



# Devisen Eigenheim

Das Leben in der Finanzmetropole Mailand war Thema

der heurigen Studienreise des Vereins für

Wohnbauförderung. Der **Bau+Immobilien Report** war Anfang Oktober mit dabei und hat architektonisch extravagante Wohnhausanlagen im CityLife wie auch Projekte der Fondazione Housing Sociale besichtigt.

VON KARIN LEGAT, MAILAND

**M**ailand hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer Industrieregion zum wichtigsten Finanz- und Wirtschaftszentrum Italiens entwickelt. Dieser ökonomische Strukturwandel zeigt sich in einer sehr dynamischen städtebaulichen Transformation. Ehemalige Industriehallen wichen neuen Wohngebäuden, Büroflächen, Universitäten und öffentlichen Grünanlagen. Wesentlich vorangetrieben wurde die jüngste Stadtentwicklung durch die EXPO 2015 - zahlreiche italienische und internationale Stararchitekten haben innovative Projekte entworfen, die heute das Stadtbild prägen.

## >> VIP & Non-VIP <<

Gebaut wurde und wird viel, aber vor allem im hochpreisigen Segment. Wer ge-

nauer hinsieht erkennt aber auch Bescheidenheit im Luxus. „Kleine Wohnbauelemente schaffen einen Dialog zwischen VIP und Non-VIP, einen Dialog zwischen zwei Realitäten“, betont Architektin Katia Accossato, die durch die Mailänder Quartiere führt. Der Wohnsektor kommt dennoch zu kurz. „In Italien fehlen gesamt 2,5 Millionen Wohnungen, davon mindestens 600.000 soziale Wohnungen“, berichtet Markus Sturm, Obmann des vwbf. In der Nachkriegszeit bildete die Wohnungsnot die oberste politische Agenda. Woh-

nungsfonds wurden geschaffen, Wohnbaujahrespläne entwickelt. Der gesättigte Wohnungsmarkt in den 1980er Jahren hat zur Auflösung der Fonds geführt, Immobilienpreise stiegen. Mittlerweile spricht nicht nur Mailand, sondern ganz Italien, von der Emergenza Casa, der akuten Wohnungsnot. Bei der Stadtführung berichtet Katia Accossato über m<sup>2</sup>-Preise von 8.000 bis 10.000 Euro in Wohnungsanlagen wie CityLife-Areal und Porta Nuova. Für die weniger finanzkräftige Bevölkerung herrscht akuter Wohnungsmangel.

**Die 70.000 Sozialwohnungen in Mailand, oftmals im Ghettocharakter mit Hochhäusern, müssten sozial durchmischt werden.**

In den letzten Jahren wurden von öffentlichen italienischen Wohnungsunternehmen nur durchschnittlich 6.000 Wohnungen pro Jahr errichtet, das entspricht etwa 5 Prozent der gesamten Bautätigkeit und kann den Wohnungsbedarf nicht einmal im Ansatz decken. In Österreich beträgt die Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft jährlich 15.000



Gegründet aus einer Bankstiftung hat sich die Social Housing Foundation dem sozialen Wohnbau verpflichtet. Die Mieten müssen 30 Prozent unter jenen des freien Marktes liegen.

