RUNDBLICK

Soziale Optimierungen sind möglich

Den gemeinnützigen Bauträgern bläst auch international ein eisiger Wind entgegen – diesem mit Sachkompetenz und Know-how zu begegnen, wurde im Rahmen einer abschließenden Podiumsrunde als neue Strategie für die kommenden Jahre betont. GISELA GARY fasst die Aussagen zusammen

Herbert Ludl hob die Verantwortung der gemeinnützigen Bauträger hervor: „Die Gemeinnützigkeit basiert auf den Grundsätzen der Genossenschaften. 240.000 Wohnungen verantworten die Wiener GBV, das ist mehr als ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes. Wir sind die einzigen, die leistbaren Wohnbau errichten. Jetzt zeigen sich unsere Ressourcen und unsere Kompetenz."

Wiens Wohnbau-Stadtrat Dr. Michael Ludwig zeigte sich als Unterstützer und Förderer: „Ich bin stolz, dass wir so eine Vielzahl an Wohnungen gemeinsam mit den GBV errichten. Wir sind eine der am stärksten wachsenden Städte in Europa, wir haben Hamburg bereits überholt. Der hohe Anteil der GBV macht es aus, dass wir stabile Miethöhen haben. Doch ich beobachte international einen Trend gegen den geförderten Wohnbau. In den Lissaboner Verträgen steht, dass sich der Gemeinnützige ausschließlich auf die sozial Schwachen konzentrieren soll. Das ist nicht unser Modell, wir wollen eine soziale Durchmischung. Auch auf EU-Ebene gibt es Tendenzen, die GBV zurückzudrängen. Damit müssen viele in den privaten Sektor ausweichen – womit die Mieten unvermeidbar steigen. Doch wir wollen allen Menschen günstiges Wohnen ermöglichen."

Verfahren straffen. Wilhelm Zechner, designierter Generaldirektor der Sozialbau AG, appellierte an die Politik und Kollegen: „Wir müssen die Kosten runterfahren, Verfahren straffen und günstigere Mieten erreichen. Aber der Grundstein für teures Bauen wird bereits im Flächenwidmungsplan gelegt. Sorgenkind Nummer Eins ist der Grundstücksmarkt. In Wien gibt's kaum mehr Grundstücke unter 600 Euro pro Quadratmeter. Auch ehemals gewerbliche genutzte Flächen präsentieren sich bereits mit knapp unter 300 Euro." Zechner warnte vor dem neuen Betriebsflächenkonzept: „Diese Flächen sind auf zehn bis 15 Jahren in Stein gemeißelt, d. h. in der Zeit gibt es keine Umwidmungen." Als neuralgischer Punkt erweisen sich die Naturschutzbemühungen: „Kaum ein Grundstück, bei dem wir nicht mit Bürgerinitiativen konfrontiert sind. Diese Verfahren verzögern den Bau massiv." Dass Kostenoptimierungen dennoch gelingen können, untermauert Zechner mit dem Siegerprojekt von Europan, einem internationalen Jungarchitekten-Wettbewerb, auf den Siemensäckern im 21. Bezirk: „Wir entschieden uns aufgrund der Kosten für eine Blockrandbebauung, 30 Gebäude mit 1150 Wohnungen und einem 15.000 Quadratmeter großen Park". Er will Qualitätssicherungsverfahren vereinfachen, einstufige Bauträger-Wettbewerbe – und den Grundstücksbeirat würde er auf eine beratende Ebene reduzieren.

