

Masterarbeit

Unter anderen Gesetzen zusammenleben

Alexander Reinmar Blacher



Alexander Reinmar Blacher, BSc

Unter anderen Gesetzen zusammenleben

MASTERARBEIT
zur Erlangung des akademischen Grades
Diplom-Ingenieur

Masterstudium
Architektur

eingereicht an der
Technischen Universität Graz

Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer: Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau
Institut für Wohnbau

Graz, Mai 2021

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Graz am 03.05.2021

Alexander Reinmar Blacher, BSc

Ich möchte mich herzlich bedanken bei ...

... meinem Betreuer Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau für die zahlreichen konstruktiven Gespräche und die tolle Unterstützung während des Entstehens dieser Arbeit.

... meinen Eltern Susanne und Reinmar, die mich immer begleitet und unterstützt haben, egal wohin mich mein Weg geführt hat. Besonders bedanken möchte ich mich bei Susanna, die mich im Studium und bei dieser Arbeit begleitet und motiviert hat.

... meinen Freunden und Studienkollegen, die immer ein offenes Ohr hatten.

... allen, die mich während der Zeit der Entstehung der Arbeit unterstützten, und mir zur Seite standen.

Kurzfassung

Diese Masterarbeit beschäftigt sich mit der Wohnbauförderung und den aktuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Zu Beginn werden die Geschichte, die Relevanz und die Funktionen der Förderung erläutert. Da die Förderung je nach Bundesland sehr unterschiedlich aussieht, werden vier Länder, nämlich Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und Wien, einer genaueren Analyse unterzogen. Dabei steht im Vordergrund, welche Personen Anspruch auf eine Förderung haben, ob dies in Miete oder Eigentum passiert, wie diese Wohnungen ausgestattet sind, und wie sich eine mögliche Finanzierung gestaltet. Dem gegenübergestellt werden die aktuellen Bedürfnisse, sowie eine Kritik an der derzeitigen Wohnbauförderung. Die Kritik ist speziell durch die Corona-Krise verstärkt in den Medien präsent. Um den Wohnbau wieder zeitgemäßer gestalten zu können, sollten diese Punkte in die Förderung eingearbeitet werden. Denn nur so kann gewährleistet werden, dass der Staat Österreich weiterhin ein Mitspracherecht am österreichischen Wohnungsmarkt hat. Die Rückläufigkeit der Förderung bestätigt die Notwendigkeit einer Adaptierung. Die Ergebnisse sind wenig Mitspracherecht an der Gestaltung des Wohnungsmarktes und mehr frei finanzierte Wohnbauten am Wohnungsmarkt. Um einen bestmöglichen Einblick in die aktuelle Situation zu bekommen wurden Experteninterviews geführt. Diese Experten haben durch ihre tägliche Auseinandersetzung mit den Gesetzen und den Personen dahinter einen guten Überblick, um Schnittstellen zu erkennen. Dieser gespannte Bogen von Bedürfnissen, Kritiken und gesetzlichen Regularien wird in einem konkreten Projektentwurf umgesetzt. Der Projektentwurf zeigt, wie man unter Berücksichtigung der erarbeiteten Theorie „Unter anderen Gesetzen zusammenleben“ könnte. Am Ende der Arbeit werden mögliche Änderungsvorschläge für die Wohnbauförderung gemacht.

Abstract

This master thesis sheds light on two connected topics, namely the housing subsidy and the current needs of residents. In the first chapter, the history, the relevance and the function of the housing subsidy are explained. The subsidy regionally differs in all states of Austria. For this sake, four states, including Upper Austria, Styria, Vorarlberg, and Vienna are analysed. This study in the master thesis is focusing on who has the right to get a subsidy and whether it is provided to be in rent, or in freehold and how it will be financed and equipped. These aspects are confronted with the current needs of the residents and with the critique on the latest regulations. Especially the last part is very present in the media nowadays, because of the corona crisis. All these points should be integrated into the subsidy, in order to make it possible to create up-to-date residential buildings. This is also the only way for, Austria not to become voiceless in the housing sector. As this thesis shows, the relevance of the housing subsidy is decreasing and that just confirms the need of an urgent adjustment. The result of the latest regulation is that more and more residential buildings are built without subsidy. To get a clear overview of the current situation several interviews with experts have been carried out. The aim was to interview people who were working with the regulations every day as they can easily see where changes would make a difference. The worked-out aspects of the theory is going to be converted into a project. This project should then show how people could live together under different regulations. At the end of the master thesis several changes in the subsidy are suggested.

Inhalt

Einleitung	1
1. Die Wohnbauförderung	4
1. 1 Geschichte der Wohnbauförderung	4
1. 2 Subjekt und Objektförderung in Österreich	9
1. 3 Relevanz der Wohnbauförderung in Österreich	10
1. 4 Funktion der Wohnbauförderung	19
1. 5 Förderung nach Bundesländern	22
1. 6 Förderung nach Personen	26
1. 7 Förderung von Miete oder Eigentum	30
1. 8 Förderung nach Finanzierung	36
1. 9 Förderung nach Ausstattung	40
2. Aktuelle Tendenzen im Wohnbau	54
2. 1 Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner	56
2. 2 Die Stadt der Zukunft	64
2. 3 Gemeinsame Ziele	70
2. 4 Die Aufhebung der Funktionstrennung	72
2. 5 Soziale Interaktion	78
3. Der Projektentwurf	84
3. 1 Der Bauplatz	84
3. 2 Das Konzept	94
3. 3 Die Grundrisse	102
3. 4 Die Ansichten	110
3. 5 Die Schnitte	114
3. 6 Die Perspektiven	118
3. 7 Die Konstruktion - Der Fassadenschnitt	144
4. Änderungsvorschläge für die Wohnbauförderung	166
Anhang	172
A1. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Personen	172
A2. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Eigentum	176
A3. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Finanzierung	176
A4. Begriffsbestimmungen - Ausstattungskriterien nach Förderung	179
A5. Interview mit Andreas Baschinger	184
A6. Interview mit Johann Günther	195
Abbildungsverzeichnis	211
Tabellenverzeichnis	219
Literaturverzeichnis	220

Einleitung

Anfang des Jahres 2020 kam es in Österreich und der restlichen Welt zu einschneidenden Maßnahmen aufgrund der COVID-19 Situation. Die Bewegungsfreiheit wurde massiv eingeschränkt und in den meisten Fällen auf die eigenen vier Wände reduziert. Die Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit wurde aufgehoben. Die Bewohnerinnen und Bewohner waren darauf genauso wenig vorbereitet, wie die Wohnung selbst. Die täglichen Bedürfnisse wurden über den Online-Handel abgedeckt, die Wohnung zum Homeoffice umfunktioniert, soziale Kontakte über das Internet gepflegt und Kinder von zu Hause aus unterrichtet. Hier stellt sich nun die Frage, wohin die Diskussion über Wohnbau gehen wird.

Durch diese Krise ist ein neues Bewusstsein für die eigenen vier Wände und eine Chance für eine Veränderung entstanden. Der mehrgeschoßige Wohnbau wird über die Wohnbauförderung stark durch die Politik beeinflusst. Durch die starke Reglementierung des Wohnbaus entstehen kaum Veränderungen in den Wohnungsgrundrissen. Daher ist auch die Anpassung an neue Bedürfnisse schwierig. In dieser Masterarbeit werden die Spannungsfelder der Wohnbauförderung und der aktuellen Bedürfnisse analysiert. Im nächsten Schritt wird ein Projektentwurf gemacht, der nur teilweise den bestehenden Gesetzen, jedoch den neuen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und

Bewohner entspricht. Zum Schluss werden Gesetzesänderungen vorgeschlagen, um Gebäude, die den neuen Erfordernissen gerecht werden, in die Wohnbauförderung zu integrieren.¹

Die Masterarbeit gliedert sich in vier Kapitel. Das erste Kapitel beschäftigt sich mit dem Ist-Zustand der Wohnbauförderung bei Neubauten im Geschoßwohnbau in Österreich. Es gibt einen kurzen geschichtlichen Überblick und eine Erklärung, wie die Wohnbauförderung grundsätzlich funktioniert. In den einzelnen Unterkapiteln werden Vergleiche zwischen Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und Wien gezogen und Unterschiede aufgezeigt.

Das zweite Kapitel der Masterarbeit setzt sich mit den aktuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner im Geschoßwohnbau auseinander. Durch Zeitungsartikel werden die neuen Bedürfnisse erforscht. Diese werden anschließend als räumliche Umnutzungen oder Erweiterungen in den mehrgeschoßigen Wohnbau integriert. Im dritten Kapitel wird die erarbeitete Theorie in einem konkreten Projektentwurf umgesetzt. Dieser zeigt, wie man unter anderen Gesetzen zusammenleben kann. Das vierte und letzte Kapitel zieht Rückschlüsse aus der erarbeiteten Theorie und dem erstellten Projektentwurf und schlägt notwendige gesetzliche Änderungen zur Umsetzung der aktuellen räumlichen Bedürfnisse vor.

1 Vgl. o.A. (13.04.2020): Wettbewerb: Isolation Bewohnen, <https://www.atelierkopfhoch.com/2020/04/13/wettbewerb-isolationen-bewohnen/>, in: <https://www.atelierkopfhoch.com/> [01.05.2020] im Folgenden zitiert als: o.A.: Wettbewerb: Isolation Bewohnen, 13.04.2020, <https://www.atelierkopfhoch.com/2020/04/13/wettbewerb-isolationen-bewohnen/>, 01.05.2020.

