse 16 in Floridsdorf wurde auf dem Dach eines Siebzigerjahre-Wohnhauses eine PV-Anlage mit 8,25 Kilowatt Peak errichtet. „Über ein Online-Portal“, sagt Gerhard Höffler, der in der WBV-GPA für Bestandsbauten zuständig ist, „können wir die Anlage und den Strombedarf in Echtzeit messen. Bis heute hat die Anlage rund 70 Megawattstunden produziert. Damit können wir die Allgemeinbereiche mit Strom versorgen, immerhin!“ Mithilfe eines Akkus kann der überschüssige Strom gespeichert und den Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden. Mit solchen Pionier*innen und Pionierchen könnte die Energiewende, wie Renate Hammer sagt, zu schaffen sein.



© Rupert Steiner

Eine Batterie im Keller und eine PV-Anlage am Dach: das „Kraftwerk“ Green-House

Es gibt bereits eine Vielzahl von technischen Innovationen und auch schon einige österreichische Pionierprojekte, die beweisen, dass die Energiewende gelingen kann.

Wärme- und Kälteversorgung wird in den Wientalerrassen autark hergestellt.



© Daniel Hawelka



© Wolfgang Thaler

KRIEG UND FRIEDEN

Der Krieg ist eben nicht, wie der preußische Militärstrategie Carl von Clausewitz vielzitiert schrieb, „eine bloße Fortsetzung der Politik mit anderen Mitteln.“ Wer ihn erlebt hat, sieht ihn ganz anders: „Die Leute vergessen oft, dass der Krieg in Bosnien und Herzegowina eine Anomalie war. Historisch gesehen war das Land vielmehr ein Modell für das multikulturelle Zusammenleben.“ Der Krieg, eine Anomalie. Das schrieb der damalige Hohe Repräsentant und EU-Sonderbeauftragte für Bosnien-Herzegowina Dr. Valentin Inzko in der WBV-Publikation „Weltenwanderungen“ von 2010.

Aber was hat eine österreichische Wohnbauvereinigung mit dem Krieg im ehemaligen Jugoslawien zu tun? Stefan Loicht, Prokurist der WBV-GPA und Geschäftsführer der GPA Bosnia, antwortet: * „Österreich ist keine Insel. Es gibt geopolitische Situationen, auf die wir reagieren müssen.“ Und das hat die WBV-GPA getan. Ausgangspunkt war eine Novelle des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) von Anfang 2002. Plötzlich bestand

die Möglichkeit, auch im Ausland gemeinnützig zu bauen. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Hans Sallmutter und der damalige Geschäftsführer Dr. Günter Bischof waren sofort dafür. Ausschlaggebend war auch ihr historischer Weitblick: Österreich wurde nach dem Zweiten Weltkrieg auch dank Hilfe von außen in Form der niedrig verzinsten Darlehen des Marshallplans wieder aufgebaut. Außerdem machte es auch betriebswirtschaftlich Sinn: Je mehr Häuser eine Firma besitzt, umso günstiger werden die Zinskonditionen und ergo auch die Mieten. Anfang der Nullerjahre erlebte Wien nicht den heutigen Bauboom, sondern litt eher unter Stagnation. Auch deshalb kam ein Projekt im Ausland gerade recht.

Es wurde dann ausgerechnet in der geschundenen bosnischen Hauptstadt Sarajevo umgesetzt. Stefan Loicht sagt: „Durch unseren gewerkschaftlichen und solidari-schen Hintergrund ist es uns ein Anliegen, auch in Feldern tätig zu sein, vor denen andere zurückschrecken. Ein normaler Bauträger will

mit dem Krieg in anderen Ländern nichts zu tun haben. Für uns ist die Gemeinnützigkeit wichtig und wir haben einen breiten Begriff davon.“

Im März 2002 besuchte er zum ersten Mal die nach der längsten Belagerung der jüngeren Geschichte schwer beschädigte Stadt. Erhard Busek, zu diesem Zeitpunkt Sonderkoordinator des Stabilitätspakts für Südosteuropa, ermöglichte den Kontakt zur lokalen Politik und einer Wohnungsgenossenschaft für Eisenbahner*innen. Ihr vor dem Krieg gezeichnetes Projekt und das dazugehörige Grundstück übernahm die WBV-Tochterfirma GPA Bosnia, kaufte die Liegenschaft und errichtete mit einer lokalen Firma 164 Wohnungen. Vermietet wurden sie an den Kanton Sarajevo. Das größte Kontingent bekam das Veteranenministerium, das die Wohnungen an Kriegsversehrte vergab. Die gesamte Miete fließt seither vom Land an die WBV-GPA, das minimierte das Risiko von Zahlungsschwierigkeiten. Eine einfache Partnerin war die lokale Politik nicht: „Viele Funktionär*innen sind nur auf den eigenen Vorteil



164 Wohnungen wurden von der GPA-Bosnia in Sarajevo errichtet.



© Florian Albert



© Stefan Leicht

bedacht. Trotzdem haben wir in den 21 Jahren keinen einzigen Cent illegal gezahlt. Das geht also auch!“

In Bosnien kam erschwerend hinzu, was für ganz Ex-Jugoslawien gilt: Es gab dort nach dem Krieg kaum Mietwohnungen, weil die osteuropäische Wende nach dem Kommunismus dazu geführt hatte, dass der ganze Mietbestand im Staatsbesitz zu einem Spottpreis verschertelt wurde. Viele konnten sich eine Wohnung kaufen, aber kaum jemand hatte Geld, sie zu sanieren. Viele Häuser konnten nicht instand gehalten werden und verfielen. Stefan Loicht hätte deshalb damals gerne noch weitere gemeinnützige Projekte umgesetzt, doch die Bawag-Krise kam dazwischen: Es gab zwar keinerlei Verbindung, aber die Politik traute sich nicht mehr an die Kombination aus Gewerkschaft und Ausland heran.

Das Haus in Otes, einem Stadtteil des Vorort-Bezirktes Ilidža, blieb einzigartig. Es ist bis heute weltweit wohl das einzige gemeinnützige Wohnbauprojekt, bei dem im Sinne der internationalen Solidarität Landesgrenzen überschritten wurden. Im besten Fall dient es beispielgebend als Leuchtturmprojekt. „Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat

einen unschätzbaren Beitrag zum Wiederaufbau von Bosnien-Herzegowina und zur Überwindung der traumatischen Erlebnisse der frühen Neunzigerjahre geleistet“, schrieb Sonderbeauftragter Dr. Valentin Inzko jedenfalls lobend in eingangs erwähnter Publikation.

2022 begannen die Traumata eines anderen Krieges sehr nahe der österreichischen Grenze: Am 24. Februar startete der russische Angriff auf die Ukraine. „Seitens der Geschäftsführung und von ukrainischen Studierenden, die schon hier waren, kam sehr bald die Frage, ob wir Wohnraum für Freund*innen und Verwandte bereitstellen können“, erzählt Peter Schaller, Leiter der Studierendenheime der WBV-GPA. Insgesamt hat die Wohnbauvereinigung 800 Heimplätze an 4 Wiener Standorten.

Waren vor Kriegsbeginn etwa 30 Ukrainer*innen hier untergebracht, erhöhte sich die Zahl nun zeitweise auf 190. In Einzelzimmern fanden nun drei bis vier Menschen Platz. Die Zahl der russischen Studierenden blieb mit etwa 100 gleich. Vor dem russischen Angriff hatten die Nationalitäten in den Studierendenheimen friedlich koexistiert, doch plötzlich gab es Anfeindungen, vor allem in



Österreich ist keine Insel. Es gibt geopolitische Situationen, auf die wir reagieren müssen.

den sozialen Medien. „Zum Glück konnte eine freiwillige Mitarbeiterin aus der Bewohnerschaft Russisch und Ukrainisch. Sie hat uns gewarnt, dass manche sogar mit Gewalt drohen. Wir haben schnell reagiert.“ Peter Schaller und seine Mitarbeiter*innen schrieben an die Unruhestifter*innen, dass sie sich in einem neutralen Land befinden und froh sein können, nicht vor Ort zu sein.

„Wir haben sie auch daran erinnert, dass sie sich vor dem Krieg gut verstanden haben. Und wir haben sie ermahnt: ‚Wer Gewalt androht oder gewalttätig wird, kann bei uns nicht länger wohnen bleiben.‘ Ein klarer Kündigungsgrund.“ Aber so weit kam es gar nicht. Das Schreiben wirkte, zumindest in Wien gab es ein friedliches Ende.

Krise ist immer

Pandemie, Hitzewellen, Preisexplosion: die permanente Abfolge des Anormalen.

Unlängst gab es eine skurrile Debatte über „Normalität“ in Politik und Blätterwald. Da werden „die Normalen“ beschworen gegenüber jenen, die offenbar nicht so ganz normal sind. Das „Normale“ variiert dann gerne je nach persönlichem Standpunkt. Quasi: Normal bin ich. Nun kann man ewig darüber nachdenken, ob es überhaupt noch einen konventionellen „Durchschnitt“ gibt, der das „Normale“ ausmache. Ob nicht heute die Verschiedenheit das ganz Normale ist.

Viele wünschen sich womöglich ein „normales Leben“, also eines, das auf Sicherheit und Berechenbarkeit beruht und in das nicht dauernd die Erschütterung oder gar die Krise einbricht.

Denn „normal“ war wenig in den vergangenen Jahren. Krisen schwappen von allen Seiten über den Alltag wie ein Hurrikan mit Flutwelle.

Die Krisenphänomene machen auch vor den Wohnver-

hältnissen nicht halt. Erst war da die Pandemie. Plötzlich war man im Extremfall eingesperrt in den eigenen vier Wänden, wenn man etwa einen Quarantänebescheid bekam. Das Paar, das bisher vielleicht mit der Zweizimmerwohnung gut zurechtkam, hatte plötzlich ein Problem, wenn beide im Homeoffice arbeiten sollten. Den Kindern fiel die Decke auf den Kopf. Menschen, die bisher ihre Unabhängigkeit im Singlehaushalt genossen hatten, beneideten insgeheim Studierende, die vielleicht nur ein Zwölf-Quadratmeter-Zimmer hatten, dafür aber die Gemeinschaft der Mitbewohner*innen. Die Pandemie veränderte auch das Verhältnis zur eigenen Wohnung und deren Umfeld.

Auch die Klimakrise ist längst nicht mehr abstrakt, wenn wochenlange Hitzewellen dazu führen, dass die Wohnungen sich nach und nach aufheizen und selbst die raffiniertesten Belüftungssysteme energieeffizienter

Neubauten irgendwann nur mehr heiße Luft in heiße Wohnungen blasen. Wird die Großstadt in Zukunft überhaupt noch bewohnbar sein im Juli und August? Wenn man tagelang bei 25 Grad nächtlicher Raumtemperatur einschlafen soll, dann fühlt sich das, was man früher Schönwetter nannte, auch eher nach Unwetter an. Statistiker*innen zählen längst die Übersterblichkeit bei langen Hitzeperioden. In den modernen Neubauten werden neuartige Heiz- und Kühlsysteme erprobt, etwa Deckenheizung und Deckenkühlung (simpel gesagt: Im Winter wird heißes Wasser, im Sommer kaltes Wasser durch die Schläuche der Heizung geleitet), mit Fassadenbegrünung und Außenjalousien versucht „die Hitze vom Haus fernzuhalten“, sagt Nadja Horvath, die WBV-GPA-Geschäftsführerin, die genau für diese Fragen zuständig ist. Auch im Altbestand können Mieter*innen Außenjalousien anbringen, die Stadt Wien fördert die Investition. Aber überall lauern Fallstricke. Ein Umbau, der gegen das Aufheizen schützt, verlangt „umfangreiche Eingriffe in die Wohnungssubstanz“, so Horvath. Das ist nicht nur teuer,

KRISENZEITEN

sondern im bewohnten Zuhause kaum zu bewerkstelligen. So muss man sich in den Wohnungen einfach adaptieren, so gut das geht.

Jüngster Höhepunkt des Krisenstakkatos: die Inflations- und drohende Wirtschaftskrise, die viele Menschen an den Rand der Existenzbedrohung bringt. Die leistbaren Mieten des gemeinnützigen Wohnbaus und die Größe des Sektors bieten eine Grundstabilität. Die Mietenexplosion im freifinanzierten Wohnbau, aber auch in den Altbauten sowie die finanzielle Anspannung vieler Familien führt geradezu zu einer Flucht in den gemeinnützigen Wohnbau. Wohnbauträger spüren diese stärkere Nachfrage längst. Wenn im Altbau die einst günstige Miete auf 900 Euro gestiegen ist, dann wollen viele da nur mehr raus. Besonders Singles sind unter Druck. Und Junge ziehen merkbar später bei den Eltern aus.

Die Gemeinnützigen sind ein Anker der Stabilität, aber selbst auch von der Krise betroffen.

„Die Länder müssen mehr ausgeben an Förderung“, sagt Horvaths Geschäftsführungskollege Michael Gehbauer, sonst drohe „ein Stillstand der Neubauprojekte.“ Gemeinnützige Bauträger erhal-

ten Geld aus der Wohnbauförderung, dafür müssen sie vereinbarte Quadratmeterpreise garantieren, und gesetzlich sind sie zum kostendeckenden Wirtschaften verpflichtet. In jüngster Zeit sind die Baukosten massiv gestiegen (rund 25 Prozent innerhalb von zwei Jahren!), ebenso die Finanzierungskosten auf den Geldmärkten. Leicht auszurechnen, dass man bei steigenden Kosten nicht mehr kostendeckend – also gesetzeskonform – bauen kann, und die Länder wiederum in so einem Fall gar nicht fördern dürfen. Die Förderungen durch Länder und durch Zuschüsse vom Bund müssen also erhöht werden, sonst kommt der Sektor zum Erliegen. „Die Systeme müssen sich adaptieren, aber die Adaption hinkt immer hinterher“, erklärt Gehbauer.

Die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften haben an sich einen Mechanismus eingebaut, der sie zum Stabilisator der Konjunktur macht: Sie müssen Gewinne machen, diese aber auch reinvestieren, haben also quasi eine gesetzliche Baupflicht. Das ist wichtig, denn: Wenn Zinsen und Baukosten so steil ansteigen wie zuletzt, dann bricht der gewerbliche Wohnbau ziemlich schlagartig ein.

Die Gemeinnützigen „retten“ dann üblicherweise die Baukonjunktur, sodass aus dem Abschwung kein völliger Crash wird. Sie sind insofern ein Anti-Krisen-Stabilisator wie aus dem Makroökonomie-Lehrbuch.

Der gewerbliche Sektor folgt dem hysterischen Zyklus von Boom and Bust, von brummendem Aufschwung und steilem Absturz, die Gemeinnützigen dagegen bauen kontinuierlich weiter, jenseits der Mania von Märkten. So ein bisschen: wie der gelassene Ungeprüfte unter lauter Hysterischen.

Und was würde geschehen, wenn man nichts tut? Der gemeinnützige Sektor würde viel weniger bauen. Der gewerbliche Sektor legt sowieso eine harte Landung hin. Folge: Die Baufirmen haben leere Auftragsbücher. Viele würden insolvent, die Beschäftigten werden arbeitslos. Andere Wirtschaftssektoren würden angesteckt, weil die Arbeitslosen weniger konsumieren. Irgendwann würden die Baukosten langsam wieder sinken. Aber bis dahin würden sehr viele leistbare Wohnungen nicht errichtet, die man unbedingt braucht. Und es würde in Form von Arbeitslosigkeit und Insolvenzen ein sozialer und ökonomischer Schaden angerichtet.

LANDLUFT

Nicht alle WBV-Wohnhausanlagen befinden sich in Wien. Es gibt auch welche in Niederösterreich und der Steiermark, etwa in Graz oder Wiener Neustadt, aber auch in der – von der Bundeshauptstadt aus betrachtet – abgelegenen Gemeinde Pöls-Oberkurzheim im steirischen Murtal.

Unsere Landpartie beginnt frühmorgens, denn Walter Stellnberger, eingeborener Kapfenberger, hat nur bis 9 Uhr Zeit. Dann geht er zu seinen „Redfeldern“, einer Gruppe älterer Herren aus dem Kapfenberger Stadtteil Redfeld, die regelmäßig zum Ausflug antritt. Doch zuvor rollt Herr Stellnberger sechs Jahrzehnte seiner Wohngeschichte vor uns auf, auf der Parkbank, die er zuvorkommend mit Pölstern ausgestattet hat, vor seinem Wohnhaus am Pötschenweg: In einem Ordner sind Unterlagen wie das Mietenbuch, die Korrespondenz mit der Wohnbauvereinigung und Fotos, die Zustände der Liegenschaft und Veränderungen der Umgebung dokumentieren.

Mit seiner Frau ist Herr Stellnberger 24-jährig in eine 56 Quadratmeter große Wohnung im Parterre eingezogen. 385 Schilling hat im Dezember 1963 die Miete ge-

kostet, eine Wohnung in Kapfenberg zu finden sei Anfang der Sechzigerjahre nicht einfach gewesen. Die örtliche Industrie boomte; das Edeltahlwerk Böhler ist heute noch eine Größe im Ort. Als kaufmännischer Angestellter war Herr Stellnberger „selbstverständlich“ Gewerkschaftsmitglied; bei der Wohnungsfindung dienlich war wohl auch, dass der Schwiegervater Betriebsrat war.

Sechzig Jahre in derselben Wohnung – hat das Ehepaar jemals überlegt, woanders zu wohnen? „Ich habe alles selbst gemacht in der Wohnung. Darum habe ich nie den Gedanken gehabt, wegzuziehen“, sagt Herr Stellnberger und zählt auf, was er im Laufe der Jahrzehnte verbessert hat. Beginnend mit den Rigipsplatten, mit denen er im noch feuchten Neubau den Schimmel abgedeckt hat, bis hin zu dem liebevoll bepflanzten Gärtchen neben dem Eingang der Stiege.

Ich merke an: Er behandelt die Mietwohnung und die gesamte, aus vier Objekten und Grünflächen, Bäumen und Garagen bestehende Anlage, als wäre er hier Eigentümer. „Das kann ich bestätigen“, sagt Hausverwalter Danijel Krajina. Neben den Aktivitäten im Ort, bei den „Redfeldern“, im Tennisverein

usw. habe sich der 84-jährige Herr Stellnberger „immer auch für das Wohnhaus ehrenamtlich engagiert. Es ist angenehm, wenn man da eine Ansprechperson hat“, so Krajina. Der Kontakt mit der WBV-GPA sei nicht immer so eng gewesen, wirft Herr Stellnberger ein, „das kam erst mit Herrn Krajina“. Dessen Weihnachtskarte hängt im Hauseingang. Gelegenheit für Stellnberger, zu beanstanden, dass der neue Schaukasten „viel zu klein“ sei. Außerdem: Es gäbe Ärger mit der Schneeräumung, mit der von Starkregen überforderten Kanalisation, mit den in der Nacht bellenden Hunden der Nachbar*innen, naja, und einiges mehr. „Die Hausbesorger*innen werden wir nie ganz ersetzen können“, sagt der Hausverwalter diplomatisch-entschuldigend. „Erwarten wir eh nicht. Es funktioniert ja im Großen und Ganzen“, lenkt der Altmietler ein, bevor er zu seinem monatlichen „Redfelder“-Ausflug aufbrechen muss: „Zur Ehrenrettung der jetzigen Hausbetreuer*innen: Die machen eh alles ganz ordentlich.“

Ebenfalls in Kapfenberg, an der Verkehrsader Wiener Straße, befindet sich das elfstöckige Wohnhochhaus der WBV-GPA mit markan-



Aus der Dachluke des
WBV-Wohnhauses in Bern-
dorf blickt man auf Arthur
Krupps berühmtes Schul-
haus.

© Florian Albert

ter Fassadenbemalung: haushohe vertikale Streichinstrumente mit flirrenden Blättern dazwischen. Im Grünraum hinter dem Haus ist der Ast einer Zypresse abgeknickt, den sich drei muntere, lustige Frauen abzusägen anschicken. Alina kommt aus Satu Mare in Rumänien, Eugenia aus Recife in Brasilien und Julliene aus Kinshasa in der Demokratischen Republik Kongo. Alina

lebt in Kapfenberg, die beiden anderen reisen aus Graz an, wenn es Verstärkung braucht, oder wenn eine andere Urlaub hat. Sie sind drei von insgesamt sieben angestellten Hausbetreuer*innen der in Graz ansässigen Firma Limpura, die von der WBV-GPA für Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege engagiert wird. Limpura wurde von der gebürtigen Brasilianerin Regia

gegründet. „Es war nicht einfach, sie zu überzeugen nach Österreich zu ziehen“, lacht ihr Ehemann August Glanzer da Conceição. „Wir haben uns in Brasilien kennengelernt bei einem Sozialprojekt, das ich unterstützt habe. Sie hat als Sozialarbeiterin von Prostitution bedrohte Mädchen unterrichtet.“ Derzeit ist Regia in Brasilien, wo sie ihre Kinder und Enkelkinder mit



Alle Fotos © Marcus Balogh

Johann-Böhm-Straße 31-33,
Kapfenberg



Hochstraße 31,
Semmering



Alina, Eugenia und Julliene sind Mitarbeiterinnen von Regia, deren Konterfei auf dem Firmenwagen prangt.

© Florian Albert

dem in Österreich erwirtschafteten Geld finanziell unterstützt.

* „Es gibt einen hohen qualitativen Anspruch, was die Hausbetreuungsdienstleistung betrifft“, sagt Danijel Krajina, „es ist sauber, und die Häuser sind wirklich gut in Schuss.“ August Glanzer da Conceição ergänzt: „Die Damen knien sich auch deshalb so rein, weil es eine würdevolle Arbeit ist, mit der sie sich absolut identifizieren. Als ginge es um ihr eigenes Zuhause. Deswegen machen sie viel mehr, als eigentlich gefordert ist.“

In Gloggnitz hat in den letzten Monaten einige Male die Erde gebebt; manche schie-

ben das auf die Bauarbeiten des Semmering-Basistunnels, so Kurt Huber, jedenfalls gäbe es gewisse Unsicherheiten, ob Gloggnitz als Wohnort ideal sei. Für Herrn Huber ist Gloggnitz ideal: „Wir haben die Berge vor der Haustür. Bei uns im Ort funktioniert so ziemlich alles. Wir haben eine neue Schule, die auch von Vereinen genutzt wird, eine Tempo-20-Straße – das läuft alles bestens.“ Und für ihn ist auch seine ebenerdige Wohnung in der WBV-GPA-Anlage Dr. Martin Luther-Straße ideal: „Es ist ruhig hier, kaum Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten gibt es ganz in der Nähe. Der Zins ist annehmbar und wird

nicht so rasant erhöht, wie man es sonst hört. Ich kann nur sagen: Gewerkschaft ist immer gut! In allen Lebenslagen.“ Was ihn stört: Kaum jemand hier wisse heute noch, dass es sich um ein Haus der Gewerkschaft handle; die Mitgliedschaft ist keine Voraussetzung mehr, um eine Bleibe zu bekommen.

In der Objektbeschreibung findet sich eine faktische Zusammenfassung der Gründungszeit: „Die 1950er-Jahre waren für die Kleinstadt Gloggnitz im Industrieviertel eine Zeit des Aufbruchs. Die BürgerInnen wählten 1949 die Sozialdemokratin Zenzi Hölzl zur ersten Bürgermeisterin Österreichs. Wäh-

rend ihrer bis zu ihrem Tod im Jahr 1958 dauernden Amtszeit wurden in der Stadt wichtige Verbesserungen der Infrastruktur durchgeführt. 1959 wurde dann die Wohnhausanlage in der Dr. Martin Luther-Straße 9 an die MieterInnen übergeben.“

Kurt Huber und seine Frau sind 1977 eingezogen. Seine Frau sei die letzte Hausvertrauensperson gewesen. „Die gibt es nicht mehr, genau wie den Hausmeister. Heute geht es manchmal drunter und drüber. Dann bleibt mir nur mehr übrig, in Wien anzurufen.“

Diese Anrufe nimmt Hausverwalter Danijel Krajina entgegen. „Wir sind in stetigem Austausch“, sagt er, „wenn gegen die Hausordnung verstoßen wird, wenn die Tür nicht richtig schließt oder etwas kaputt ist. Ich muss betonen: Das passiert nicht unbegründet – wenn ich kontaktiert werde, dann hat das schon seine Berechtigung.“

Auch unseren Besuch nutzt der Mieter, um Dinge anzusprechen, die ihn stören. Dass der Abfall nicht ordentlich getrennt ist, dass ein Stück Sperrmüll herumsteht, dass die Hecken so „unmöglich“ aussehen. Herr Huber sagt zu Herrn Krajina: „Können sie sich bitte die Hecken anschauen, es macht niemand was.“ „Sie würden sich einen akkuraten Formschnitt wünschen?“ „Na, ned Formschnitt, da unten das Unkraut, das gehört rausgeputzt.“ Es sind Details, die wohl nur auffallen, wenn man täglich hier verkehrt.

Ebenso verhält es sich mit dem Wohnhaus in der Franz-Schubert-Straße in Berndorf, einer historischen Arbeiter*innen-Stadt,

ebenfalls im Industrieviertel: Es sieht alles perfekt gepflegt aus. Der Rasen ist akkurat geschnitten, die Fassade sauber, kein Unrat zu sehen – aber Danijel Krajina weiß, was die Problemzone dieses Objekts ist: der Abstellraum. Der sei die längste Zeit „übergegangen“ mit Fahrrädern, Kinderwägen und ausrangiertem Spielzeug. Ein Schreiben des WBV-Hausverwalters vor drei Monaten zeitigte Wirkung: Jetzt ist so gut wie nichts drin – der Zählerkasten sei wieder problemlos zugänglich, konstatiert Krajina. „Ja, das ist ein sehr zufriedenstellender Anblick. Hier sehe ich mich darin bekräftigt, dass die letzte Begehung gefruchtet hat.“

„Das (...) sanierte Haus ist wohlproportioniert und hat bei aller Schlichtheit eine bis in die Gegenwart erhaltene elegant anmutende Ausstrahlung“, heißt es in der Objektbeschreibung treffend. Im Haus begegnen wir den beiden Kompetenz-Mitarbeitern Samuel und Dejan bei der Reinigung des Stiegenhauses. Danijel Krajina nutzt die Gelegenheit sich vorzustellen und Dank auszusprechen: „Wir schätzen eure Arbeit sehr. Ohne euch würde das nicht funktionieren, ihr haltet die Häuser sauber. Ob es schneit oder 30 Grad hat, ihr kommt immer. Das ist eine große Herausforderung, Woche für Woche.“ Man plaudert noch über Geschäftliches und Privates, über die Tagesroutine der Hausbetreuer*innen ebenso wie über den Familienalltag mit den Kindern. Bei der Fortsetzung des Rundgangs kontrolliert der WBV-Hausverwalter die Handläufe und die Feuerlöscher, er inspiziert die Allgemeinflächen,



Es gibt einen hohen qualitativen Anspruch, was die Hausbetreuungsdienstleistung betrifft. Es ist sauber, und die Häuser sind wirklich gut in Schuss.

und er wirft einen Kontrollblick auf den Dachboden. Durch eine offene Luke sieht man auf das Nachbargebäude, das vom Berndorf-Magnaten Arthur Krupp gebaute Schulhaus mit den berühmten Stillklassen. Danijel Krajina schaut auf Verunreinigungen des Dachbodens – und ob hier Wäsche aufgehängt wird. „Dort, wo es Hausbrauch ist, werde ich diesen nicht beschneiden. Das ist ein Beispiel für die Toleranzgrenze, die zu setzen mir obliegt: Wann sind Sorgen gerechtfertigt, und wo könnte mein Eingreifen seitens der Hausbewohner*innen als lästig empfunden werden? Ich möchte ja das gute Einvernehmen bewahren.“

LESESTOFF

Seit Jahrzehnten publiziert die WBV-GPA über ihre Tätigkeiten; die meisten dieser Werke sind auch online nachlesbar. Sie geben einen Überblick über unsere Geschichte und unsere Motivation sowie die Ansprüche, die an uns gestellt werden. Sie reflektieren gesellschaftliche Tendenzen und aktuelle Entwicklungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus und seiner Architektur.

1958 DIE WOHNBAUVEREINIGUNG FÜR PRIVATANGESTELLTE

Ein Bericht über die ersten fünf Jahre ihrer Arbeit.

1993 GELEBTE DEMOKRATIE

Interviews und Geschichten aus 40 Jahren WBV-GPA.

2001 MENSCHEN AM BAU

Volles Engagement und große Kräfte bei der Arbeit.

2003 50 JAHRE WBV-GPA

Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. Seit 50 Jahren.

2006 SCHLACHTHAUSGASSE 30/ ALFRED-DALLINGER-PLATZ 1

Vorstellung eines besonderen Gebäudes.

2007 NEUNERHAUS KUDLICHGASSE

Menschenwürdiger Wohnraum für früher wohnungslose Menschen.

2008 KIND / STADT / RAUM WIE KINDER WIEN BENUTZEN

Eine Untersuchung am Himmelpfortgrund.

2008 K6 KUNDRATSTRASSE

Neue Maßstäbe für Stadtbild und Bewohner*innen.

2009 15., KAUFHOF

Integratives Wohnen und eine erfolgreiche Sanierung.

2010 EVANGELISCHES GYMNASIUM – SCHULE LEBEN

Raum zur Vermittlung von Wissen und Erfahrungen.

2010 WELTENWANDERUNGEN: INTEGRATION UND INTEGRITÄT

Geschichten von Mieter*innen mit Migrationshintergrund.