Prognosen-Probleme. Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, GdW, gab einen kleinen Einblick in den Wohnungsbau in Deutschland: „Keine Prognose, den Wohnungsbedarf betreffend, hat bis jetzt gestimmt. 2015 kamen rund 1,14 Millionen Personen zu uns – die Hälfte davon sind Flüchtlinge. Wir sind ein Zuwandererland, doch alles was in puncto Wohnungspolitik bis dato gemacht wurde, war zu wenig und nutzlos." Bemühungen, den Wohnbau anzukurbeln, scheiterten kläglich. Deutschland meinte überhaupt, so Gedaschko, das Land sei fertig gebaut – und jetzt staunten alle über die explodierenden Grundstückspreise. GdW vertritt 2000 Genossenschaften und 700 kommunale Unternehmen. 2015 wurden 265.000 Wohnungen von diesen fertiggestellt. Gedaschko will eine Baukostensenkungskommission: „Wir leisten uns am Bau den Luxus wie in einer Manufaktur, Handwerkskapazitäten sind jetzt schon erschöpft. Industriell günstiger bauen muss möglich werden."

In der Diskussion zeigte sich Ernst Nevrivy, Bezirksvorsteher in Wien-Donaustadt, tapfer, doch nahezu mit den Kräften und den finanziellen Mitteln am Ende. Auch er äußerte die Hoffnung auf Unterstützung durch die GBV – „denn alleine schaffen wir die benötigten Massen an Wohnungen für die kommenden Jahre nicht."

Hans Jörg Ulreich, Bauträgersprecher Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, wetterte dazu: „Es ist klar, was zu tun ist, aber es wird nicht umgesetzt! Allein das Stellplatzthema in Wien ist völlig absurd – was da in den Bezirksbauausschüssen passiert. So wird es keine Umwidmungen geben und parallel werden die Anrainer auf Händen getragen."

Viel Potenzial. Der Präsident der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Christian Aulinger, erinnerte daran, dass bei den Reformbemühungen auch das Thema Auftragsvergabe nicht vergessen werden darf: „Die Bauindustrie ist nicht an günstigen Bauwerken interessiert, die wollen Geld verdienen. In der Auftragsgestaltung liegt viel Potential. Dazu zählt u. a., dass Generalunternehmer-Vergaben nicht der Weisheit letzter Schluss sind, wenn es um das Kostensenken geht. Die Bauwirtschaft sollte nicht mehr kosten als sich die Nutzer leisten können."

Karl Wurm konterte: „Geld für die Bürokratie ist das eine, Geld für die Wirtschaft ist das andere. So viele Projekte werden von anderen Projekten quersubventioniert. Wir müssen uns alle Varianten anschauen, es gibt einen Trend zu einer größeren Einfachheit, aber sicher auch Projekte, bei denen der GU ein Vorteil ist."

„Ich sehe einen wichtigen Kostentreiber bei den Baunebenkosten. Wir sind eine Vollkaskogesellschaft geworden, viele können sich das aber gar nicht mehr leisten", erklärte Alfred Graf. Das klare Fazit des Verbandstages legt die Latte für die kommenden Jahre und den neuen Vorstand des Verbandes hoch: Billiger bauen, Vereinfachungen von der Bürokratie bis zu den technischen Richtlinien und günstiger Wohnraum für alle Menschen.

VEREIN FÜR WBF

Wachstum und Segregation

In den städtischen Ballungsräumen ist ein starkes Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen. Deshalb beschäftigte sich der „Verein für Wohnbauförderung" mit wachsenden Herausforderungen der Gemeinnützigen in wachsenden Städten. Obmann Markus Sturm konnte bei einem Fachsymposium in Wien den SPD-Politiker Klaus Mindrup begrüßen. Dieser analysierte den „Wohnungsmangel in Deutschland" und ortete als einen Faktor die vor vielen Jahren erfolgte Abschaffung der Gemeinnützigkeit, was zu einem Verzicht auf sozial orientierte Wohnbauleistung führte – eine Renaissance bewertete er jedoch als chancenlos.

Mit den Ursachen für Segregation beschäftigte sich Justin Kadi von der Universität Weimar. In den Städten ist der „Verlust günstiger Wohnungen in guten Lagen" oft durch attraktive Sanierungsobjekte und deren Etablierung als Finanzprodukte ausgelöst. Auch in Wien bringt das „Wegsanieren von Substandard" zwar eine Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, beeinflusst jedoch die soziale Durchmischung in beliebten Wohnvierteln.