1. Die Wohnbauförderung

1.1 Geschichte der Wohnbauförderung

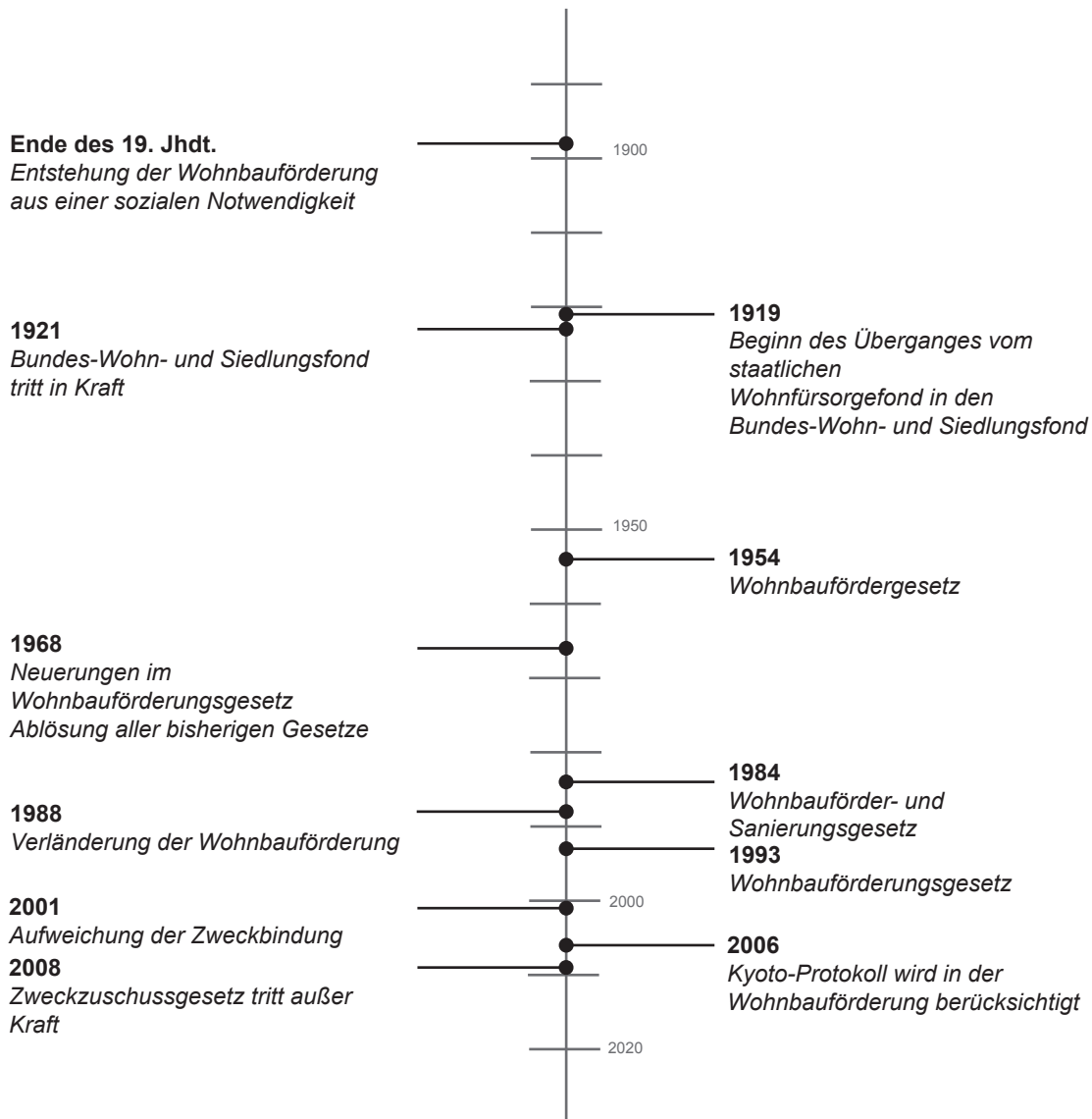


Abbildung 1: Zeitstrahl

Die Wohnbauförderung ist gegen Ende des 19. Jahrhunderts aus einer sozialen Notwendigkeit heraus entstanden. Der durch die Industrialisierung hervorgerufene rasche Zuwachs von Bevölkerung in den Städten verschlechterte die Wohnsituation der Menschen. Daher mussten staatliche Maßnahmen gesetzt werden, um die Wohnsituation zu verbessern. Das Ganze hat mit einem Gesetz begonnen, welches über Steuern versucht hat, mehr Wohnraum zu schaffen. In weiterer Folge gab es dann den Kaiser-Franz-Josef-Jubiläums-Fonds und staatliche Wohnungsfürsorgefonds. Letzterer bot erstmals die Möglichkeit, Darlehen zu gewähren, oder Bürgschaften für Darlehen von Banken zu übernehmen.²

Im Jahr 1919, nach Ende des 1. Weltkrieges, wurde ein staatlicher Wohnungsfürsorgefond ins Leben gerufen. Dieser ging im Jahr 1921 in den Bundes-Wohn- und Siedlungsfond über und war bis Ende 1967 in Kraft. Mit diesem Finanzierungsmittel konnten in dieser Zeitspanne insgesamt 174.927 Wohnungen gefördert werden. Die meisten davon, nämlich 157.386, nach dem zweiten Weltkrieg.³

Die Wohnbauförderung, die wir heute kennen, beruht auf den Grundlagen der Modelle der Nachkriegszeit. Im Vordergrund stand immer Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Aus dieser Logik heraus lässt sich erklären, warum die Objektförderung in Österreich eine weitaus größere Rolle spielt, als die später ins Leben gerufene Subjektförderung, und die Steuerbegünstigungen.⁴

Zu Beginn war die Wohnbauförderung in Gesetzgebung und Vollziehung ein Instrument des Bundes. Das änderte sich mit dem Wohnbauförderungsgesetz von 1954. Dieses regelt, dass es sich zwar noch um vom Bund erlassene Gesetze handelt, diese aber von den jeweiligen Bundesländern vollzogen werden. Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 löst alle bisherigen Modelle ab. Die Gesetzgebung war weiterhin Sache des Bundes, die Vollziehung war aber Aufgabe der Länder. Am 1.1.1988 wurde schließlich mit dem Bundesverfassungsgesetz die Verlagerung der Wohnbauförderung beschlossen. Damit wurden die übriggebliebenen Bundesgesetze zu Landesgesetzen.⁵

2 Vgl. o.A.: Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung_2019.pdf in: <https://www.wohnbau.steiermark.at/> [29.09.2020] im Folgenden zitiert als: o.A.: Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung_2019.pdf.

3 Vgl. Ebda.

4 Vgl. Czerny, Margarete: Fakten und Fiktion zur österreichischen Wohnbauförderung. In: Abele Hanns/Cervený Michael/Schleicher Stefan/Weber Karl (Hg.): Reform der Wohnbauförderung, Wien 2000, 2. Im Folgenden zitiert als Czerny 2000.

5 Vgl. Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung_2019.pdf, 29.09.2020.

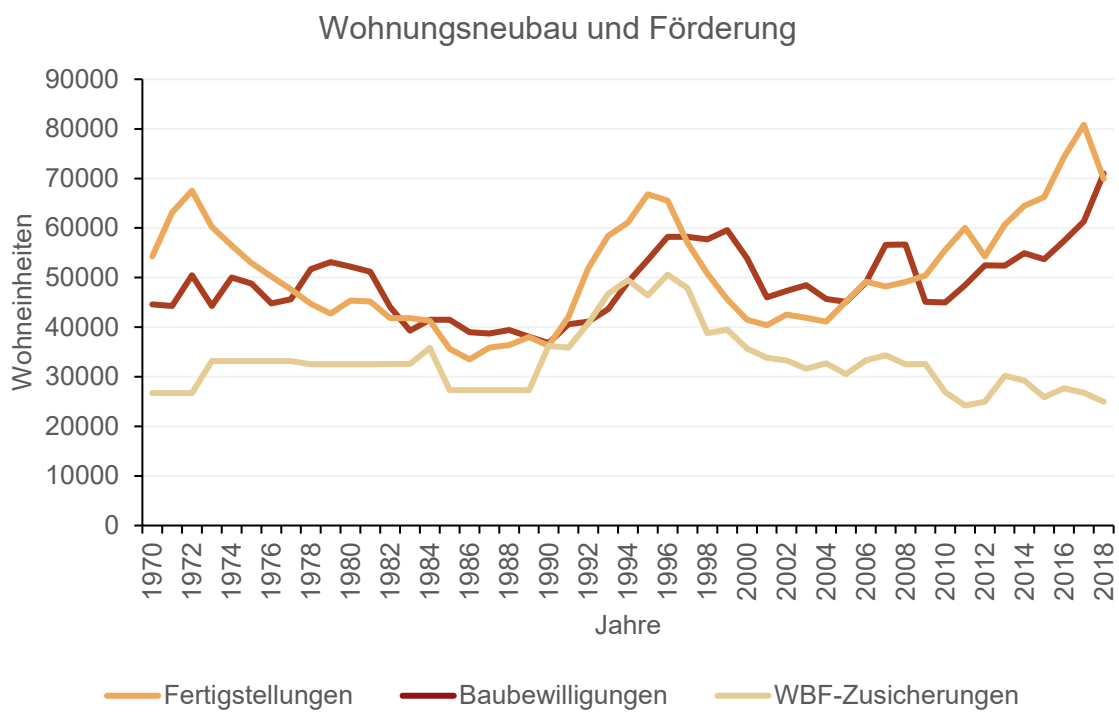


Abbildung 2: Wohnungsneubau und Förderung

Im Jahr 1970 war erstmals der Trend erkennbar, dass sich die Haushalte vom sozialen Wohnbau distanzieren und sich mehr in Richtung Eigentum orientierten. Die Wohnbauförderung hat sich in dieser Hinsicht angepasst.⁶ Im Jahr 1992 wurde das Wohnbauförderungsgesetz in der Steiermark ergänzt und erweitert. Diese Änderungen wurden anschließend im neuen Wohnbaugesetz von 1993 verkündet.⁷ Durch Schwierigkeiten mit den Finanzierungsmitteln der Wohnbauförderung im Jahr 2001 und den bevorstehenden Verhandlungen zum Finanzausgleich wurde die Zweckbindung der Wohnbauförderung aufgelockert. Dies geschah mit einer Umbenennung des Wohnbauzweckzuschussgesetzes von 1989 zum *Investitionsbetrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur*.⁸

Ausschlaggebend für die nächste Änderung in der Wohnbauförderung war das Kyoto-Protokoll. Dieses schreibt eine Reduktion der sechs Treibhausgase vor. Für Österreich bedeutet das eine Reduktion der Treibhausgas-Emissionen um 13%, ausgehend von den Emissionen von 1990. Diese Reduktion betrifft auch den Gebäudesektor und damit auch die Wohnbauförderung.⁹

Aus diesem Grund wurden im Jahr 2002 die ersten Strategien zur Erreichung der Klimaziele vom Bund, in Zusammenarbeit mit den Ländern, erarbeitet. Diese Ergebnisse wurden im Jahr 2006 in die Wohnbauförderung integriert und dienen maßgeblich dazu die Emissionen in den Jahren 2008-2012 und danach zu senken.¹⁰

6 Vgl. Abele, Hanns/Hörtl Andrea: Ökonomische Anreize und ihre Wirkungen in der Wohnbauförderung: Das Kyoto-Ziel als Reformanstoß. In: Abele Hanns/Cerveny Michael/Schleicher Stefan/Weber Karl (Hg.): Reform der Wohnbauförderung, Wien 2000, 22-23. Im Folgenden zitiert als Abele/Hörtl 2000.