2011 HAUSBESORGUNGEN – PORTRAITS EINES BERUFS

Hausbesorger*innen und ihre hervorragenden Leistungen.

2011 SIEBZEHN/06-11

Vom Hochhaus über Themenbauten bis zum Sanierungsprojekt.

2012 RETRO(PER)SPEKTIVEN 1953-2013: 60 JAHRE WBV-GPA

Jubiläumskalender 2013

2013 SECHZIG

Eine Unternehmensvorstellung zum 60-jährigen Jubiläum.

2014 10 BAUSTELLEN

Ein fotokünstlerischer Essay.

2015 HANS SALLMUTTER – UNBEUGSAMER MENSCHENFREUND

Eine Würdigung zum 70. Geburtstag.

2015 HEIME ANDERS BAUEN – NEUNERHAUS HAGENMÜLLERGASSE

Selbstbestimmung und Individualität statt „Obdachlosenheim“.

2015 SIGNAL + WIRKUNG

Neue soziale, innovative und kostengünstige Konzepte.

2015 40 JAHRE WOHNHAUSANLAGE PLANKENBÜCHLERGASSE 16

Hochwertiger und kostengünstiger Wohnraum.

2016 BLICKWINKEL

63 Sichtweisen auf die Arbeit der WBV-GPA.

2017 CONSTRUCTION SITE STORIES

Vom Nichts über den Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe.

2017 ELISABETH WEIHMANN – EINE WÜRDIGUNG

zum 80. Geburtstag

2018 VOLKSSCHULE

Volksschule Wagramer Straße 224b

2018 92.279 M²

Meilensteine und Geschichten aus den Jahren 2016 bis 2018.

2019 GEMEINSAM. EINE BESSERE STADT BAUEN.

Geschichten über soziale Projekte und Institutionen.

2020 INSPIRATION UND INNOVATION

Globale, regionale und lokale Trends unter die Lupe genommen.

2021 ES WURDE NOCH NIE SO VIEL GEWOHNT WIE JETZT

Ein Tag in Wohnungen der WBV-GPA.

2022 FENSTER IN DIE WELT

Gelungenes Miteinander von Bauträgern, Architektur und Kunst.



MEHRARBEIT

So viel Treue ist heute selten. Wer seit Jahrzehnten in ein und demselben Unternehmen ist, kann gut berichten, wie sich die Arbeit im Laufe der Zeit verändert hat. Darüber haben wir uns mit Irene Prager unterhalten, die seit 1988 für die WBV-GPA arbeitet. Die größte Veränderung: Die Arbeit hat sich vermehrt. *,„Nach und nach sind immer mehr Projekte und deshalb auch

mehr Aufgaben dazugekommen, die sonst keiner machen wollte“, lacht sie. Weil ihr Bürozimmer zufällig neben dem Archiv liegt, gibt es zum Beispiel ebenfalls vielbeschäftigte Kolleg*innen, die sie darum bitten, für sie in den alten Akten zu kramen. Angestellte seien heute selbstbewusster und können sich besser abgrenzen. Was ja nicht unbedingt schlecht sein muss. Alteingesessene

haben dagegen oft mehr Überblick und mehr Wissen. Und wer mehr weiß, muss oft mehr machen.

Auch bei Samir Dedovic, der seit 2001 für die WBV-GPA arbeitet, ist so manches dazugekommen. Seit einiger Zeit fungiert er neben seiner Hauptarbeit als Zuständiger für Rechnungswesen & EDV auch noch als sogenannte „Digitalisierungsschnittstelle“. Das Ergeb-



nis: „Mehrarbeit ist für mich zum wörtlichen Begriff geworden!“

Trotzdem gefällt ihm die Arbeit noch, vor allem, weil er das Gefühl hat, etwas Sinnvolles zu tun. In Zeiten steigender Mieten und Inflation kann die WBV-GPA auch dank seiner präzisen Berechnungen einen leistbaren Quadratmeterpreis anbieten. Dafür muss er „im Centbereich kalkulieren“, wie er erzählt. Außerdem muss er weit in die Zukunft planen und fast wie ein Orakel fragen: „Wie viel wird die Miete wohl in ein paar Jahren kosten?“ Das ist naturgemäß in unsteten Zeiten wie diesen alles andere als leicht. Gleichzeitig muss er die Digitalisierung der Firma vorantreiben, was wiederum nicht immer einfach ist und auch nicht immer allen gefällt.

Die digitale Revolution hat zwar vieles verändert, aber nicht unbedingt zum Besseren, wie seine Kollegin Irene Prager erzählt. Neue Programme erleichtern zwar das Erfassen und Katalogisieren. Aber dann gibt es eben noch den Faktor Mensch, und der hat eben die Tendenz zur Trägheit. Irene Prager: „Wir haben in der Projektentwicklung eine ziemlich gute digitale Ordnerstruktur – aber nicht jeder schaut rein!“ Es sei halt leichter, eine E-Mail zu schicken und sie

darum zu bitten, das gewünschte Dokument herauszusuchen. Auch die einzelnen Baustellen seien durch die vielen Kooperationen mit anderen Firmen schwieriger geworden. Früher gab es einen einzigen Bauträger und eine*n einzige*n Architekt*in. Eine klare Sache. Heute reden viel mehr Menschen mit und das macht das Projekt komplexer und arbeitsintensiver.

In ihrem Arbeitsleben hat Irene Prager immense Veränderungen erlebt. Am Anfang ihrer Berufslaufbahn arbeitete sie noch für die Geschäftsführerin und schrieb in Stenografieschrift nieder, was diese diktierte. Dann wechselte sie in die Projektentwicklung. Zwar war sie immer noch für Diktate zuständig, aber nach und nach bekam sie auch immer mehr Aufgaben, die sie selbstständig erledigen konnte. Von Jahr zu Jahr wuchs die Zahl der – realen und bürokratischen – Baustellen.

Die Jahrzehnte kontinuierlichen Wachstums haben selbstverständlich Spuren hinterlassen und trotz aller Herausforderungen geht sie immer noch jeden Tag gern zur Arbeit. Ihr Arbeitsethos stammt aus ihrer Familie, so ist sie aufgewachsen. Dass die Jungen so auf die Work-Life-Balance achten, findet sie manchmal befremdlich:



Nach und nach sind immer mehr Projekte und deshalb auch mehr Aufgaben dazugekommen, die sonst keiner machen wollte.

„Das hat es bei uns früher nicht gegeben. Wir haben solidarisch zusammengearbeitet. Als ich angefangen habe, bin ich, wenn ich mal einen Leerlauf hatte, in die anderen Abteilungen gegangen und habe gefragt, wo ich helfen kann. Das gibt es heute nicht mehr.“

Im Büroalltag fehlt ihr das persönliche Gespräch. „Jede*r schreibt nur noch E-Mails.“ Das sei nicht immer effizient, sondern mache vieles komplizierter und letztendlich auch langwieriger. Außerdem vermisst sie das gesellige, fast familiäre Miteinander von früher. Corona habe diesen Trend noch verstärkt. Doch natürlich liegt die neue Anonymität auch an der gewachsenen Größe des Unternehmens.

Die WBV-GPA hat in den letzten 70 Jahren viel erreicht. Sie hat für die Menschen gebaut, hat neue Maßstäbe definiert und hat viele Meilensteine gesetzt. Das ist ein Grund zu feiern, aber noch lange kein Grund, sich auszuruhen, sagt Geschäftsführer Michael Gehbauer (MG).

Die WBV-GPA feiert mit diesem Buch ihr 70-jähriges Bestehen. Wie geht's Ihnen?

MG Für mich ist das ein besonderes Jahr, denn ich bin zum 40-jährigen Bestehen in die WBV-GPA eingestiegen, feiere somit also mein persönliches 30. Jubiläum in diesem Unternehmen. Mit 70 Jahren, kann man sagen, ist ein Unternehmen richtig erwachsen geworden. Und die 70 Jahre bieten Freude und Stolz im Rückblick, aber auch einen spannenden Blick in die Zukunft, denn wir wissen alle, dass sich das Bauen, der Wohnbau, die Gestaltung unserer Städte heute an einem Scheideweg befinden. Wir stehen vor einer Trendwende.

Worauf sind Sie denn besonders stolz?

MG Es macht mich stolz, dass die WBV-GPA als gemeinnütziges

Wohnbauunternehmen viele Krisen überstanden hat und sich in allen sieben Jahrzehnten ihre Werte und ihre ureigentliche Mission bewahren konnte – nämlich die Schaffung von leistbarem, aber auch innovativem und zufriedenstellendem Wohnraum für Privatangestellte und all jene, die Bedarf haben und sich an unseren Projekten erfreuen.

Die WBV-GPA wurde 1953 gegründet und formierte sich aus der Gewerkschaft für Privatangestellte heraus. Was waren die Beweggründe dafür?

MG Nach dem Zweiten Weltkrieg, als Wien in Schutt und Asche lag, entstand die Idee, sich am Wiederaufbau zu beteiligen – denn wenn wir schon die beruflichen Interessen unserer Mitglieder vertreten, dann müssen wir auch dafür sorgen,

dass sie auch privat gefestigt sind und ein angemessenes Dach über dem Kopf haben. Und so fasste die GPA den Entschluss, in Wien, in Niederösterreich und in der Steiermark in einem ersten Schritt 500 Wohnungen zu errichten.

Dieses Ziel wurde ja schon nach kürzester Zeit erreicht.

MG Unsere Pioniersiedlung in der Favoritenstraße 235 am Fuße des Laaer Bergs hatte 299 Wohnungen, hinzu kamen eine Wohnhausanlage in Graz und unser berühmtes 12-stöckiges Wohnhochhaus in Kapfenberg. Die Zahl 500 war schneller erreicht, als geplant war.

Die Bautätigkeit wurde also fortgesetzt?

MG Das Angebot wurde mit Begeisterung angenommen, die Wohnungen waren nach kürzester

MASSTÄBE. MEILENSTEINE.

Zeit vergeben. Es ist schriftlich und mündlich überliefert, dass die Menschen damals bis zur Werdertorgasse hinunter Schlange gestanden sind, um sich zu bewerben. Damit hatte die GPA die Bestätigung, dass es nicht nur einen, sondern die Summe beider Parameter braucht, nämlich Wohnen und Arbeiten, um eine fundierte Grundlage für eine schöne menschliche Existenz zu bilden. Das waren die Beweggründe dafür, das selbstgesteckte Ziel zu überbieten – und weiterzubauen.

An wen haben sich die ersten Wohnungen gerichtet?

MG Damals ausschließlich an die Mitglieder der Gewerkschaft. Und dieser Schwerpunkt ist bis heute erhalten geblieben. Wir sprechen natürlich eine große Gruppe an Menschen an, und jeder Mensch, der Bedarf hat, ist bei uns willkommen. Wir wissen aber aus Umfragen, dass heute immer noch zwei Drittel unserer Bewohner*innen Mitglieder der GPA sind. Und das freut mich, denn damit sind wir unserer Mission treu geblieben.

Die WBV-GPA zeichnet sich durch einige starke

Persönlichkeiten an der Spitze des Unternehmens aus. Welche Spuren haben denn Ihre Vorgänger*innen hinterlassen?

MG Als ich 1993 ins Unternehmen eingestiegen bin, hatte Elisabeth Weihsmann die Geschäftsführung inne. Für mich persönlich war sie eine große Lehrmeisterin, denn sie war sowohl eine großartige Führungskraft als auch eine fantastische Strategin und Managerin. Nicht zuletzt ist unter ihrer Führung eines unserer absoluten Leuchtturmprojekte entstanden, bei dem ich damals für die Wohnungsvergabe verantwortlich war – die Revitalisierung der Gasometer. 2000 hat Günter Bischof die Geschäftsführung übernommen, ebenfalls eine starke, sozial hochkompetente Persönlichkeit, wie ich meine. Er hat sich dafür eingesetzt, die Schnittmenge aus Leistbarkeit und hochwertiger Architektur zu vergrößern und den Weg dorthin zu ebnen, wo die WBV-GPA heute steht.

2004 schließlich haben Sie die Geschäftsführung übernommen. Mit welcher Vision sind Sie damals eingestiegen?

MG Mein Ziel war, diese Linie von Elisabeth Weihsmann und Günter Bischof fortzusetzen und die WBV-GPA als innovativen Bauträger zu etablieren – als einen Bauträger, der es versteht, die Wünsche der Menschen mit den Anforderungen an Leistbarkeit und an einen nachhaltigen, verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen in Einklang zu bringen.

Haben Sie dieses Ziel erreicht?

MG Die Materie ist sehr komplex, die Aufgabe eine nicht enden wollende. Man kann dieses Ziel niemals erreichen, man kann sich ihm nur bestmöglich annähern.

Wofür steht Michael Gehbauer?

MG Ihre Fragen werden immer schwieriger! Ich denke, ich bin ein Geschäftsführer, der mit seinem großartigen Team nicht nur Wohnraum entwickelt und errichtet, sondern der auch mit einer sozialen, ökologischen, ressourcenschonenden, stadtplanerischen und generell architekturtheoretischen Brille auf die Materie schaut. Wohnen verändert sich ständig, hat die Aufgabe, die Bedürfnis-

se der Gesellschaft abzudecken, gleichzeitig verändern sich die Rahmenbedingungen, was etwa Energie, Mobilität, Finanzierung, Wohnbauförderpolitik und Verfügbarkeit von Grundstücken betrifft. Und ich habe das Gefühl, dass wir unsere Verantwortung als gemeinnütziger Bauträger sehr gut wahrnehmen. Wir gehören nicht zu den größten Unternehmen in Österreich, aber wahrscheinlich zu den modernsten und innovativsten.

Wir haben bislang über externe Ziele und Qualitäten gesprochen. Wie sieht es denn aus, wenn man einen internen Blick in die WBV-GPA wirft? Würden Sie die Unternehmenskultur beschreiben?

MG Mein Ziel ist es, unsere Mitarbeiter*innen möglichst langfristig an uns zu binden und als Arbeitgeber nachhaltig attraktiv zu sein – und zwar sowohl auf der Beziehungsebene als auch auf der

Sachebene. Zur Beziehungsebene gehört, dass wir Geburtstage und Anstellungsjubiläen feiern, dass wir eine große Weihnachtsfeier im Gasometer schmeißen und dass wir einmal im Jahr einen Firmenausflug machen. Die letzte Reise hat uns für drei, vier Tage nach Montenegro geführt. Wunderschön!

Und was machen Sie auf der Sachebene?

MG Zur Sachebene gehört, dass wir für all unsere Mitarbeiter*innen in der Höhe von zwei bis zehn Prozent des Gehalts eine zusätzliche Pensionsvorsorge abschließen, dass wir in Bildung investieren und Weiterbildungsmöglichkeiten wie etwa berufsbegleitende Studien ermöglichen und finanzieren. Und ich denke, dass wir mit all diesen Maßnahmen erfolgreich sind. Wir haben in der WBV-GPA inklusive all unserer Tochtergesellschaften und Beteiligungen etwas mehr als 150 Mitarbeiter*innen – und eine der geringsten Fluktuationen

innerhalb der Branche! Darauf bin ich auch ein bisschen stolz.

Sie haben vor einigen Jahren eine unternehmensinterne Broschüre erstellt. Was genau umfasst dieses Firmenleitbild?

MG Insgesamt sind darin acht Leitsätze festgemacht, die uns als Organisation auszeichnen – von Offenheit und Transparenz über gelebte Solidarität und Diversität bis hin zum nachhaltigen Wirtschaften. Das ist eine Art Fibel, die in wenigen Absätzen unsere DNA anschaulich macht.

Wozu braucht es so ein Druckwerk, wenn dies im Alltag ohnehin gelebt wird?

MG Wir leben in einer Zeit der multiplen Krisen, das ist eine Herausforderung, manchmal wird's stressig, und dann besteht die Gefahr, dass man den Überblick

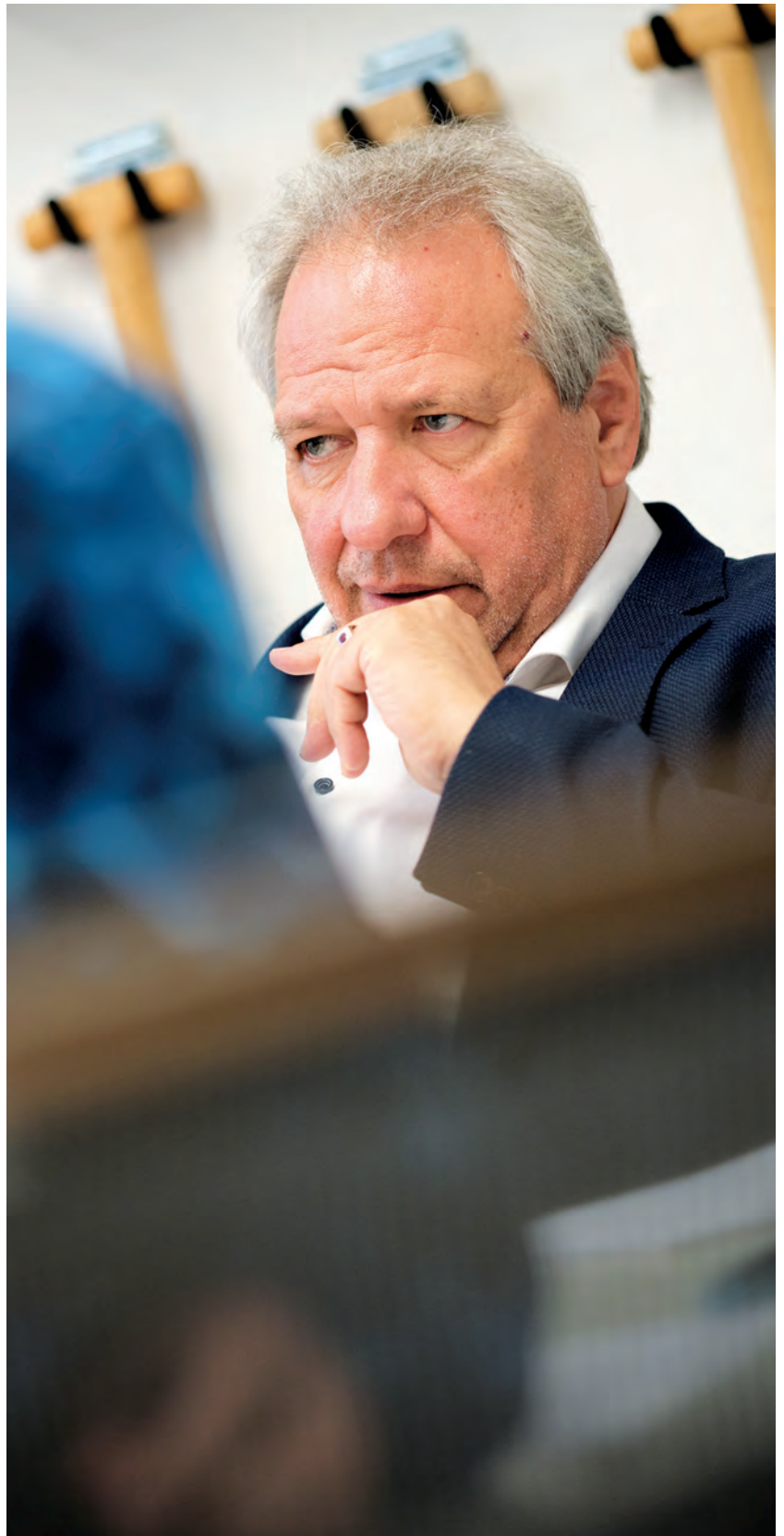


Alle Fotos © Florian Albert

Ein Meilenstein in der Geschichte der WBV-GPA: der Umbau der Gasometer.



In guten Zeiten sind wir eine sprudelnde Ideenwerkstatt. In schwierigen Zeiten sind wir immerhin eine immer noch gesunde Organisation.



verliert und sich kurz vergisst – mich eingeschlossen. Das Leitbild ist eine schriftliche Erinnerung, sich am Schopf zu packen und sich die Spielregeln für unser Miteinander wieder in Erinnerung zu rufen.

Das hilft?

MG Ja. * In guten Zeiten sind wir eine sprudelnde Ideenwerkstatt. In schwierigen Zeiten sind wir immerhin eine immer noch gesunde Organisation, die Respekt und Wertschätzung lebt.

Zum 50-jährigen Jubiläum der WBV-GPA haben Sie einen neuen Slogan eingeführt: „Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.“

Die Dreizahl ist seitdem ein ständiger Begleiter Ihrer Projekte.

MG Ja, das war 2003. Kurz bevor ich die Geschäftsführung übernommen habe, standen die Vorbereitungen für die 50-Jahr-Feier an. Und es war klar, dass wir im Zuge der zunehmenden Digitalisierung und Differenzierung des Marktes auch in unseren Außenauftritt investieren müssen. Die Frage war: Wie bringen wir das, wofür wir stehen, auf den Punkt? Wie können wir unsere Werte der Bevölkerung gegenüber bestmöglich kommunizieren? Und dann ist uns diese wunderbare Alliteration eingefallen: „Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.“ Bis heute – 20 Jahre später – hat der Slogan

nichts an Qualität, Aktualität und Selbstverständlichkeit verloren.

Ich würde zu den drei Begriffen gerne einen kurzen Wordrap mit Ihnen machen. Welche Begriffe und Qualitäten assoziieren Sie mit Menschen?

MG Sicherheit, Geborgenheit, Zuverlässigkeit, Liebe, Freude, Heimat.

Maßstäbe?

MG Architektur, Baukunst, Leistbarkeit, Ordnung, Menschenwürde, Diversität, Partizipation, Verhältnismäßigkeit.

Meilensteine?

MG Frauen-Werk-Stadt, Gasometer, the one, Käthe-Dorsch-



Gasse, Ökologie, Erdwärme, Bauteilaktivierung, Kreislaufwirtschaft, Asphaltkollektoren.

Auf welchen Meilenstein sind Sie besonders stolz?

MG Auf die Wientalterrassen in der Käthe-Dorsch-Gasse. Ich glaube, da ist uns ein wirklich innovativer Wurf gelungen, der in kürzester Zeit bereits mit vier Architektur- und Umweltpreisen ausgezeichnet wurde. Wir sind eines der ersten Projekte in Österreich, das auf den Straßen und Gehwegen Asphaltkollektoren eingesetzt hat. Dadurch können wir nicht nur die sommerliche Oberflächentemperatur reduzieren, sondern auch unsere Tiefensonden regenerieren – und auf diese Weise zu einem kühleren, angenehmeren Mikroklima beitragen.

Es fällt auf, dass Sie bei manchen Projekten immer wieder Kooperationen eingehen – beim Gasometer, bei der Waldmühle Rodaun oder zuletzt beim Wohnhochhaus the one.

MG Wir lernen mit jeder Zusammenarbeit dazu. Manchmal entwickeln und errichten wir die Projekte nebeneinander auf demselben Grundstück, dann gibt es gewisse Schnittstellen in der Abwicklung, immer öfter aber passiert es, dass wir ein Gebäude gemeinsam errichten, und zwar nicht nach Bauteilen oder Stockwerken getrennt, sondern wirklich als eine Art Arbeitsgemeinschaft – so wie etwa im Fall von the one mit dem gemeinsamen Bauträger Neues Leben.

Warum gehen Sie diese Projektpartnerschaften ein?

MG Wir machen das vor allem auch bei innovativen Leuchtturmprojekten, bei besonders wichtigen Meilensteinen, wenn Sie so wollen. Denn jeder Leuchtturm ist in gewisser Weise immer auch ein Risiko. Man lehnt sich aus dem Fenster und probiert etwas Neues, entwickelt sich weiter. the one fasst 420 Wohnungen und ist das höchste gemeinnützige Wohnhochhaus Österreichs! Im Sinne der Gemeinnützigkeit erachte ich es als meine Aufgabe, das Risiko bei so einem Projekt aufzuteilen und die Kompetenzen zusammenzulegen. Zu zweit ist man doppelt so stark.

Die WBV-GPA kooperiert auch mit sozialen Trägern und branchenfremden Organisationen.

MG Ob neunerhaus, Volkshilfe, Caritas oder ARGE Wien: Vereine, Verbände und Initiativen wie diese leisten extrem wertvolle Arbeit in der Gesellschaft. Wir möchten das unterstützen und stellen den sozialen Trägern unser Know-how als Wohnbauträger zur Verfügung. Ich erachte das als eine essenzielle Aufgabe von uns Gemeinnützigen. Das ist eine Investition in das erste M unseres Slogans – in die Menschen.

Mit wie vielen sozialen Trägern und Plattformen haben Sie bislang schon kooperiert?

MG An die 60. Unglaublich, oder?



Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich leistet hervorragende Arbeit.

So viel zum Thema Kooperation. Gibt es auch Konkurrenz unter den Gemeinnützigen?

MG Selbstverständlich, und die Konkurrenz nimmt kontinuierlich zu. Ich gebe zu: Das ist nicht immer einfach. Letztendlich aber ist jeder Wettbewerb der Sache dienlich, denn auf diese Weise steigern wir alle das Niveau.

Gewerkschaftlich im Herzen, privatwirtschaftlich im Wettbewerb?

MG In gewisser Weise ja.

Einer Ihrer Kollegen aus der Branche hat unlängst in einem Interview gesagt: „Früher standen die Mieter*innen bei uns Schlange, heute aber müssen wir wie in der Privatwirtschaft agieren: Wir müssen in die Öffentlichkeit hinausgehen, unsere Produkte anpreisen und um potenzielle Mieter*innen werben.“ Sehen Sie das auch so?

MG Das ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Bei günstigen, besonders leistbaren oder nach dem Modell der Wiener Wohnbau-Offensive errichteten Projekten passiert es immer wieder, dass wir einige tausend Bewerbungen pro Objekt haben, bei anderen Projekten hingegen, die Eigentumswohnungen umfassen, sind auch wir gezwungen, die Werbetrommel zu rühren und das Produkt in die Medien, in die Öffentlichkeit hinauszutragen.

Die Gewerkschaft für Privatangestellte hat kürzlich ihren Markenauftritt überarbeitet und ist mit einem neuen Logo an die Öffentlichkeit gegangen. Zum Siebziger der WBV-GPA ziehen Sie nach und präsentieren sich nun ebenfalls im neuen Gewand.

MG Für uns war es wichtig, die ideologische und programmatische Nähe zu unserer Gründerin und Eigentümerin, der GPA(-Privatstiftung), nicht zu verlieren. Daher war klar, dass auch wir unserem Logo einen Relaunch verpassen müssen.

Sind Sie happy mit dem Resultat?

MG Immer mehr! Das Büro Schrägstrich Kommunikationsdesign hat hervorragende Arbeit geleistet und ein wirklich gutes, einprägsames Logo entwickelt. Aber jeder Abschied ist immer auch mit Schmerz verbunden. Fragen Sie mich in ein paar Wochen oder Monaten, und ich werde das neue Logo lieben!

70 Jahre liegen nun hinter Ihnen. Was sind denn Wünsche und Visionen für die Zukunft, für die nächsten 70 Jahre?

MG Es gibt Wünsche, deren Ermöglichung in meinem Verantwortungsbereich liegen. Dazu zählen die Realisierung von alternativen Wohnmodellen, der Einsatz von innovativen Technologien, die Investition in leistbare Lebensqualität. Besonders freue ich mich auf unser Projekt Ildefonso. Das war

ein Bauträgerwettbewerb, den wir erst kürzlich gemeinsam mit POS Architekten gewonnen haben. Wie bei einem Ildefonso ist das Haus in mehreren Schichten komponiert, allerdings sind das bei uns nicht heller und dunkler Nougat, sondern klassischer Beton im Keller- und Erdgeschoß, CO₂-reduzierter Beton im ersten und zweiten Stock sowie sogenannter Cleancrete für alle Etagen ab dem dritten Stock aufwärts. Cleancrete ist ein neuartiger zementfreier Beton, der von der ETH Zürich entwickelt wurde und der aus dem Aushubmaterial vor Ort gewonnen wird. Ein wichtiger Schritt also in Richtung Kreislaufwirtschaft. Die TU Wien hat für uns errechnet, dass wir durch diese Bauweise bei der Errichtung des Rohbaus 53 Prozent Kohlendioxid einsparen.

Gibt es auch Wünsche, deren Erreichung außerhalb des Verantwortungsbereichs der WBV-GPA liegen?

MG Ich habe einen riesigen Wunsch! Und der betrifft die Anhebung der Wohnbaufördermittel. Dafür mache ich mich auch in meiner Rolle als Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF) stark. Ich erinnere mich an Zeiten, da lag die österreichische Wohnbauförderung bei 1,4 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Aktuell beträgt sie 0,4 Prozent des BIP – und das ist leider viel zu wenig. Vor allem, wenn man bedenkt, dass enorme Aufgaben und Herausforderungen auf uns Wohnbauträger zukommen.



Sie haben am Anfang unseres Gesprächs von einer Trendwende gesprochen.

MG Ja. Wir müssen raus aus Öl und Gas, und zwar dringend. Die Dekarbonisierung ist eine Trendwende für die gesamte Baubranche, denn bislang war eine nachhaltige, ressourcenschonende Energieversorgung lediglich das Sahnehäubchen auf dem großen Kuchen des Bauens. Bis 2040 wird das unser aller Standard werden müssen. Es gibt technische Lösungen, das ist nicht das Problem. Die werden aber Geld kosten.

Wie wird die WBV-GPA ihren 70. Geburtstag feiern?