ARGE EIGENHEIM

Schubumkehr mit Frauenpower

Einen Stopp bei Regelungen, welche den Mietwohnbau verteuern, forderten vier Spitzenfunktionäre der „Arge Eigenheim" bei einer Pressekonferenz vor dem Verbandstag. „Wohnen muss wieder billiger werden," appellierte Bundesobmann Christian Struber an die Politik – „aber jede neue Regelung verursacht genau das Gegenteil. Wir brauchen hier dringend eine Schubumkehr." Anhand von Beispielen aus Salzburg illustrierte er „die stark preisdämpfende Wirkung der Gemeinnützigen am Wohnungsmarkt", die jedoch zunehmend an Grenzen stößt.

Bis zu zehn Prozent der Baukosten könnten „durch Verzicht auf überzogene Normen" eingespart werden, ergänzte Herwig Pernsteiner aus OÖ. Er betonte auch die wichtige Rolle benutzerfreundlicher Datenaufbereitung. „Das erhöht die Transparenz gegenüber den Kunden und trägt zur Optimierung der Abläufe in den Unternehmen bei." Mit dem Programm „Ladies first" will die Arge den „Frauenanteil in Führungspositionen erhöhen", innerhalb von zwei Jahren sollen zehn Frauen in die Führungsriege einziehen.

Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat: „In den Ballungsräumen braucht es soziale Durchmischung und dafür brauchen wir die GBV."

Axel Gedaschko, Präsident deutscher GdW: „Wir leisten uns am Bau den Luxus einer Manufaktur. Industriell günstiger bauen muss möglich werden."

Wilhelm Zechner, Vorstand Sozialbau AG: „Verfahren straffen, Auflagen vereinfachen, Bauland mobilisieren!"

Großes Potenzial bei Baukosteneinsparungen sahen alle Teilnehmer an der Diskussionsrunde. Am Mikrofon Ernst Nevrivy, Bezirksvorsteher in Wien-Donaustadt

Passivhausturm statt Hochhaus in Leonding

MEILENSTEIN

Eine Million Wohnungen

Großes mediales Echo erregte die Übergabe einer Wohnhausanlage in Radfeld bei Rattenberg in Tirol: Das dreigeschossige Haus – wie ein Geburtstagspakerl von einem rosa Band umschlungen – wurde am 11. April 2016 an die versammelten Bewohner übergeben. Bürgermeister Josef Auer und die Geschäftsführer der Neue Heimat Tirol, Klaus Lugger und Hannes Gschwentner, fanden sich als obligate Übergabe-Gratulanten ein. Extra angereist waren die Landesräte Patrizia Zoller-Frischauf und Johannes

Smart-Wohnhaus im Wiener Sonnwendviertel

Tratter sowie GBV-Obmann Karl Wurm, um den „historischen Meilenstein" zu feiern. Eine junge Familie mit drei Kindern erhielt nämlich die 1.000.000ste Wohnung, welche bisher von einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Österreich errichtet wurde. „Jeder fünfte Einwohner unseres Landes wohnt damit unter gemeinnützigem Dach und profitiert von qualitätsvollen und preisgünstigen Wohnungen", erklärte Wurm diesen Anlass.

Die auf einem Baurechtsgrund der Pfarre im Ortszentrum von Radfeld errichtete Anlage mit 23 Mietwohnungen entspricht zweifellos dem gemeinnützigen Auftrag, wie Klaus Lugger hervorhob. Es sind zwei „langfristig effiziente Gebäude" in Passivhausbauweise mit Solarunterstützung und Komfortlüftung. Mit einer monatlichen Miete von 8,98 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebs- und Heizkosten sowie zwei Tiefgaragen-Abstellplätzen bleiben sie „auch in Zukunft leistbar", betont der nht-Chef. Die qualitätsvolle Architektur von scharmer-wurnig aus Innsbruck war für die Prämierung ebenfalls günstig.