7 Vgl. Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung_2019.pdf, 29.09.2020.

8 Vgl. Amann, Wolfgang: Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 148. Im Folgenden zitiert als Amann 2019.

9 Vgl. Abele/Hörtl 2000, 24.

10 Vgl. Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung_2019.pdf, 29.09.2020.

Nur zwei Jahre später, im Jahr 2008, wurde in einem neuen Finanzausgleich das Zweckzuschussgesetz der Wohnbauförderung außer Kraft gesetzt. Die Wohnbauförderung wird nun nicht mehr mit einem fixen Zuschuss des Bundes finanziert. Stattdessen erhalten die Länder Ertragsanteile, die nicht mehr zwingend an die Wohnbauförderung gebunden sind.¹¹

Aktuell entwickelt sich die Wohnbauförderung gegensätzlich zur Steigung der baubewilligten Wohnungen. 2017 gab es einen Rekordwert von 80.000 Wohnungen, die in Österreich bewilligt wurden. Um die Jahrtausendwende waren es rund die Hälfte. Von diesen 80.000 baubewilligten Wohnungen wurden nur noch knapp die Hälfte durch die Wohnbauförderung mitfinanziert. Um die Jahrtausendwende waren es noch etwa 90%. Bei den Eigenheimen ist dies noch deutlich besser zu sehen, hier werden nur rund 30% mit der Wohnbauförderung teilfinanziert.¹²

Jetzt ist es an der Zeit, die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zu hinterfragen und die Wohnbauförderung an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen, um ihr wieder mehr Bedeutung zukommen zu lassen.¹³

¹¹ Vgl. Ebda.

¹² Vgl. Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019, 11. Im Folgenden zitiert als Amann/Struber 2019.

¹³ Vgl. Ebda., 11.

1.2 Subjekt und Objektförderung in Österreich

In Österreich berechnet jedes Bundesland die Förderung nach deren eigenen Richtlinien. Diese sind in den Landesgesetzen niedergeschrieben. Grundsätzlich unterscheidet man in Österreich zwischen der Objektförderung und der Subjektförderung, wobei sich die Subjektförderung wieder in zwei Kategorien unterteilen lässt. Ein Teil der Subjektförderung dient dazu den Eigenmittelanteil, der bei einer geförder- ten Genossenschaftswohnung zu bezahlen ist, zu finanzieren. Hierfür kann ein Eigenmittel- ersatzdarlehen beantragt werden. Der zweite Teil der Subjektförderung ist die Wohnbeihilfe, diese dient zur Deckung der monatlichen Kos- ten (Miete) der Wohnung.¹⁴

Die Subjektförderung ist abhängig von ge- wissen Einkommensgrenzen, die von den Ländern selbstständig, in unterschiedlicher Höhe festgelegt werden. Diese sind immer auf einen Haushalt bezogen.¹⁵

Die Subjektförderung hat in Österreich nur einen vergleichsweise niedrigen Stellenwert.¹⁶

Andere Länder im europäischen Raum setzen sehr stark auf die Subjektförderungen und ver- nachlässigen die Objektförderung zur Gänze.

Nicht so in Österreich. Der Hauptteil der För- derung ist auf das Bauen und Sanieren von Gebäuden ausgerichtet. Hier kann zwischen Mietobjekten und Eigenheimen unterschieden werden.¹⁷

Die Förderungen von Personen machte im Jahr 2016 nur rund 15% des gesamt Budgets der Wohnbauförderung aus. Nur rund 5% der Haushalte in Österreich beziehen eine Wohn- beihilfe.¹⁸

¹⁴ Vgl. o.A.: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html, in: <https://www.oesterreich.gv.at/startseite.html> [18.10.2020].

¹⁵ Vgl. Amann 2019, 145.

¹⁶ Vgl. Asamer, Manfred: Wohnbauförderung in Österreich 2016. Wien 2017, 21-23. Im Folgenden zitiert als Asamer 2017.

¹⁷ Vgl. Amann 2019, 143-144.

¹⁸ Vgl. Asamer 2017, 21-23.

1.3 Relevanz der Wohnbauförderung in Österreich

„Praktisch kein entwickeltes Land weltweit kommt ohne staatliche Instrumente der Wohnfürsorge aus.“

Amann 2019, 143.

Die Wohnbauförderung in Österreich hat ihre heutige Gestalt bereits in den 1950er Jahren angenommen. Sie stand immer für kleine und mittlere Wohnungsgrößen für die unteren sozialen Schichten der Bevölkerung. Neben diesen sozialen Themen waren auch die wirtschaftlichen Aspekte relevant. Im Laufe der Zeit hat sie sich entwickelt und wurde um einige Aufgabenbereiche ergänzt. Man hat erkannt, dass man mit der Wohnbauförderung Einfluss auf den Städtebau, die Raumplanung, und den Umweltschutz hat.¹⁹

Die Themen Klima- und Umweltschutz wurden durch die Politik in den späten 1990-er Jahren in die Wohnbauförderung integriert. Zu dieser Zeit hat die EU dem Kyoto-Protokoll zugestimmt. Mit der Wohnbauförderung wollte man den Energieverbrauch und den Treibhausgasausstoß im geförderten Wohnbau verringern. Das hat aufgrund von zwei Tatsachen nur bedingt funktioniert: Einerseits zielt die Förderung sehr stark auf den Neubau von Wohnungen ab und nicht auf die Sanierung des Altbestandes. Gerade bei der Umsetzung von klimapolitischen Zielen sollte man sich auf den Gebäudebestand konzentrieren, da dieser in einem viel höheren Prozentsatz vorhanden ist. Andererseits kann man einen Großteil der Förderung auch ohne die Einhaltung der ökologischen

Bedingungen erhalten. Das führt dazu, dass es nicht bei jedem Neubau umgesetzt wird.²⁰

Jeder neugebaute oder sanierte Wohnbau in Österreich und Europa hat Einfluss auf die Wirtschaft und ist somit mit dem gesamtwirtschaftlichen Erfolg eines Landes verflochten. Würde es zu einem Einbruch im Wohnungsbau kommen, würde davon nicht nur die Bauwirtschaft betroffen sein, es würde sich auch auf die Kauf- und Konsumlust der privaten Haushalte auswirken. Vereinfacht gesagt, hat die österreichische Wohnbauförderung mit ihrer starken Tendenz zur Objektförderung eine Umwälzungsrentabilität. Je mehr Geld in den Wohnbau fließt, desto mehr Arbeitsplätze können geschaffen werden. Wenn es mehr gesicherte Arbeitsplätze gibt, erhöht dies die Kaufkraft. Der geförderte Wohnbau sichert zu einem Teil die Wirtschaft in Österreich, weil die Anzahl der gebauten Wohnungen jährlich kaum schwankt. Falls Österreich nun eine schlechte gesamtwirtschaftliche Lage erlebt, kann die Politik mit der Wohnbauförderung gegensteuern. Sie kann in diesen Jahren Anreize setzen, um zum Beispiel mehr Wohnbauten zu sanieren, oder neu zu bauen. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert und die Kaufkraft stabilisiert.²¹

Außerdem werden durch die Wohnbauför-

¹⁹ Vgl. Amann, 2019 150-151.

²⁰ Vgl. Abele/Höltl 2000, 24-27.

²¹ Vgl. Czerny, Margarete/Weingärtler, Michael: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien 2007, 1-7. Im Folgenden zitiert als Czerny/Weingärtler 2007.

„Schieflage beim Wohnbau. Der geförderte Wohnbau, auf den die Stadt Wien so stolz ist, verliert stark an Bedeutung, teure freifinanzierte Mietwohnungen beherrschen den Neubau. Auch undurchschaubare Fördermodelle machen es manchen Mietern schwer.“

Putschögl, Martin: Schieflage beim Wohnbau, in: Der Standard, 8.10.2020, 11. Im Folgenden zitiert als Putschögl 2020,11.

derung im Geschößwohnbau konstant rund 20.000 Objekte pro Jahr teilfinanziert. Das geschieht mehr oder weniger unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage. Die Förderung machte im Jahr 2018 rund 0,5% des Bruttoinlandsproduktes aus. Das ist im EU-weiten Vergleich ein Spitzenwert.²²

Nichtsdestotrotz ist sie seit Jahren rückläufig. Denn genau die gleiche Anzahl an geförderten Wohnungen wurde schon Mitte der 90er Jahre erreicht, obwohl in dieser Zeit insgesamt viel weniger gebaut wurde. Damals waren zwischen 80% und 90% aller Geschößwohnbauten gefördert. Heute sind es etwa 50%.²³

Das erste Mal hat die Wohnbauförderung im Jahr 2000 an Relevanz verloren. Zu diesem Zeitpunkt stand sie vor zwei Problemen. Einerseits war das Zeitalter des Wohnbaubooms Mitte der 1990er Jahre vorbei und es war ein geringerer Bedarf zu decken. Andererseits standen 2001 Budgetkürzungen durch den Finanzausgleich an. Diese beiden Punkte stehen im direkten Zusammenhang mit einem geringeren Finanzierungsaufwand für die Wohnbauförderung, den Zielen des Kyoto-Protokolls und den Maastricht-Maßnahmen. Um diese Punkte und Auflagen einhalten zu können musste die Wohnbauförderung umgestellt werden. Die Wohnbauförderung wurde auf ein System umgestellt, welches keine Schulden

mehr verursacht. Somit konnte man auch die Kürzungen verhindern. Zusätzlich wurde auch eine unbefristete Verlängerung des Vertrages des Zweckzuschussgesetzes von 1989 beschlossen und die Finanzierung der Wohnbauförderung gesichert. Um den Ländern mehr Handlungsspielraum bei der Verwendung der Gelder zu geben, wurde die Wohnbauförderung thematisch ausgeweitet und in Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur umbenannt. Dabei wurde auch die Zweckbindung der Rückflüsse der Wohnbauförderung aufgehoben. Dies hat in einzelnen Bundesländern in den frühen 2000-er Jahren dazu geführt, dass man die Rückflüsse veräußert hat.

Da diese Forderungen an keinen Zweck mehr gebunden waren, wurden rund 12 Mrd. € zur Aufbesserung des Budgethaushaltes der Länder verwendet. Diese Entscheidung wurde durch den Rechnungshof mit einem Bericht aus dem Jahr 2010 auf das Schärfste kritisiert, dennoch war es für den Budgethaushalt der Länder notwendig.²⁴

Im Jahr 2008 wurde schließlich das Zweckzuschussgesetz der Wohnbauförderung außer Kraft gesetzt (siehe Abb. 3). Damit wurden die zunächst zweckgebundenen Zuschüsse in Ertragsanteile umgewandelt. Diese Ertragsanteile aus den steigenden Steuererträgen sind

²² Vgl. Amann/Stuber 2019, 57-59.