MG Mit einer großen Feier im Gasometer und nicht zuletzt mit diesem großartigen Buch, das die DNA der WBV-GPA in 70 Kapiteln beleuchtet und analysiert. Das Ganze dient nicht nur dem Selbstzweck, sondern ist auch ein Wink mit dem Zaunpfahl in Richtung Politik und Fördergeber*innen. * Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich leistet hervorragende Arbeit. Bitte unterstützt uns in dieser Mission! Uns stehen große Hausaufgaben bevor.

Reparaturwerkstatt fürs Wohnen

Gerhard Höffler ist nach eigener Aussage ein Fan des Baubestands. „Man kann aus einem alten Haus immer etwas rausholen. Wie bei einer Gitarre.“ Über Gitarren weiß Höffler Bescheid, denn in seiner Freizeit spielt er in einer Band.

Über Bestandsbauten weiß er erst recht Bescheid, denn er arbeitet seit 22 Jahren bei der WBV-GPA und leitet als Prokurist die Abteilung für Technik und Instandhaltung. Diese kümmert sich um alle großen und kleinen Reparaturen, die während der langen Lebenszeit eines Wohnhauses anfallen. Klemmende Fenster, Küche, Bad, Warmwasser, Elektroinstallationen, Komplettsanierung.

Langweilig wird es in der Abteilung nicht, denn diese großen und kleinen Arbeiten summieren sich. Pro Jahr sind rund 1.500 Versicherungsfälle zu bearbeiten, von winzigen bis zu größeren Gebrechen. Rund 10.000 E-Mails bekommt jeder der sechs Beschäftigten in der Abteilung pro Jahr ins Postfach. Pro Monat fallen in den Häusern der WBV-GPA 40 bis 60 Wohnungswechsel an, und das bedeutet: verpflichtender



© Marcus Balogh

**In Amstetten entsteht
ein Reconstruction-
Pilotprojekt.**

MINDESTHALTBARKEITSDATUM

elektrotechnischer Befund, Vorlage eines Sanierungskonzeptes. Natürlich, sagt Gerhard Höffler, gibt für die Sanierung Vorlagen, Standards und Erfahrungswerte und ein Verzeichnis, wer wo wann eingezogen ist, doch jede Wohnhausanlage hat ihren eigenen Charakter und ihre eigene Geschichte. Nicht nur das: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz regelt, auf welche finanziellen Rücklagen man bei Instandhaltung zurückgreifen darf. Jede Wohnhausanlage muss ihre Sanierung mittels ihres Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) selbst stemmen. Das setzt manchmal enge Grenzen.

Dass ein Haus gepflegt und instand gehalten werden muss, ist keine neue Erkenntnis. Doch in Zeiten, da die Klimakrise uns bewusst gemacht hat, dass die Bauwirtschaft für 40 Prozent aller CO₂-Emissionen verantwortlich ist, hat sich der Blick aufs Bauen grundlegend geändert. Heute achtet man verstärkt darauf, den Bestand zu erhalten und zu ertüchtigen, anstatt auf Abriss und Komplettneubau zu setzen und die sogenannte „Graue Energie“, die in der Bausubstanz gespeichert ist, zu

verschenden. Ein Mindesthaltbarkeitsdatum einzelner Bauteile von gerade mal 30 oder 40 Jahren, wie heute oft üblich, ist nicht zukunftsfähig. Das bedeutet auch, dass Reparatur und Sanierung nicht mehr als Fehler und Mangel angesehen werden, sondern – wie schon in früheren Jahrhunderten – als ganz normaler Regelfall. Damals war es selbstverständlich, bei Planung und Bau schon zu bedenken, wie sich ein Haus später möglichst unkompliziert instand halten lässt. Etwa, indem einzelne Bestandteile leicht ausgetauscht werden können, ohne zu Vorschlaghammer und Abrissbirne greifen zu müssen.

In Gerhard Höfflers Abteilung weiß man über all diese Dinge Bescheid. „Als Faustregel gilt: Je einfacher eine Hütte gestrickt ist, desto leichter ist sie zu erhalten“, sagt er. Einfach gestrickt wie die Wohnanlagen aus den 1950er- und 1960er-Jahren mit ihren ursprünglich ungedämmten Wänden aus Ziegelmauerwerk und mit rudimentärer Haustechnikausstattung und auch mit Grundrissen, die heute oft nicht mehr zeitgemäß, und mit Stiegenhäusern, die nicht barrierefrei sind.

Wie sanft oder stark hier eingegriffen werden muss, darüber macht sich eine Task Force aus mehreren Abteilungen der WBV-GPA seit Längerem Gedanken: Planung, Technik, Umsetzung, Hausverwaltung und Wohnungsvergabe spielen dabei wichtige Rollen. Ein Pilotprojekt für die Sanierung geht 2023 an den Start: Reconstructing Amstetten. In der niederösterreichischen Stadt soll eine Wohnanlage der WBV-GPA aus dem Jahr 1966 gründlich und beispielhaft saniert werden: Die Wohnungen bekommen Balkone, das Satteldach wird zum Flachdach mit Fotovoltaikanlage, die Dämmung aus der letzten Sanierungsphase in den 1990er-Jahren wird verbessert, ein neues Heizsystem wird installiert. All das natürlich im Rahmen des EVB: „Man muss immer genau auf die Kostenwahrheit schauen – auch, weil Kosten für die temporäre Umsiedlung der Mieter*innen während der Sanierungsphase anfallen und das Haus keine Mieteinnahmen generiert.“ Langweilig wird es in der Abteilung also auch in Zukunft nicht werden. Und Bestandsfan Gerhard Höffler wird ganz auf seine Kosten kommen.

MUT ZUM EXPERIMENT

Vor siebzig Jahren und am Anfang der WBV-GPA stand ein Versuch – jener, der den oft zitierten Anspruch „in nicht allzu langer Zeit etwa 500 Wohnungen zu bauen“ zum Inhalt hatte. Dieser brachte unter anderem 1956 ein Hochhaus (!) in Kapfenberg (!) hervor. Visionär, vielleicht auch vermessen mag dieses Anliegen den Zeitgenoss*innen geschienen haben: Wer macht so etwas für die Mitglieder der Gewerkschaft, noch dazu der der Privatangestellten? Diese Gruppe der Arbeitsbevölkerung war in den unmittelbaren Jahren nach dem Krieg vermutlich nicht im Fokus der Politik, wiewohl Siegfried Kracauer bereits 1930 in seinem Werk „Die Angestellten“ eine soziologische Analyse dieser unumgänglich wachsenden Schicht der Werktätigen unternahm.

Wie die Geschichte zeigt, war diesem Unterfangen mehr als nur Erfolg beschieden, und seither ist die WBV-GPA Garant*in für Schritte ins Unbekannte. Mag eine „Gemeinnützige“ wie ein Tanker sein, der schwerfällig und unbeirrt seine kostbare Fracht in den Hafen bringt und dabei die unbedingt notwendigen Sicherheiten für die Mieter*in-

nen gewährleistet und sich keinen sinnlosen Risiken aussetzt – doch die WBV-GPA verfügt auch über eine Vielzahl von kleinen Begleitschiffen, die ständig neue – so vielleicht auch bessere – Möglichkeiten zum Ankern auskundschaften.

Dies muss man wollen, denn schließlich ist der Blick über den Tellerrand eine bewusste Handlung und kein Zufallsprodukt. Warum machen wir das, wenn es anders doch bequemer und vermutlich genauso wirtschaftlich ginge? Weil wir unsere Aufgabe als eine gesamtgesellschaftliche verstehen, und so wie die Gewerkschaften den von vielen als völlig verrückt angesehenen 8-Stunden-Tag durchsetzten, so begeben wir uns ständig in neue Fahrwasser, um den sich verändernden Ansprüchen und Erfordernissen der Menschen gerecht zu werden.

Es gibt so viele Beispiele, von denen berichtet werden kann; wer, wenn nicht wir, hat Ende der Achtzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts Stadterneuerungspreise gewonnen, und dies in einer Zeit, in der der historischen Substanz wenig Wertschätzung entgegengebracht wurde. Wer,

wenn nicht wir, hat in den Neunzigern mit der Frauen-Werk-Stadt den Bedürfnissen einer sich zu Recht emanzipierenden Gesellschaft Rechnung getragen? Der Umbau der Gasometer in Simmering – ein damals für Wien äußerst ungewöhnliches Projekt – hätte ohne die Federführung der WBV-GPA nicht stattgefunden. Es gab da ja einige Herausforderungen – und was machen wir? Erfinden ein Studierendenheim, das wir selbst bewirtschaften (aus einem wurden im Laufe der Jahre in ganz Wien sechs). Betreiben eine Zeit lang selbst die Veranstaltungshalle. Bauen das mäßig erfolgreiche Geschäftszentrum zu einem florierenden Ausbildungscluster für Musik um. Viele andere hätten angesichts der Aufgaben vermutlich die Segel gestrichen, aber wir gehen gerne hart an den Wind.

Dieser bläst aus verschiedenen Richtungen und wir wurden und werden nicht müde, Strömungen zu folgen – sei es die Offensive, mit der wir zu Beginn des 21. Jahrhunderts architektonische Meilensteine setzten (auch um der neuen Generation Wiener Architekt*innen Möglichkeiten

zur Entfaltung zu bieten), seien es die neuen Maßstäbe (wie die qualitativ herausragenden Wohnhochhäuser und vor allem die den neuen nachhaltigen Technologien in besonderem Maß entsprechenden Projekte) oder aber auch die Kooperationen mit so unterschiedlichen Institutionen, die sich mit dem Menschlichen an sich beschäftigen: Schulbauten, Integrationswohnhäuser, Unterkünfte für Obdachlose, Kindergärten, diverse andere Ausbildungsstätten und eine kaum zu zählende Vielfalt von sozial orientierten Organisationen. Nicht zu vergessen: Welcher österreichische Bauträger außer der WBV-GPA hätte kostendeckend, also nicht profitorientiert, Sozialwohnungen in Sarajevo errichtet, welcher Wiener Bauträger außer uns hätte entgegen dem Trend den Auftrag einer Gebietsbetreuung Stadterneuerung nicht nur angenommen, sondern auch angestrebt, weil uns von dort Ideen und Impulse zugetragen werden, die für unsere Neugier nach dem Richtigen essenziell sind?

Um der nautischen Metapher treu zu sein: Schiff ahoi und lasst uns mutig bleiben!



Wer die Erfahrung von Wohnungslosigkeit in seinem Leben gemacht hat, weiß, dass Wohnraum – und die Aussicht, diesen finanziell erhalten und behalten zu können – die Basis ist für das, was ein gesellschaftskonformes oder gar erfülltes Leben ausmacht: Freundschaften und Beziehungen, Erwerbsarbeit und Hobbys, soziale Sicherheit, Wohlbefinden und Gesundheit.

„Das probateste Mittel, um Obdach- und Wohnungslosigkeit nachhaltig zu bekämpfen, ist leistbarer und qualitativ guter Wohnraum – und das europaweit. Wohnen ist ein Grundrecht, ein Menschenrecht“, so Tanja Wehsely. Anlässlich der Gewaltakte gegen Obdachlose in Wien mahnte die Geschäftsführerin der Volkshilfe in einem Gastkommentar in der Tageszeitung Der Standard im September 2023: „Das Leben auf der Straße kann nie ein sicheres sein. * Wir haben kein Problem mit Obdachlosen – wir haben ein Problem mit leistbarem Wohnraum in ganz Europa. Darauf müssen wir uns besinnen: Wohnen ist ein Menschenrecht.“

Leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen heißt, Armut zu bekämpfen. Die WBV-GPA unterstützt Menschen in schwierigen

Lebenslagen, indem sie – etwa bei Mietrückständen – zunächst versucht, im Gespräch mit den betroffenen Mieter*innen, gegebenenfalls auch mit Sozialarbeiter*innen, Lösungen zu finden, etwa einen Ratenzahlungsplan.

Außerdem arbeitet die WBV-GPA mit sichtbaren Erfolgen mit Institutionen wie der Hilfsorganisation neunerhaus oder der ARGE Wien, der Arbeitsgemeinschaft für Nichtsesshaftenhilfe, zusammen. Housing First heißt der Ansatz, der ehemals wohnungs- und obdachlosen Menschen Mietverhältnisse und zugleich maßgeschneiderte Unterstützung bietet – als Übergangsmo- dell zwischen Wohnheimen oder Notschlafstellen und einem regulären Mietverhältnis. „Durch die Vermittlung einer eigenen Wohnung wird Wohnungslosigkeit auf dem schnellsten Weg beendet. Sozialarbeiter*innen unterstützen die ehemals wohnungslosen Menschen dabei, ihre Wohnung auch weiterhin zu behalten. Auch hierfür ist leistbarer Wohnraum die Basis“, so Tanja Wehsely. Ein Auftrag, dem die WBV-GPA erfolgreich nachkommt.

Das „sozialpolitische Vorzeigeprojekt“ (Zitat Hans Sallmutter, ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender der WBV-GPA und ehemaliger

Vorstandsvorsitzender der GPA Privatstiftung) in der Favoritner Kudlichgasse bildete 2007 den Auftakt für die Zusammenarbeit mit dem Verein neunerhaus. 2015 hat die WBV-GPA das von pool Architektur geplante Übergangswohnhaus für Männer, Frauen und Paare in der Hagenmüllergasse in Wien-Landstraße errichtet. Dieses wurde mit dem Staatspreis für Architektur & Nachhaltigkeit sowie mit dem Österreichischen Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekt:innen Österreichs ausgezeichnet. Die wichtigste Auszeichnung ist jedoch die Zufriedenheit der Bewohner*innen. „Man kennt einander, man holt sich Rat und Tat voneinander“, berichtet einer von ihnen, „man hilft einander, man streitet miteinander. Man feiert miteinander. Trotzdem hat aber jeder immer noch sein eigenes Reich, seinen Rückzugsort. Wohnungstüre zu, fertig. Genau um das geht es. Zum Vergleich: In Notschlafstellen musst du jeden Tag um 8 Uhr morgens deinen Schlafplatz verlassen, tagsüber vegetierst du nur dahin. Und irgendwann gegen 18 Uhr darfst du wieder zurück. Hier ist es anders: Wir können kommen und gehen, wann wir wollen; wenn ich die Türe hinter mir zumache, ist eine Ruhe. Da kommt man dann



Wir haben kein Problem mit Obdachlosen – wir haben ein Problem mit leistbarem Wohnraum in ganz Europa.

neunerhaus
Hagenmüllergasse 34, 1030

wieder zu sich, sieht Chancen, sieht Zukunft, sieht Hoffnung.“

Ein „Dutzend weiterer solcher Häuser“ wünscht er der Stadt.

„Menschen eine passende Wohnung zu vermitteln ist ein schöner Moment. Eigenständig wohnen zu können heißt für viele Klient*innen, neu anfangen zu können. Oft können sie ihr Glück kaum fassen. Das hat natürlich damit zu tun, dass viele lange prekär gewohnt haben, aber auch mit den Wohnungen an sich: Fast alle sind gut aufgeteilt, in einer guten Lage und leistbar“, erzählt

eine neunerhaus-Sozialarbeiterin.

Ein neues Zuhause finden ehemals wohnungslose Menschen auch im neuen Stadtteil Wolfganggasse, wo die WBV-GPA mit dem Bauträger Neues Leben und neunerimmo, einer Tochter von neunerhaus und Bindeglied zwischen der Immobilienbranche und Sozialorganisationen, zusammengearbeitet hat mit dem Ziel, obdach- und wohnungslosen Menschen – und hier insbesondere Alleinerzieher*innen – günstigen Wohnraum zu bieten. Bereits erprobt und gut eingewohnt ist das Wohnhaus Brünner Straße,

das die WBV-GPA 2019 für die ARGE Wien errichtet hat, nach Plänen von čppa | češka priesner partner architektur. Fünfzig Wohneinheiten zu je ca. 22 Quadratmetern enthalten ein Bett, eine Kommode, einen Tisch mit zwei Sesseln, Dusche mit WC sowie eine kleine Küche. Vervollständigt wird das Wohnglück individuell durch die Bewohner*innen. Ob sie zurückgezogen leben oder Kontakt suchen, ob sie Haustiere haben, ob sie Alkohol konsumieren, ob sie ordentlich sind oder nicht, das bleibt jeder*m selbst überlassen. Wie in jedem anderen Wohnhaus auch.

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als internationales Best-Practice-Modell

In einer Reihe von kürzlich veröffentlichten Berichten verweist die Organisation für wirtschaftliche Entwicklung und Zusammenarbeit

(OECD) mehrmals auf die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als Vorzeigemodell. Doch warum eigentlich? Man könnte fragen, warum sich die OECD als Organisation zur Förderung von wirtschaftspolitischen Zielen für den leistbaren Wohnbau interessiert. Die Ursachen dafür sind in der internationalen Wohnungskrise zu finden, die dazu geführt hat, dass viele Haushalte Probleme haben, leistbaren Wohnraum zu finden, und zwar nicht nur Haushalte mit nied-

rigen Einkommen, sondern immer öfter auch Haushalte mit mittleren Einkommen. Hohe Wohnkosten und ein Mangel an leistbarem Wohnraum wirken sich ökonomisch sowohl in einer Schwächung der Kaufkraft als auch einer Unterbindung der Arbeitskräftemobilität aus. Die ökonomische Dimension von leistbaren bzw. nicht-leistbaren Wohnungsmärkten wird also immer deutlicher. Die Wohnungsgemeinnützigkeit hält einige Lösungen für diese Probleme bereit.



Als Vorzeigemodell sieht die OECD die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit.

ÖSTERREICHISCHES MODELL

Preis- und Qualitätsvorteil Gemeinnützigkeit

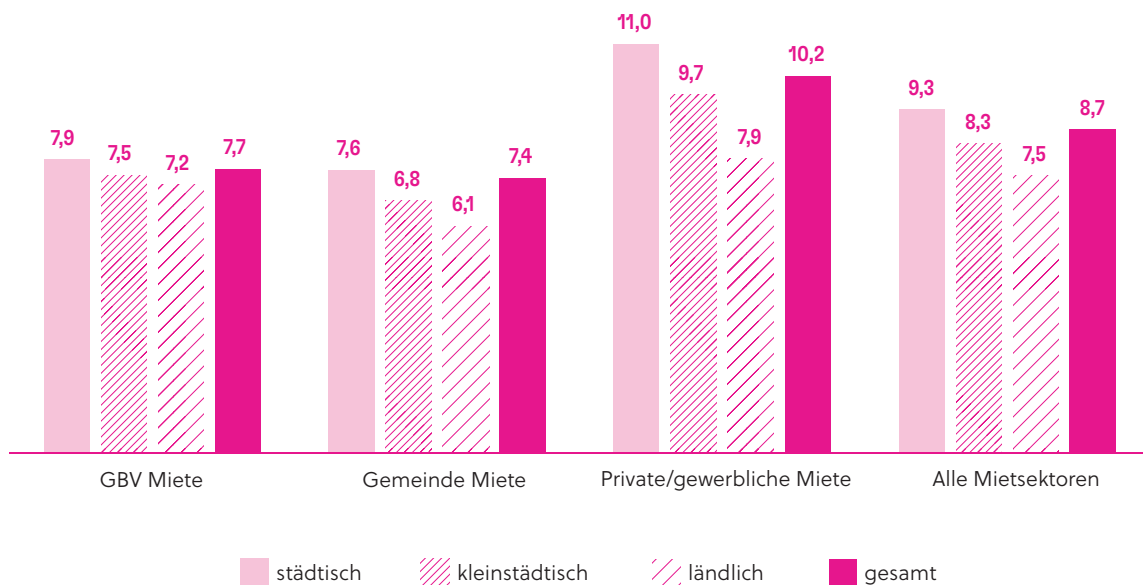
Aktuelle Mikrozensus-Zahlen (2022) der Statistik Austria belegen den Preisvorteil, den Mieter*innen im gemeinnützigen Wohnbau gegenüber jenen im privaten/gewerblichen Wohnbau haben. Mit einer durchschnittlichen Bruttomiete pro Quadratmeter von 7,7

EUR liegen die Wohnkosten im gemeinnützigen Sektor um ein Viertel (25 %) unter den Mieten im privaten/gewerblichen Sektor, wo durchschnittlich 10,2 EUR pro m² zu bezahlen sind. Der kommunale Wohnbau liegt mit 7,4 EUR Bruttomiete geringfügig unter den Mieten von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Noch deutlicher ausgeprägt sind die Preisunterschiede in urbanen Räumen. In Österreichs Städten liegt die durchschnittliche private/gewerbliche Miete bei 11,0 EUR pro m²

im Vergleich zu 7,9 EUR pro m² im gemeinnützigen Sektor. Die Preisdifferenz beträgt hier 28 %. Während also private/gewerbliche Anbieter in (städtischen) Regionen mit erhöhtem Druck am Wohnungsmarkt die maximal möglichen Preise verrechnen, spiegeln GBV-Mieten die tatsächlichen Kosten wider. Die Gemeinnützigen sind aber auch Vorreiter, was die Qualität der Wohnungen betrifft, sowohl hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen als auch hinsichtlich der Gemeinschaftsanlagen.

Bruttomiete pro Quadratmeter nach Rechtsform und Urbanisierungsgrad

Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus 2022.



Kostendeckung und Vermögensbindung als Garant der Nachhaltigkeit

Die kostenbasierte Preissetzung und die laufende Reinvestition von erwirtschafteten (begrenzten) Überschüssen sind es auch, was die OECD als besonders wirksame Elemente einer nachhaltigen und leistbaren Wohnversorgung hervorhebt. Im Gegensatz zu einkommensbasierten Mieten, die in vielen anderen europäischen Ländern im sozialen Wohnbau zur Anwendung kommen, stellen kostenbasierte Mieten die langfristige finanzielle Nachhaltigkeit sicher, da den Ausgaben auch konkrete Mieteinnahmen gegenüberstehen. Dies ist nicht nur bei der Errichtung und Verwaltung von Gebäuden ein Vorteil, sondern auch bei ihrer Sanierung, da bereits zukünftig erwartbare Kosten eingepreist werden können. Das verhindert unter anderem, dass Mieten plötzlich angehoben werden müssen, um etwa eine Großinstandsetzung durchzuführen. Ein Phänomen, das in anderen Ländern unter dem Schlagwort „Renoviction“ (Renovation + Eviction) zum Problem geworden ist.

Im Sinne der langfristigen Erweiterung und Sicherung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes ermöglicht man GBVs die Erzielung von begrenzten und streng regulierten Überschüssen und somit den Aufbau von Eigenkapital. Dieses Eigenkapital wird

jedoch nicht an Eigentümer*innen oder Aktionär*innen in Form von Dividenden ausgeschüttet, sondern laufend für die Schaffung von neuem leistbarem Wohnbau für künftige Generationen reinvestiert (Vermögensbindung). Das gemeinnützige Vermögen dient also gewissermaßen als gesellschaftliche Versicherung gegen Risiken am Wohnungsmarkt. Die kostenbasierte Preissetzung in Kombination mit der Reinvestition der Überschüsse hat auch erhebliche positive ökonomische Effekte, wie zwei kürzlich veröffentlichte Studien belegen.

Die ökonomischen Effekte der Wohnungsgemeinnützigkeit

Was bewirkt eine kostenbasierte Preissetzung im Gegensatz zu einer profitmaximierenden aus ökonomischer Sicht? Dieser Frage gehen zwei Studien des WIFO unter Einbindung des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen nach. Die Studien konnten zum einen die ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus für die GBV-Bewohnerschaft und zum anderen dessen preisdämpfenden Effekt auf den privaten/gewerblichen Wohnungsmarkt beziffern. Ökonomisch lässt sich der Einfluss bereits aufgrund der Marktstellung von GBVs erahnen. Rund 1 von 6 Haushalten (17 %) in Österreich mietet von einer GBV, in Städten liegt der Anteil bei fast einem Viertel (23 %).

Die WIFO-Studie zu den ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus beziffert die Ersparnis für GBV-Miethaushalte mit zwischen 1,2 und 1,4 Milliarden Euro jährlich. Anders formuliert: Müssten die rund 680.000 Haushalte, die in gemeinnützigen Mietwohnungen wohnen, für eine teurere private Mietwohnung zahlen, würde das rund 2.000 Euro pro Jahr und Haushalt mehr kosten bzw. kumuliert zwischen 1,2 und 1,4 Mrd. Euro. Ökonomisch hat die bessere Leistbarkeit für GBV-Mieter*innen einerseits eine Kaufkraftsteigerung zur Folge, die den privaten Konsum erhöht, und andererseits gibt es auch positive Effekte auf den öffentlichen Haushalt. Höhere Konsumausgaben, die in der Regel mit 20 % besteuert sind, führen zu höheren Staatseinnahmen als die Besteuerung von Mieten (10 %). Gleichzeitig erspart sich der Staat aufgrund besserer Leistbarkeit Ausgaben für Wohnbeihilfen. Internationale Vergleiche zeigen, dass das System der Wohnungsgemeinnützigkeit ein äußerst effizientes ist und mit deutlich unterdurchschnittlichen öffentlichen Ausgaben verbunden ist. Die Bezuschussung von privaten Haushalten (in teuren Mietwohnungen) mittels Wohnbeihilfen hat in vielen anderen Ländern hohe öffentliche Ausgaben nach sich gezogen.

Die kostenbasierten Mieten im gemeinnützigen Sektor sind aber auch ein Preissignal in Richtung Gesamtmarkt. Eine WIFO/GBV-Studie belegt, dass die günstigeren GBV-Mieten auch auf den unregulierten Privatmarkt wirken. Aufgrund der Ausrichtung

auf breite Bevölkerungs- und Einkommensgruppen bzw. der gleichwertigen – wenn nicht besseren – Qualität im gemeinnützigen Sektor stehen GBVs und private Anbieter in direkter Konkurrenz. Die Forschung kommt zu dem Ergebnis, dass private Mieten aufgrund der preisdämpfenden Wirkung von GBVs um durchschnittlich 5 % günstiger sind. Das heißt, dass selbst private Mieter*innen aufgrund der Präsenz von GBVs eine Ersparnis von rund 400 Euro pro Jahr haben. Der preisdämpfende Effekt ist natürlich stark von der Marktstellung der GBVs abhän-

gig, aber es zeigt sich, dass eine Steigerung des GBV-Marktanteils von 10 % zu einer Reduktion der unregulierten privaten Mieten von etwa 30–40 Cent pro Quadratmeter und Monat führt.

An neuen Herausforderungen weiterwachsen

Natürlich gibt es auch zahlreiche Herausforderungen, vor denen die gemeinnützigen Bauvereinigungen

stehen. Trotz hoher thermischer Qualität der Gebäude stellt sich für viele GBVs die Frage, wie sie ihre Heizsysteme auf nicht-fossile Brennstoffe umstellen. Darüber hinaus stellen hohe Baukosten und gestiegene Zinsen eine wirkliche Hürde in der Realisierung von Neubauprojekten dar. Unter den richtigen finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen werden jedoch die Gemeinnützigen auch diese Herausforderungen meistern und weiterhin ein wichtiger Baustein für die Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum in Österreich sein.



© Florian Albert

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Jürgen Kunz, David Karner, Markus Berk (Geschäftsführer), Sylvia Hochmeister
Nicht im Bild: Michael Lasser, Franz Pranckl, Martina Stöttinger

PLANUNGSGESELLSCHAFT



Als verbundenes Unternehmen der Wohnbauvereinigung ist die GPA-Planungsgesellschaft m.b.H. für die koordinierende Projektabwicklung mit Bauträgervertretungen zuständig, also die Generaldienstleistung für Projekte, vom Grundstücksankauf über die Wettbewerbsabwicklung bis zur Übergabe und Gewährleistungsbetreuung. Und das ausschließlich für die WBV-GPA, außer es handelt sich um Kooperationsprojekte. Normalerweise sind es – vorausgesetzt, dass es nicht zu Verzögerungen kommt, etwa durch Naturschutzverfahren – etwa fünf Jahre, die man sich einem Projekt widmet.

Ein Beispiel aktueller Tätigkeiten der Planungsgesellschaft ist die Aufarbeitung der Forschungserkenntnisse zu der erst im November 2022 fertiggestellten Wohnhausanlage Wientalterrassen in der Käthedorsch-Gasse, für den Austausch mit Expert*innen über das innovative Energiekonzept. Eine andere Person bereitet im Austausch mit Konsulent*innen und Planer*innen gerade Ausschreibungsunterlagen für den Generalunternehmer vor; ein weiterer Kollege bereitet die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb vor, der kurz vor der Abgabe steht.

„Kosten, Termine und Qualität, das sind die wesentlichen Faktoren, die wir versuchen unter einen Hut zu bringen“, so die Mitarbeiter*innen der Planungsgesellschaft.

POLITIK

Christoph Chorherr sitzt im Nordbahnhofsviertel vor der Bäckerei, die er mit einem Kompagnon aufgemacht hat, und mampft an einer Semmel. Jahrelang war er Planungspolitiker der Wiener Grünen und hat gebrannt dafür, diesen neuen Stadtteilen einen urbanen Stempel aufzudrücken. Dass keine Trabantenstädte entstehen, sondern lebenswerte Wohnviertel. „Die Erdgeschoßzeilen sind das Entscheidende, das siehst du überall.“ Damit Platz ist für kleine Läden, Cafés, Werkstätten. Dass etwas geschieht im Viertel, dass es Schanigärten gibt. Überall ist es ein Kampf um den Raum. Mit den Investor*innen, die so viel Wohnraum wie möglich reinpressen wollen. Mit den Wohnbaupolitiker*innen. Jede Fahrspur weniger braucht monatelange Verhandlungen. Jeder Parkplatz ist ein Feilschen. Man kann auch sagen: Jeder Quadratmeter ist umkämpft, Bauträger, Investor*innen und Politik ringen um jede Kleinigkeit. Die Wünsche prallen aufeinander – die einen wollen städteplanerische Utopien verwirklichen, haben das Gemeinwohl im Auge, andere wiederum ihre Kostenrechnung und

mögliche Profite. Und manche auch einfach, dass kein Bahö entsteht.