Ein typisches Resultat gemeinnütziger Bautätigkeit in ländlichen Bereichen wurde damit in die öffentliche Auslage gestellt. In die Endauswahl zur 1.000.000sten Wohnung – der GBV-Verband startete diesbezüglich eine Umfrage bei seinen Mitgliedsunternehmen – kamen noch zwei Wohnhausanlagen, die ebenfalls gerade fertiggestellt worden sind und städtischen Charakter haben.

Die im Mai 2016 finalisierte Wohnhausanlage der „Giwog" in Leonding bei Linz besteht aus einem runden Passivhaus-Turm mit 48 Wohnungen in zehn Geschossen und drei Objekten in Niedrigstenergie-Bauweise, teilweise als Terrassenhaus ausgebildet. Die zusammen 111 Wohnungen haben kontrollierte Wohnraumlüftung, werden mit Fernwärme beheizt, Solaranlagen unterstützen die Warmwasserbereitung – eine zukunftsorientierte Energieversorgung. Die auch architektonisch interessante Lösung am Harter Plateau bildet den Abschluss der Neubebauung auf jenem Areal, das durch Sprengung von zwei Hochhäusern einst österreichweite Aufmerksamkeit erregt hat.

Auf einem ehemaligen Bahnlagerplatz steht der dritte Favorit für den „Meilenstein", ein großes Wohnhaus der „Heimbau" im Sonnwendviertel beim neuen Hauptbahnhof in Wien. Es zählt zu den ersten Resultaten des kommunalen Smart-Wohnprogrammes: 116 der insgesamt 148 Wohnungen dieser großvolumigen Anlage sind „Smart" in drei Typen zu 40, 55 und 70 Quadratmeter Nutzfläche. Das heißt, die Wohnkosten belaufen sich auf 6,67 Euro, der Finanzierungsbeitrag beträgt 60 Euro je Quadratmeter. Die kürzlich fertiggestellte Anlage fällt im Hofbereich durch bunte Laubengänge auf – welche die Kommunikation der Bewohner fördern sollen – und auch großzügige Loggien kennzeichnen die „smarten" und somit kostengünstigen Wohnungen.

POTENZIAL

Frisches Geld für Wohnbau

Im dritten Quartal des heurigen Jahres soll der operative Start erfolgen, erwartet Josef Schmidinger, Chef der sWohnbaubank. Gemeinsam mit Christian Sagasser von der Raiffeisen Wohnbaubank und Wolfgang Kleemann, Geschäftsführer der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank ÖHT, bildet er den Dreiervorstand der neu gegründeten Wohnbauinvestitionsbank, kurz WBIB. Die zwei bewährten Wohnbaubanken halten je 26 Prozent der Aktien, weitere 34,17 Prozent die ÖHT, auch Hypos und Volksbanken sowie Bawag sind beteiligt.

Bis zu 700 Millionen Euro sollen über diese neue „Gelddrehscheibe" aus EIB-Globaldarlehen in den österreichischen Wohnbau fließen, abgesichert durch Bundeshaftung. Experten rechnen mit einer „Hebelwirkung", die zusätzliche Investionen von bis zu 5,75 Milliarden Euro über fünf bis sieben Jahre ermöglicht. Auf diese Weise können etwa 30.000 Wohnungen von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern – zusätzlich zur Wohnbauförderung – finanziert werden, Gemeinden dürfen frisches Geld für „siedlungsbezogene Wohninfrastruktur" aus diesem Topf erwarten.