²³ Vgl. Amann 2019, 145.

²⁴ Vgl. Ebda, 148-149.

Einnahmen der Wohnbauförderung in Mio. €

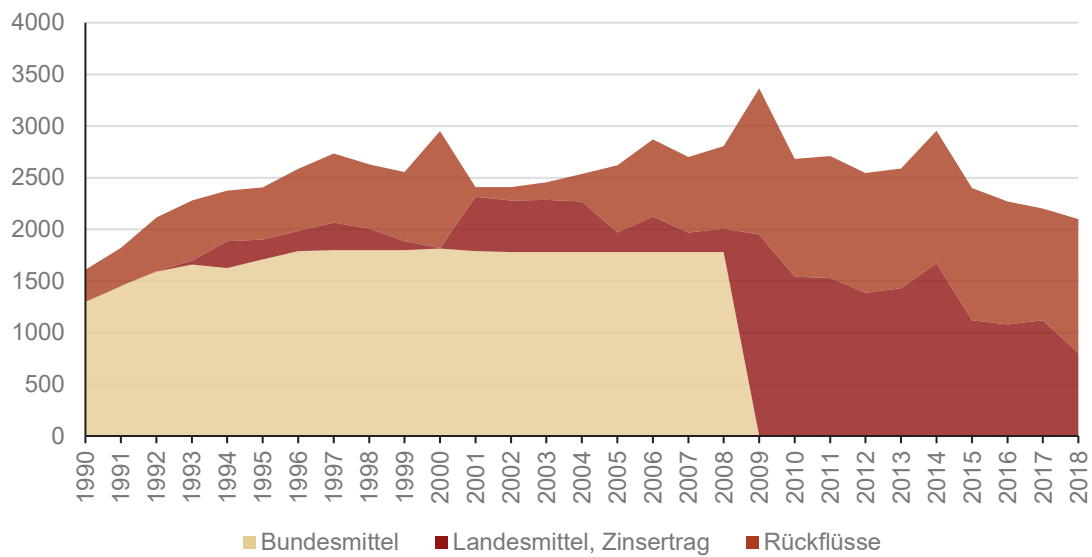


Abbildung 3: Einnahmen der Wohnbauförderung in Mio. €

Teil des Budget des Bundes und werden an die Länder bzw. Gemeinden verteilt. Über dieses Budget können die Länder nun frei verfügen. Dabei besteht die Gefahr, dass die Mittel für die Budgetkonsolidierung verwendet wird und nicht für den Wohnbau. Die Entscheidung über die Aufhebung des Zweckzuschussgesetzes steht seither immer wieder unter Kritik. Nicht umsonst haben sich über die Jahre hinweg Ländervertreter immer wieder für die Wiedereinführung des Zweckzuschusses ausgesprochen, jedoch war der Bund nicht bereit die geforderte finanzielle Entschädigung zu bezahlen. Nun liegt es im Verantwortungsbereich der Länder, dass genug Budget für den Wohnbau bereitgestellt und verwendet wird.²⁵

Denn eine der größten Herausforderungen vor dem die aktuelle Wohnbauförderung steht, ist die Beschaffung von Grundstücken innerhalb der Städte. Die Situation wird einerseits durch das enorme Wachstum in den Städten erschwert und andererseits durch die steigenden Grundstückspreise.²⁶

Zum Leidwesen des geförderten Wohnbaus treibt der Staat selbst die Grundstückspreise in die Höhe. Das kann man sehr gut zum Beispiel bei ehemaligen Kasernengeländen beobachten. Diese Grundstücke gehören dem Bund und werden dann in einem Bestbieter-

verfahren an den Höchstbietenden veräußert. Ein Beispiel für so ein Bestbieterverfahren ist das ehemalige Kasernengelände in Linz, Ebelsberg. Hier haben sich sogar drei gemeinnützige Bauträger zusammengeschlossen, um mehrfach mitbieten zu können. Doch am Ende reichte es nicht aus und das Möbelhaus XXXLutz bekam den Zuschlag für das Grundstück. Zum Bedauern der Anrainer wird auf diesem Grundstück natürlich kein geförderter Wohnbau, der benötigt werden würde, entstehen. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass bei einem geförderten Wohnbau das Grundstück kostenfrei vom Bauträger zur Verfügung gestellt werden muss. Im Nachhinein kann es nur mit 3% in die endgültige Miete einfließen. Das schränkt die Wahl der Grundstücke enorm ein.²⁷

Die Grundstückspreise sind ein Grund dafür, dass immer mehr freifinanziert gebaut wird. Das wickeln die gemeinnützigen Wohnbau-träger über Tochtergesellschaften ab, wozu sie seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2000 berechtigt sind. Das erste Mal, dass der freifinanzierte Wohnbau, mit dem der gemeinnützigen Bauträger mithalten konnte, war während des Wohnbaubooms der 1990er. Wirklich entwickelt haben sich die freifinanzierten Wohnbauten erst mit den stark steigenden Preisen am

²⁵ Vgl. Amann 2019, 149.

²⁶ Vgl. Bauer, Klaus-Jürgen (Hg.): Dritter Österreichischer Baukulturreport: Szenarien und Strategien 2050. Wien 2017, 32-34. Im Folgenden zitiert als Bauer 2017.

²⁷ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

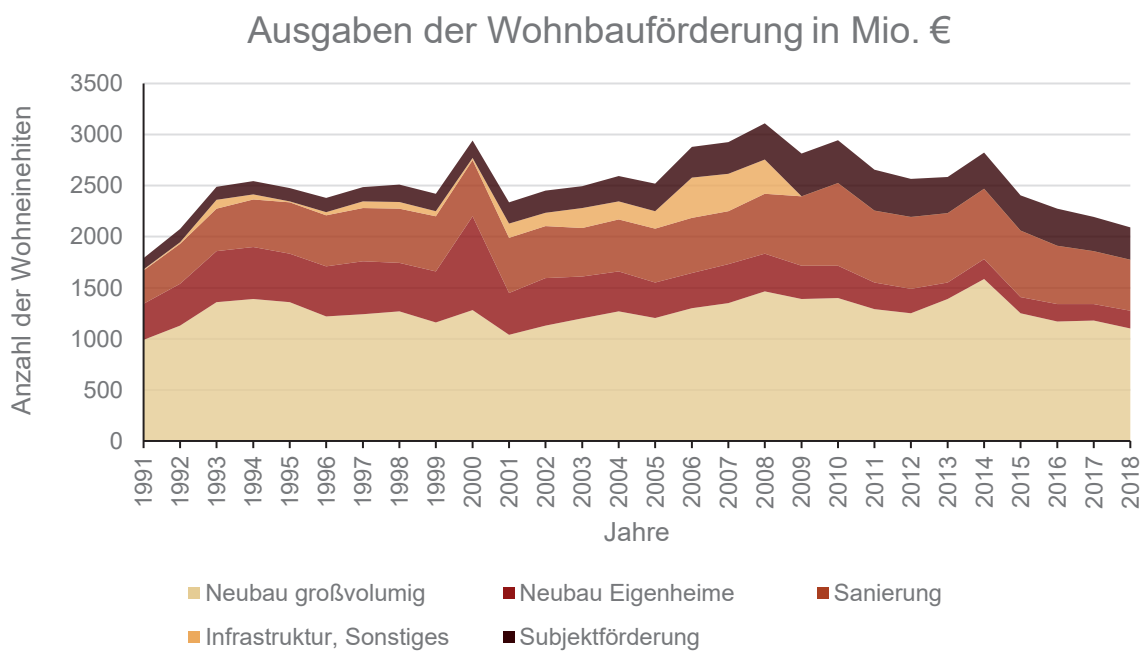


Abbildung 4: Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio.€

„Zuerst wird hoch gemammert und dann hat man es im Grunde selbst verbockt.“

Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020

Immobilienmarkt im Jahr 2010. Dennoch spielt geförderter Wohnbau in Österreich noch eine große Rolle.²⁸ Die Art und Weise wie Wohnbau gefördert wird, ist maßgeblich entscheidend dafür, wie sich der Mietermarkt entwickelt und wie sich die freifinanzierten Wohnbauten an den gemeinnützigen orientieren müssen. Grundsätzlich kann man den Markt in einen geteilten und einen einheitlichen Mietermarkt gliedern. Wie die Märkte beschaffen sind hängt in erster Linie davon ab, ob in dem jeweiligen Land eher eine Subjektförderung oder eine Objektförderung überwiegt. Wird in einem Land hauptsächlich mit der Subjektförderung gearbeitet, kommt es zu einem geteilten Mietenmarkt. Geförderte Wohnungen sind hier nur den sozial Schwächsten vorbehalten. Dadurch kann es zu einer Ghettobildung durch Sozialwohnungen kommen, weil es keine Durchmischung gibt. Zugleich ist der freifinanzierte Wohnbau separat zu sehen und der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Im Gegensatz zum geteilten Mietenmarkt steht der einheitliche Mietenmarkt. Diesen Markt finden wir beispielsweise in Österreich vor. Er ist durch die vorherrschende Objektförderung im Wohnbau entstanden. Mit diesem System wird eine

²⁸ Vgl. Amann 2019, 146.

Ghettobildung im Wohnbau verhindert, da die geförderten Wohnungen einer breiteren Einkommensschicht zur Verfügung gestellt werden. Exakt durch dieses breite Angebot muss sich der frei finanzierte Wohnbau am Preis des gemeinnützigen orientieren. Die Objektförderung im Wohnbau sichert somit langfristig gesehen leistbaren Wohnraum und durch ihre Ergänzung mit der Subjektförderung in Österreich deckt sie eine breite Masse ab.²⁹

Die Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger in Österreich sind für die mittleren Einkommensschichten bestimmt. Durch genau diese Orientierung an einer breiten Bevölkerungsschicht kann man in Österreich nicht von Sozialmietwohnungen, wie im Rest von Europa sprechen, sondern von geförderten Mietwohnungen.³⁰

Abschließend lässt sich sagen, dass die Wohnbauförderung vor allem für den Staat relevant ist, da es die einzige Möglichkeit für ihn ist, im Wohnbau mitzureden.³¹

29 Vgl. Amann, Wolfgang: Das Österreichische Modell sozialen Wohnbaus im europäischen Vergleich. In: Lugger, Klaus/Amann, Wolfgang (Hg.): Der soziale Wohnbau in Europa. Österreich als Vorbild, Wien 2006, 22-26. Im Folgenden zitiert als: Amann 2006.