Eine „grüne Mitte“ wurde erhalten, die wird in ein paar Jahren fast ein kleiner Central Park sein, mit Biotop und Fröschen drin. Architektonische Juwelen stehen neben Allerweltsbauten. Entlang der Bahntrasse werden die letzten Bauten fertig. In einigen sind eben die ersten Bewohner*innen eingezogen. Auf der Wiese steigt eine Kennenlernparty.

Es gibt kaum eine Branche, in der Markt, Profitstreben, Gemeinwohlorientierung und Politik so direkt aufeinanderprallen wie im Wohn- und Städtebau. Widerstrebende Interessen werden gegeneinander abgewogen, und es ist auch ein Nehmen und Geben, eine stetige Kompromissfindung.

„Der Wohnungsmarkt ist kein Markt“, sagt Rudolf Schicker, der in den Nullerjahren als Planungstadtrat in Wien amtierte. „Der Marktmechanismus funktioniert ja nicht, denn der Markt wird nie zu einem Überangebot führen, aber immer zu Mangel. Wer vermietet, wer Wohnungen verkauft, der sitzt am längeren Ast als Käufer*innen oder Mieter*innen. Grund und

Boden muss daher von der öffentlichen Hand kontrolliert werden.“

Was den privaten Wohnungsmarkt noch einmal zu einem Sonderfall und so anfällig für Marktversagen macht, ist die Tatsache, dass Wohnungen und Immobilien einerseits eine „Ware“, also ein Gebrauchsgut sind (sie werden von Mieter*innen gewissermaßen konsumiert, sie sind sogar, anders als Fernsehgeräte, ein lebenswichtiges Gebrauchsgut), andererseits auch Vermögensanlage, auf deren Wertzuwachs man durchaus spekulieren kann. Es gibt, auch im Kapitalismus, kaum ein Gut, für das beides auf so eklatante Weise zutrifft. Und wenn, wie etwa bei Oldtimern oder Antiquitäten, dann kommt man auch ohne diese Güter einigermaßen entspannt durchs Leben.

Wohnbau kann niemals politikfern sein. Auch die privaten, gewerblichen Investor*innen sind von Widmungsentscheidungen abhängig und unzähligen anderen Regulierungen. Für den kommunalen und geförderten Wohnbau, für den gemeinnützigen Wohnbau gilt das erst recht. Letzterer folgt schon per se den gemeinwohl-

orientierten Zielen, die – im besten Fall – auch die Politik im Auge hat. „Die Gemeinnützigen, die Genossenschaften“, sagt Wohnbauexperte Wolfgang Amann etwas salopp, „sie tun, was die Politik will“.

Das klingt jetzt etwas hart, dabei ist es natürlich selbstverständlich: wesentliche Ziele definiert die Politik. Große Stadtentwicklungsgebiete erst recht – wie etwa in Wien mit den alle zehn Jahre ausgearbeiteten Stadtentwicklungsplänen. Die Politik stellt auch die Infrastruktur zur Verfügung, entscheidet, wohin etwa öffentliche Verkehrslinien gelegt werden – und wann. Bei der Seestadt Aspern etwa gab es schon eine U-Bahn, bevor dort noch jemand wohnte. Die Politik widmet die Bauflächen und nimmt auch Einfluss auf den Mix aus gefördertem, sozialem, gemeinnützigem und gewerblichem Wohnbau. Sie hat auch wesentliche Verantwortung für die Flächennutzung zwischen den Bauten. Das unterliegt dann gelegentlich auch Moden. „In den Nullerjahren“, erzählt Schicker, „hieß es von allen Seiten, man müsse Piazzas bauen, sich an den Plätzen der italienischen Innenstädte

orientieren. Die sind gepflastert und nicht begrünt, bilden einen Raum für Cafés, sie wurden als Ideal der Urbanität gesehen. Jetzt geht man in die völlig andere Richtung, dass man nicht mehr alles versiegelt, dass es gegen die Versiegelung Widerstand gibt. Das ist auch gut so.“

Das hat seine paradoxen, ironischen Folgen. Kaum waren etwa in der Seestadt die Plätze fertig, entpuppten sie sich als Hitzeinseln und wurden wieder aufgerissen. Jetzt stehen am Platz vor der Entwicklungsgesellschaft ein paar Platanen, die traurig die Blätter hängen lassen. Die Bäume sind bereits 30 Jahre alt, damit sie schon bald etwas Schatten geben. Sie mussten aus Deutschland und Holland herbeigeschafft werden, denn so viele große Bäume gab es gar nicht in österreichischen Baumschulen.

Nebenbei bemerkt: Es ist eine nicht unwesentliche Herausforderung für die klimafitte Stadt – Häuser wachsen deutlich schneller als Bäume.

Widmungen müssen durch die Politik vorgenommen werden, sorgen aber natürlich auch für Debatten: etwa, wenn das Grünland

Jeder Quadratmeter ist umkämpft, Bauträger, Investor*innen und Politik ringen um jede Kleinigkeit.

zwischen den Siedlungen immer mehr schrumpft und Bürger*innen-Initiativen mobil machen. Wobei die Legitimität und Zustimmung in Österreich – und Wien insbesondere – noch immer relativ hoch ist. Die Stadt wächst und braucht Wohnraum, und gerade wegen des Mixes ist auch ein allgemeines Verständnis vorhanden, dass doch leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Das steigert das Einverständnis für Bauvorhaben, selbst wenn man persönlich negativ von diesen betroffen ist. Man vergleiche das nur mit den Widerständen, denen große Bauprojekte in Städten wie Berlin ausgesetzt sind.

Aber auch das ist ein strukturelles politisches Dilemma: Wähler*innen und Bewohner*innen, die ihre Interessen etwa gegenüber der Bezirkspolitik artikulieren, sind die, die schon Wohnraum haben – die, die noch nicht da sind, aber leistbaren Wohnraum brauchen, haben logischerweise keine Stimme, jedenfalls können sie sich nicht so leicht zusammentun und eine*n Bezirksvorsteher*in belagern. Die Politik muss aber auch deren Interessen artikulieren.

Die Politik trifft ihre stadtplanerischen Entscheidungen, nimmt Widmungen vor, etabliert Entwicklungsgesellschaften, die wiederum Wettbewerbe aufsetzen, mit klaren Qualitäts- oder sonstigen Kriterien. Die Politik ist darin nicht völlig frei, sondern steht unter Druck und Beobachtung der öffentlichen Meinung. Die Bauwirtschaft selbst ist nicht politikfern, kann es nicht sein, und das ist auch gut so – wäre es anders, könnten gemeinwohlorientierte Ziele nicht durchgesetzt werden. Theoretisch ist das sonnenklar, praktisch kann das natürlich Filz und Kungelei begünstigen. Auch der Drehtüreffekt ist nicht ganz unbekannt, dass abgesagte Politiker*innen aus dem Amt ausscheiden und gleich in eine Vorstandsposition oder andere Positionen einziehen. Auch das muss nicht immer einen Hautgout haben, wenn die betreffende Person qualifiziert ist oder aufgrund ihrer Verbindungen als Türöffner*in wirken und aufgrund ihrer Kenntnis politischer Abläufe Verfahren beschleunigen kann. Dass die negativen Potenziale nicht überhandnehmen, dafür gibt es im

gemeinnützigen Wohnbau verschiedene Sicherheitsregeln, wie etwa Einkommensobergrenzen (wie es sie bei gewerblichen Unternehmen nicht gibt), Corporate-Governance-Richtlinien und eine sehr transparente öffentliche Revision. „Alles in allem ist das, was man in der internationalen Debatte die Policy Lead nennt, ein Vorteil, also dass die Politik auf verschiedenen Wegen Einfluss nehmen kann“, sagt Wolfgang Amann. In den Niederlanden hat man ein Finanzierungssystem etabliert, bei dem der genossenschaftliche Sektor die Politik nicht mehr braucht. „Dort pfeifen die Gemeinnützigen auf den Staat.“ Die Ergebnisse sind dadurch eher schlechter als besser geworden.

Eine gewisse politisch-ideenweltliche Färbung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ergibt sich oft schon aus ihrem Herkommen. Einzelne Genossenschaften haben ihren Ursprung in der genossenschaftlichen Selbstorganisation von unten, der Siedler*innen-Bewegung, andere (wie die WBV) entstammen der Gewerkschaftsbewegung, wieder andere eher staatlich-ständischer Organisation (der Beamt*innen, der Polizei) oder dem historischen Werkwohnbau (also dem Wohnbau großer Industrieunternehmen für ihre Belegschaften). Es gibt auch zwei Dachverbände, von denen der eine – die „Arge Eigenheim“ – zum konservativen Orbit zählt, der andere – der „Verein für Wohnbauförderung“ – zum sozialdemokratischen. Zyniker*innen sprechen vom „parteинützigen Wohnbau“. Aber selbst kritische Stimmen müssen

Die Bauwirtschaft selbst ist nicht politikfern, kann es nicht sein, und das ist auch gut so – wäre es anders, könnten gemeinwohlorientierte Ziele nicht durchgesetzt werden.

einräumen: Etwaige Begehrlichkeiten halten sich schon alleine deshalb in Grenzen, weil es im gemeinnützigen Wohnbau nicht viel zu verdienen gibt. Denn schließlich ist der gesetzliche Auftrag der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, dass sie neu bauen und reinvestieren und nicht Gewinne an ihre Gesellschafter*innen ausschütten oder Fantasiegehälter auszahlen sollen.

Letztendlich sind es sowieso auch immer politische Ziele, auf die der gemeinnützige Wohnbau „verpflichtet“ wird – sei es der Kampf gegen die Wohnungsnot oder die technologisch avancierte Sanierung im Kampf gegen die Klimakatastrophe.



PROJEKTENTWICKLUNG

Die Bewertung von Liegenschaften und deren Erwerb, die Vorbereitung von Wettbewerbsteilnahmen, die Fertigstellung von Neugebäuden und die Liegenschaftsbevorratung liegen in den Händen von Abteilungsleiterin Cilli Wiltschko und ihrem Team von der Projektentwicklung der WBV-GPA. Assistentin Irene Prager ist nebenbei auch noch für die Ausschüsse und den Aufsichtsrat zuständig. Für selbst entwickelte Liegenschaften bereitet die Projektentwicklung die Unterlagen für den Grundstücksbeirat und den Wohnfonds vor, der über die Förderungswürdigkeit eines Wohnprojektes entscheidet. Der geförderte Wohnbau ist ja das Kernsegment der WBV-GPA.

Andererseits nimmt die Wohnbauvereinigung auch an Bauträgerwettbewerben teil, die der Wohnfonds als Liegenschaftseigentümer und -verwalter der Stadt Wien auslobt – hier ist Aufgabe der Projektentwicklung, sich mit fertig ausgearbeiteten Projekten gegen Mitbewerber*innen durchzusetzen und den Zuschlag für den Planungsauftrag zu bekommen.

Auch die Grundstücksbevorratung, also der Erwerb von noch nicht gewidmeten Flächen, fällt in die Zuständigkeit der Abteilung Projektentwicklung.

Und schließlich gilt es auch noch Baustellen-Events zu organisieren: Traditionen wie der Spatenstich oder die Gleichenfeier (inkl. Gleichengeld für die Bauarbeiter*innen) werden bei der WBV-GPA noch hochgehalten.





© Florian Albert

v. l. n. r. Felix Mottl, Cilli Wiltschko (Abteilungsleiterin),
Irene Prager, Dieter Wiesmüller

QUADRATUR

Die Quadratmeter an Nutzflächen, überwiegend zum Wohnen, die die Wohnbauvereinigung in den 70 Jahren ihrer Bautätigkeit geschaffen hat, können sich blicken lassen. Eine vollständige Auflistung der gebauten Häuser bis 2023.

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
1954	1100 Wien, Favoritenstraße 235	307	14.289,11
1956	1160 Wien, Gaullachergasse 45	18	853,75
1957	8605 Kapfenberg, Wiener Straße 56–58	116	853,75
1957	1150 Wien, Walküregasse 5	29	1.566,00
1959	1150 Wien, Guntherstraße 3–5	48	2.259,80
1959	8020 Graz, Rebengasse 5	21	1.084,96
1959	3300 Amstetten, Beethovenstraße 7	28	1.472,87
1959	2640 Gloggnitz, Dr. Martin Luther-Straße 9	36	1.867,96
1960	1110 Wien, Dommessgasse 9–15	231	12.513,26
1960	1140 Wien, Linzer Straße 258	27	1.383,84
1960	2700 Wr. Neustadt, Pöckgasse 7/Hartigasse 7	32	1.688,54
1960	8053 Graz, Frühlingstraße 29–35	157	8.728,37
1961	1120 Wien, Bonygasse 68a	19	1.074,09
1961	1150 Wien, Beckmannngasse 48	17	973,65
1961	1210 Wien, Fultonstraße 27	9	614,34
1963	1200 Wien, Wallensteinstraße 17/Kluckygasse 1	27	1.707,95
1963	8605 Kapfenberg, Pötschenweg 5	54	2.826,11
1964	1140 Wien, Waidhausenstraße 9/Felbigerstraße 111	41	2.525,28
1964	1120 Wien, Strohberggasse 1	15	763,01

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
1964	1210 Wien, Morelligasse 5	28	1.339,59
1964	2560 Berndorf, Brunntalstraße 13	16	1.179,00
1965	1150 Wien, Alliogasse 17–19	39	2.089,39
1965	8053 Graz, Grottenhofstraße 8	60	3.274,39
1966	1120 Wien, Bonygasse 68	24	1.375,74
1966	2560 Berndorf, Schubertstraße 17	16	983,05
1966	3300 Amstetten, Johann-Strauß-Straße 2–6	48	2.510,10
1967	1100 Wien, Neilreichgasse 86–94	371	18.548,52
1967	8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 31–33	80	4.855,26
1967	2640 Gloggnitz, Stuppacher Straße 6	15	856,97
1967	8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 24	20	1.068,85
1968	2603 Felixdorf, Bräunlichgasse 11	20	1.128,52
1969	1100 Wien, Zohmannngasse 34	10	627,70
1970	8053 Graz, Grottenhofstraße 24–26	80	4.345,04
1970	1160 Wien, Arnethgasse 36	19	1.246,39
1970	1110 Wien, Wilhelm-Otto-Straße 9–11	35	2.150,90
1970	1060 Wien, Schmalzhofgasse 15	23	1.880,03
1972	2100 Korneuburg, Siedlerstraße 2	34	2.223,00
1972	1150 Wien, Kellinggasse 4, 4a und 6	40	2.787,72
1972	1130 Wien, Maxingstraße 54–58	25	1.981,90
1972	1140 Wien, Felbigergasse 118	16	1.044,85
1973	1110 Wien, Kaiserebersdorfer Straße 170	110	8.242,37
1973	1150 Wien, Sechshäuser Straße 47	18	1.055,68

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
1974	1210 Wien, Rußbergstraße 53–57 / Beer-Hofmann-Gasse 15	33	2.080,68
1974	1060 Wien, Eggerthstraße 2	20	1.334,49
1975	1220 Wien, Maurichgasse 27	92	7.415,68
1975	1210 Wien, Plankenbüchlergasse 16	50	3.527,58
1977	2410 Hainburg, Hofmeisterstraße 64–66	37	2.773,91
1977	1110 Wien, Meidlgasse 39	52	3.799,78
1977	2000 Stockerau, Schaumannngasse 7 / Dr.-Karl-Wallek-Straße 15	66	5.390,08
1978	2500 Baden, Albrechtsgasse 6	18	1.933,03
1978	1050 Wien, Gassergasse 3–7	78	5.810,96
1980	1210 Wien, Irenäusgasse 9 / Beer-Hofmann-Gasse 11	43	3.163,04
1980	1110 Wien, Kaiserebersdorfer Straße 172	63	5.370,48
1980	2680 Semmering, Hochstraße 43	16	1.099,07
1983	2100 Korneuburg, Leobendorfer Straße 55	51	4.201,82
1983	1110 Wien, Lorystraße 68–72	188	16.440,38
1985	3130 Herzogenburg, Oberwinden 36–38, Stiege 3–6	61	4.601,26
1987	1100 Wien, Herzgasse 68	27	1.904,86
1987	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (1. Bauteil)	64	5.550,02
1988	1130 Wien, Auhofstraße 152–156	177	14.713,65
1988	2332 Hennersdorf, Hauptstraße 29	19	2.735,60
1989	1140 Wien, Linzer Straße 273	23	1.939,30
1989	1070 Wien, Burggasse 19	9	639,47
1989	1070 Wien, Gardegasse 5	5	454,72
1990	1160 Wien, Hettenkofergasse 18–22	69	5.364,24
1991	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (2. Bauteil)	30	2.580,88
1991	1220 Wien, Silenegasse 8–14	86	9.417,35
1992	1100 Wien, Oberlaaer Straße 200–204	61	7.829,47
1993	1100 Wien, Otto-Probst-Straße 28–30	112	8.665,99
1993	1070 Wien, Kirchengasse 36	10	752,66

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
1994	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (3. Bauteil)	44	3.536,05
1994	2731 St. Egyden, Am Stadtgraben 1–3	19	1.278,86
1995	1220 Wien, Süßenbrunner Straße 60	71	4.506,84
1995	1210 Wien, Peter-Berner-Straße 6	20	1.442,33
1995	1220 Wien, Pastinakweg 8	80	5.876,30
1996	1220 Wien, Boltsterngasse 1–3	140	10.755,69
1997	1210 Wien, Carminweg 6	212	14.236,73
1998	1110 Wien, Zinnergasse 29b	133	5.736,56
1998	1060 Wien, Mariahilfer Straße 6	24	1.669,34
1999	2100 Korneuburg, Dr.-Karl-Liebleitner-Ring 16	13	910,49
1999	2493 Lichtenwörth, Fabriksgasse 1	29	1.492,44
1999	1110 Wien, Etrichstraße 15–19	221	10.505,71
1999	1110 Wien, Paulasgasse 14	68	5.267,45
2000	1020 Wien, Vorgartenstraße 169–173	415	18.647,19
2000	1210 Wien, Leopoldauer Straße 17	159	7.944,98
2001	1070 Wien, Schadekgasse 10	16	788,99
2001	1110 Wien, Guglgasse 8, Gasometer B	671	25.330,51
2001	8761 Pöls, Burgogasse 10–14/ Andreas-Rein-Gasse 14	49	3.482,95
2002	1160 Wien, Wurlitzergasse 71	42	2.760,87
2003	1230 Wien, Ketzergasse 97	13	1.206,41
2004	1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 192a	149	7.755,20
2004	1100 Wien, Leebgasse 46/ Laubeplatz 3	33	2.163,92
2004	1100 Wien, Alxingergasse 78	17	1.038,98
2004	1120 Wien, Kollmayergasse 18	20	989,59
2005	1030 Wien, Schlachthausgasse 30	112	6.239,99
2005	1120 Wien, Rotenmühlgasse 30	10	1.377,19
2005	1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 96–98	28	2.140,04
2005	1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 141–143	51	2.366,65

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
2005	2493 Lichtenwörth, Michael-Hainisch-Straße 14	7	490,97
2010	1110 Wien, Erdbergstraße 222A (Evang. Realgymnasium)	25 Klassen / 39 Heimplätze	8.170,00
2006	3002 Purkersdorf, Pfarrhofgasse 5–7	56	3.276,85
2007	1150 Wien, Diefenbachgasse 10 u. 12/Kauerhof	134	8.039,99
2007	1100 Wien, Kundratstraße 6	346	25.464,21
2008	3002 Purkersdorf, Neugasse 1/Kaiser-Josef-Straße 6	29	1.664,38
2008	1100 Wien, Herndlgasse 19/Quellenstraße 48	29	1.999,90
2008	1020 Wien, Novaragasse 8	9	746,16
2008	1230 Wien, Welingergasse 3	18	1.256,52
2008	1230 Wien, Welingergasse 7	17	1.281,63
2009	1150 Wien, Österleingasse 3	19	1.111,64
2009	1220 Wien, Pelargonienweg 23	59	4.260,93
2010	1220 Wien, Anton-Sattler-Gasse 100	54	3.270,12
2010	3002 Purkersdorf, Herrengasse 6	10	824,94
2010	1220 Wien, Lavaterstraße 5/Rittersporngasse 63	78	5.720,83
2011	1100 Wien, Pernerstorfergasse 83	145	8.506,24
2012	3002 Purkersdorf, Wienzeile 6A	16	868,04
2012	1100 Wien, Siccardsburggasse 80 (ARGE Wien)	20	660,00
2012	2320 Mannswörth, Römerstraße 77	63	5.839,52
2013	1150 Wien, Diefenbachgasse 32/Ortnergasse 2	26	1.600,90
2014	1140 Wien, Karree Breitensee, Hütteldorfer Straße 112	98	7.659,66
2014	1220 Wien, Podhagskygasse II, Bpl. 2	60	4.450,95
2014	1100 Wien, Quellenstraße 2	184	12.366,99
2014	1220 Wien, Maculangasse 2a (Evang. Realgymnasium)	25 Klassen	8.000,00
2014	1220 Wien, Sonnenallee 41 (Studierendenheim GreenHouse)	261 Heimplätze	6.800,00
2014	1030 Wien, Hagenmüllergasse 34 (neunerhaus)	79 Heimplätze	3.100,00
2015	1220 Wien, Aderklaaer Straße 29	71	4.935,00
2015	1230 Wien, Breitenfurter Straße 232–234	51	3.525,27

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Nutzfläche in m ²
2015	1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6	72	5.009,38
2015	1210 Wien, Büchnergasse	3	260,05
2015	1210 Wien, Wagramer Straße 195, Citygate	71	4.924,39
2016	1210 Wien, Leopoldauer Straße 26	165	12.234,89
2016	1220 Wien, Attemsgasse	42	3.339,32
2016	1230 Wien, Kaltenleutgebner Straße 24	146	12.162,69
2017	1200 Wien, Adalbert-Stifter-Straße 84/ Marchfeldstraße 27	82	4.903,70
2017	1210 Wien, Mühlweg/ Beer-Hofmann-Weg	96	6.450,99
2017	1220 Wien, Seestadt Aspern, Bpl. D22	76	6.271,63
2017	1110 Wien, Nussbaumallee 22	102	7.065,01
2017	1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47B	400	14.590,65
2018	2320 Schwechat, Frauenfeld	94	7.414,27
2018	1100 Wien, Kundratstraße 2/ Triester Straße 40	87	5.136,37
2018	1110 Wien, Braunhubergasse 24	113	6.768,99
2018	1220 Wien, Wagramer Straße 224b (Volksschule)	9 Klassen	4.122,00
2019	1220 Wien, Oleandergasse 21	133	10.351,89
2020	1220 Wien, Dittelgasse/ Lannesstraße/ Flugfeldstraße	153	11.077,24
2020	1220 Wien, Stadlbreiten 19	28	2.062,56
2020	2700 Wiener Neustadt, Gröhrmühlgasse 4-6	38	2.405,54
2020	1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 16	115	8.371,80
2020	1100 Wien, Fontanastraße 3	110	8.062,87
2020	1220 Wien, Breitenleer Straße 242-244	47	3.537,09
2022	1140 Wien, Leyserstraße 4	108	7.827,44
2022	1140 Wien, Leyserstraße 4a	116	7.894,92
2023	1120 Wien, Hermann-Glück-Weg (Lebenscampus Wolfganggasse)	147	9.584,55
2023	1110 Wien, Modecenterstraße (the one)	201	13.391,80
2023	1140 Wien, Käthe-Dorsch-Gasse (Wientalterrassen)	295	20.090,94
2023	3100 St. Pölten, Daniel-Gran-Straße (Habitat DG52)	22	1.445,07

QUO VADIS?

Sozial und innovativ auf Zukunftskurs

Er gewährleistet, dass das Wohnen leistbar bleibt, achtet auf soziale Durchmischung, stellt Angebote bereit, die auch der Nachbarschaft dienen, und ist Vorreiter bei der Anpassung an den Klimawandel sowie der Dekarbonisierung der Energiesysteme. Der gemeinnützige Wohnungsbau, so scheint es, soll alle Probleme unserer Zeit lösen, während auf der anderen Seite die investmentgetriebene Wohnungproduktion diese mitverursacht. Trotz aller durch die Wirtschaftslage bedingten Erschwernisse steht es bei der Wohnbauvereinigung außer Frage, dass man den bisherigen Kurs beibehält und auch bei den projektierten, aber noch unrealisierbaren Projekten seinen gesellschaftspolitischen Auftrag wahrnimmt.

„Aktuell die größte Herausforderung für den gemeinnützigen Wohnbau sind die gestiegenen Finanzierungskosten in Kombination mit den hohen Baukosten“, erklärt Cilli Wiltschko, Leiterin der Projektentwicklung der WBV-GPA. Deshalb eine Zeit lang keine neuen

Wohnungen zu errichten sei aber keine Lösung: „Wir sind innovativ und wissen, wie wir zu agieren haben. Wir verteidigen vehement unsere sozialen Konzepte. Aber ohne dass die Fördermittel aufgestockt werden, sind die Kosten aktuell nur sehr schwer stemmbar.“

Wohnen und arbeiten in Döbling

Nächst der U-Bahnstation Heiligenstadt, in der Muthgasse 50, steht der Baustart für ein sozial durchmischtes Quartier mit 280 leistbaren Wohnungen, überwiegend in geförderter Miete, bevor. Nach Plänen von HNP architects und GERNER GERNER PLUS werden auch ein Wohnheim, Geschäfte, Büros, ein Kindergarten und ein Mehrzweckturnsaal entstehen. Großes Augenmerk wird auf die Grün- und Freiräume am Grundstück selbst und im Umfeld gelegt, und eine zusätzliche Wegverbindung zwischen der Muthgasse und der Nußdorfer Lände wird geschaffen. Begrünte Fassaden und Dächer sowie nach dem Schwammstadtprinzip ausgeführte

baumbestandene Freiräume werden für ein gutes Mikroklima und hohe Aufenthaltsqualität sorgen.

Leistbar im Siebten

Auch der siebte Wiener Gemeindebezirk ist keine kostengünstige Wohngegend. Der letzte Gemeindebau im Bezirk entstand Ende der 1980er-Jahre. Mit Schließung des Sozialmedizinischen Zentrums Sophienspital im Jahr 2017 wurde zwischen Apollogasse und Neubaugürtel ein Areal frei, auf dem endlich wieder kostengünstige Wohnungen entstehen werden. Sozialbau AG und WBV-GPA schaffen hier gemeinsam rund 160 ausschließlich geförderte Wohnungen mit einem sehr geringen Eigenmittelanteil von maximal 65 Euro pro Quadratmeter, zusätzlich errichtet Wiener Wohnen zirka 30 Gemeindewohnungen.

Der denkmalgeschützte Kenyon-Pavillon sowie der Karl-Ludwig-Pavillon bleiben bestehen, die Grünfläche mit dem alten Baumbestand in der Mitte des Areals wird ein öffentlicher Park. An der Seite zum Gürtel wurde der erst 1999



© GERNER GERNER PLUS

Muthgasse 50, 1190

Quartier Bienvenue
Puchsbaumgasse 6, 1100



© BOKEH designstudio OG

SOPHIE7
Apollogasse 19, 1070



© Office Le Nomade

Aktuell die größte Herausforderung für den gemeinnützigen Wohnbau sind die gestiegenen Finanzierungskosten in Kombination mit den hohen Baukosten.

fertiggestellte Krankenhauspavillon von Martin Kohlbauer abgebrochen. An dessen Stelle werden nach Plänen des gleichen Architekten im Planungsteam mit P.GOOD Architekten sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Auböck + Kárász fünf bis zu 35 Meter hohe Wohntürme mit zweigeschoßiger Sockelzone und einem verbindenden Fotovoltaikdeck als oberstem Abschluss entstehen.

Zwei Jahre lang gab es auf dem Areal eine erfolgreiche Zwischennutzung mit Fokus auf Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit. Folgerichtig erfolgte auch der Rückbau nach dem Prinzip des Social Urban Mining in Zusammenarbeit mit dem Baukarussell und

dem sozialwirtschaftlichen Betrieb DIE KÜMMEREI. Langzeitarbeitslose Menschen konnten eine neue Qualifikation als „Social Urban Miner“ erwerben und erhielten damit neue Jobperspektiven.

Neue Perspektiven für den Bezirk werden sich nicht nur durch die Wohnungen ergeben, sondern auch durch die zusätzlichen Nutzungen. Im Sockelgeschoß entlang des Gürtels wird die Volkshochschule mit zwei Bildungseinrichtungen einziehen. Im historischen Karl-Ludwig-Pavillon werden Büros, parkseitig ein Kindergarten sowie Wohnungen errichtet. Im Kenyon-Pavillon wird mit dem Apollosaal ein bislang im Bezirk fehlender mittelgroßer Veranstaltungssaal und damit ein neuer Begegnungsort für die Bevölkerung entstehen.