Die im Herbst 2015 vom Nationalrat beschlossene Bankgründung bringt die Wohnbau-Offensive der Bundesregierung endlich auf Schiene und folgt dem Konzept der Initiative „Umwelt+Bauen", seit Jahren von den Sozialpartnern der Bauwirtschaft zwecks Konjunkturbelebung eingefordert. Dementsprechend erfreut äußern sich deren Repräsentanten, wie Andreas Pfeiler vom WKO-Fachverband Steine-Keramik: „Die Gründung der WBIB ist ein sehr wichtiges Signal, dass sich der Bund wieder dem Thema Wohnbau annimmt." Es bleibe zwar abzuwarten, ob tatsächlich neues Volumen generiert werde und es nicht bloß zu einer Substitution der Länderförderungen kommt. „Generell ist aber seit der Ankündigung der Wohnbau-Offensive eine positive Stimmung in der Baubranche spürbar" – betont Pfeiler – „und das ist auch schon sehr viel wert".

KOOPERATION

Chance auf Mehrwert

Erfolgsfaktoren der Zusammenarbeit in und zwischen Unternehmen der Wohnwirtschaft standen bei einer Tagung der „Wohnen Plus Akademie" mit dem GBV-Verband im Brennpunkt. Einen ganzen Tag im April 2016 referierten Experten ihre Sichtweise, berichteten Praktiker konkrete Erfahrungen in Workshops, wurden Modelle und Best Practice gegeneinander abgewogen. „Ziel von Kooperation ist gemeinsamer Nutzen", brachte es Verbandsobmann Karl Wurm auf den Punkt.

So einfach das klingt, in der Praxis ist dieses Ziel auf sehr vielfältiger Weise zu erreichen – oder eben nicht. Aber die Voraussetzungen gelten generell, die Wurm am Beispiel des Zusammenschlusses von zwei Gemeinnützigen unter einem Dach beschrieb: Die handelnden Personen müssen neben Kompetenz und Erfahrung vor allem den „Willen zur Zusammenarbeit" mitbringen, ebenso „Freude an Neuem" und Offenheit – das Wichtigste aber ist gegenseitiges Vertrauen. Wenn das gelingt, kann betriebswirtschaftlicher Nutzen entstehen, etwa durch gemeinsame Bearbeitung größerer Projekte oder Risikostreuung zwischen Partnern.

Zu diesem Themenkreis lieferte wvg-Chef Jörg Wippel einige Beispiele der Kooperation zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern. Ihm geht es „um das Erkennen der Wirtschaftlichkeit sozialen Handelns und der sozialen Dimension wirtschaftlichen Handelns". Auf großen Liegenschaften könne so ein „lebendiger Wohnungsmix" zwischen geförderten und freifinanzierten Einheiten entstehen, letztendlich eine „soziale Durchmischung unterschiedlicher Gruppen der Gesellschaft". Daraus entsteht Mehrwert für die Bewohner – für die Zukunft des sozialen Wohnungsbaues „sind Kooperationen entscheidend", meint Wippel.

Drei gemeinsame Projekte präsentierten Michael Pech, ÖSW, und Michael Gehbauer, WBV der GPA: Karree Breitensee, Waldmühle Rodaun und Citygate kamen seit 2008 auf sehr unterschiedliche Weise zustande und lieferten spezifische Modelle für die Zusammenarbeit von bis zu elf Partnern. Man habe auf „ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Partnern geachtet" und die jeweiligen Stärken eingesetzt. Ein weiteres Projekt ist bereits angelaufen und – so die beiden Geschäftsführer – „der Beweis dafür, dass sich auf eine gelungene Kooperation aufbauen lässt und damit neue Optionen für die Zukunft offen stehen".