30 Vgl. Ebda., 31.

31 Vgl. Interview mit Christoph Reinprecht, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 24-27

1.4 Funktion der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung finanziert sich seit dem Finanzausgleich 2017 aus einer Landesabgabe und den Rückflüssen der früher vergebenen Darlehen. Die Landesabgabe beträgt 0,5% der Lohnsteuer von jeder Arbeitnehmerin, jedem Arbeitnehmer und jeder Arbeitgeberin und jedem Arbeitgeber. Die Länder dürfen die Höhe dieses Wertes seit 2017 selbst festlegen. Diese Abgabe ersetzt den seit 70 Jahren bestehenden Wohnbauförderungsbeitrag. Etwas mehr als 50% der Wohnbauförderung werden mit Rückflüssen aus den in der Vergangenheit gewährten Darlehen finanziert. Diese Rückflüsse kommen nur zu einem Teil in die Wohnbauförderung, weil sie seit dem Jahr 2000 nicht mehr zweckgebunden sind. Seit dem Jahr 1954 geht die Wohnbauförderung durch gesetzliche Änderungen vom Kompetenzbereich des Bundes in den der Länder über. Die Bundesländer können durch die Aufhebung der Zweckbindung frei über das Budget verfügen. Der Fortbestand der Wohnbauförderung wird mit einem mehrjährigen Wohnbauprogramm abgesichert. Diese Bauprogramme sind seit dem Wohnbaufördergesetz von 1968 verpflichtend zu erstellen. Darin wird der Wohnbaubedarf der nächsten zwei Jahre verpflichtend geregelt. Anhand dieser Basis wird das Budget für den geförderten Wohnbau bestimmt. Mit diesen Geldmitteln werden Annuitäten-, Zinszuschüsse und

Darlehen für Miet-, Eigentumswohnungen und Eigenheime gewährt. Damit die Wohnbauförderung vielseitig zugänglich gemacht wird, gibt es seit 1968 die Möglichkeit einer Subjektförderung und eines Sanierungsfonds. Gemeinnützige Bauträgervereinigungen, juristische und natürliche Personen und Gemeinden können von den Fördermitteln profitieren.³²

Aus Sicht des gemeinnützigen Bauträgers können rund 60% der Baukosten mit den Darlehen der Wohnbauförderung abgedeckt werden. Die übrigen 40% werden durch ein Bankdarlehen und mit einem Eigenmittelanteil aufgebracht. Das Bankdarlehen macht in der Regel rund 25-35% aus und der Eigenmittelanteil beträgt maximal 8-10% abhängig von der Höhe des Förderdarlehens und des Bankdarlehens. Aus diesen Finanzierungskosten setzt sich die Miete zusammen. Mit einem Teil wird die Wohnbauförderung zurückbezahlt, mit dem nächsten das Bankdarlehen und dann kommen noch die Eigenmittel und das Kapital für das Grundstück. Letzteres darf nur mit 3% verzinst werden.³³

Wenn ein Gemeinnütziger Bauträger ein mehrgeschoßiges Neubauprojekt fördern möchte und dieses als förderfähig eingestuft wird, erhält er ein Bankdarlehen. Dabei ist es nicht relevant, ob Mietwohnungen oder Miet(kauf)wohnungen mit diesem Kapital gebaut wer-

³² Amann 2019, 146-150.

³³ Vgl. Interview mit. Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

den. Das würde sich nur auf die Laufzeit auswirken. Ein Darlehen, welches beispielsweise vom Land Oberösterreich vergeben wird, hat in der Regel eine Laufzeit von 30-35 Jahren. Das Bankdarlehen für die Restfinanzierung läuft rund 25 Jahre und gibt den Banken die Möglichkeiten sich für die Dauer des Darlehens ins Grundbuch einzutragen. Die Mittel, die zur Verfügung gestellt werden, haben einen sehr geringen Zinssatz von nur 0,60-0,80%. Die Banken können sich das erlauben, weil sie die Garantie vom jeweiligen Bundesland haben und somit jene zusätzlichen Zinsen wegfallen, die aufgrund eines Risikos aufgeschlagen werden müssen. Im Wohnungsneubau gibt es hauptsächlich Darlehen. Anders ist das bei der Sanierung eines Gebäudes mit der Wohnbauförderung, hier erhält man Annuitätenzuschüsse. Das würde beispielsweise so aussehen, dass man, wenn man für die Sanierung eines Gebäudes mit zehn Wohnungen rund eine Million Euro braucht, um eine Sanierungsförderung ansucht. Ob diese gewährt wird hängt davon ab, ob man sich an die Bestimmungen der Förderung hält. Jene Auflagen gehen über die Anforderungen des Baugesetzes hinaus. Wenn man dann diese Förderung in weiterer Folge zugesprochen bekommt, erhält man ein Darlehen mit Annuitätenzuschüssen über eine Laufzeit von 15 Jahren. Um die Sanie-

rung anzukurbeln, sind diese Darlehen sehr hoch bezuschusst. Das zeigt ein weiteres Mal die Funktion der Wohnbauförderung als politisches Instrument. Man zahlt in der Regel weniger zurück als man sich als Kredit aufgenommen hat. Im oben genannten Beispiel müsste man rund 900.000€ zurückzahlen, anstatt des 1.000.000€ hohen Darlehens.³⁴

Abhängig von der Größe des Projektes, der jeweiligen Förderung und ob man jetzt eine juristische Person, eine natürliche Person, oder ein Bauträger ist, werden diese Finanzierungsvorhaben direkt mit dem Bankberater oder mit einem Vertreter der Kommerzkundenabteilung der Bank abgewickelt. Das Darlehen selbst kommt in Oberösterreich von der Hypo-Landesbank, einer Wohnbaubank, diese wickelt in diesem Bundesland die Wohnbauförderung ab. Welche Bank zuständig ist, ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Grundsätzlich ist es so, dass die Auflagen vom Land gestellt werden und die Wohnbaubanken bzw. die Banken das Finanzielle abwickeln.³⁵

Die Wohnbaubanken sind heute als Bestandteil des geförderten Wohnbaus in Österreich nicht mehr wegzudenken. Ihre notwendigen finanziellen Mittel bringen sie über sogenannte Wohnbauanleihen auf. Diese Anlageform wird von Privatpersonen in Anspruch genommen. Diese haben einen doppelten Steuervorteil,

³⁴ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

³⁵ Vgl. Interview mit Andreas Baschinger, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Wels 10.08.2020.

einerseits sind sie bis zu 4% Zinsen von der Kapitalertragssteuer befreit und andererseits kann man den Erstanschaffungspreis von der Einkommenssteuer absetzen. Der Großteil des entstandenen Kapitals wird dann den gemeinnützigen Bauträgervereinigungen als Darlehen zur Verfügung gestellt. Einige dieser Wohnbaubanken betreiben selbst eigene Bauträgerunternehmen, die im mehrgeschossigen Wohnungsneubau tätig sind. Die Finanzierungsmöglichkeit über eine Wohnbaubank steht ausschließlich den geförderten Wohnbauten zur Verfügung. Genau durch diese Bindung an die rechtlichen Bestimmungen der Wohnbauförderung unterliegen sie auch den Mietzinsbestimmungen der geförderten Wohnbauten. Das ist ein Hauptgrund dafür, dass die Preise für Wohnungseigentum und die Mieten in Österreich in den letzten Jahren im europäischen Vergleich nur gering gestiegen sind.³⁶ Trotz der Vorteile der Wohnbauanleihen und der Relevanz der Wohnbaubanken fehlen ihnen rund 1,4 Milliarden €. Die Anleihen sind in den Jahren 2007-2012 von 1,9 Milliarden € auf 470 Millionen € gefallen. Um dieses Defizit zu kompensieren wurde überlegt die Pensionskassen in das System miteinzubinden. Das

hätte zur Folge, dass die Wohnbaubanken wieder mehr Einfluss bekommen würden. Das wurde jedoch nie umgesetzt.³⁷

Eine andere Möglichkeit ist finanzielle Mittel aus dem EU-Budget für die Wohnbauförderung zu bekommen. Bereits im Jahr 2014 wurde versucht eine Wohnbauinvestitionsbank, die für das zusätzliche Kapital notwendig gewesen wäre, in das System zu integrieren. Aufgrund von politischen Entscheidungen ist die Gründung im Jahr 2018 gescheitert. Zwei Jahre später ist es wieder soweit und die jetzige Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort Dr. Margarete Schramböck probiert es ein weiteres Mal. Durch diese Wohnbauinvestitionsbank sollen rund 700 Millionen € an kostengünstigen Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank verfügbar gemacht werden. Mit diesem Kapital sollten rund 5,75 Milliarden € an Investitionen im Wohnbau erzeugt werden.³⁸

Damit hätte die Einführung einer Wohnbauinvestitionsbank rund 20.000 Arbeitsplätze schaffen können.³⁹

³⁶ Vgl. Czerny/Weingärtler 2007, 17-18.

³⁷ Vgl. Putschögl, Martin, Gemeinnützige Bauten um ein Fünftel weniger Wohnungen, <https://www.derstandard.at/story/1363239531128/gemeinnuetzige-bauten-um-ein-fuenftel-weniger-wohnungen>, 28.10.2020.

³⁸ Vgl. Putschögl, Martin, Wohnbauinvestitionsbank: Bund gegen Bund, <https://www.derstandard.at/story/2000119391119/wohnbauinvestitionsbank-bund-gegen-bund>, 28.10.2020.

³⁹ Vgl. Blisse, Holger: Wohnungsgemeinnützigkeit, ihre Träger und deren Angebot - ein generationenübergreifender Beitrag zu „leistbarem Wohnen“. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 176 im Folgenden zitiert als: Blisse 2019.