Sozialer Ort in Favoriten

Um die Transformation eines Bestandsareals handelt es sich auch beim Projekt Am Kempelenpark. Nach einer mehrjährigen Zwischennutzung fiel auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Wien-Favoriten im Sommer 2023 mit der Auslobung des Architekturwettbewerbs der Startschuss für eine neue Zu-

kunft dieses Areals südöstlich des Sonnwendviertels. Gemeinsam mit der Heimat Österreich und der „Frieden“ wird die Wohnbauvereinbarung auf drei Bauplätzen zu 100 Prozent geförderte Wohnbauten errichten. Am Standort baut die WBV-GPA Büroräumlichkeiten für das neunerhaus. Die Sozialorganisation wird dort sowohl kompakte Wohneinheiten für allein lebende Personen als auch größere für Familien anbieten. Darüber hinaus soll das neunerhaus mit einem Café, Bildungsangeboten und Beratung ein Ort des sozialen Lebens sein, der eine Verbindung zum Quartier und zur Stadt herstellt.

Klimaresiliente Vielfalt

Das kooperative Zusammenwirken vieler ist Voraussetzung für das Gelingen guter, vielseitiger und in jeder Hinsicht nachhaltiger Quartiere. Ein perfektes Beispiel dafür ist „Monas Liesing“ im Stadtentwicklungsgebiet „In der Wiesen Ost-Süd“ entlang der Meischlgasse. In bewährter Partnerschaft mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger Neues Leben und den Architekturbüros Blaich + Delugan, illiz architektur und

Clemens Kirsch stellte die WBV-GPA hier die Frage, wie leistbare, nachhaltige und klimaresiliente Nachbarschaften für heutige und zukünftige Generationen geschaffen werden können. Minimale Versiegelung ist ein Faktor. Das gelingt durch die Bündelung der PKW-Stellplätze in einer mehrgeschoßigen Tiefgarage, womit der Verlust natürlichen Bodens auf weniger als zwei Prozent reduziert wird. Das Hofnetzwerk, das die teppichartige Bebauungsstruktur durchsetzt, kann so zu einem dicht durchgrüntem Aufenthaltsraum mit tiefwurzelnden schattenspendenden Bäumen und natürlicher Versickerung werden. Ein abgestimmter Kanon an gestalterischen Elementen, Farben und Materialien gibt der Vielfalt der architektonischen Zugänge einen einheitlichen Rahmen.

Rund 400 geförderte Mietwohnungen werden entstehen, allesamt ohne Kaufoption, womit sie dauerhaft zu geförderten Konditionen angeboten werden können. Um Menschen mit besonderen Bedürfnissen zu inkludieren werden sechs behindertengerecht ausgestattete Erdgeschoßwohnungen angeboten, für die keine Eigenmittel auf Grund und Bau eingehoben werden. Zusätzlich wird die Baugruppe WaLeWi 37 Wohneinheiten beziehen, die mit Heimförderung errichtet werden.

Die Kombination von Betonfertigteilbau und standardisierten Holzelementen bringt eine bessere Recycelbarkeit der Materialien mit sich und hat kostensenkende Effekte durch die Reduktion der Bauzeit sowie die Einsparung von Gerüstkosten und Baustoffzwischenlagerung.

Zwölf Geschäftslokale werden zur Belegung des Stadtparterres beitragen. Im Quartierszentrum wird das aus Holz errichtete Multifunktionsgebäude ein Shared Office beherbergen und der doppelgeschoßige Mehrzweckraum bietet ausreichend Flexibilität, um vom Flohmarkt bis zur Yogaklasse ein breites Spektrum an Bespielungen zu ermöglichen. Seine Freizeit vor Ort gestalten lässt sich auch im zentral gelegenen Hallenbad mit 25-Meter-Becken. Bewohner*innen mit grünem Daumen können dank Wintergärten ihre Passion das ganze Jahr über ausleben. Als „Nationalpark Garten“ nach Global 2000 ausgeführt werden die begrünten Flächen zu einem naturnahen Freiraum für Mensch, Fauna und Flora.

Gelebte Nachbarschaft

„Klimafit in die Zukunft“ lautet auch die Devise beim Projekt Ildefonso in der Kurbadstraße nahe der U1-Endstation Oberlaa. Abgesehen von den ambitionierten Zielen in Hinblick auf kreislauffähiges Bauen (siehe Kapitel „Ziegel“, Seite 255) wird auch hier das Energiekonzept auf thermische Bauteilaktivierung und Fotovoltaik setzen. Für Energie wird aber auch das „Kraftwerk“ sorgen – so lautet der Name des Fitnessraums, in dem durch Cardio-Trainingsgeräte Strom produziert wird, der vor Ort verbraucht werden kann. Erdgeschoßnutzungen wie jene durch die KÜMMEREI der Volkshilfe kommen dem ganzen Quartier zugute. Den

Wie können leistbare, nachhaltige und klimaresiliente Nachbarschaften für heutige und zukünftige Generationen geschaffen werden?

Gemeinschaftssinn stärken werden auch zwei Baugruppen: WaLeWi sowie das auf Bewohner*innen in den besten Jahren zugeschnittene Projekt Kolokation. Sie werden durch ihre frühe Eingebundenheit wichtige Stimulatoren für den kommunikativen Austausch im Grätzl sein. Denn gelebte Nachbarschaft ist schließlich ein essenzieller Bestandteil eines guten Stadtklimas.

Noch Zukunftsmusik sind konkrete Konzepte für die beiden Baufelder der Wohnbauvereinigung in Wien-Donaustadt. Auf dem Grundstück der WBV-GPA am Oberen Hausfeld ist die Umsetzung von der Errichtung der geplanten Stadtstraße abhängig. Das Baufeld A18 im Seeparkquartier der Seestadt Aspern dient vorläufig der Aufstellung der PopUpdorms, die 86 Studierenden ein Zuhause geben. Angedacht ist, die Module in die künftige Bebauung zu integrieren. Ideen dazu wird ein Wettbewerb liefern.

Meischlgasse, 1230



© k&B.at

Kurbadstraße, 1100



© Office Le Nomade

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Gülcin Kurnaz, Ivana Todorovic, Semra Öztürk, Stefan Ebner, Martina Fuchs, Sandra Dick, Thomas Thiel, Gerald Visjager (Abteilungsleiter), Regina Skwara, Michaela Husz, Samir Dedovic, Wolfgang Handler, Daniela Buchinger, Natascha Hebein
Nicht im Bild: Denise Zöhrer

RECHNUNGSWESEN



Baubuchhaltung, Bilanz, Darlehensbuchhaltung, Eigenleistungen, Kalkulation, Kreditorenbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Wohnungseigentumsgemeinschaften – das sind Aufgabenbereiche, die von den Mitarbeiter*innen des Rechnungswesens bearbeitet werden. Die laufenden Kosten werden vom Verwaltungskonto bedient, in das die Mieteinnahmen gehen. Sollten Mieten ausständig sein, werden im Kontakt mit den Zahlungssäumigen Ratenvereinbarungen getroffen.

Bei Neubauten geht es freilich um andere Größenordnungen. Finanziert werden diese über Kredite und über städtische Wohnbauförderungen; Bauprojekte werden ausgeschrieben und an Generalunternehmer*innen vergeben, die mit fixen Preisen arbeiten. In Ausnahmefällen – etwa während einer Pandemie oder bei einer Steigerung der Energiekosten, Zinsen und Baustoffpreise, wie in den letzten Jahren erlebt – werden die Kalkulationen angepasst, stets in Hinblick auf die niedrigzuhaltenden Mieten, aber „erstaunlicherweise sind wir bei den Kalkulationen immer gut unterwegs“, so ein Mitarbeiter.

Welche Funktion nimmt das Rechnungswesen innerhalb des Organismus Wohnbauvereinigung ein? Darüber sind die Meinungen – so harmonisch sonst die Zusammenarbeit – unter den Kolleg*innen ausnahmsweise geteilt: die Herzklappe, meint einer; das Rückgrat, meint eine andere. Oder auch: der Darm. „Bei uns sammelt sich alles zusammen. Der Darm versorgt den Körper aber auch mit Nährstoffen. Und das alles wird zahlenmäßig dokumentiert.“

SATELLITEN

Die WBV-GPA mag ein Unternehmen sein, das mit allen seinen Schwester-, Tochter- und sonstigen unmittelbar verbundenen Gesellschaften fast 180 Beschäftigte zählen darf, so wäre dennoch die Bewältigung der anfallenden Aufgaben ohne die Hilfe unzähliger und ganz unterschiedlicher Partner*innen oder -firmen einfach nicht möglich.

An erster Stelle stehen natürlich Bauunternehmungen, denn wer sollte sonst Gebäude errichten? Deren Beschäftigte zuvörderst, denn wie schon Bertolt Brecht in den „Fragen eines lesenden Arbeiters“ wusste: „Haben die Könige die Felsbrocken herbeigeschleppt?“

Wir, die WBV-GPA, stehen nicht an, uns vor allen Bauarbeiter*innen, die unsere Häuser in unserem Auftrag errichtet haben, aufrichtig und dankbar für ihre Leistung zu verbeugen (und wir wissen, dass der Klimawandel ihre Arbeit nicht leichter macht).

Natürlich gibt es auch all die Planer*innen, die Architekt*innen, aus deren kreativen Ideen Dinge entstehen, mit denen wir uns schließlich gemeinsam schmücken.

Wir dürfen stolz drauf sein, mit vielen der maßgebendsten Architekt*innen der letzten 70 Jahre zusammenarbeitet haben zu dürfen.

Dies ist die vielleicht glamouröse Seite eines gemeinnützigen Bauträgers; aber da gibt es noch so viel mehr – quasi aus dem Maschinenraum und nicht von der Brücke.

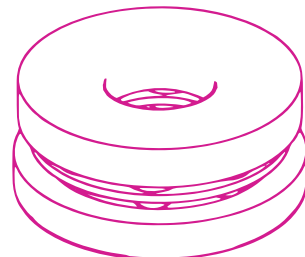
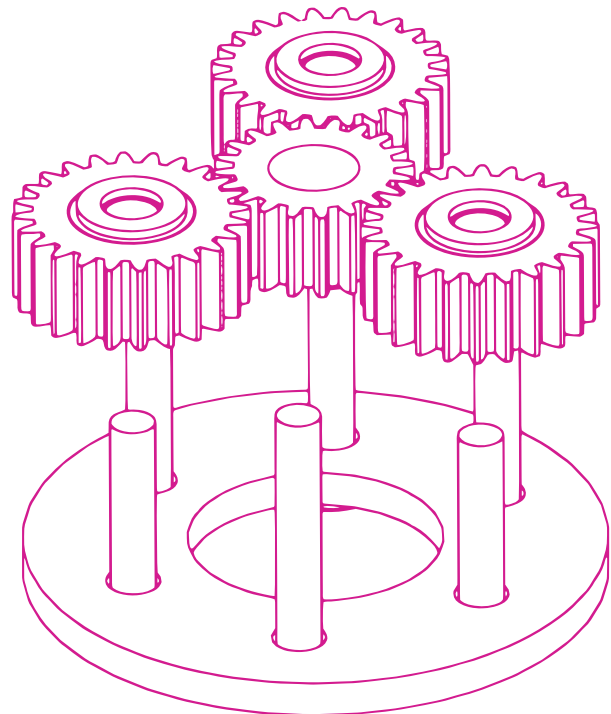
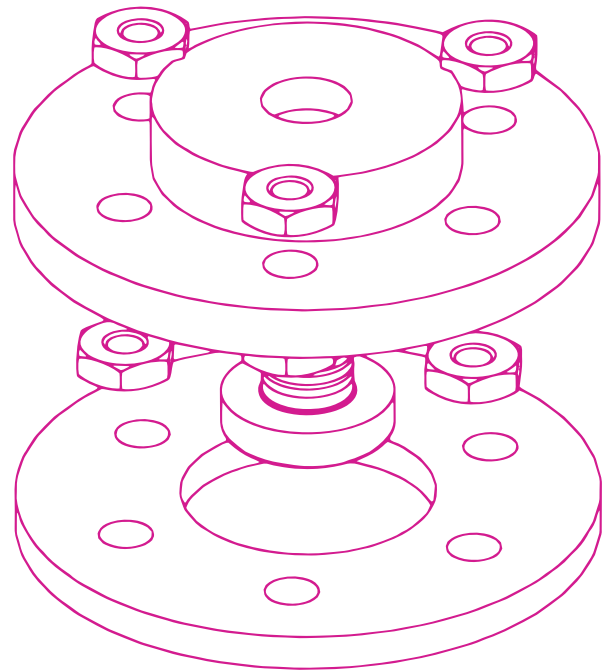
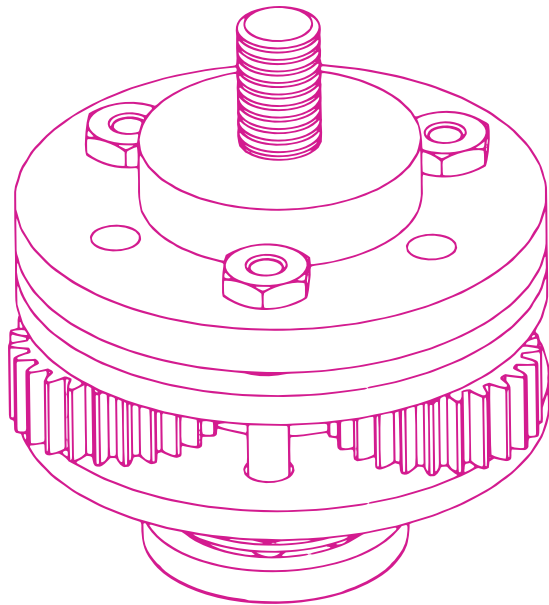
Wenn man ca. 17.000 Einheiten zu verwalten hat, ist man auf einen Fundus von verbundenen Unternehmen angewiesen, die sich dennoch einem stetigen Preiswettbewerb auszusetzen haben; wer überhöhte Preise anbietet, muss ausgeschieden werden. Wer fair bleibt, bleibt. Daher ist es so, dass ein Unternehmen wie die WBV-GPA sich auf langjährige und vertraute Partner*innenschaften verlässt. Eine Vielzahl von langjährig bewährten und sich durchaus dem Gedanken der Gemeinnützigkeit, also im Kern dem Kostendeckungsprinzip aufgeschlossen zeigenden Unternehmungen – aber auch Einzelpersonen – beweist nicht nur unsere Paktfähigkeit, sondern auch deren Verbindung mit uns.

Es folgt eine kurze und unvollständige Aufzählung der Profes-

sionen jener Auftragnehmer*innen, die die WBV-GPA am Laufen halten: Aufzugstechniker, Autorinnen, Bankmitarbeiter, Baumeisterinnen, Beamte, Bauphysikerinnen, Caterer, Dachdeckerinnen, Elektriker, Entrümpelrinnen, Fachleute aller Art, Fotografen, Gärtnerinnen, Grafiker, Installateurinnen, Statiker, Impresarien, IT-Fachleute, Kanalsanierer, Künstlerinnen, Kuratoren, Landschaftsplanerinnen, Layouter, Lektorinnen, Maurer, Notarinnen, Personalvermittler, PR-Agenturen, Rechtsanwältinnen, Reinigungsfachleute, Schwarzdecker, Schildermacherinnen, Sonderfachleute aller Art, Steuerberater, Tischlerinnen aller Art, Trocknungsleger, Vermesserinnen, Versicherungsmakler und so viele mehr.

Was wir damit sagen wollen, ist, dass wir ohne all diese Auftragnehmer*innen unserem eigentlichen Auftrag nicht nachkommen könnten und dürfen uns deswegen an dieser Stelle bei allen Menschen, die uns dabei helfen, leistbares Wohnen zu ermöglichen, ganz herzlich bedanken.

Wir verlassen uns aufeinander.



Wie in einem sogenannten Planetengetriebe –

bei dem zwischen dem Zentral- und den Umlaufrädern unterschieden wird und viele Zahnräder ineinandergreifen, um hohe Drehmomente übertragen zu können – sind die WBV-GPA und ihre Partner*innen ein eingespieltes System.

SCHALTZENTRALE

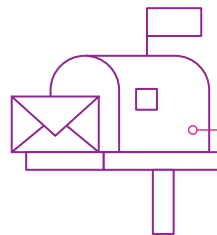
Die Menschen machen's aus

Die WBV-GPA als Schaltzentrale und die mit ihr mannigfaltig verbundenen Unternehmen wären nichts ohne ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – die Reihenfolge dieser Aufzählung ist auch aus dem jeweiligen prozentuellen Anteil ablesbar – und wir sind stolz darauf, so vielen Menschen einen würdigen und sicheren Arbeitsplatz bieten zu können, und, ja, auch zu dürfen. Es ist nicht selbstverständlich, qualifiziertes Personal, das so vielfältige Aufgaben hat, zu finden und auch halten zu können.



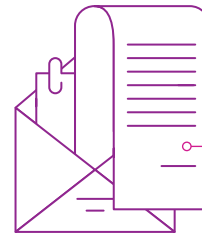
11.450

getrunkene
Kaffeetassen



37.647

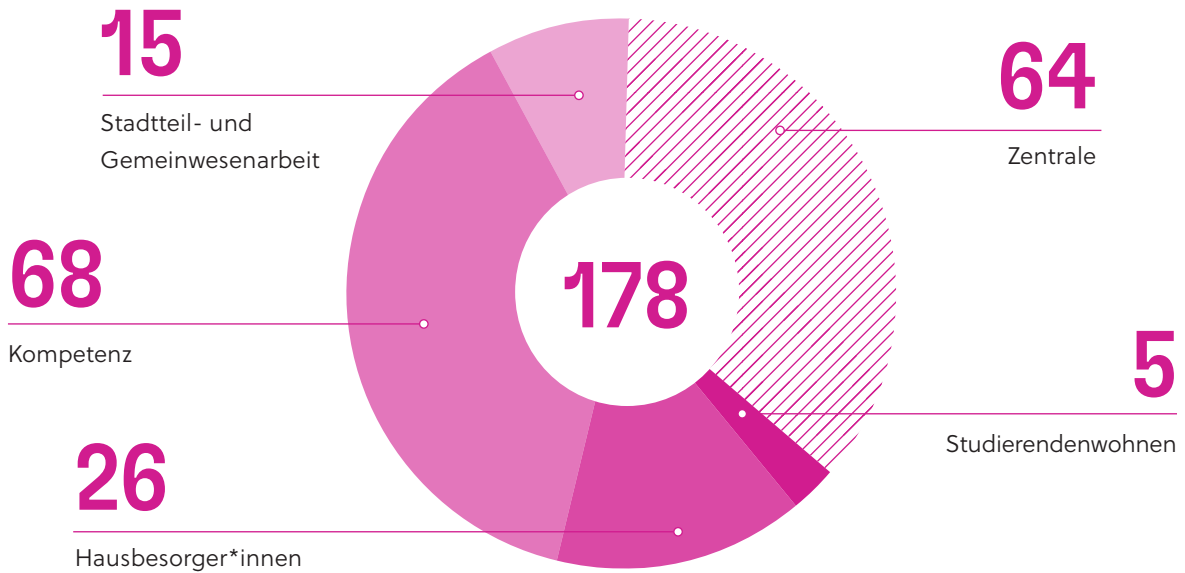
verschickte
Postsendungen



30.915

bezahlte
Eingangsrechnungen

Anzahl der Mitarbeiter*innen 2023:



Unsere Vielsprachigkeit 2023:



Mitarbeiter*innen 2023:

53,6%

Frauen

46,4%

Männer

47,7 Jahre

Durchschnittsalter

9,2 Jahre

Durchschnittliche
Zugehörigkeit zum
Unternehmen

SCHUTZ

„Wie viel ist uns Soziales wert?“

Nadja Horvath (NH) hat Jus studiert und danach 25 Jahre in der Mietervereinigung als Rechtsberaterin, leitende Juristin, zuletzt als Bundesgeschäftsführerin gearbeitet. Nebenbei absolvierte sie eine Ausbildung in Facility Management, weil sie nachvollziehen wollte, wie Gerichte zu ihren mitunter unverständlichen Urteilen kommen. 2019 wechselte sie zur Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, deren Geschäftsführerin sie mit Michael Gehbauer ist. Ihre lange Erfahrung in der Mieter*innen-Interessensvertretung ermöglicht der 57-Jährigen, lösungsorientiert die Sorgen und Anliegen der Menschen aufzugreifen.

Was macht die WBV-GPA, wenn es bei Mieter*innen eng wird?

NH Es gibt ganz unterschiedliche Gründe, warum Menschen ihre Miete nicht zahlen. Es kann uns allen mal passieren und auch gute Gründe haben, zum Beispiel eine berechtigte Mietzinsminderung. Weil wir das wissen, haben wir unser System komplett geändert. Früher hieß es: Zweimal mahnen und dann geht es an den Rechtsbeistand. Das war mir zu automatisiert. Seit drei Jahren machen wir es anders. Wir schicken erst einmal eine Zahlungserinnerung. Wenn nichts passiert,

geht die Sache an den oder die Verwalter*in. Da kann sich schon sehr viel aufklären. Vielleicht lag es nur an einem Kontowechsel. Oder beispielsweise wurde bei einem Mieter die Miete immer am Monatsende abgebucht, wenn nicht mehr genügend Geld am Konto ist. Er ist aber durchaus zahlungsbereit und es ist besser, wenn er die Miete mit Erlagschein bezahlt.

Wird auch die dritte Monatsmiete nicht gezahlt, landet die Angelegenheit bei mir. Ich kontaktiere die Menschen und informiere sie über die Konsequenzen. Manche brauchen diesen Druck. Erst, wenn sie auch auf mein Nachhaken nicht

reagieren, müssen wir den Fall an einen Rechtsbeistand schicken. Manche wachen erst dann auf. Selbst dann können wir ihnen noch entgegenkommen, sie bezüglich Fördermöglichkeiten beraten oder eine Ratenzahlung vereinbaren. Die Umstellung auf das neue, weniger automatisierte System hat sich gelohnt: Wir haben die Zahl der Delogierungen halbiert.

Das klingt nach Kulanz und Einfühlsamkeit.

NH Als gemeinnütziger Bauträger ist es zum Glück nicht unsere Aufgabe, Profit zu machen, sondern Wohnraum zur Verfügung zu

stellen. Das ist ein entscheidender Vorteil gegenüber den Privaten.

Ich habe lange bei der Mietervereinigung gearbeitet und dort die andere Seite kennengelernt. Und mir vorgenommen: Wenn ich einmal die Gelegenheit bekomme, werde ich es anders machen.

Die meisten Menschen schämen sich, wenn sie im Mietrückstand sind. Diese Scham wirkt aber auch wie eine Hürde und hindert die Menschen, Kontakt aufzunehmen. Deshalb versuchen wir, ihnen entgegenzukommen. Wir informieren, dass wir ein Interesse am Weiterbestand haben, es aber Bedingungen dafür gibt: „Wir sehen, es ist gerade schwierig für Sie, folgende Lösung ist möglich.“

Für uns zählt dabei auch, wenn jemand schon lange bei uns wohnt und erst seit Kurzem nicht zahlt. Unser Motto bei der WBV-GPA lautet: Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. Menschen stehen an erster Stelle und menschlich sein heißt, Dinge zu besprechen und gute Lösungen für beide Seiten zu verhandeln. Wir haben kein Interesse, Mieter*innen zu verlieren. Aber wir müssen kostendeckend wirtschaften. Das ist die Schmerzgrenze. Manchen raten

wir, in eine günstigere Wohnung zu ziehen. * Es hat keinen Sinn, in einer Wohnung zu wohnen, die man sich nicht leisten kann. Andererseits bedanke ich mich ausdrücklich, wenn ein Rückstand bezahlt wird, weil ich weiß, dass es sich oft um einen Kraftakt handelt.

Welche Rolle spielt die Inflation?

NH Die finanzielle Schieflage hat eindeutig zugenommen. Aufgrund der Teuerungswelle, aber auch aufgrund gestiegener Trennungsraten

und Arbeitslosigkeit. Bei uns sind die Mieten nicht so stark gestiegen wie auf dem restlichen Wohnungsmarkt. Private Mietverträge beinhalten fast immer eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex. Bei uns sind nur Betriebskosten wie die Müll- und Wassergebühren angepasst, da können wir also nicht viel verändern. Aber wir haben Spielraum bei der Grundmiete.

Was muss politisch passieren?

NH Wir geraten langsam in eine



Alle Fotos © Florian Albert



Es hat keinen Sinn, in einer Wohnung zu wohnen, die man sich nicht leisten kann.

brenzlige Situation, in der die einzelnen Vermieter*innen nicht mehr viel ausrichten können. Lebenshaltungskosten und Löhne klaffen immer mehr auseinander. Wir sollten uns auch fragen, warum die Strompreise steigen, denn eigentlich ist genug Strom vorhanden. Wenn die Energiekosten steigen, steigen auch alle anderen Kosten. Wir hängen alle davon ab. Verantwortlich dafür ist der Wettbewerb auf EU-Ebene. Aber was ist das für ein Wettbewerb, wenn es preislich immer nur aufwärts geht? Es liegt an den Marktmechanismen. Ich sehe es als Aufgabe der Regierung und der Opposition, sich da etwas zu überlegen. Wenn es so weitergeht, sehe ich den sozialen Frieden in Gefahr. Und der sollte uns doch immens schützenswert sein.

Während der Coronakrise wurden Delogierungen ausgesetzt, das war eine wichtige Entscheidung. Unsere Partnerin, die Stadt Wien, versucht mit ihren Maßnahmen zur Delogierungsprävention generell, Menschen in ihren Wohnungen zu halten. Das passiert übrigens im Interesse aller: Es ist kostengünstiger, Menschen in schwierigen Situationen Überbrückungshilfen zu geben, anstatt sie ohne Schutz in die Abwärtsspirale aus Armut und Woh-

nungslosigkeit zu entlassen. Wenn ein Mensch seine Wohnung verliert, verliert er ziemlich viel. Es braucht dann viel länger, dass er wieder ins normale Leben zurückfindet, als wenn er früh genug unterstützt wird.

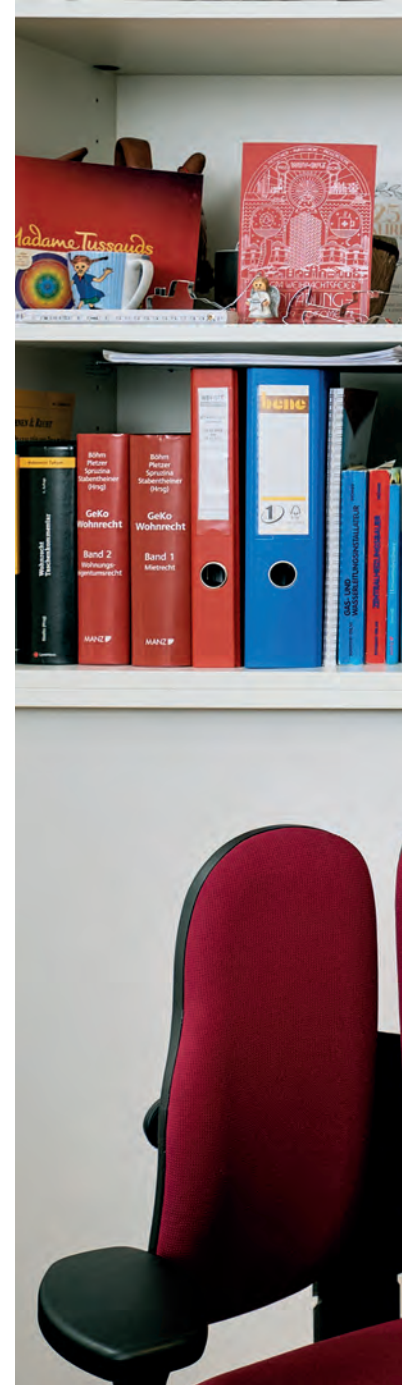
Was heißt Gemeinnützigkeit in Bezug auf das Wohnen?

NH Per Gesetz sollen wir kostendeckend arbeiten und unsere Gewinne wieder ins Wohnen investieren. Aber die gemeinnützigen Bauträger haben noch viel mehr Verantwortung: Unser Angebot soll vor allem sozial, günstig und modern sein. Wir sollen an der Infrastruktur wie Spielplätzen und Parks mitarbeiten. Wir bekommen Aufgaben, die nicht im Gemeinnützigkeitsgesetz enthalten sind.

Für die Stadt Wien beinhaltet der soziale Aspekt auch: Innovationsfähigkeit, Umweltschutz und Eingehen auf neue Wohnbedürfnisse. Da sehe ich Handlungsbedarf, das Gesetz anzupassen. Zum Beispiel brauchen wir ausgebildete Leute für Projekte, wo viele unterschiedliche Menschen zusammenwohnen, die vielleicht nicht immer gut miteinander auskommen.

Während der Coronakrise haben wir alle gesehen, wie wichtig die Sozialberufe sind. Aber finanziell hat sich das nicht ausgewirkt. Wir müssen uns endlich fragen: Wie viel ist uns Soziales wert?

Sozialleistungen werden von der Politik und der Gesellschaft zwar als wichtig gesehen, aber wenn es darum geht, sie zu honorieren, hapert es noch immer gewaltig.



Sozialer Frieden muss
geschützt werden, meint die
WBV-GPA Geschäftsführerin
Nadja Horvath.



SPIELREGELN

„Wir arbeiten an der Schnittstelle zwischen öffentlichem Raum und den Freiflächen der Wohnprojekte“, erzählt Markus Steinbichler. Er leitet das Team Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit der WBV-GPA, das unter anderem im Auftrag der Stadt Wien in der Gebietsbetreuung Stadterneuerung tätig ist. Und wie das an Schnittstellen so ist, gibt es dort auch viel Reibungsfläche.