Wien bietet dafür viele Gelegenheiten, erklärte die Wohnfonds-Geschäftsführerin Michaela Trojan, vom Grundstückserwerb bis zu Realisierung und Betrieb. Quasi die „Mutter" der Kooperation im geförderten Wohnbau heißt Bauträgerwettbewerb. Dieser eröffnet seit vielen Jahren die Möglichkeit zu Synergien und zur Streuung von Kosten und Risiken, und erwies sich als Lernfeld der Praxis. Wichtig wäre es „Grenzen zwischen einzelnen Bauträger-Projekten aufzubrechen" und die Bereitschaft zum Dialog zu stärken. Für die Quartiersentwicklung sei Kooperation geradezu unverzichtbar – betonte Trojan –, denn sie eröffnet eine „Chance auf Mehrwert für alle": für die Stadt, für Bauträger und Bewohner.

KOMPAKT

Der neue Gemeindebau

Bereits im Herbst 2016 startet das erste Projekt der „neuen Gemeindewohnung" in Wien. Auf dem Gelände der ehemaligen AUA-Zentrale in der Fontanastraße nahe dem Kurbad Oberlaa entsteht ein Komplex mit 120 Wohnungen. Für den Bau zeichnet eine neue Errichtergesellschaft verantwortlich, an der neben „Wiener Wohnen" die gemeinnützige Gesiba beteiligt ist. Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig erwartet „hochqualitativen und kostengünstigen Wohnraum", von den Mietern werden weder Eigenmittel noch Kaution eingehoben, die Miete ist mit 7,50 Euro pro Quadratmeter brutto gedeckelt.

Realisiert wird das Siegerprojekt aus einem EU-weiten Architektur-Wettbewerb von NMPB Architekten aus Wien, deren Gründer Manfred Nehrer schon seinerzeit im Gemeindebau wesentliche Akzente setzte. Das neue Projekt ist ein kompakter Komplex, der drei Wohnhäuser mit vier, fünf und neun Geschossen und drei Höfe umfasst. Diese sind für unterschiedliche Nutzungen konzipiert – Begegnung und Spiel, Rückzug und Entspannung sowie Garteln in Gemeinschaft – und sollen die Bewohner-Gemeinschaft fördern: Kommunikation, Schaffung eines Bewohner-Netzwerkes und die Organisation gegenseitiger Nachbarschaftshilfe stehen im Fokus. Schon während der Besiedelung wird die soziale Integration professionell begleitet, später soll ein Hausbetreuer vor Ort als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Gemeinschaftsräume und Dachterrassen komplettieren die Anlage.

120 Wohnungen mit insgesamt 7.620 Quadratmeter Nutzfläche gliedern sich in Einheiten mit ein bis fünf Zimmern, wobei die Kleinwohnungen mehr als 40 Prozent des gesamten Angebotes ausmachen. Über die Hälfte aller Wohnungen entspricht den Vorgaben des Smart-Programmes, mit wenig Erschließungsflächen und besonders hoher Alltags-Tauglichkeit. Aber jede Wohnung verfügt über Balkon oder Loggia. Ein besonders atttraktiver „Hauseingang" ist als Wintergarten konzipiert, von Bewohnern gemeinschaftlich zu gestalten, womit die Nachbarschaft schon in der Anfangsphase gefördert werden soll. Das anspruchsvolle Konzept folgt jenen Prinzipien, welche schon den Gemeindebau des „Roten Wien" geprägt haben, erklärt Architekt Sascha Bradics: „Licht, Luft und Sonne" versprach man damals, heute heißt das soziale Nachhaltigkeit.

Foto: PIDI David Bohmann

DIALOG

Für einfachere Bauregeln

Die seit Jahren schwelende Diskussion über Standards und Normen – auch bei den Gemeinnützigen ein Dauerthema – hat Anfang 2016 zu einer neuartigen Initiative geführt: In enger Kooperation zwischen dem Austrian Standards Institut und der Bundesinnung Bau startete das „Dialogforum Bau Österreich – gemeinsam für klare und einfache Bauregeln". Allen betroffenen Anwendern und Unternehmen sowie Verwaltung und Politik wird eine Plattform geboten, um Normen und andere Regelwerke „einem transparenten, breiten und strukurierten Review zu unterziehen". Hans-Werner Frömmel, Bundesinnungsmeister Bau der WKO, hat den Vorsitz im Dialogforum.