1.5 Förderung nach Bundesländern

Tabelle 1: Begriffsbestimmungen und Definitionen im Bundesländervergleich Teil 1

Förderungen nach Bundesländern	Oberösterreich	Steiermark
Wohnungsgröße lt. Landesrecht	mind. 8m ² Schlafräum ¹	mind. 30m ² bis max. 150m ² , außer Eigenheime ²
"Raumhöhenvorgabe für geförderten Wohnbau"	2,50m verpflichtend ³	2,50m verpflichtend ⁴
Wohnungsdefinition	"Schlafräume in Wohnungen eine nutzbare Mindestfläche von 8m ² , Abstellzweck innerhalb der Wohnung und Abstellraum inner- oder außerhalb" ⁵	„Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“ ⁶
Wohnheimdefinition	"Ein zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses seiner Bewohner (Senioren, Studenten, Schüler, Behinderte etc.) bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die seinem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume, wie Speise-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume sowie Räume für die Verwaltung und das Personal, enthält." ⁷	„als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält.“ ⁸
Definition Förderbare Nutzfläche	"als Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme a) der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen), b) der Stiegen- und Vorhäuser, Windfänge, offenen Balkone bzw. Terrassen und c) der Räume innerhalb einer Wohnung, die für landwirtschaftliche oder berufliche Zwecke spezifisch ausgestattet sind." ⁹	„als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen.“ ¹⁰

1 Vgl. Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Durchführungsvorschriften zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 sowie betreffend den Bauplan erlassen werden (Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013), RL 2010/31/EU idF LGBI 36/2013 im Folgenden zitiert als: Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013, RL 2010/31/EU idF LGBI 36/2013.

2 Vgl. Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993), LGBI 38/1994 idF 99/2019 im Folgenden zitiert als: Stmk. WFG 1993, LGBI 38/1994 idF 99/2019.

3 Vgl. o.A. (31.01.2019): Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf, in: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at> [18.06.2020] im Folgenden zitiert als: o.A.: Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, 31.01.2019, https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf, 18.06.2020.

4 Vgl. Ebda.

5 Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013, RL 2010/31/EU idF LGBI 36/2013.

6 o.A.(12.04.2019): OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen, https://www.oib.or.at/sites/default/files/begriffsbestimmungen_12.04.19_0.pdf in: <https://www.oib.or.at/de> [09.11.2020].

7 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Oö. WFG 1993, LGBI 6/1993 idF 110/2019 im Folgenden zitiert als: Oö. WFG 1993, LGBI 6/1993 idF 110/2019.

8 Stmk. WFG 1993; LGBI 38/1994 idF 99/2019.

9 Oö. WFG 1993, LGBI 6/1993 idF 110/2019.

10 Stmk. WFG 1993, LGBI 38/1994 idF 99/2019.

Tabelle 2: Begriffsbestimmungen und Definitionen im Bundesländervergleich Teil 2

Förderungen nach Bundesländern	Vorarlberg	Wien
Wohnungsgröße lt. Landesrecht	mind. 25m ² ¹	max. 150m ² , außer Eigenheime ²
„Raumhöhenvorgabe für geförderten Wohnbau“	2,50m verpflichtend ³	2,50m verpflichtend ⁴
Wohnungsdefinition	mind. 25m ² , mind. 1 Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad ⁵	„Eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung.“ ⁶ [... siehe A 1.1]
Wohnheimdefinition	„Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes barrierefreies Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflege-heime sowie Schüler- und Studentenheime und betreute Wohngemeinschaften.“ ⁷ [... siehe A 1.2]	„Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime).“ ⁸ [... siehe A 1.3]
Definition Förderbare Nutzfläche	„Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärme-bedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.“ ⁹	„Gemäß MRG/WEG bzw. WWFSG 1989 §2 Abs. 9 gilt: Die Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Flächen unter Dachschrägen werden, unabhängig von der Dachneigung, komplett bis in den Spitz hinein gerechnet.“ ¹⁰

1 Vgl. Tittler, Marco (06.11.2019): Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021 für den öffentlichen Wohnbau. (Integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen, betreutes Wohnen, Not- und Startwohnungen und Wohnheime), <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, in: <https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/home> [12.07.2020] im Folgenden zitiert als: Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

2 Vgl. Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989), LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017 im Folgenden zitiert als: WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

3 o.A.: Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, 31.01.2019, https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf, 18.06.2020.

4 Ebda.

5 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

6 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF 08/2017.

7 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

8 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF 08/2017.

9 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

10 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF 08/2017.

In den unterschiedlichen Bundesländern gibt es nicht nur verschiedene Fördermodelle, sondern auch andere gesetzliche Rahmenbedingungen für Begriffe wie Wohnung, Wohnheim und Wohnungsgröße. Das Einzige, in dem sich die Förderrichtlinien einig sind, ist die Raumhöhenvorgabe für den geförderten Wohnbau mit verpflichtend 2,50m. Was ist nun eine Wohnung und wie groß muss diese mindestens sein, um als solche bezeichnet werden zu können?⁴⁰

In Oberösterreich ist eine Wohnung immer innerhalb eines Gebäudes und muss für die Bewohnung vorgesehen sein. Keller- und Dachbodenräume zählen nicht als Wohnung, sofern sie nur als Stauraum dienen.⁴¹

In der Steiermark muss eine Wohnung mindestens 30m² und höchstens 150m² groß sein. Diese Wohnung muss baulich geschlossen sein, zum Wohnen bestimmt sein und die Haushaltsführung ermöglichen.⁴² Eine wesentlich präzisere Vorstellung gibt es in Vorarlberg, hier muss die Wohnung mindestens 25m² haben. Sie muss mindestens ein Zimmer mit einer Küche oder einer Kochnische, ein WC und eine Dusche oder ein Bad haben.⁴³ In

Wien wiederum gibt es nur die maximal Größe einer Wohnung von 150m². Diese muss für eine ganzjährige Bewohnung geeignet, baulich geschlossen und laut Baugesetz ausgestattet sein.⁴⁴

Weniger gravierende Unterschiede gibt es bei den Wohnheimen. Diese dienen zur Befriedigung eines regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses und haben Wohn- und Schlafräume für die Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich gibt es die Räume für das Personal, zur Verwaltung, zur Krankenpflege, Aufenthaltsräume, Speiseräume und Gemeinschaftsräume.⁴⁵

In Vorarlberg spricht man von einem ständigen Wohnbedarf für Personen ohne Haushaltsstruktur. Darunter fallen Alters- und Pflegeheime, Schüler- und Studentenheime, sowie betreute Wohngemeinschaften.⁴⁶

Im ersten Teil der Tabelle wurden schon sehr große Unterschiede in den Definitionen von Wohnung, Wohnheim und Wohnungsgröße deutlich. Ebenso ist das beim Begriff „förderbare Nutzfläche“ der Fall. Die Nutzfläche ist im Allgemeinen jene Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Ver-

40 Vgl. o.A.: Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, 31.01.2019, https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf, 18.06.2020.

41 Vgl. Oö. WFG 1993, LGBl 6/1993 idF 110/2019.

42 Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

43 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

44 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

45 Vgl. Ebda.

46 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

lauf befindlichen Ausnehmungen der Wand. In diesem Punkt sind sich Oberösterreich, die Steiermark und Wien einig.⁴⁷ Oberösterreich zieht zusätzlich die „Stiegen- und Vorhäuser, [sowie die] Windfänge, offene Balkone bzw. Terrassen und [...] Räume innerhalb einer Wohnung, die für landwirtschaftliche oder berufliche Zwecke spezifisch ausgestattet sind“⁴⁸, ab.

In der Steiermark zählen Keller- und Dachbodenräume, wenn sie nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken ausgestattet sind, nicht zur Nutzfläche. Ansonsten unterscheiden sich die Steiermark und Oberösterreich nur bei den Vorhäusern und Windfängen, die in der Steiermark Teil der Nutzfläche sind.⁴⁹

In Wien werden zusätzlich jene Flächen mit eingerechnet, welche sich unter Dachschrägen befinden, unabhängig von deren Neigung.⁵⁰

Am stärksten unterscheidet sich das Bundesland Vorarlberg in der Regelung der förderbaren Nutzfläche. Hier können Kellerräume zur Nutzfläche gezählt werden, wenn sie die Anforderung hinsichtlich Belichtung und Niveau der Bautechnikverordnung erfüllen. Wenn der Wintergarten bei der Berechnung des Heizwärmebedarfes berücksichtigt wird, zählt er ebenfalls zur Nutzfläche. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zu allen anderen Bundesländern ist, dass jene Flächen in Räumen mit einer Raumhöhe geringer als 1,80m von der Nutzfläche abgezogen werden.⁵¹

47 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

48 Oö. WFG 1993, LGBl 6/1993 idF 110/2019.

49 Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

50 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

51 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

1.6 Förderung nach Personen

Tabelle 3: Förderung nach Personen Teil 1

Förderungen nach Personen	Oberösterreich	Steiermark
"Mietwohnungen für junge Menschen"	"höchstens bis zum 35. Lebensjahr; höchstens 8 Jahre Mietvertragsdauer [... siehe A1.4]" ¹	-
"Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime"	"alle Personen, ""Altersgerechtes Wohnen"", Lehrlings-, Schüler-, Alten-, Pflegeheime" ²	-
"Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen"	-	"In erster Linie für Personen die Anspruch auf Wohnbauförderung (Subjekt) haben (ausgenommen Eigenheime), Wohnung wird zugewiesen" ³
Wohnheime, Not- und Startwohnungen	-	-
Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften	-	-
Schüler- und Studentenwohnheime	-	-
"Förderung für Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen als Erlebnisräume für Jung und Alt"	-	-
"integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen"	-	-
Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen	-	-
Einliegerwohnung	-	-
Mindestsicherung	Flüchtlinge, Asylberechtigte, Fremde, Schutzbedürftige ⁴	Flüchtlinge, Asylberechtigte, Fremde, Schutzbedürftige ⁵

1 Vgl. Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen (Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 116/2018 im Folgenden zitiert als: Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

2 Vgl. Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Miet(kauf)wohnungen und Wohnheimen (Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 118/2018 im Folgenden zitiert als: Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

3 Vgl. Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl 26/1994 idF 77/2019.

4 Vgl. Landesgesetz mit dem das Oö. Mindestsicherungsgesetz geändert wird (Oö. Mindestsicherungsgesetz-Novelle 2016), LGBl 74/2011 idF 36/2016 im Folgenden zitiert als: Oö. Mindestsicherungsgesetz 2016, LGBl 74/2011 idF 36/2016.

5 Vgl. Gesetz über die Grundversorgung hilfs- und schutzbedürftiger Fremder (Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG), LGBl 111/2016 idF 63/2018 im Folgenden zitiert als: Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG, LGBl 111/2016 idF 63/2018.