Zuletzt zum Beispiel im Breintenseer Wohnquartier rund um die ehemalige Theodor-Körner-Kaserne. Zur Anlage gehört ein Park, der öffentlich zugänglich gemacht wurde. Pflegen sollen ihnen allerdings weiterhin die Gemeinnützigen. „Es passierte, was oft passiert: In der Theorie klingt es gut, in der Praxis erweist es sich als kompliziert“, sagt er im Gespräch. Im neu geschaffenen Park sind Hunde leider nicht mehr erlaubt. Aber manchem Flaneur sei das egal gewesen: „Hundeverbot? Interessiert mich nicht!“ Bewohner*innen, die sich eine hundefreie und vor allem hundekotfreie Freifläche wünschten, wandten sich an die Gebietsbetreuung Stadterneuerung. Die versuchte erst einmal zu schlichten und nahm Kontakt auf zu Carmen Böcskör, die das Haus für die WBV-GPA verwaltet.

„Bei uns wird niemand weggeschickt ohne einen Tipp, wie man in der Situation weitermachen kann. Wir haben ein gutes Netzwerk und viele potenzielle Ansprechpartner*innen“, erzählt Markus Steinbichler. „Wir wollen niemanden frustrieren und im Kreis schicken.“ Erst vor Kurzem bekam er dafür ein schönes Lob zu hören: „Sie sind der Erste, der mich nicht weiterschickt!“ Aber ein Interessenausgleich ist nicht immer möglich. Manchmal sind die Bedürfnisse und Wünsche einfach zu verschieden. Was dagegen in fast allen Fällen hilft: erst einmal zuhören.

„Unsere Hauptaufgabe ist es, immer beide Seiten zu sehen. Zum Beispiel wenn es um Jugendliche geht, die sich auf einem öffentlichen Bankerl nahe einer Wohnanlage aufhalten wollen, und ältere Menschen, die sich von ihnen gestört fühlen. Dass die Jugendlichen sich irgendwo ohne Konsumzwang treffen wollen, ist verständlich. Dass die Bewohner*innen ihre Ruhe wollen, auch.“

Vielleicht hilft ein Blick ins Gesetzbuch, das Kinderlärm nicht als Lärm definiert. Generell seien Menschen, die selbst Kinder großgezogen haben, oft verständnisvoller. Ganz oft helfe auch das gute alte persönliche Gespräch

**Was in fast allen Fällen hilft:
erst einmal zuhören.**

von Mensch zu Mensch, das seit der Coronakrise stark gelitten hat. Ein Beschwerdemail zu schicken ist einfach. Markus Steinbichler erzählt: „Wir schreiben dann oft zurück: Kommen Sie vorbei! Wer sich zu uns ins Büro begibt und sein Anliegen erklärt, wird meistens ganz von alleine ruhig und sachlich.“

Die Magie des persönlichen Kontakts hat er auch neulich bei einem Fall im sechsten Wiener Gemeindebezirk erlebt. Eine ältere Bewohnerin beschwerte sich über spätabends lärmende und musikhörende Teenies vor ihrem Wohnzimmerfenster. Er empfahl ihr, die Jugendlichen erst einmal selbst anzusprechen und sie daran zu erinnern, dass es ganz in der Nähe einen großen Park gebe, wo sie laut sein können. Sollte das nicht funktionieren, würde er andere Lösungen suchen. Erst traute sich die Dame



© Anna Rauchenberger

nicht, nahm sich aber eineinhalb Wochen später dank der Ermunterung ein Herz und sprach die Jugendlichen an, die sich als „ur nett“ erwiesen. Sie entschuldigten sich – es war ihnen sichtlich unangenehm – und zogen ab in Richtung Park. So einfach kann es manchmal sein.

Aber halt nicht immer. Die Hauptprobleme sind erstens Lärm, zweitens Hunde und drittens entweder störende oder heiß ersehnte Immobilien wie Radlstände, Bankerl

und Bäume. Die Hauptprobleme für die Gebietsbetreuung Stadterneuerung sind dagegen: erstens die schon erwähnte und leider teilweise verloren gegangene Kunst des Gesprächs. Zweitens: die verloren gegangene Kunst, dann auch noch einander zuzuhören. Und drittens: das teilweise verloren gegangene Verständnis für das Gegenüber.

Herausfordernd sei es in den neuen und besonders großen Wohnanlagen, wie zum Beispiel

im Stadtteil Atzgersdorf. Um das Gemeinschaftsgefühl und das Wohlbefinden der Bewohner*innen zu stärken, initiierte das Team Kulturangebote wie einen Spieleabend, ein Grillfest oder die regelmäßigen Stadtteil-Spaziergänge. Außerdem wurde ein neuer Park eröffnet. Trotz aller Schwierigkeiten kann Markus Steinbichler auch etwas sehr Erfreuliches berichten: „So richtig heftige Grantscherben sind seltener geworden.“

STADTTEIL- UND GEMEINW

„Bunt. Vielfältig. Aufstrebend. Cool. Dicht bebaut, mit langer Geschichte. Sehr viele kulturelle Unterschiede. Sympathische Nachbar*innen leben hier. Und immer mehr Menschen können sich die Miete nicht mehr leisten“, das sind die Stichworte, die fallen, wenn die Mitarbeiter*innen der Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung in ihrem Stadtteilbüro auf der Sechshäuser Straße in Rudolfsheim-Fünfhaus nach den Eigenschaften des Grätzls gefragt werden. Kostenlose Wohn- und Mietrechtsberatung wird angeboten, man kann aber auch einfach ohne Termin ins Stadtteilbüro kommen und sich beraten lassen. Das breit aufgestellte Team ist Teil der WBV-Abteilung Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit und besteht aus Jurist*innen, Mietrechtsexpert*innen, Raumplaner*innen und Architekt*innen und ist zudem bestens vernetzt: Unterstützung, Beratung oder sonstige Hilfe wird vermittelt.

Das Sechshäuser Viertel ist jedoch nicht das einzige Gebiet der Gebietsbetreuung; sie ist für insgesamt sechs Bezirke zuständig: 6, 12, 13, 14, 15 und 23, wo ein Stadtteilmanagementbüro betrieben wird. Weitere Aufträge für das Team Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit gibt es mit der „Lebendigen Lerchenfelder Straße“, dem „U-Bahn-Bau-Management“ im 7. Bezirk sowie dem Projekt „Miteinander in Mariahilf“ im 6. Bezirk. „Wir haben sehr vielfältige Aufgaben“, fasst Teamleiter Markus Steinbichler zusammen, „uns ist wichtig, jene Menschen, die urbane Veränderungsprozesse betreffen – also die Anrainer*innen und die Nutzer*innen des öffentlichen Raums – einzubeziehen und ihre Bedürfnisse in der Stadtgestaltung zu berücksichtigen. Besonders Gruppen, deren Stimmen oft nicht gehört werden.“





© Florian Albert

v. l. n. r. René Patschok, Markus Mondre, Beatrix Vogler-Kautz, Michael Bednar, Alexandra Murg, Markus Steinbichler (Abteilungsleiter), Daniel Dutkowski, Dario Unterdorfer, Christian Ondrak, Sonja Stepanek, Annelies Larcher, Elisabeth Utz, Natascha Somos, Gerald Janousek, Heribert Rahdjian

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Peter Schaller (Abteilungsleiter), Daniela Stadler, Arife Güner, Gerlinde Areghan
Nicht im Bild: Friederike Kraus

STUDIERENDENWOHNEN



Sieben Studierendenheime hat die WBV-GPA in Wien errichtet; vier davon verwaltet sie selbst: 256 Betten im Gasometer, 271 in der Erdbergstraße, 101 in der Seestadt und 171 am Laaer Berg – insgesamt also rund 800 Bewohner*innen sind es, die an diesen vier Standorten untergebracht sind. Die Bewerbung um ein WG-Zimmer erfolgt online, dann wird geschaut, wer wohin passen würde. Standortwunsch, Alter und Studienrichtung werden dabei berücksichtigt. Außerdem besorgt die Studierendenheimverwaltung, bestehend aus vier Mitarbeiterinnen und einem Leiter, die Instandhaltung mithilfe je eines*einer Haustechnikverantwortlichen pro Haus. Über das Jahr gibt es an die 1.000 Wohnortwechsel. Das klingt viel, aber der Großteil der Studierenden bleibt über einen längeren Zeitraum. Bei jedem Umzug fällt eine Instandsetzung der Wohnung an, auch darum kümmert sich die Studierendenheimverwaltung.

Jede*r Mitarbeiter*in bearbeitet dabei einen Standort – der gemeinsame Arbeitsplatz ist ein Büro im Gasometer sowie eine Außenstelle in der Laaer-Berg-Straße. Das Büro ist die persönliche Anlaufstelle für Wünsche und Beschwerden aller Art, wobei es zuweilen nicht nur banale Wohnangelegenheiten betrifft, sondern auch in psychosoziale Bereiche hineingeht: Da sind Umsicht und Einfühlungsvermögen gefragt.

TECHNIK UND INSTANDH

Ab Fertigstellung eines Bauwerks ist die Instandhaltung und technische Wartung in den Händen der Abteilung Technik. Gerade die neueren Objekte bieten dabei „Herausforderungen ohne Ende“, ist doch die Haustechnik, also Aufzüge, Klimatisierung, Brandschutz u. Ä., wesentlich komplexer als bei Häusern älterer Baujahre. Eine ganze Palette an Schäden haben die Sachbearbeiter*innen der Technik schon erlebt: von harmlosen Kleinigkeiten wie zerbrochenen Fensterscheiben oder defekten Ventilatoren über verstopfte Abflüsse, Wasser- und Brandschäden bis hin zu von Tornados abgedeckten Hausdächern. Zur Behebung der kleineren und größeren Schäden und Gebrechen wird auf ein über die Jahre aufgebautes Netzwerk an Professionist*innen und Handwerksbetrieben gesetzt, die der WBV-Technik schnell zur Seite sind, wenn es dringend ist. Und das ist – immer häufiger – auch bei kleineren Angelegenheiten gefragt, hat doch der DIY-Trend – trotz Youtube-Reparaturanleitungen – eher nachgelassen. Bevor Mieter*innen selbst Hand anlegen, rufen sie lieber an, so die Erfahrung der WBV-Technik/Instandhaltungs-Mitarbeiter*innen.

Abgesehen von individuellen Reparaturen verantwortet die Abteilung Technische Instandhaltung auch Großinstandsetzungen. Von Grund auf werden in die Jahre gekommene Wohnhäuser saniert, Dächer neu gedeckt oder Fassaden mit Vollwärmeschutz versehen. Regelmäßige Instandhaltung beugt freilich vor, dass ein Haus materiell und strukturell überhaupt „in die Jahre kommt“.





© Florian Albert

v. l. n. r. Gerhard Höffler (Abteilungsleiter), Freya Zöchbauer, Bernhard List, Elke Bauer-Günser, Johannes Winter, Sandra Marschner, Andrea Wimmer, Herbert Sedlaczek

TEMPORÄR

Raum auf Zeit, Impulse fürs Quartier

Anrainer*innen und Passant*innen der Felberstraße kennen das kleine Gebäude, das sich auf den schmalen Streifen zwischen Fahrbahn und Böschung zur Westbahntrasse neben dem Rustensteg quetscht, noch in einschlägigem Zusammenhang: Hier, einige hundert Meter vom Gürtel entfernt, befand sich jahrelang eine kleine Außenstelle des Wiener Rotlichtmilieus. Die Älteren unter ihnen erinnern sich vielleicht sogar noch, dass hier vor vielen Jahren ein ganz unschuldiges Zuckerlgeschäft eingemietet war.

Wer heute hier vorbeikommt, merkt sofort, dass sich etwas getan hat. Statt High Heels am Randstein: Chorprobe und Yoga auf 70 Quadratmetern im Inneren. Am 11. Mai 2023 wurde hier der Stadtraum Mitte 15 eröffnet, der als Grätzltreff für alle Anrainer*innen dient. Sie dürfen den Raum nach Anmeldung kostenfrei nutzen, die einzige Voraussetzung ist, dass sie die Türen auch für die Nachbarschaft öffnen.

Also: ein niederschwelliges Angebot zum Mitmachen oder Vernetzen anstatt rein privater Familienfeiern. In der Praxis funktioniert das recht unproblematisch, sagt Elisabeth Utz von der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*), die den Stadtraum betreut. Schließlich kennt man die Leute aus der Nachbarschaft.

Denn das Team der Gebietsbetreuung Stadterneuerung, die in den Bezirken 6, 12, 13, 14, 23 und hier im 15. von der WBV-GPA im Auftrag der Magistratsabteilung 25 betrieben wird, ist schon lange hier aktiv und gut vernetzt. „Wir haben unsere Ohren ganz nah an der Bevölkerung und bekommen mit, was genau hier gebraucht wird“, sagt Elisabeth Utz. Die Zwischennutzung des kleinen Objekts fungiert als wichtiger Puzzlestein in diesem Sozialgefüge: Der Stadtraum Mitte 15 dient als erweitertes Wohnzimmer und bietet den Menschen und Gruppen der Umgebung die Gelegenheit, sich besser kennenzulernen und zu vernetzen.

Der Bedarf ist zweifellos gegeben, schließlich wohnen viele in Rudolfsheim-Fünfhaus eher beengt, und es fehlt an leistbaren Räumen für Freizeitaktivitäten. Schon in

den ersten zwei Monaten nach der Eröffnung gab es über 60 Anfragen, die Mundpropaganda sorgte für einen Schneeballeffekt der Information. Viele Leute schauen spontan und neugierig hinein, wenn sie auf ihren alltäglichen Wegen am kleinen Haus neben den Gleisen vorbeikommen. „Eigentlich bräuchte es in jedem Grätzl einen solchen Stadtraum“, sagt Elisabeth Utz. „Hier bündelt sich vieles von dem, was wir in der GB* täglich tun – nämlich mit kleinteiligen Impulsen die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil fördern.“

Die WBV-GPA „leistet“ sich die tägliche Arbeit in der GB* nicht aus Zufall, denn auch für einen Wohnbauträger ist es wichtig, nahe bei den Bedürfnissen von Bewohner*innen und Anrainer*innen zu sein. So lassen sich auch bei Neubauvorhaben und Quartiersentwicklungen mögliche Konflikte frühzeitig entschärfen und Missverständnisse ausräumen, so können gemeinsam eine Nachbarschaft entwickelt und Gemeinschaftsflächen belebt werden.

Der Stadtraum Mitte 15 ist nicht das einzige Beispiel für pro-



© Daniel Dutkowski

Der Stadtraum Mitte 15: früher Freudenhaus und Zuckergeschäft, heute erweitertes Wohnzimmer für Menschen und Gruppen aus der Umgebung.



Alle Fotos © Daniel Hawelka

Die PopUp dorms waren ursprünglich als Zwischen-nutzung für ein Grundstück gedacht.



duktive Zwischennutzungen bei der WBV-GPA. Ein anderes findet sich in Transdanubien, in der Seestadt Aspern: die PopUp dorms. Diesen ist das Temporäre sozusagen von Geburt an eingeschrieben, denn die in Kooperation mit dem Betreiber OeAD entwickelte Studierendenwohnanlage ist konstruktiv aus einzelnen Modulen aufgebaut, die sich jederzeit wieder ab- und an anderem Ort wieder aufbauen lassen.

Die Voraussetzungen für diese Architektur auf Zeit waren beim ausgelobten Wettbewerb 2013 klar formuliert: Sie soll bis

zu sieben Mal auf- und abgebaut werden und sich an verschiedene Grundstückszuschnitte anpassen können, zumindest Niedrigenergiestandard aufweisen und nicht mehr als 35.000 Euro pro Wohnheimplatz kosten. Als erstes der vier Siegerprojekte kam das oberösterreichische Team GreenFlexStudios zum Zug. Die 22 Wohnmodule mit einer Abmessung von circa 5,5 x 17 Metern wurden in zwei Abschnitten 2015 und 2017 komplett möbliert angeliefert, die Baukosten betragen 1.140 Euro pro Quadratmeter. Den Beweis, dass

das nomadische Dasein dieser Boxen tatsächlich funktioniert, haben sie schon erbracht, denn sie wanderten im Sommer 2021 wie geplant per Tieflader vom Baufeld J11 an der Sonnenallee 28–30 an die Adresse Sonnenallee 105 im Norden der Seestadt.

Ob Grätzltreff im Stadtzentrum oder konstruktives Experiment am Stadtrand: Die Zwischennutzung von Bauten und Orten ist ein Zukunftslabor, aus dem sich auch für den nicht-nomadischen Wohnbau sehr viel lernen lässt. Der Raum auf Zeit liefert Impulse fürs Quartier.

Zement, Ziegel, Zukunft

Kreislaufwirtschaft und Wiederverwertung werden zum neuen Maßstab des Bauens. Bei der WBV-GPA gilt das schon lange.

Wie der Turm einer grauen Kathedrale ragt der Turm zwischen bewaldeten Hängen empor. Das ehemalige Zementwerk Lafarge im Kaltenleutgebener Tal, ganz außen am südwestlichen Zipfel des Wiener Stadtgebiets, bildet einen fast surrealen Kontrast aus massigem Beton und landschaftlicher Idylle. Über Jahrzehnte wuchsen die Bauten des Werks an den Hängen hinauf, mit großen Hallen, Förderbändern und Brücken, ein Industrielabyrinth. 1995 wurde das Werk geschlossen, die leerstehenden Hallen zum Paradies für Sprayer*innen und Fotograf*innen. 2006 beauftragte Lafarge das Büro Schwalm-Theiss & Bresich mit Goran Jakovljevic; in Zusammenarbeit mit Margarethe Cufar arbeiteten die Architekt*innen eine städtebauliche Studie aus. 2015 wurde ein Großteil der Zementstadt abgerissen, nur der

turmartige Bau an den Bahngleisen in Talmitte blieb übrig.

Heute hat die Idylle die Oberhand über die Industrie gewonnen, und auf dem Areal des Wienerwald-Südhangs wird inmitten von Grün gewohnt. Die Waldmühle Rodaun, so der offizielle Name, ist ein Quartier mit über 500 Wohneinheiten; entwickelt wurde es in Teamarbeit von der WBV-GPA, der Wien Süd, dem ÖSW und der Familienwohnbau im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative 2011.

Doch ganz ist der Zement hier nicht verschwunden. Mehr als zwei Drittel des Abbruchs aus den alten Lafarge-Gebäuden wurden vor Ort zerkleinert. 180.000 Tonnen Beton konnten so recycelt werden, was auch den Transport des Abbruchmaterials um zwei Drittel reduzierte. Nicht zuletzt ersparte das auch rund zwei Millionen Euro

Kosten für die Entsorgung. Urban Mining nennen die Fachleute diese Wiederverwertung von Materialien vor Ort, und im Jahr 2023 kommt man an diesem Thema nicht vorbei – die Waldmühle Rodaun ist insofern durchaus ein Pionierprojekt.

Denn in Zeiten der sich verschärfenden Klimakrise ändert sich unser Blick auf Zement und Beton. Rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen auf die Bauwirtschaft; der Anteil des Bauschutts am Müll ist noch höher. Dass man nicht mehr so sorglos weitermachen kann wie bisher, ist evident. Das heißt: möglichst wenig abreißen, möglichst viel wiederverwenden. Einer der wichtigsten Hebel für die Klimafitness ist jedoch die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. 2021 veröffentlichte das österreichische Klimaministerium das White Paper „KreislaufBAUwirtschaft“ mit konkreten Maßnahmen.

TRANSFORMATION



© Schwalm-Theiss

Die Waldmühle Rodaun ist ein Pionierprojekt für Recycling von Baustoffen.



Trotzdem ist der Umbau der Bauwirtschaft von fossil zu zirkular kein einfacher. Hohe Grundstückspreise fördern Abbruch und Neubau statt Erhalt und Sanierung. Aufwändige Aufbereitungsverfahren machen Upcycling oft unrentabel. Alte Bauteile entsprechen oft nicht heutigen Standards. Die Zwischenlagerung ist kostenintensiv. Gewährleistungsfristen erlöschen vor dem ersten Erneuerungszyklus. Der Aufwand für Recycling rechnet sich bei manchen Baustoffen nicht, weil diese als Rohstoff noch zu billig sind. Viele Hindernisse also – aber auch viele Lösungsansätze. Das gilt auch und gerade für den geförderten Wohnbau. Im derzeit entstehenden Quartier an der Kurbadstraße in Oberlaa wird fortschrittliches Urban Mining mit dem Aushub betrieben, indem man neue Betonbauteile daraus erzeugt.

Die WBV-GPA ist mit ihrem Blick für das Besondere, Ungewöhnliche und Experimentelle schon längst an dieser Station angekommen. Bereits 2003 fanden der Wohnbau und die Transformation von Substanz zusammen, als die ehemalige Arbeitersiedlung Nadelburg im niederösterreichischen Lichtenwörth mit dem Architekturbüro Schwalm-Theiss für den zeitgemäßen Wohnbau adaptiert wurde. Die Mauern der Fabrikhalle, ein wesentlicher Teil des Gesamtareals, wurden zum Rahmen für Neubauten, die den Charakter der Shedhallen und der alten Wohnhäuser wieder aufgriffen. Und auch das war nicht das erste Projekt, in dem Sanierung, Re-Use

und Kombinationen von Alt und Neu eine tragende Rolle spielten. Schon beim Großprojekt der Wiener Gasometer, eröffnet 2001, machte der historische, denkmalgeschützte Rahmen der riesigen Ziegelzylinder ein ungewöhnliches Wohnen möglich, das heute die Substanz ergänzt und der Architekturhistorie eine weitere Schicht hinzufügt. Denn, wie schon der Architekt Hermann Czech sagte: „Alles ist Umbau.“ Und Transformation gibt dem Wohnen Charakter.

Möglichst wenig abreißen, möglichst viel wiederverwenden. Einer der wichtigsten Hebel für die Klimafitness ist jedoch die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen.



© Robert Bachtrögl

Die Nadelburg in Lichtenwörth

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Günter Bischof, Lore Hostasch, Walter Zwiauer,
Elisabeth Weihsmann, Ingrid Reischl, Hans Sallmutter

VETERAN*INNEN

Es ist eine prominente Runde, die sich hier versammelt hat, an einem Tisch im begrünten Hof der Pflegeeinrichtung, in der Elisabeth Weihsmann, lange die einzige Direktorin der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in ganz Österreich, seit einigen Jahren lebt. Sie hatten Spitzenfunktionen in der GPA bzw. dem ÖGB inne, sind Pionier*innen der österreichischen Sozialpolitik, eine Ministerin a. D. ist dabei – und in der Führungsetage der Wohnbauvereinigung und ihrer Eigentümerin, der GPA-Privatstiftung, haben sich ihre Wege gekreuzt:

Günter Bischof war von 2000 bis 2005 Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung.

Lore Hostasch war von 1991 bis 1994 Aufsichtsratsvorsitzende, bevor sie AK-Präsidentin und 1997 Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales wurde.

Ingrid Reischl war 2007 bis 2018 Vorsitzende des Aufsichtsrates der Wohnbauvereinigung und 2018 bis 2019 Vorstandsvorsitzende der GPA-Privatstiftung.

Hans Sallmutter war von 1989 bis 1994 Geschäftsführer, von 1994 bis 2007 Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbauvereinigung

und 2001 bis 2007 Vorstandsvorsitzender der GPA-Privatstiftung.

Elisabeth Weihsmann hatte 1960 angefangen, für die Wohnbauvereinigung zu arbeiten, und war von 1984 bis 2000 deren Geschäftsführerin.

Walter Zwiauer war 2007 bis 2011 Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbauvereinigung und 2007 bis 2009 Vorstandsvorsitzender der GPA-Privatstiftung.

„Ich freu mich ja so, euch alle zu sehen!“, begrüßt Elisabeth Weihsmann die Besucher*innen: allesamt ehemalige Weggefährt*innen bei der Wohnbauvereinigung, Granden ihrer Geschichte und Entwicklung. Händeschütteln, Umarmungen, eine überaus herzliche Stimmung ist bei dieser seltenen Zusammenkunft der WBV-Veteran*innen zu spüren.

Die Wohnbauvereinigung und die GPA, „das war irgendwie Family“, sagt Ingrid Reischl, „wir waren immer sehr eng“. Die wohnpolitischen Anliegen der Gewerkschaft decken sich mit dem Bestreben der Wohnbauvereinigung, günstigen Wohnraum zu schaffen. „Leistbares Wohnen ist sozialer Rückhalt“, fügt Lore Hostasch hinzu. * „Da hat



Da hat die Wohnbauvereinigung Pionierleistungen zustande gebracht, zum Beispiel mit der Frauen-Werk-Stadt.

die Wohnbauvereinigung Pionierleistungen zustande gebracht, zum Beispiel mit der Frauen-Werk-Stadt.“ Sie freue sich immer noch, wenn sie von der aktuellen WBV-Geschäftsführung über Erfolge erfährt, etwa über neue Wohnungen, die gleich vergeben sind, „da kann man schon stolz sein“.

Es werden Erinnerungen und Anekdoten aus der aktiven Funktionszeit ausgetauscht, Kommentare auf die aktuelle politische Gemengelage abgegeben, aber auch das Befinden der Familie erfragt, das Erleben der Covid-Pandemie resümiert und das eine oder andere Zipperlein besprochen, das das Alter so mit sich bringt.

WACHSTUMSSCHMERZ

Frühaufsteher*innen stapfen durch das taufeuchte Gras am Helmut-Zilk-Park, an dessen Rändern fantastische wilde Blumenwiesen wuchern dürfen. Bei „Bio-Mio“, dem kleinen Laden neben dem Vintage-Sessel-Geschäft, steht das Gemüse auf dem Trottoir, dazu Kartoffeln, verschiedene alte Sorten, nicht so industriell gezüchtet wie im Supermarkt. Ein paar Meter weiter bringt eine junge Frau einen alten Liegestuhl in Schuss. „Das hier ist das Dorf“, lacht sie, „und da drüben ist die Stadt“. Sie zeigt auf die andere Seite des Viertels mit den großen Genossenschaftsbauten, die wiederum an die historischen Armen- und Arbeiter*innen-Viertel von Innerfavoriten grenzen.

Das Sonnwendviertel Ost – „das Dorf“ – ist eines der großen Stadtentwicklungsgebiete Wiens, ebenso wie das etwas ältere Sonnwendviertel West auf der anderen Seite des Parks, wie die Seestadt, in der bald 26.000 Menschen wohnen, wie das Nordbahnviertel in der Leopoldstadt, das künftige Nordwestbahnviertel in der Brigittenau, die Wildgartensiedlung in Meidling, die großen Neubauviertel

in der Wolfganggasse, wie Neu-Leopoldau oder die Biotope City und viele andere. An allen Ecken der Stadt werden neue Kleinstädte hochgezogen – mal für 2000, mal für beinahe 30.000 Menschen.

Es ist fast so etwas wie eine neue Gründerzeit. Wohneinheiten für hunderttausende neue Stadtbewohner*innen entstehen, und in der großen Mehrzahl sind sie im modernistischen „International Style“ gehalten, mit klaren Konturen, dem Pathos gerader Linien. Allein von der schier Quantität her wird das irgendwann die Stadt prägen, so wie die beiden großen Bauepochen davor: die Gründerzeit ab 1860, die den Altbaucharme der Stadt das Gesicht gibt, und die ambitionierte Baugeschichte des Roten Wien mit seinen Gemeindebauten zwischen 1919 und 1934, die nicht bloß Wohnbauten waren, sondern materialisierte Idee von Emanzipation und Fortschrittsgeist, Signalarchitektur eines Welt- und Menschenbildes. Dieses Rote Wien war ein „Projekt der Veralltäglichsung der Utopie“, wie das der Historiker Wolfgang Maderthaler in einer schönen Wendung einmal nannte.

Wien wächst rasant. In den vergangenen eineinhalb Jahrzehnten sind etwa 300.000 Menschen dazugekommen, daraus ergibt sich ein Bedarf an rund 200.000 Wohnungen.

Die Städte sind überall Magnete, und bezahlbarer Wohnraum wird knapp. Die großen Städte wachsen, von Berlin bis Hamburg, von London bis Wien. Das heißt auch: Der Lebensraum Stadt ist umkämpft. Gutes Leben entsteht nicht von selbst. Verdrängung ist eine Gefahr und vielerorts eine Realität, aber auch nichts, was einfach geschehen und fatalistisch hingenommen werden muss.

Vor vierzig Jahren wurde die „neue Urbanität“ ausgerufen. Städte als Metropolen, als Schmelztiegel von Lebensformen, als Orte von dichten Begegnungen und auch als intellektuelle Brutstätten – das wurde plötzlich wiederentdeckt. Man besann sich früherer Zeiten, als es noch hieß: „Stadtluft macht frei.“ Aus heutiger Sicht ist es kaum mehr verständlich, warum es dafür eine Wiederentdeckung brauchte. Aber die Jahre davor brachten eine Krise von Städten, auch eine Zersiedelung und ein Ausfransen der Städte



© Florian Albert

Fast so etwas wie eine neue Gründerzeit: Die Seestadt Aspern ist das größte Stadtentwicklungsgebiet Wiens.



ins Umland. Innenstädte zerfielen sogar. Erst nach und nach wurden „Stadterneuerung“ und „Revitalisierung“ en vogue. „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ (Alexander Mitscherlich) wurde beklagt. Dann wurden die Gründerzeitviertel, die Innenstädte, die vormals rüdigen Arbeiter*innen-Vorstädte wieder belebt, und bald auch hip.