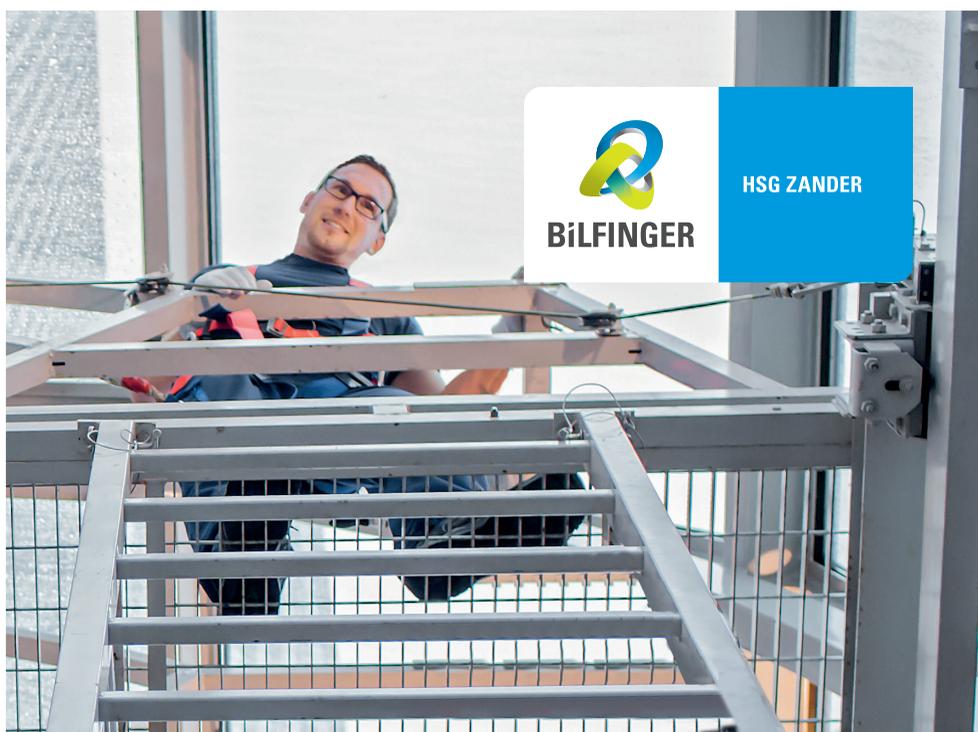
Wohnungen. 60 Prozent davon werden gefördert errichtet. Wohnbauförderung allein ist aber laut Markus Sturm kein Garant für leistbares Wohnen. Wohnen wird auch bei uns immer teurer. Baukosten steigen durch in den letzten Jahren zunehmende Bauvorschriften. Im freifinanzierten Wohnbau sind ökologisch geringere Vorschriften wie im geförderten Sektor zu berücksichtigen. Auch das Normwesen trägt zu den ausufernden Wohnkosten bei. Man könne sparen, ohne dass die Qualität leidet. „Wir bauen Wohnungen mit sehr hohem Schallschutz. Angesprochen auf das Normwesen fordert Wurm eine längere Frist der Normwerdung. Es

sei legitim, dass die Industrie eine Norm fordert und forciert. Aber nicht alles müsse sofort in einer Norm enden.

#### >> Finanzloch <<

Aufgrund steigender Arbeitslosenzahlen, sinkender Einkommen und der restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken können sich immer weniger italienische Haushalte eigene vier Wände leisten, die Wohnkostenbelastung steigt. Laut Eurostat liegt der Wohnungsaufwand aufgrund des Preisanstiegs heute um gut 1/3 höher als vor 10 Jahren. Vor allem für

junge Italiener hat das fehlende Angebot an leistbarem Wohnraum gravierende Auswirkungen. Etwas 2/3 im Alter zwischen 18 und 34 Jahren leben noch bei den Eltern. „Italien ist zudem ein Eigentumsmarkt“, berichtet Karl Wurm. 72 Prozent der Italiener besitzen ein Eigenheim, Anfang der 1970er Jahre lag die Quote noch bei 51 Prozent. Österreich verfügt über einen relativ ausgewogenen Wohnungsmarkt: 58 Prozent des Bestandes sind Eigentums-, 42 Prozent gewerbliche und private Mietwohnungen. Entscheidend für den Anteil des sozialen Wohnbaus ▶



HSG ZANDER

## WE MAKE FACILITY MANAGEMENT WORK

Erzielen Sie gemeinsam mit uns als professionellem Facility Management-Partner mehr Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

HSG ZANDER, AUSTRIA  
[www.hsgzander.at](http://www.hsgzander.at)

### Hintergrund

■ **WERDEN IN ITALIEN** Grundstücke über 15.000 m<sup>2</sup> in Bauland umgewidmet, müssen 50 Prozent für den sozialen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Das grenzt an Kommunismus, meinen einige. Diesen Prozess gibt es aber auch in Österreich: In Innsbruck und Salzburg gilt bei Umwidmungen von Grün- in Bauland eine zivilrechtliche Vereinbarung, wonach 75 Prozent dem geförderten Mietwohnbau zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Eigentümer kann laut wvbf die Sozialwohnungen auch selbst bauen – die Kosten schrecken jedoch ab.



Elegante Wohnsiedlungen umgeben die drei spektakulären Bürotürme der Stararchitekten Arata Isozaki, Zaha Hadid und Daniel Libeskind am westlichen Rand der Innenstadt von Mailand.

Das Porta Nuova Areal gilt als eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiete Europas. Hier findet man die beiden Luxus-Wohnhochhäuser Bosco Verticale. 800 Bäume, 5.000 Sträucher und 11.000 Bodendeckerpflanzen sind in einem vertikalen Wald verpflanzt.