Tabelle 4: Förderung nach Personen Teil 2

Förderungen nach Personen	Vorarlberg	Wien
"Mietwohnungen für junge Menschen"	-	-
"Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime"	-	-
"Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen"	-	-
Wohnheime, Not- und Startwohnungen	"Notwohnung = Wohnung für max. 3 Jahre, für jemanden der Obdachlos geworden ist Startwohnung = für junge Paare und Familien, max. 5 Jahre, geringes Haushaltseinkommen [... siehe A1.5] ¹¹ "	-
Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften	"Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf [... siehe A1.6] ¹² "	-
Schüler- und Studentenwohnheime	SchülerInnen und Studenten ³	-
"Förderung für Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen als Erlebnisräume für Jung und Alt"	"für jede/n BewohnerIn [... siehe A1.7] ¹⁴ "	-
"integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen"	"Integrative Wohnungen = gemeinnützig verwaltet und für Menschen mit oder ohne Betreuungsaufwand [... siehe A1.8] ¹⁵ "	-
Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen	-	alle Personen ⁶
Einliegerwohnung	-	-
Mindestsicherung	Alleinstehende die nicht in einer Wohngemeinschaft leben, oder in einer therapeutischen Wohngemeinschaft leben ⁷	Österreichische Staatsbürger, Asylberechtigte, Schutzbedürftige, Personen mit dem Titel "Dauertaufenthalt EU" ⁸

1 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

2 Ebda.

3 Ebda.

4 Ebda.

5 Ebda.

6 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

7 Verordnung der Landesregierung über eine Änderung der Mindestsicherungsverordnung, LGBl 64/2010 idF LGBl 89/2018.

8 Wiener Mindestsicherungsgesetz (WMG), LGBl 38/2010 idF 22/2020.

Genauso unterschiedlich wie die verschiedenen Definitionen, die man Tabelle 2 und Tabelle 3 entnehmen kann, sind auch die dazugehörigen Fördermodelle. In Wien gibt es eine Förderung für alle Personengruppen. Diese fördert Mietwohnungen, Geschäftsräume in Miete und Heimplätze. Wien ist somit das einzige Bundesland in diesem Vergleich, das Geschäftsräume fördert.⁵²

In der Steiermark konzentriert man sich auf die Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen. Dabei soll die Förderung vor allem bei jenen ankommen, die Anspruch auf eine Subjektförderung haben.⁵³

In Oberösterreich gibt es eine eigene Förderung für junge Personen, diese können für max. 8 Jahre Mietvertragsdauer und bis zum 35. Lebensjahr kleine Mietwohnungen in Anspruch nehmen.⁵⁴

Wie lange man als jung zählt ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In Wien ist man beispielsweise nur bis 40 Jahre jung. Durch die maximale Mietvertragsdauer von 8 Jahren und der Altersgrenze werden die Personen in diesen Wohnbauten nicht alt.⁵⁵

Die zweite Förderung in Oberösterreich fördert alle Personengruppen, sowie Alten-, Pflege-, Schüler-, Lehrlingsheime und altersgerechte

Wohnungen.⁵⁶

In beiden Fördermodellen werden die maximalen Wohnungsgrößen und der Wohnungsschlüssel von der Förderung vorgegeben. Diese lässt außer Acht, dass nicht nur junge Menschen eine Starterwohnung benötigen. Außerdem könnte im Zuge der sozialen Durchmischung ein generationenübergreifendes Wohnhaus mit Startwohnungen entstehen. Die Fördermodelle sollten verschiedene Wohnungstypen integrieren, um ein durchmischtes Quartier zu fördern.⁵⁷

Am stärksten nach Personen differenziert wird in Vorarlberg. Dort gibt es unterschiedliche Förderungen für Obdachlose, junge Paare und Familien mit einem geringen Haushaltseinkommen, Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf und Schülerinnen und Schüler. Zusätzlich fördert das Land Vorarlberg Gemeinschaftsräume als Erlebnisräume für Jung und Alt. Damit ist es das einzige Bundesland im Vergleich, das mit der Wohnbauförderung die Gemeinschaft unter den Bewohnerinnen und Bewohnern bewusst stärkt. Das geschieht nicht nur im eigenen Wohnhaus, sondern mit einer quartiersübergreifenden Betrachtung. Ergänzend dazu werden integrative und betreute Wohnungen gemeinnützig verwaltet, diese

52 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

53 Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

54 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

55 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

56 Vgl. Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

57 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

sind für Menschen mit oder ohne Betreuungsaufwand vorgesehen.⁵⁸

Oberösterreich⁵⁹ und die Steiermark bieten für Flüchtlinge, Asylberechtigte, Fremde und Schutzbedürftige eine Mindestsicherung an.⁶⁰

In Vorarlberg muss es sich um österreichische Staatsbürger, Asylberechtigte oder um Schutzbedürftige handeln, die den Titel Daueraufenthalt EU haben.⁶¹ Wien gewährt jenen Alleinstehenden eine Mindestsicherung, die nicht in einer therapeutischen Wohngemeinschaft oder in einer Wohngemeinschaft leben.⁶²

Eine Einliegerwohnung diene bei den Eigenheimen zur Überschreitung der maximal förderbaren Fläche. Sie wurde in weiterer Folge auch für ein generationenübergreifendes Wohnen verwendet. Durch die Formulierung von dringend notwendigem Wohnbedürfnis in der Wohnbauförderung ist die Einliegerwohnung im Geschoßwohnbau nicht möglich.

Das dringend notwendige Wohnbedürfnis deckt sich nicht mit der notwendig von Leerstand im Geschoßwohnbau. Ein gewisser Leerstand ist zwingend erforderlich damit der Markt auf Sanierung oder Modernisierungen

von anderen Wohnungen eingehen kann. Ist die Quote von Leerstand zu hoch, kann das darauf hindeuten, dass es Wohnungen gibt, die nicht sehr gut für den Markt geeignet sind. Eine „optimale Leerstandsquote“ würde bei ca. 3% des gesamten Wohnungsmarktes liegen.⁶³

58 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

59 Vgl. Landesgesetz mit dem das Oö. Mindestsicherungsgesetz geändert wird (Oö. Mindestsicherungsgesetz-Novelle 2016), LGBl 74/2011 idF 36/2016 im Folgenden zitiert als: Oö. Mindestsicherungsgesetz-Novelle 2016, LGBl 74/2011 idF 36/2016.

60 Vgl. Gesetz über die Grundversorgung hilfs- und schutzbedürftiger Fremder (Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG), LGBl 111/2016 idF 63/2018 im Folgenden zitiert als: Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz – StGVG, LGBl 111/2016 idF 63/2018.

61 Vgl. Verordnung der Landesregierung über eine Änderung der Mindestsicherungsverordnung, LGBl 64/2010 idF LGBl 89/2018 im Folgenden zitiert als: Vorarlberger Mindestsicherungsverordnung, LGBl 64/2010 idF 89/2018.

62 Vgl. Gesetz mit dem das Gesetz zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien (Wiener Mindestsicherungsgesetz - WMG), LGBl 38/2010 idF 2/2018 im Folgenden zitiert als: Wiener Mindestsicherungsgesetz – WMG, LGBl 38/2010 idF 2/2018.

63 Vgl. Schneider, Martin: Nachfrage und Angebot am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 217-224. Im Folgenden zitiert als Schneider 2019.

1.7 Förderung von Miete oder Eigentum

Tabelle 5: Förderung von Miete oder Eigentum

Förderung von Miete oder Eigentum	Oberösterreich	Steiermark	Vorarlberg	Wien
"Mietwohnungen für junge Menschen"	Miete ¹	-	-	-
"Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime"	Miete bzw. Mietkauf ²	-	-	-
"Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen"	-	Miete bzw. Mietkauf ³	-	-
Wohnheime, Not- und Startwohnungen	-	-	Miete ⁴	-
Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften	-	-	Miete ⁵	-
Schüler- und Studentenwohnheime	-	-	Miete ⁶	-
"integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen"	-	-	"Kaufanwartschaft 10 Jahre nach Erstbezug möglich [... siehe A2.1]" ⁷	-
„Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen“	-	-	-	Miete ⁸
Einliegerwohnung	-	-	-	-
Mindestsicherung	wird zur Verfügung gestellt; max. 12 Monate ⁹	wird zur Verfügung gestellt; Geld/Sachleistung ¹⁰	Geldleistung ¹¹	Wohnungssicherung und Lebensunterhalt ¹²

1 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

2 Vgl. Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

3 Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

4 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

5 Vgl. Ebda.

6 Vgl. Ebda.

7 Ebda.

8 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

9 Vgl. Oö. Mindestsicherungsgesetz 2016, LGBl 74/2011 idF 36/2016.

10 Vgl. Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG, LGBl 111/2016 idF 63/2018.

11 Vgl. Verordnung der Landesregierung über eine Änderung der Mindestsicherungsverordnung, LGBl 64/2010 idF LGBl 89/2018.

12 Vgl. Gesetz mit dem das Gesetz zur bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien (Wiener Mindestsicherungsgesetz - WMG) geändert wird, LGBl 38/2010 idF 2/2018 im Folgenden zitiert als: Wiener Mindestsicherungsgesetz - WMG, LGBl 38/2010 idF 2/2018.

In Tabelle 5 sind die unterschiedlichen Fördermodelle der Bundesländer dargestellt. Dabei lässt sich herauslesen, in welcher Wohnform es überhaupt möglich ist Eigentum zu generieren. Die meisten geförderten Wohnbauten werden ausschließlich vermietet. Wie man der Tabelle entnehmen kann, sind in Wien alle geförderten Wohnbauten und Geschäftsflächen in Miete.⁶⁴

Im Gegensatz dazu gibt es in der Steiermark den Vorgang des Mietkaufes. Die Wohnung muss dabei über einen längeren Zeitraum gemietet worden sein und das Darlehen der Wohnbauförderung darf noch nicht vollständig abbezahlt sein. Dann besteht die Möglichkeit die Wohnung zu den Kosten der Restkonditionen des Darlehens und der Wohnbauförderung zu übernehmen. Hier wird der ehemalige Mieter zum Eigentümer.⁶⁵

Diese Wohnungen mit Option gibt es auch in Oberösterreich und sind grundsätzlich in der Wohnbauförderung vorgesehen. Deren Einfluss, in Österreich, kann man aus der Abbildung 5 entnehmen. Im Jahr 2017 haben Wohnungen mit Kaufoption rund 40% der gesamten Fertigstellungen der gemeinnützigen Bauträger betragen. Nur Starterwohnungen und Wohnheime verbleiben immer in Miete.⁶⁶

In Vorarlberg kann man bei integrativen und betreuten Wohnungen, sowie bei Not- und Startwohnungen 10 Jahre nach dem Erstbezug eine Kaufanwartschaft beantragen.⁶⁷

Wenn der Gemeinnützige Bauträger Mietkaufwohnungen baut, nimmt er dieselben Förderung in Anspruch, wie beim Bau von Mietwohnungen. Der zukünftige Mieter zahlt monatlich seine Miete und hat nach 20 Jahren die Möglichkeit, die Wohnung zu den offenen Konditionen zu übernehmen. Dabei sind in der Regel noch fünf Jahre des Bankdarlehens und 15 Jahre der Rückzahlung der Förderung offen. Der Mieter hat dabei den Vorteil, dass er sich 20% Mehrwertsteuer auf die Baukosten erspart. Früher gab es auch ein System, bei dem es bereits nach 10 Jahren möglich war die Wohnung zu den offenen Konditionen zu übernehmen. Dabei hat man sich nur 10% der Mehrwertsteuer erspart. Der Wunsch der Mieter zu diesem System zurückzukehren wird immer lauter. Für die Genossenschaften ist das natürlich kein sehr gutes Geschäft. Jedoch haben sie es geschafft leistbaren Wohnraum und das sogar in Eigentum zur Verfügung zu stellen.⁶⁸

Die Kaufoption von Wohnungen ist seit dem 1. August 2019 erweitert worden. Seither hat

⁶⁴ Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

⁶⁵ Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

⁶⁶ Vgl. Oö. WFG 1993, LGBl 6/1993 idF 110/2019.