Gestartet wurde im Jänner mit einer Online-Diskussion zur Problem- und Potenzialsuche bis Ende April. Die eingebrachten Vorschläge gelangen zur Ausarbeitung in Arbeitsgruppen und Workshops bis September. Danach folgt eine Diskussionsphase über die „vorläufigen Ergebnisse", von Oktober bis Ende des Jahres sind Online-Konsultationen geplant, die bei einer Konferenz Anfang 2017 nochmals zur Beratung stehen. Auf dieser Basis kommt es zu Entscheidungen in Komitees, welche bis Herbst 2017 zum Abschluss gelangen.

„Damit wird ein neuer Weg beschritten," verlautet aus dem Dialogforum, „Praxiserfahrungen unter Beteiligung der Betroffenen in die Weiterentwicklung von ÖNormen einfließen zu lassen." Ingesamt geht es dabei um eine verbesserte Praxis-Orientierung und Lesbarkeit, Einsparungspotentiale und eine positive Wirkung. – Wer dabei aktiv mitwirken will, wählt www.dialogforumbau.at

AUSBLICK

Keine simple Lösung

Innovative Lösungen für leistbares Wohnen waren in Aussicht gestellt. Besonders eignen sollen sich „Low tech Buildings" – also Gebäude, „welche mit interdisziplinär geplantem Einsatz von minimaler Haustechnik die Anforderungen der Nutzer und deren Komfortbedürfnis erfüllen". Gleichzeitig geht es um „entsprechend hohe energetische Performance", komplettiert Josef Wolfbeißer von „ConPlusUltra" seine Definition. Das in St. Pölten ansässige Beratungsunternehmen beschäftigt die Frage, ob „Low tech" auch zu „Low cost" führe.

Beim ersten „Business Breakfast" der Raiffeisen Bausparkasse präsentierte Wolfbeißer eine Vergleichsstudie zwischen 15 Eigenheimen in Niederösterreich, mit sehr unterschiedlicher Architektur und haustechnischer Ausstattung. Eine genaue Abfrage der Kostenstruktur mündete in differenzierte Auswertungen: Investitionskosten nach Heizwärmebedarf bieten einerseits einen interessanten Vergleich zwischen Kostenanteilen, und führen andererseits zur Erkenntnis, Gesamtkosten je Quadratmeter Bruttogeschossfläche stehen in keinem Zusammenhang mit dem Standard.

Das wenig überraschende Fazit: Gebäude mit höheren Investitionskosten weisen tendenziell niedrigere Folgekosten auf. Aber die „Mehrinvestitionen für die Errichtung können nicht durch Einsparungen im jährlichen Betrieb und geringere Folgekosten ausgeglichen werden", gibt Josef Wolfbeißer zu bedenken – selbst in einem Zeitraum von 30 Jahren. Bewohnern ist es das offenbar wert, hat eine Befragung ergeben, diese schätzen das „ausgezeichnete und komfortable ganzjährige Wohnklima" von Low tech Buildings, „welches sich monetär nicht bewerten lässt".

Mit den Trendbegriffen von Coworking und Coliving beschäftigte sich dann Winfried Kallinger vor dem Hintergrund seiner reichen Erfahrungen in der Immobilienbranche. Ob sich daraus Chancen auf leistbaren Wohn- und Arbeitsraum ergeben, wollte er nicht beurteilen, verwies auf „schwer einschätzbare Risiken" solcher Projekte. Aber wie sagte schon Gastgeber Manfred Url zum Einstieg: Leistbares Wohnen ist gewissermaßen die „Quadratur des Kreises", es handle sich um eine sehr komplexe Thematik, die „keine simplen Lösungen" ermöglicht.