Heute sind wir wiederum in einer anderen Epoche. Die Städte wachsen, werden zur Beute von Konzernen und Investor*innen. Die städtischen Atmosphären, ein Kollektivgut, das von den Bewohner*innen gemeinsam produziert wird, werden von Konzernen kapitalisiert. Wohnen wird schnell unbezahlbar, wenn man nicht entschlossen gegensteuert. Der Begriff des „Rechtes auf Stadt“ (David Harvey) wird zu einem Kampfruf.

Von knapp 900.000 Wohneinheiten in Wien sind etwa die Hälfte entweder im Gemeindebau oder im gemeinnützigen geförderten Wohnbau. Die andere Hälfte ist im privaten Besitz, die Miethöhen sind auf komplexe Weise reguliert – je nach Errichtungszeitraum usw. Der – im weitesten Sinne – soziale Wohnbau ist ebenfalls in einem komplexen System geregelt. Es gibt die Gemeindebauten, von denen

neuerdings wieder mehr gebaut werden. Es gibt die gemeinnützigen Bauvereinigungen, wo die Mieten günstig sind, man aber einen Errichtungsbeitrag zahlen muss. Es gibt die geförderten Wohnbauten, bei denen die Miete maßvoll gehalten wird und nach Ablauf der Förderung auf eine Grundmiete abgesenkt wird. Es ist ein Mix, der immer umkämpft ist. Und die Zugangsregeln sind genauso komplex.

Und überall sind Wachstumsschmerzen zu verspüren.

Die neuen Viertel haben eine Vielfalt an Formensprachen, es wird versucht, städtisches Flair – Urbanität – zu etablieren, die Fehler früherer Trabantenstädte zu vermeiden. Doch die spezifischen städtischen Atmosphären, die auch von Grind, ranzigen Erdgeschoßzeilen, Zwischennutzung und bröckelnden Ecken leben, lassen sich nicht einfach planen. Im stadtplanerischen Prozess gibt es Wettbewerbe, und den Bauträgern werden Vorgaben gemacht, was die architektonische Qualität steigert. Es gibt auch einen klaren Wunsch künftiger Bewohner*innen nach einer gewissen Gemeinschaftlichkeit. Viele Bauten haben Gemeinschaftsräume zum Feiern, Gemeinschaftsterrassen am Dach, Pools, Schwimmbäder im

Von knapp 900.000 Wohneinheiten in Wien sind etwa die Hälfte entweder im Gemeindebau oder im gemeinnützigen geförderten Wohnbau.

Keller, Klettergärten für die Kids, Theaterräume, Galerien, Musikräume. Es gibt Baugruppen, meist geförderte Kollektive. Aber bis der Wildwuchs entsteht, der Viertel ihr Gepräge gibt, braucht es seine Zeit. Stadt ist eben auch ein „atmosphärisches Etwas“, das schwer zu planen ist und durch den Eigensinn der vielen entstehen muss.

Das Bauen wird permanent neu erfunden. Und doch hat die Tradition des Roten Wien so etwas wie ein Referenzsystem etabliert, einen Level, man kann auch sagen, einen Anspruch, der weiter wirkt. Wohnschachteln und Menschenaufbewahrungsbauten, sie würden angesichts dessen einen Anspruch

unterlaufen, der in dieser Stadt aus der Geschichte herüberweht.

Zwar wird mit den Bauprogrammen leistbarer Wohnraum geschaffen, doch auch in Wien steigen die Wohnkosten. Selbst die Mittelschicht stöhnt unter steigenden Mieten, auch die Bau- und Bodenpreise sind empfindlich hochgeschossen. „Es entsteht nicht nur bezahlbarer Wohnraum“, sagt Gabu Heindl, Architektin, Architekturtheoretikerin und scharfsinnige Kritikerin einer neoliberalen Betongold-Kultur. Die Stadt ist ihrer Meinung nach nicht hart genug beim Durchsetzen sozialer Ziele.

Thomas Ritt, Wohnbauexperte der Wiener Arbeiterkammer, stößt ins selbe Horn: „Es ist absolut irre. Die Preise sind total jenseitig“ – er meint die Bodenpreise, die man bezahlen muss, um überhaupt bauen zu können. Zwischen 2018 und 2021 sind in Wien 58.000 neue Wohnungen entstanden, hat er erhoben. Nur 34 Prozent seien geförderte oder gemeinnützige Bauten. Der Rest ist rein kommerzieller Wohnungsmarkt. Ritt: „Früher war das Verhältnis umgekehrt.“

Wie immer in der Wirklichkeit helfen keine Dogmen, man muss auf Umstände reagieren, die sich verändern. Wien hat Ende 2018 eine Art Gesetz erlassen, das die Spielregeln massiv ändert. Mit der „Widmungskategorie sozialer Wohnbau“ ist nun fixiert, dass jede neue Baulandwidmung für größere Anlagen zu zwei Drittel geförderten, ergo leistbaren Wohnraum garantieren muss. Und mit dem steil steigenden Zinsniveau und sonstigen Kostensteigerungen

kommen neue Kalamitäten. Schon fürchten manche eine scharfe Delle der Bauwirtschaft generell.

„Believe it or not – ich klinge bei meinen Vortragstätigkeiten im Ausland wie eine Wien-Werbetrommel“, sagt Gabu Heindl. „Es gibt ja in Wien ein hohes Ausmaß an sozialem Wohnbau und eine gute Unterstützungsstruktur. Ich ‚trommle‘ das aber immer auch mit der nötigen Portion Kritik. Wir sollten es nicht akzeptieren, dass trotz der guten Basis zugesehen wird, wie sich im letzten Jahrzehnt das Verhältnis im Neubau von Sozial- zu Privatwohnungen umgedreht hat, wie ungehindert die Spekulation von Überschusskapital mit Wohnraum zunimmt.“

Zu all dem dazu kommen die Herausforderungen der klimafitten Stadt, sowohl was den Kampf gegen die Klimakatastrophe durch Energieeffizienz, neue Heizformen usw. betrifft, als auch was die Kühlung des Stadtraums durch Begrünung

Wohnraum für alle, der leistbar ist, und Lebenswelten, die ein gutes, freies Leben ermöglichen.

anlangt. Wohnraum für alle, der leistbar ist, und Lebenswelten, die ein gutes, freies Leben ermöglichen – das ist der Spirit des Roten Wien, der gerade den Wohnungsbau immer prägte. Kurt Hofstetter ist Stadtplaner und hat jüngst die Internationale Bauausstellung in Wien kuratiert. Als Maxime formuliert er: „Die Haltung bewahren und die Methoden anpassen.“





Auf grüne, einladende Orte der Begegnung darf bei der Planung neuer Wohngebiete nicht vergessen werden.



WISCHMOPP

Macherqualitäten mit sozialem Anspruch

Jeden Tag um Punkt 7 Uhr ist die Truppe abfahrbereit in der Zentrale der „Kompetenz“ in der Kundratstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk versammelt. „Die Kompetenz“, das ist die 2015 als Hausbetreuungsunternehmen (um-)gegründete Kompetenz Wohnbau Ges.m.b.H. (deren Zweck ursprünglich ein anderer war). Es handelt sich um eine Tochterfirma der WBV-GPA, die – wie bei vielen anderen „Gemeinnützigen“ auch – als Ersatz für die nicht mehr einstellbaren Hausbesorger*innen zum Einsatz kommt; dies auch um direktere Kommunikation zwischen Hausverwaltung und Mieter*innen zu gewährleisten.

Rund 50 Mitarbeiter*innen zählt man alleine in der Abteilung Reinigung, und jeden Morgen geht pro Auto ein Zweierteam an den Start. Zwei oder drei Wohnhausanlagen der WBV-GPA stehen wie jeden Tag auf dem Programm. Wischmopp und Co. stehen bereit. 89 Wohnhäuser und Wohnhaus-

anlagen müssen sauber gehalten werden, und wie das am besten funktioniert, das hat man bei der Kompetenz genau geregelt: Jedes Haus hat sein eigenes Leistungsverzeichnis. Wöchentliche Reinigung: Stiegenhaus und Allgemeinflächen, nass aufwischen. Quartalsreinigung: Keller und Dachböden, sofern vorhanden. Zwei- bis dreimal pro Jahr sind die Fenster dran, ein- bis zweimal pro Jahr die Garagen.

„Unser ältestes Objekt ist Baujahr 1953“, sagt Kompetenz-Geschäftsführer Heimo Hanserl. „Das alleine hat schon 30 Stiegen, das ist ziemlich viel. Unsere Reinigungskraft Jelena hat dort eine eigene Wohnung, so haben die Leute dort auch eine Ansprechperson, und es muss nicht immer ein Auto losgeschickt werden.“ Fixhäuser nennt man bei der Kompetenz die Wohnanlagen, in denen die Reinigungsfachkraft eine eigene Wohnung hat. Da kann es natürlich auch passieren, dass die Nachbar*innen nicht immer dran denken, dass auch für lokal ansässige Reinigungskräfte um 15 Uhr 30 das Privatleben beginnt, und spät-abends an die Tür klopfen, wenn

ein Papiersackerl auf der Stiege liegt. Doch das ist die Ausnahme.

Es ist ein buntes Team, das täglich mal im kleinen, mal im großen Radius ausschwärmt, um die Wohnhausanlagen in tadellosem Zustand zu halten. Aus Afghanistan, Bulgarien, China, Nigeria, Österreich oder Serbien stammt das Personal. „Wir haben eine sehr geringe Fluktuation und werden als Arbeitgeberin oft weiterempfohlen an Freunde und Familie“, sagt Heimo Hanserl. Man arbeitet gerne hier, es werden bewusst auch Arbeitssuchende über 55 eingestellt, und es werden – das ist die gewerkschaftliche Verpflichtung – Löhne nach Kollektivvertrag gezahlt. Beim Vorstellungsgespräch, ergänzt Kompetenz-Geschäftsführer Stefan Loicht, zähle vor allem die Menschenkenntnis: „Das Reinigen selbst ist keine Raketenwissenschaft, aber Teamgeist und Respekt sind Grundvoraussetzung.“

Dieser Respekt kennzeichnet alle Ebenen der Kompetenz, denn hier werden immer wieder berufliche Perspektiven eröffnet. Zum Beispiel für einen jungen Migranten aus Afghanistan, der in Österreich seinen Hauptschulabschluss und

den Führerschein machte, eine Lehre mit Auszeichnung abschloss und heute als Elektriker bei der Kompetenz zum Einsatz kommt, wenn eine Wohnung nach dem Auszug instand gesetzt werden muss. Teamgeist mit sozialem Anspruch.

Nun mag das Reinigen keine Raketenwissenschaft sein, doch Dienst nach Vorschrift ist es auch nicht. Denn der Wohnbau verändert sich permanent, und damit ändern sich auch die Anforderungen an und Herausforderungen bei dessen Bewirtschaftung. Bei größeren Wohnhausanlagen und Quartiersentwicklungen kooperiert die WBV-GPA heute oft mit anderen Bauträgern, dabei wird frühzeitig

abgestimmt, wer die Ausschreibung der Hausbetreuung inklusive Grünraumpflege übernimmt. Bei jedem neuen Projekt stellt man sich in der Ausschreibung der Konkurrenz, die bisweilen aufgrund weniger fairer Lohnverhältnisse billiger anbieten kann – jedenfalls muss dem Fremdvergleich standgehalten werden. Aber auch das Berufsbild der Mitarbeiter*innen ändert sich. Die Reinigungskraft wird in den „Fixhäusern“ immer mehr zum*zur Allround-Manager*in, zur Kommunikations-Schnittstelle zwischen Bewohner*innen und Hausverwaltung, Sorgentelefon inklusive.

Vor allem aber sind es die Schnittstellen der Reinigung und

Objektbetreuung, die sich in Zukunft produktiv entwickeln werden, sagt Stefan Loicht. Hier rücken vor allem die Programmgestaltung von Gemeinschaftsräumen und Veranstaltungen in den Fokus – oder, wie im großmaßstäblichen Projekt Meischlgasse im 23. Wiener Gemeindebezirk, sogar ein ganzes Gemeinschaftshaus. Hier geht es um mehr als tägliche Routine, und daraus werden sich besonders spannende interdisziplinäre Kooperationen für die HausCrew ergeben. „Wir haben keine Angst vor unbekanntem Tätigkeiten“, sagt Stefan Loicht. „Die Kompetenz ist die mobile Einheit der WBV-GPA, und sie hat Macherqualitäten.“

Das Büroteam der Kompetenz:
v. l. n. r. Katharina Varga, Alexandra Michitsch, Ercan Kücükkus, Jessica Soliyuk, Michell Cech, Heimo Hanserl, Stefan Loicht, Günther Bramauer.
Nicht im Bild: Michael Mulser





Die Kompetenz ist die mobile Einheit der WBV-GPA, und sie hat Macherqualitäten.



WOHNUNGSSERVICE

Vom Aussuchen der Wohnung bis zur Schlüsselübergabe werden Wohnungssuchende und zukünftige Mieter*innen von den acht WBV-Wohnungsberater*innen betreut. Bei Neubauten werden Wohnungssuchende zunächst eingeladen, Einsicht in die Pläne zu nehmen – oft hilft es auch, einen Spaziergang in der Nachbarschaft zu machen, in der das Haus errichtet wird, um zu einer Entscheidung zu gelangen. Dann geht es an die Vorbereitung des Mietvertrages, manchmal ist eine Baustellenbesichtigung möglich, und gekrönt wird dieser Prozess dann durch die Schlüsselübergabe.

Ständig in Bewegung ist das Wohnungsservice der WBV aber auch bei der Vermittlung von Wohnungen in bestehenden Objekten. Sei es, wenn eine Familie wächst oder schrumpft, wenn ein*e Vermieter*in Eigenbedarf anmeldet oder eine Trennung ins Haus steht: Gründe, eine neue Wohnung zu suchen, gibt es viele. Und manchmal muss es schnell gehen. Obwohl in Härtefällen die besonderen Umstände berücksichtigt werden, ist die Vergabe prinzipiell chronologisch nach dem Anmeldedatum gereiht. Gewerkschaftsmitglied zu sein, kann nicht schaden.

Ob Neubauten oder Bestandsobjekte: Der Trend geht zu Wohnungen mit privatem Freiraum, also Balkon, Loggia oder Terrasse – eine Langzeitfolge der Pandemie-Erfahrungen, so die Beobachtung der Wohnungsberater*innen.





© Florian Albert

v. l. n. r. Johanna Koch, Jennifer Huber-Stern, Claudia Koller, Karin Mayerhofer (Abteilungsleiterin – Bestand), Hannah Gutternigh, Larissa Kyncl (Abteilungsleiterin – Neubau), Mattias Scherf, Max Trojan

WOHNBAUFÖRDERUNG

Internationale Journalist*innen und Weltblätter schauen in der letzten Zeit immer häufiger staunend Richtung Österreich – und genauer, Richtung Wien, auch deshalb, weil Angehörige des globalen Medien-Jetsets eher noch Wien kennen als, sagen wir, Dornbirn oder Klagenfurt. Die „Financial Times“ feierte jüngst Wiens „100-jährige Wohnbau-Erfolgsstory“, das Magazin der „New York Times“ widmete dem kommunalen Wohnbau in Wien eine riesige Coverstory, und Star-Journalist Matthew Yglesias fragte: „Was können wir wirklich von Wien lernen?“ Dabei gibt er gleich eine lapidare Antwort: „Hauptsächlich, dass es gut ist, mehr zu bauen.“ In nahezu allen Sektoren des Marktes bauten Wien und Österreich generell einfach mehr als vergleichbare Regionen in den USA.

Die plötzliche Faszination für das österreichische Modell und insbesondere für 100 Jahre Sozialen Wohnbau im Roten Wien ist leicht erklärt: Überall gehen Immobilienpreise und Wohnkosten durch die Decke. In manchen Städten können sich Ärmere und die Mittelschicht

kaum mehr zu leben leisten, was dann am Ende sogar die Reichen grämt: Spätestens dann, wenn es im Krankenhaus keine Pfleger*innen und in Schulen keine Lehrer*innen mehr gibt, kann man sich auch mit viel Geld kein gutes Leben mehr kaufen. Eine Stadt, die sich die Armen und die Mittelschichten nicht mehr leisten können, wird also auch für die Reichen unbequem.

Auch deshalb geben sich mittlerweile die Delegationen in Wien die Klinke in die Hand, die vom hiesigen Modell lernen wollen.

Ein Schlüssel zum Erfolg ist das System der österreichischen Wohnbauförderung. Es ist komplex, teilweise durchlöchert, heute weitgehend auch in der Regie der Bundesländer mit sehr unterschiedlichen Regularien. Rückgrat des Systems ist der Wohnbauförderungsbeitrag, der 0,5 Prozent der Lohnsumme jeweils von Arbeitnehmer*innen- und Arbeitgeber*innen-Seite beträgt, plus Rückflüsse aus Darlehen. Sukzessive systemische Änderungen führten dazu, dass heute viel weniger Mittel zur Verfügung stehen als noch in den Neun-

Eine Stadt, die sich die Armen und die Mittelschichten nicht mehr leisten können, wird also auch für die Reichen unbequem.

zigerjahren. Damals wurden 3,2 Mrd. Euro an Wohnbauförderung ausgegeben, was 1,4 Prozent des BIP entsprach, mittlerweile ist der Wert auf 1,9 Mrd. gesunken, was nur mehr 0,4 Prozent des deutlich gewachsenen BIP ausmacht. Das beeinträchtigt „die finanzielle Basis und Zukunftstauglichkeit der Wohnbauförderung erheblich“, so Wolfgang Amann, Experte und Sachverständiger.

Dass da die Mittel schnell sehr knapp werden können, versteht sich von selbst – in Bundesländern, die wenig vorausblickend am System herumgeschraubt



haben, erst recht. Und angesichts der beschränkten Mittel könnte in Zukunft noch größeres Ungemach drohen. Denn höhere Zinsen, steigende Baukosten, restriktive Kreditvergabe durch die Banken und die allgemeine Teuerung bilden einen toxischen Cocktail. Auch für Gemeinnützige wird das Bauen teurer, und im privaten, gewerblichen Wohnbau droht

eine tiefe Baisse. „Die Situation ist dramatisch“, sagt Wolfgang Amann, „das ist aber noch nicht richtig im Bewusstsein angekommen. Vor einigen Monaten konnten Baufirmen sich der Aufträge noch nicht erwehren, jetzt haben sie leere Auftragsbücher. Der Markt ist schon massiv eingebrochen.“ Unternehmen der Bauwirtschaft werden in die Krise schlittern, durch den

Kostenanstieg und die höheren Zinsen steigt die Insolvenzgefahr im gesamten Markt. Das ist gefährlich, besonders dann, wenn eine Kettenreaktion in Gang kommt. Ganz zu schweigen von den Folgen, die es hat, wenn einfach weniger gebaut wird. Denn, siehe oben: Wesentliche Bedingung für leistbares Wohnen ist, lapidar gesagt, dass genügend gebaut wird.

Anna
Souček



© Florian Albert

v. l. n. r. Marlene Nittmann, Selin Yildirim, Tugce Biryar,
Andreas Kabicek (Abteilungsleiter), Claudia Schütz, Elke Bayer, Ebru Özüpek
Nicht im Bild: Aleksandra Petkov

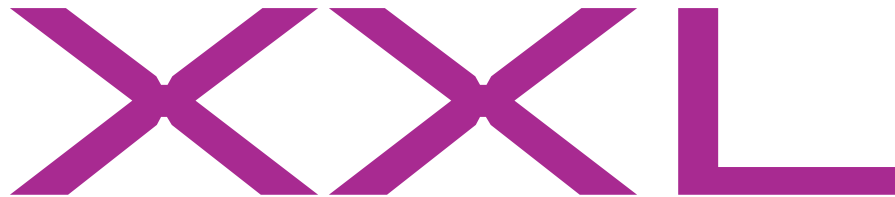
WOHNUNGSWECHSEL



Die Sachbearbeiter*innen der Abteilung Wohnungswechsel treten dann auf den Plan, wenn eine Wohnung ihre Bewohner*innen wechselt, sprich: vom Zeitpunkt der Kündigung bis drei Monate nach der Übergabe an die neuen Mieter*innen.

Dazwischen liegen viele Schritte mit teilweise großem Aufwand: Zunächst wird die gekündigte Wohnung in Augenschein genommen und benutzbar gemacht für die Nächsten. Ausmalen ist dabei noch ein geringerer Sanierungsaufwand, denn gerade lange bewohnte Objekte verlangen nach einer Generalüberholung: Bodenbeläge werden ausgetauscht, Sanitärräume werden hergerichtet, und bei älteren Wohnungen wird die Gelegenheit genutzt, den Standard anzuheben, etwa indem eine zeitgemäße Heizform eingebaut wird. Auch der Kontakt mit den Professionist*innen wird vom Team der Abteilung Wohnungswechsel geführt, wobei von den Verfügbarkeiten der Elektriker*innen, Installateur*innen und Maler*innen auch abhängt, wie schnell eine Sanierung durchgeführt werden kann.

Monatlich rund 40 Kündigungen und 65 Übergaben sind zu bearbeiten, darunter auch Delogierungen und Verlassenschaften; die Zuteilung an die einzelnen Sachbearbeiter*innen erfolgt chronologisch. Auch in der Abteilung Wohnungswechsel wird wahrgenommen, dass die Wohnwünsche und -bedürfnisse sich in der Pandemie geändert haben: Viele ziehen aufs Land, viele nehmen eine Redimensionierung ihres Wohnraumes vor.



Gutes Hochhausmilieu

Auch wenn der Name darauf hindeutet: „the one“ ist kein Einzelgänger. Der von der Wohnbauvereinigung gemeinsam mit dem bewährten Partner Neues Leben realisierte Einser-Turm ist Teil eines Trios. Gemeinsam mit dem Q-Tower des Österreichischen Siedlungswerks ÖSW und dem Helio Tower der BUWOG bildet er das Quartier „The Marks“ nächst der Gasometer-City. Zwar wurden hier – den hohen Grundstückskosten geschuldet – alle Wohnungen freifinanziert errichtet, die Bauträger verpflichteten sich aber dazu, die Hälfte davon zu den günstigen Konditionen gemäß Wiener Wohnbauinitiative zu vergeben.

Der Hochhauscluster entstand auf einem ehemals als Parkplatz genutzten Areal des ehemaligen Modecenters. Dieses Textilzentrum wiederum wurde 1977/1978 anstelle des früheren Auslandsschlachthofes errichtet, der Teil des riesigen Schlachthofareals in St. Marx war, womit wir es in gewisser Weise mit

historischem Boden zu tun haben. Nachdem das historische Schlachthofareal durch das neue Fleischzentrum ersetzt worden war, fanden in den Jahren 1975 und 1976 die Veranstaltungen der Avantgardereihe „Arena“ der Wiener Festwochen auf dem Areal des Auslandsschlachthofes statt. Nachdem die Abrisspläne für die als bauhistorisch wertvoll erachteten Schlachthofgebäude publik wurden, führte dies nach Ende des Festwochenprogramms im Sommer 1976 zu massiven Protesten aus der Kulturszene und der wochenlang andauernden Besetzung des Arena-Geländes. Der Abbruch konnte nicht verhindert werden – im Oktober 1976 war es soweit. Die Stadt Wien stellte stattdessen den nördlich davon liegenden ehemaligen Inlandsschlachthof zur Verfügung, bis heute als „Arena“ einer der wichtigsten Veranstaltungsorte in Wien und das größte alternative Kulturzentrum Österreichs.

Das StudioVlayStreeruwitz erarbeitete im Zuge eines Wettbewerbs die städtebauliche Konzeption für das Hochhausquartier mit rund 1200 Wohnungen sowie den Entwurf des Turms „the one“, der

mit 128 Metern der höchste der drei Türme ist. In einer zweiten Stufe wurde dieses Leitprojekt mit Rüdiger Lainer + Partner sowie BEHF Architects, den Zweit- und Drittgereichten im Wettbewerb, weiterentwickelt, und in einer kooperativen Quartiersentwicklung wurden Gemeinschaftseinrichtungen, Grünanlagen, Spielplatzkonzept und Garagen bauplatzübergreifend konzipiert.

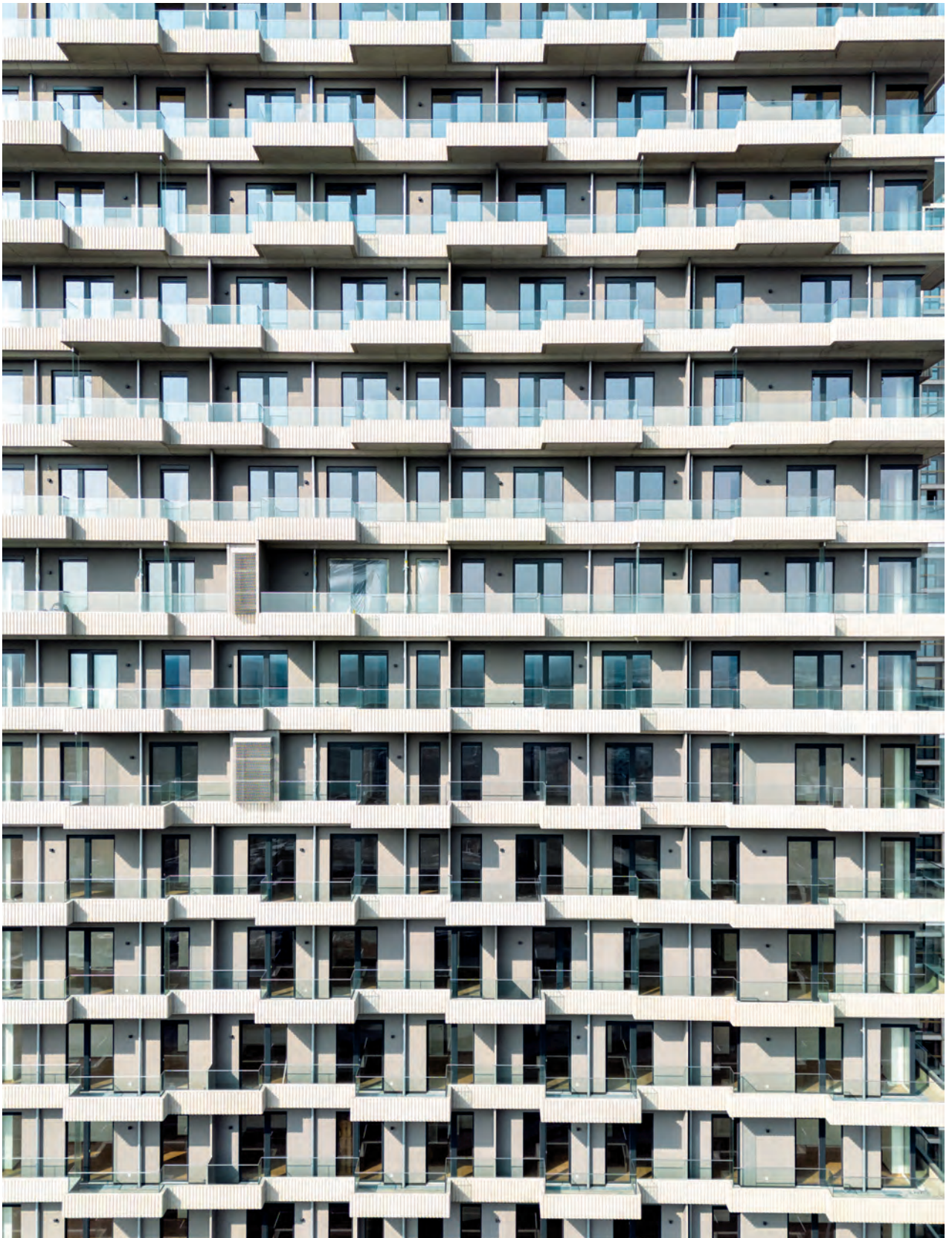
Dieses stadthistorisch bedeutende Gelände hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Der Umbruch vom Industrie- und Gewerbeareal ist zwar weitgehend vollzogen, aber noch ist kein Stadtgefüge im herkömmlichen Sinne spürbar. In dieser Situation galt es dem großen Bauvolumen zur richtigen „Landing in der Stadt“ zu verhelfen. „Es war wichtig, ein Stück Stadt herzustellen, wo es noch keine Stadt im herkömmlichen Sinne gibt“, erläutert Architektin Lina Streeruwitz. Daher sind die drei Türme über einen dreigeschoßigen multifunktionalen Sockel verbunden, der einen städtischen Binnenraum bildet, aus dem die von Rajek Barosch Landschaftsarchitektur ab-



„the one“
Modecenterstraße 20,
1030 Wien



Alle Fotos © Daniel Hawelka



wechslungsreich gestalteten Plätze und Baumgruppen einladend nach außen dringen und so die Quartiershöfe mit dem Stadtraum vernetzen. Obwohl von mehreren Seiten öffentlich zugänglich, entstand ein geborgener Raum, der ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Die Sockelzone nimmt im Erdgeschoß abgesehen von den repräsentativen Entrees zu den Wohntürmen eine Reihe verschiedener Läden und Lokale auf. Auf den beiden Ebenen darüber erstrecken sich diverse gemeinschaftliche Nutzungen für alle drei Türme. Zwei Arkadengerüste, die als Garagen für 2000 Fahrräder dienen, komplettieren diese verbindende Zone. Auf dem Dach des Sockels ist eine zusätzliche Freiraumebene vorgesehen, wo das engere nachbarschaftliche Leben stattfindet – beim Sporteln auf der Laufstrecke, am Pool und am Sonnendeck zum Beispiel.