► ist auch die Finanzierung. In Italien liegt die Stadtentwicklung und der Wohnbau in den Händen von Privaten und Fonds. „Das passt mit dem System der Gemeinnützigkeit nicht zusammen“, zeigt Karl Wurm auf. Das Porta Nuova Viertel wurde etwa von der Immobiliengruppe Hines Italia und dem US-Pensionsfonds TTIaa Cref entwickelt. In die Immobiliengruppe haben sich zuletzt verstärkt ausländische Finanzinvestoren eingekauft, etwa die arabische Fondsgemeinschaft Qatar. Das ist laut Karl Wurm ein europäischer

dacht waren. Nur allmählich kommt der Neubau kostengünstiger Wohnungen in Gang. 2014 wurde in Italien ein 1,7 Mrd. Euro umfassendes Wohnbauprogramm beschlossen, das auch die Förderung des sozialen und öffentlichen Wohnungsbaus vorsieht. Eine Facette davon ist die Einführung einer Mietkaufoption, laut der die Mieter nach 7 Jahren die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen zu kaufen. Giordana Ferri berichtet dazu von der Fondazione Housing Sociale, einer gemeinnützigen Stiftung, die 20.000 soziale Woh-

Fokus auf soziale Aspekte, wodurch der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt wird.“ Franco Zinna von der Gemeinde Mailand berichtete vom Projekt Contratti di Quartiere, einer Quartiersaufwertung mit einem Wohnungsangebot für die unterschiedlichen sozialen Lebenslagen der Bevölkerung. Innerhalb des 4.000 Wohnungen zählenden Bestandes sollen abgestufte Sozialmieten für eine soziale Durchmischung sorgen. ■

58

**Wesentliche Fehler vor Jahrzehnten führten dazu, dass es heute in Italien einen starken Überhang an Eigentumswohnungen gibt.**

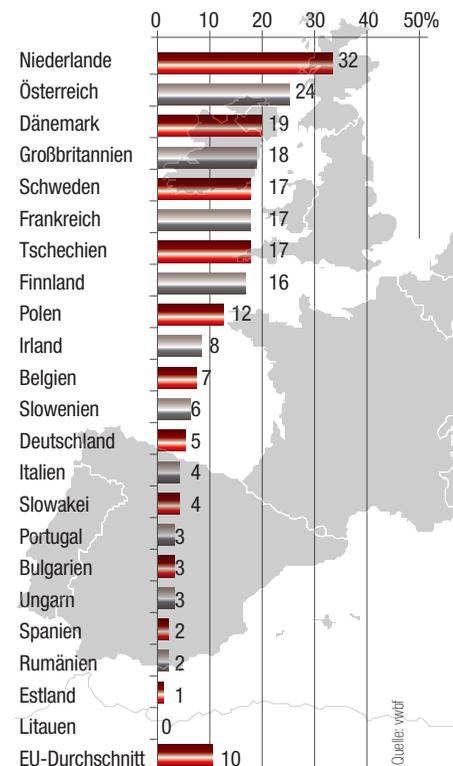
Trend. Bei Wohnen fehle die Sensibilität. „Die Wasserversorgung in Händen eines arabischen Fonds kann sich keiner vorstellen.“ Großstädte wie Wien leiden zwar auch unter budgetären Problemen, die Stadtentwicklung und der Wohnbau erfolgt aber nicht über private Investoren.

**>> Sozial voran <<**

Mit rund 900.000 gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen, 24 Prozent vom gesamten Wohnungsbestand, kommt dem sozialen Wohnbau in Österreich ein hoher Stellenwert zu. In Italien spielt der soziale Wohnbau mit nur 4 Prozent am Wohnungsbestand eine untergeordnete Rolle, wobei Sozialwohnungen bisher nur für Notsituationen ge-

nungen zur Verfügung stellt. „Grundgedanke ist immer ein intensives Sozialleben der Mieter.“ Die BewohnerInnen bilden einen Verein und bewirtschaften die Gebäude selbst. 10 Prozent der Gebäudefläche sind Gemeinschaftsräume. Ein Projekt der Fondazione Housing Sociale ist das Wohnprojekt in der Via Cenni, das seit 2 Jahren besteht. Grund und Boden des Areals gehören der Gemeinde Mailand, daher konnten günstige Konditionen angeboten werden. Die vier neugeschößigen Gebäude umfassen 124 Miet- und Mietkauf-Wohnungen. Das Gebäude ist in Holz-Massivbauweise mit großflächigen Brettsperrholzelementen errichtet. Karl Wurm: „Das Projekt Via Cenni ist sehr zu begrüßen. Es wirft einen starken

**Anteil sozialer Wohnbau an Wohnungsbestand (in %)**



**ÖSTERREICH IM SPITZENFELD.** Nur in den Niederlanden ist der Anteil des sozialen Wohnbaus höher als in Österreich.