Lina Streeruwitz und Bernd Vlay nennen the one „den rauen Turm“. Er ist kein glattes, gläsernes Prisma. Die umlaufende Balkonzone mit ihren mehr oder weniger vorspringenden Segmenten erzeugt eine Tiefenwirkung an der Fassade, deren Erscheinungsbild sich je nach

Blickwinkel, Distanz und Lichteinfall ändert. Die rau reliefierte Großform erinnert ein wenig an Bertrand Goldbergs berühmte Marina City in Chicago aus dem Jahr 1967.

Während der Sockel dem Hochhausensemble eine horizontale, gut geerdete Basis gibt, strebt die Lobby in die Höhe. Brücken verbinden den Liftkern mit den Decks der Radgaragen. Im dritten Obergeschoß – das direkten Anschluss an die Freiraumebene auf dem Sockel hat – liegt noch ein Zwischengeschoß mit Fitnesscenter, Sauna und Spa. Erst darüber wird gewohnt. In der unteren Hälfte zur leistbaren Miete, in der oberen im – vergleichsweise – moderat bepreisten Eigentum.

Baut man in XXL, reicht es nicht, Wohnungen zu stapeln. Es braucht neben dem Blick auf den Städtebau auch jenen auf das hausinterne Milieu. Schließlich leben in einem Turm so viele Menschen wie in einem Dorf oder einem ganzen Gründerzeitblock. „The Marks“ zeigt, wie mit einer guten Mischung und ohne Kirchturmdenken ein Hochhausambiente entstehen kann, das Nachbarschaft fördert und über den Bauplatz hinaus positive Signale ausstrahlt.

Baut man in XXL, reicht es nicht, Wohnungen zu stapeln. Es braucht neben dem Blick auf den Städtebau auch jenen auf das hausinterne Milieu. Schließlich leben in einem Turm so viele Menschen wie in einem Dorf oder einem ganzen Gründerzeitblock.

Den musikalischen Genius Loci – neben der Arena haben sich auch die Gasometer als Ort der Musik, Musikwirtschaft und musikalischen Ausbildung etabliert – thematisiert die Künstlerin Katrin Plavčak mit ihrem „Orchester Vertikal“, das sich geräuschlos in Form von Scherenschnitten von Musikinstrumenten durch alle 38 Stockwerke zieht.

YOGA

Zugegeben, der Begriff ist auch dem Anfangsbuchstaben geschuldet, aber er hat einen eminent wichtigen Hintergrund: Denn es gibt in den Wohnhausanlagen der WBV-GPA seit vielen Jahrzehnten Gemeinschaftsräume, die sich in Größe, Ausstattung und Zweckwidmung kontinuierlich zu unverzichtbaren Elementen des sozialen Zusammenhalts entwickelt haben. Ob Turnsäle, Gemeinschaftsküchen, Spiegel- oder Tanzräume, ob einfach nur Platz für Geburtstagsfeiern oder gar ein kleiner Kinosaal; bei uns gibt es alles, um den Mieter*innen einen Raum für Gemeinschaft zu bieten. Ja, und Yoga-Gruppen sind auch dabei.



© Florian Albert



© Schreyer David



© Schreyer David







© Florian Albert



ZIEGEL

Das Material der Wahl findet sich im besten Fall vor Ort

„In welchem Style sollen wir bauen?“, fragte 1828 der deutsche Architekt Heinrich Hübsch und schlug anstelle der idealistischen Ästhetik des Klassizismus einen Baustil vor, der aus den Bedingungen des Materials und der Konstruktion entwickelt ist. Hübsch betrachtete die Architektur als einen Prozess, der sich abhängig von technischen Möglichkeiten, klimatischen Bedingungen des Ortes und der lokalen Verfügbarkeit von Baumaterialien kontinuierlich weiterentwickelt. Konstruktiv sinnvolle und wirtschaftliche Lösungen waren sein Ziel.

Es ist nicht falsch, sich dieser Prinzipien auch heute wieder zu besinnen. Denn laut Umweltbundesamt verursacht der Bausektor fast zwei Drittel des österreichischen Abfallaufkommens und ist zudem sehr ressourcenintensiv. In der österreichischen Kreislaufwirtschaftsstrategie ist daher als Ziel formuliert, dass Gebäude zirkulär und modular unter Berücksich-

tigung von Recyclingbaustoffen geplant, ihre Nutzungsdauer durch Wartung und Sanierung verlängert sowie Bodenaushubmaterial und Bau- und Abbruchabfälle stofflich verwertet werden sollen.

Klingt einfach, ist es aber nicht (mehr). Während Heinrich Hübsch von Stein, Ziegeln und Holz spricht, haben wir es heute mit einer Unzahl an Materialien zu tun. Beton, Stahl, Ziegel, Holz, Glas dazu jede Menge Dämmstoffe, Folien, Gipskartonplatten und vieles mehr sind die Stoffe, aus denen Wohnräume sind. Nicht selten kommt alles davon in einem einzigen Gebäude vor. Diese Mischung erschwert Reparaturen, noch komplizierter ist es, wenn der Materialcocktail im Abbruchfall getrennt und wiederverwertet werden soll. An den Energieaufwand und CO₂-Ausstoß, den Erzeugung und Transport verursachen, wollen wir gar nicht denken.

Früher war es so: Gebaut wurde mit Materialien, die unmittelbar vor Ort waren. In den waldreichen alpinen Regionen finden wir daher Holzhäuser in Blockbauweise auf steinernen Sockeln. In den an Holz ärmeren Gebieten Ostösterreichs hingegen waren aufgrund der Beschaffenheit der Böden

stets Lehm und Ziegel das Material der Wahl. Laimgrubengasse, Ziegelofengasse, Zieglergasse oder Tongasse – noch heute erinnern Straßennamen an die große Anzahl der Wiener Ziegelproduktionsstätten. In Hernalers gab es schon 50–450 n. Chr. römische Ziegeleien. Maria Theresia veranlasste die Errichtung des k. u. k. Ziegelofens am Wienerberg, wo um 1780 eine Million Ziegeln jährlich hergestellt wurde, ein Jahrhundert später produzierten tausende ausgebeutete, meist aus Böhmen oder Mähren stammende Menschen 26 Milliarden Stück. Die Pracht der Ringstraße und der Reichtum der Ziegelbarone fußte auf dem Leid der Ziegelarbeiter*innen, die Viktor Adler, Begründer der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei, als die „ärmsten Sklaven, welche die Sonne bescheint“ bezeichnete. In seiner Wochenzeitung „Gleichheit“ schilderte er ihr Elend, das erst durch die Gründung von Gewerkschaften Linderung erfuhr.

Dass ausgerechnet die erste Siedlung der 1953 gegründeten gewerkschaftlichen Wohnbauvereinigung für Privatangestellte auf einem Baurechtsgrund der Stadt Wien am Südhang des Laaer Berges entstand, wo bis zum ersten Welt-

Früher war es so: Gebaut wurde mit Materialien, die unmittelbar vor Ort waren.

krieg Ziegel produziert wurden, ist ein Zufall. Die Pioniersiedlung in der Favoritenstraße 235 ist – wie damals üblich – ein Ziegelbau, geplant von Architekt Wenzel Lorenz. Die 299 Wohnungen teilte er auf elf zwei- und dreigeschoßige Häuser auf. Die größten Wohnungen haben eine Fläche von 73 Quadratmetern, das reichte damals für zwei Zimmer, zwei Kabinette, Küche und Bad und wohl für eine Familie mit mehreren Kindern. In den Brüstungsverkleidungen der Balkone aus gelben Kunststoffwellplatten findet eine Materialinnovation aus dieser Zeit Anwendung. Ein kleines Detail, in dem sich der Aufbruchgeist der Entstehungszeit manifestiert.

In den Nachkriegsjahren war es üblich, den Schutt der im Krieg zerstörten Häuser für den Neubau aufzubereiten. So wurden zum Beispiel mittels Rüttelmaschinen aus Schutt, Ziegelsplitt und Beton sogenannte Vibro-Steine herge-

stellt. Das Patent dafür stammte aus Schweden, die schwedische Europa-hilfe stellte die Maschinen zur Verfügung und so wurde die erste große Wohnanlage nach dem Krieg nach dem schwedischen Ministerpräsidenten Per Albin Hansson benannt.

In den 1950er-Jahren hielt auch der Beton Einzug in den Wohnbau, beim 1957 fertiggestellten Hochhaus der Wohnbauvereinigung in Kapfenberg zum Beispiel, das mit seiner Höhe von 37 Metern in der steirischen Stahlstadt für Aufsehen sorgte. Die Weiterentwicklung der Fertigungsmethoden im Betonbau sorgte dafür, dass große Gebäudevolumen in kurzer Zeit hochgezogen werden konnten.

Der industrielle Fertigteillbau bestimmte die Wohnbauproduktion der 1960er- und 1970er-Jahre. Die 1961/62 zum Zwecke der Erhöhung der Wohnbaukapazität gegründete „Montagebau Wien“ stellte Bauteile mithilfe des in Frankreich entwickelten Camus-Verfahrens (benannt nach dem Ingenieur Raymond Camus), einer Tafelbauweise aus Stahlbetonplatten, her. Zur Gänze erstmals nach dieser Methode gebaut wurde der 850 Wohnungen umfassende Gemeindebau Siebenbürgerstraße 2–12 von Oskar und Peter Payer; das Plattenbauwerk der Montagebau Wien GmbH lag nur 300 Meter entfernt. „Neben den Fabrikhallen steht schon eine Art Werkshotel aus Holzfertigteilen, das Platz für 70 Arbeiter bieten

wird und mit jedem nur denkbaren Komfort eingerichtet ist. Im ersten Schiff des Hallenkomplexes wurden Donnerstag die ersten Platten gegossen. Nach der Einschulung der Arbeiter werden in den Hallen bei voller Produktionskapazität Bauelemente für fünf Wohnungen je Arbeitstag hergestellt werden“, berichtete die Arbeiterzeitung am 4. Mai 1962. Ein halbes Jahr danach waren die ersten Wohnungen bezugsfertig, am 26. September 1964 erfolgte die offizielle Eröffnung der ersten Wiener Plattenbausiedlung durch Bürgermeister Franz Jonas.

Eine dieser für die Zeit typischen Wohnscheiben ist auch die bis zu elf Geschoßen hohe Wohnanlage Frühlingstraße 29–35/Grottenhofstraße 8 und 24–26 der WBV-GPA in Graz-Wetzelsdorf, die zwischen 1960 und 1970 inmitten einer Einfamilienhaussiedlung nach Plänen von Norbert Ullreich und Rudolf Taurer entstanden ist. Norbert Ullreich plante auch das Wohnhaus Eggerthgasse 2 an der Ecke zur Linken Wienzeile in Wien. Mit 20 Wohnungen ist das 1974 fertiggestellte Haus zwar keine der zeittypischen Großwohnanlagen, aber auch hier zeigt sich am rechtwinkligen Raster die Rationalität der Platte.

Kein Wunder, dass bald eine Gegenbewegung einsetzte. In die zweizeilige Reihensiedlung Silenegasse 8–14 von Schwalm-Theiss und Gressenbauer in Wien-Donaustadt bringen 1991 tortenstückförmige



Alle Fotos © Florian Albert



ge Ausbuchtungen, pavillonartige Annexe und große Fensterbögen sowohl Bewegung als auch Farbe ins Spiel. Die mittlere Gasse der in massiver Ziegelbauweise errichteten Anlage auf einem nur 40 Meter breiten und über 400 Meter langen Grundstück ist dank der Glasüberdachung der wahrscheinlich längste Gemeinschaftsraum Österreichs.

Geziegelt wurde auch noch nach der Jahrtausendwende, und zwar beim Wohnhaus Kollmayergasse 18 in Wien-Meidling von BEHF Architects, 2004 fertiggestellt, sogar in Form eines zweischaligen Sichtmauerwerks aus gesinterten Ziegeln.

Zu dieser Zeit war auch der Holzbauboom im großvolumigen geförderten Wohnbau bereits angelaufen. Modellbauvorhaben brachten Holz als konstruktives und sichtbares Material auch in den urbanen Bereich.

Beim von der WBV-GPA 2013 ausgelobten Wettbewerb für ein „Studentenheim auf Zeit“ waren Vorschläge für vorgefertigte modulare Bauten gefragt, um auf brachliegenden Grundstücken in Wien temporäre, kostengünstige Wohnangebote für Studierende und damit eine sinnvolle Zwischennutzung anzubieten. Material war keines vorgegeben, mehrfache Auf- und Abbaubarkeit sowie Passivhausstandard Bedingung. Aus 45 Vorschlägen wurde jener der F2 Architekten und Obermayr Holzkonstruktionen aus Schwabenstadt zum Sieger gekürt. Das von OeAd student housing und home4students betriebene Wohnheim erwies sich als geniale Idee. Die Module der PopUp dorms aus Raumzellen in Holzfertigteil-

bauweise passen auf die Ladefläche eines LKW. 2015 wurden sie auf dem Bauplatz an der Sonnenallee 28–30 in der Seestadt Aspern um ein überdachtes Atrium gruppiert, 2021 wurden sie in ihre Einzelteile zerlegt und in der Sonnenallee 105 wieder aufgebaut. Sogar die Fundamente wurden mitübersiedelt.

Ebenfalls 2013 in Angriff genommen wurde in nächster Nähe zum ersten Standort der PopUp dorms die Wohnanlage auf Baufeld D22 – nach längerer Zeit wieder einmal ein geförderter Wohnbau aus Ziegel. Die Kombination aus hochwärmegedämmten Ziegeln und mineralischem Putz machte einen ökologisch bedenklichen erdöl-basierten Vollwärmeschutz obsolet.

Immer ein ökologisch nachhaltiger Ansatz ist es, mit dem zu bauen, was da ist, so wie früher. Auf dem Baufeld 6 in der Kurbadstraße in Wien-Oberlaa heißt es nun wieder „back to the roots“. Das Projekt „Ildefonso“ der WBV-GPA mit POS architekten ging 2022 aus dem Bauträgerwettbewerb als Sieger hervor. Gemeinsam mit dem Kreislaufwirtschaftsspezialisten Thomas Romm wurde eine ganz auf den lösshaltigen Baugrund abgestimmte Baumethode entwickelt. Namensgebend ist die geschichtete Konstruktion aus Cleancrete, einem zementfreien betonähnlichen Baustoff für Wände und Estriche, für den Löss und Ton vom eigenen Baugrund verwendet werden, und Reduced Carbon Concrete, kurz RCC, ein Beton mit reduziertem Zementanteil. Das Erd- und Keller-geschoß werden in herkömmlicher Bauweise errichtet. Damit kann

Je schöner ein Haus ist, umso länger bleibt es bestehen. So einfach ist das mit der Nachhaltigkeit.

der CO₂-Anteil des Rohbaus um 53 Prozent reduziert werden. Der Aushub wird vor Ort aufbereitet, nach Sieblinien getrennt und im Sinn der Kreislaufwirtschaft als Füllmaterial, Pflanzsubstrat und als Bestandteil von Cleancrete verwendet. Bei der Generalsanierung des Gebäudes der Pensionsversicherungsanstalt fallen Fassadenelemente an, die im Sockelbereich von einem der drei Gebäude wiederverwendet werden.

Die nachhaltigsten Bauten sind die, die am längsten stehen. Die WBV-GPA hat einige in ihrem Bestand, die hunderte Jahre älter als das Unternehmen selbst sind, darunter das spätbarocke Bürgerhaus in der Burggasse 19, das beinahe der Abrissbirne zum Opfer gefallen wäre. In einem der prächtigsten Häuser am Spittelberg entstand 1989 dank der denkmalgerechten Sanierung hinter der cremefarbenen Stuckfassade erschwinglicher Wohnraum. Gemeinnütziger Wohnbau ist nicht nur leistbar, er ist im Idealfall auch schön – und je schöner ein Haus ist, umso länger bleibt es bestehen. So einfach ist das mit der Nachhaltigkeit.

Der Hausname als Ansage

Jede Wohnanlage ist eigensinnig und ein Biotop in der Zeit. Vor Ort öffnen oder schließen sich mit den Jahren andere Perspektiven, es gibt persönliche Entwicklungen und soziale Begegnungen. Zusammen mit der Bausubstanz webt sich daraus eine lokale Identität. Mit seinen filmischen Kurzporträts macht „zuber.wien“ dieses fantastische Gewebe bereits in drei Wohnanlagen der WBV-GPA zugänglich.

Ursprünglich diente der Zuber als Utensil im mittelalterlichen Wiener Badehaus, einem Ort, der nicht nur der Körperpflege diente, sondern auch ein wichtiger Kommunikationsraum war. Das Internetportal „zuber.wien“ knüpft an diese Praxis des sozialen Raums an und versteht sich als ein Gefäß für die Oral History des Wohnens. Wie in einer Badewanne kann man im zuber.wien tief in einen Ort und dessen wechselnde Zeiten eintauchen. Geboten werden atmosphärische Reisen durch Wiener Lebenswelten und viele persönliche und auch politische Geschichten. Drei Zuber-Porträts von WBV-Wohnanlagen sind bereits fertiggestellt:

- * **Pioniersiedlung Favoriten**
(1100 Wien, Favoritenstraße 235)

- * **Dr.-Käthe-Leichter-Hof**
(1130 Wien, Auhofstraße 152-156)
- * **Frauen-Werk-Stadt**
(1210 Wien, Carminweg 6)

Die Projektbetreiber Jürgen Glück und Dominik Nostitz führten dazu filmische Interviews mit Bewohner*innen der Anlagen sowie mit jenen Menschen, die die Orte geplant haben oder heute noch pflegen und betreuen. Das alles mischen die beiden „Zuber-Bademeister“ mit historischen Filmaufnahmen, mit intimen Musikaufführungen oder Gedichtlesungen, die die Wohnanlage an ungewöhnlichen Stellen (Dachboden, Waschküche, Höfe u. a.) zum Klingen bringen.

Aus der Vielzahl an Zugängen entwickeln sich stimmungsvolle Gesamtbilder. Schnell merkt

man, wie reich der Erfahrungsschatz der Menschen ist, welche spannenden Geschichten sich am jeweiligen Ort zugetragen und angehäuft haben. Auch die besonderen gestalterischen Details der Siedlungen kommen nicht zu kurz.

Der Einstieg in diese individuellen Welten ist denkbar einfach: Möglich ist es sowohl vor Ort in den Wohnanlagen über auf Stelen angebrachte QR-Codes als auch zuhause am Computer über die Internetadresse zuber.wien.

Besonders deutlich wird in den drei bereits produzierten Porträts, wie identitätsstiftend die Namen der jeweiligen Wohnanlagen sind: „Pioniersiedlung Favoriten“, „Dr.-Käthe-Leichter-Hof“, „Frauen-Werk-Stadt“. Solche Namen sind nicht nur eine Adresse, sondern auch eine zeitspezifische Ansage und Herausforderung: Man kann sich an ihnen reiben, oder sich von ihnen umhüllen, inspirieren und tragen lassen.

Die ersten Wiener Gemeindebauten führten als Namen noch lokale Flurbezeichnungen, doch bald schon wurden die neuen Anlagen einzelnen Personen gewidmet. Gut abzulesen ist die Entwicklung im markanten Wohnanlagenviertel am Margaretengürtel. Dort entstand 1919



mit dem Metzleinstaler Hof der erste echte Gemeindebau der Stadt Wien. Benannt wurde die Anlage – ähnlich wie der gewaltige Sandleitenhof in Ottakring – nach einem mittelalterlichen Flurnamen. Bereits aber die unmittelbar an den Metzleinstaler Hof anschließenden Wohnanlagen, der Julius-Popp-Hof, der Herweghof und der Matteottihof, errichtet in den Jahren 1925–27, wurden einem Spektrum an politischen Persönlichkeiten gewidmet: Julius Popp war 1888/89 ein Mitbegründer der österreichischen Sozialdemokratie in Hainfeld; Georg Herwegh war ein südwestdeutscher Freiheitsdichter, von ihm stammen u. a. die Zeilen „Mann der Arbeit, aufgewacht! Und erkenne deine Macht! Alle Räder stehen still. Wenn dein starker Arm es will“; Giacomo Matteotti wieder-

um war ein sozialistischer Politiker in Italien. Seine Ermordung durch Faschist*innen im Jahr 1924 gilt als Beginn der Diktatur Mussolinis.

Die drei porträtierten Wohnanlagen der WBV-GPA führen diese Namenstradition fort, belegen aber auch markante Verschiebungen:

Die Wohnhausanlage in der Favoritenstraße 235, errichtet in den Jahren 1953 bis 1954, war das Gründungsprojekt der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Abgesehen von der Adresse führte sie lange keinen eigenen Namen. Als das Projekt in den Fünfzigerjahren errichtet wurde, steckte die Stadtentwicklung am Südrand von Wien noch in den Kinderschuhen. Dort draußen waren damals alle mutige „Pioniere“, sowohl die Bauträger als auch die Bewoh-

ner*innen. Der mittlerweile eingeführte Name „Pioniersiedlung Favoriten“ ist eine späte Würdigung dieser Wiener Frontierbewegung.

Der 1988 fertiggestellte Dr.-Käthe-Leichter-Hof, benannt nach der 1942 im KZ ermordeten Frauenreferentin der Wiener Arbeiterkammer, war eine der ersten Wohnanlagen, die in Wien nach einer Frau benannt wurde. Erst damals fiel allgemein auf, wie männerdominiert die bisherige Namensgebung von Straßen, Plätzen und Wohnanlagen war. Dass die Welt tatsächlich bunter und diverser ist, zeigt der Bauanlage in der Auhofstraße bis heute mit ihrer postmodernen Farbgebung in Zuckerlösa, Himmelblau und Minzgrün. Im Wohnanlagenporträt von zuber.wien finden sich nun

zudem viele ergreifende Schlaglichter auf die Person, Politikerin und Dichterin Käthe Leichter.

Der Name des dritten Zuber-Porträts ist dann wiederum anders und weist schon in die Jetztzeit. Die in den Jahren 1995 bis 1997 erbaute Wohnhausanlage „Frauen-Werk-Stadt“ in Floridsdorf gilt europaweit als eines der größten Projekte, die die vielschichtigen Kriterien

des frauengerechten Wohn- und Städtebaus zu erfüllen trachten. Der Name war dabei Programm und Anspruch: Frauen (Architektinnen, Landschaftsplanerinnen, Künstlerinnen) gestalteten einen neuen Teil der Stadt für die speziellen Bedürfnisse von Frauen.

Solche spezifischen Widmungsadressen sind in der Bauplanung immer noch eine leitende

Praxis: Das nächste Zuber-Porträt ist beispielsweise über den Que[e]rbau in der Seestadt Aspern geplant. Das WBV-Wohnhaus für Lesben, Schwule und Transgender-Personen und für Menschen, die sich in einem queeren Umfeld wohlfühlen, wurde 2017 fertiggestellt. Das Queere steckt da schon in der Schreibweise des Namens. Auch dazu wird es viele Geschichten zu erzählen geben.





Am 1. September 2023 wurde die Zuber-Website über den Käthe-Leichter-Hof freigeschaltet. Vor Ort wurde an diesem Tag allen Interview-Partner*innen und Mitwirkenden mit einem Festgedankt, zu dem auch Kathy Leichter, die Enkelin von Käthe Leichter, aus New York anreiste. In Ihrem Dankesbrief an Dominik Nostitz macht sie das Gewebe der Verbindungslinien gut greifbar:

„It was profound and emotional for me to be part of the Kaethe Leichter Hof project, especially in light of my father's recent death and it is... in light. (...) It was a powerful, incredibly special way to honor my father and my grandmother and to keep their lives and their work going through my presence and the continuation of past relationships and the birthing of new ones (...) And, as I told you, the trip was, yes, a way to honor them, but also a way to honor myself and what I hold near and dear to my heart: people, art, what we live through, and what we can do for a better future. It all matters.“

Im Spannungsfeld von Vision und Tradition

Es mag im ersten Moment vielleicht überraschen, unter dem Stichwort „Zukunft“ an die Geschichte der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zu erinnern. Aber bereits vor der Gründung des gewerkschaftlichen Unternehmens, die am 28. August 1953 erfolgte, ging es den Initiatoren der WBV-GPA um die Realisierung von Visionen in der Zukunft.

Zukunft wird eines Tages zur Gegenwart und dann rasch zur Vergangenheit, die entweder in Vergessenheit gerät oder uns in Erinnerungen beziehungsweise als historisches Bewusstsein präsent bleibt. Dann ist Vergangenheit als Geschichte unter anderem in Traditionen lebendig. Auch die Zukunft ist in der Gegenwart lebendig. Sie ist uns in Form von Hoffnungen, Erwartungen, Zielsetzungen und Visionen gegenwärtig. Nur in der Gegenwart sind uns Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, die jedoch maßgeblich von Künftigem und Vergangenem

beeinflusst werden. Visionen, die in einer mehr oder weniger nahen Zukunft verwirklicht werden sollen, sind immer Antworten auf historisch gewachsene Herausforderungen der stets flüchtigen Gegenwart. Bereits die Gründung der gewerkschaftlichen Wohnbauvereinigung im Sommer 1953 bedeutete die Verwirklichung einer im Herbst 1950 geborenen Vision. Die historisch gewachsenen Herausforderungen waren in den frühen 1950er-Jahren noch Folgen des Zweiten Weltkrieges; drückende

Wohnungsnot war damals immer noch ein gewaltiges Problem.

Im Frühjahr 1945 hatte man begonnen, aus den Trümmern eines zerstörten Landes eine lebenswerte und friedvolle Heimat zu schaffen. Hierfür waren Tugenden erforderlich, die in hohem Maße die neu formierte Gewerkschaftsbewegung auszeichneten: Gestaltungswille, Weitblick, Umsicht, Solidarität, Entschlossenheit und Engagement. Zur Verwirklichung dieser großen Vision leistete der Österreichische Gewerkschafts-



ZUKUNFT

bund einen wesentlichen Beitrag. Dazu zählte nicht zuletzt die in vielen Gremien praktizierte überparteiliche und sachbezogene Arbeit, die den Beteiligten den Wert demokratischer Prinzipien bewusst machte. Gewerkschaftsarbeit ist Ausdruck gelebter Demokratie, die in der Zweiten Republik erst zu etablieren war. Es ist überaus stimmig, dass die gewerkschaftliche WBV bei der Frage der Mitbestimmung ihrer Mieter*innen eine Vorreiterrolle einnahm und 1989 als erste Gemeinnützige in Österreich ein entsprechendes Statut verankerte.

In den frühen 1950er-Jahren hatten sich der ÖGB und die Angestelltengewerkschaft vehement für die Stärkung der gemeinnützigen Bauwirtschaft eingesetzt. Die gesetzliche Bau- und Reinvestitionspflicht verleiht der gemeinnützigen Bautätigkeit Beständigkeit. Was die Errichtung von leistbaren Wohnungen in der Zukunft betrifft, ist das damals forcierte zukunftsweisende Modell heute die tragende Säule und treibende Kraft. Hierfür sind die Geschichte und die aktuellen Bauvorhaben der WBV-GPA beispielhaft. Die erreichten Ziele sind der WBV-GPA stets Ansporn und

Verpflichtung für die Verwirklichung neuer Visionen gewesen. Ihre fortwährenden Bauaktivitäten begründeten damit eine Tradition, auf die das gewerkschaftliche Unternehmen zu Recht stolz ist. Von Thomas Morus, dem Autor des visionären Werkes „Utopia“ (1516), stammt der Satz: „Tradition ist nicht das Halten der Asche, sondern das Weitergeben der Flamme.“ Die WBV-GPA hat sich über sieben Jahrzehnte ein brennendes Interesse bewahrt, das es braucht, um stets aufs Neue überzeugende architektonische Lösungen zu entwickeln und dabei qualitativ hochwertige und zugleich kostengünstige Wohnungen zu errichten.

Die gemeinnützige WBV-GPA hat im 21. Jahrhundert eine Unternehmensgröße erreicht, die künftig eine Fortführung ihrer regen Bautätigkeit erwarten lässt. Jedes kommende Bauvorhaben wird ihr neuerlich die Möglichkeit zur Verwirklichung von Visionen bieten. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte wird wohl auch in Zukunft ihre Inspiration und schöpferische Gestaltungskraft im Spannungsfeld von Vision und Tradition finden.

Die erreichten Ziele sind der WBV-GPA stets Ansporn und Verpflichtung für die Verwirklichung neuer Visionen gewesen.

IMPRESSUM

Medieninhaberin und Herausgeberin

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
Werdertorgasse 9, 1010 Wien
www.wbv-gpa.at

Projektleitung

Stefan Loicht

Konzeption

Stefan Loicht, Anna Souček, Markus Zahradnik-Tömpe

Lektorat

Susanne Höfler

Gestaltung

Schrägstrich Kommunikationsdesign GmbH
Johanna Kleedorfer
www.schraegstrich.com

Schriften

GT Flexa | Soleil

Druck

Wograndl Druck GmbH

Der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) gelingt es seit ihrer Gründung am 28. August 1953 immer wieder, Meilensteine im gemeinnützigen Wohnbau zu setzen. Über ihren Kernaufgabenbereich hinaus, den Mieter*innen sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, setzt die WBV-GPA immer wieder höchste architektonische, soziale, ökologische, nachhaltige und partizipative Ansprüche in ihren Wohnbauprojekten erfolgreich um.

Dr. Michael Ludwig

Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien

wbv-gpa
UNSERE
WOHNBAUVEREINIGUNG