⁶⁷ Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

⁶⁸ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

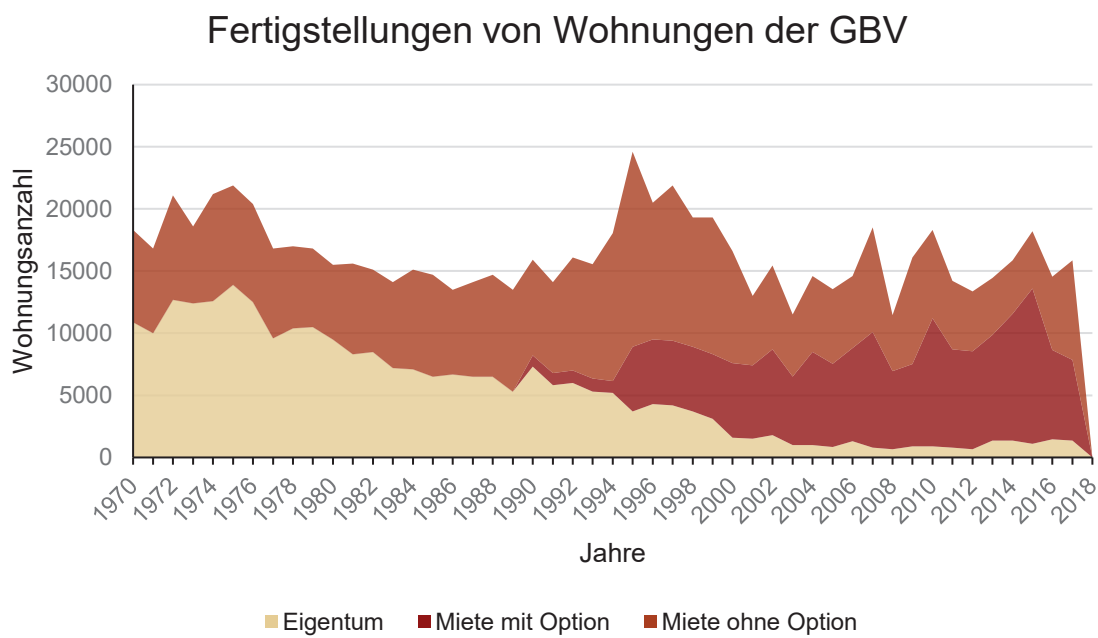


Abbildung 5: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV

man bereits nach 5 Jahren die Möglichkeit einen Antrag auf Übertrag in Eigentum zu stellen. Diese Möglichkeit bietet sich mehrmals. Sofern man lange genug in der Wohnung lebt, hat man drei mögliche Perioden zur Verfügung. Eine Zeitspanne von vier Jahren gilt jeweils ab dem sechsten, ab dem elften und ab dem sechzehnten Jahr. Während dieser Perioden kann man Anträge stellen.⁶⁹

Das Problem beim Eigentum im Geschoßwohnbau ist, dass es nur für diejenigen interessant ist, die Rücklagen zur Verfügung haben.⁷⁰ Nachdem der Kredit abbezahlt ist, glaubt man es geschafft zu haben und nun ein einfacheres Leben zu haben. Das ist nicht ganz so, weil die Rückzahlung eines Kredites oft solange dauert, dass das Eigentum jetzt wieder saniert werden muss. Damit beginnen die Investitionen erneut.⁷¹

[...] Man glaubt man kauft ein Haus oder eine Wohnung und kauft eigentlich einen Kredit. [...] ⁷²

69 Vgl. Putschögl, Martin, Neue Regeln für Mietkauf-Wohnungen: Was sich jetzt ändert, <https://www.derstandard.at/story/2000106973254/neue-regeln-bei-mietkauf-wohnungen-sind-in-kraft>, 30.10.2020.

70 Vgl. Interview mit Christoph Reinprecht, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 24-27.

71 Vgl. Ebda, 24-27.

72 Ebda, 26.

Neubauten sind im Hinblick auf Reinvestitions- oder massive Instandhaltungskosten kalkuliert, zum Beispiel auf 30 Jahre. Wie bei Sollbruchstellen von Maschinen werden dann wieder Investitionen notwendig. Im Grunde muss man dann meistens neu finanzieren.⁷³

73 Interview mit Christoph Reinprecht, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 26.

Zusätzlich ist man durch das Eigentum immer an einen Ort gebunden und das in einer Zeit des Wandels und der Mobilität.⁷⁴

Wie bereits erwähnt gehen mit der Kaufoption von Wohnungen einige Probleme mit einher. Einerseits nutzen diese Option ohnehin nur besserverdienende Haushalte, diese hatten oftmals schon beim Aussuchen der Wohnung Vorteile. Dadurch verkleinert sich der Markt an attraktiven Wohnungen. Die übrig gebliebenen Wohnungen werden dann meist aufgrund von zu geringer räumlicher Qualität, oder mangelnder Kaufkraft nicht zu Eigentum.⁷⁵

Ein weiterer Nachteil von der Kaufoption von Wohnungen war, dass mit leistbarem Wohnraum spekuliert wurde. Die Genossenschaften verkauften Wohnungen unter dem Marktpreis, da sich der Preis nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz der Genossenschaften richtet. Seit 2016 muss daher in dem Kaufvertrag auch der Verkehrswert der Wohnung angegeben werden. Das hat den Grund, dass falls die Wohnung innerhalb von 10 Jahren veräußert wird, der Differenzbetrag, der als „Gewinn“ zu sehen ist, an die Genossenschaft zurückbezahlt werden muss. Das verhindert Spekulationen und das Wohnen wird nicht zur Ware.⁷⁶

Jene Wohnungen, die in Eigentum übergegan-

gen sind, sind teilweise in schlechtem Zustand.

Um diese wieder dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen und die Qualität zu verbessern, wurde überlegt, ob man diese Wohnungen durch Gebietskörperschaften zurückkaufen soll. Die einzige andere Möglichkeit wäre, den einkommensschwachen Eigentümern von Wohnungen eine günstige Sanierungsfinanzierung zur Verfügung zu stellen.⁷⁷

⁷⁴ Vgl. Interview mit Christoph Reinprecht, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 24-27.

⁷⁵ Vgl. Amann 2006, 58-59.

⁷⁶ Vgl. Rudnigger, Michael: Die „Option Eigentum“ aus der Sicht des Wohnrechtspraktikers. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 79-82. Im Folgenden zitiert als Rudnigger 2019.

⁷⁷ Vgl. Amann 2006, 59.

1.8 Förderung nach Finanzierung

Tabelle 6: Förderung nach Finanzierung

Förderung nach Finanzierung	Oberösterreich	Steiermark	Vorarlberg	Wien
"Mietwohnungen für junge Menschen"	"1.112€/m ² (1.685€/m ² Belastungsobergrenze) [... siehe A3.1]" ¹	-	-	-
"Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime"	"Miet(kauf)wohnungen 1.190€/m ² (1.802€/m ² Belastungsobergrenze) Altersgerechtes Wohnen 1.802€/m ² (2.254€/m ² Belastungsobergrenze) Seniorenwohnheim 2.254€/m ² [... siehe A3.2]" ²	-	-	-
"Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen"	-	"1.250€/m ² Nutzfläche max. 1.600€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.3]" ³	-	-
Wohnheime, Not- und Startwohnungen	-	-	"Wohnheime: 800-1.000€/m ² Nutzfläche Not- und Startwohnungen: 900€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.4]" ⁴	-
Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften	-	-	"800€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.5]" ⁵	-
Schüler- und Studentenwohnheime	-	-	"1.000€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.6]" ⁶	-
"Förderung für Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen als Erlebnisräume für Jung und Alt"	-	-	"900€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.7]" ⁷	-
"integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen"	-	-	"1.100€/m ² Nutzfläche [... siehe A3.8]" ⁸	-
"Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen"	-	-	-	"700€/m ² NF, bei < 2.000m ² GNF 650/m ² NF bei 2.000-4.500m ² GNF 600€/m ² NF bei 4.500-10.000m ² GNF 550€/m ² NF bei 10.000-15.000m ² 510€/m ² bei > 15.000m ² GNF [... siehe A3.9]" ⁹

1 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

2 Vgl. Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

3 Vgl. Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl 26/1994 idF 77/2019.

4 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

5 Vgl. Ebda.

6 Vgl. Ebda.

7 Vgl. Ebda.

8 Vgl. Ebda.

9 Vgl. WWSFG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

Die Problematik hinter den Kostengrenzen des geförderten Wohnbaus ist, dass jedes Bauwerk ganz genau weiß, wieviel der Wohnbau am Ende kosten darf. Dadurch wissen sie auch, wieviel ihr Anteil an den Gesamtbaukosten ausmacht. Diese Kosten sind in den Kalkulationsprogrammen der einzelnen Gewerke berücksichtigt und verhindern eine faire Kostenberechnung.

Durch die Gegenüberstellung von Tabelle I und Tabelle IV erkennt man die Relevanz der genannten förderbaren Nutzfläche. Die gemeinsamen Bauträger bauen nur jene Fläche, die förderfähig ist, alle anderen Flächen fallen weg. Darum ist Vorarlberg, das einzige Bundesland im Vergleich, wo Erlebnis- und Gemeinschaftsräume für Jung und Alt gebaut werden.⁷⁸

In Wien hat man den Vorteil, dass Geschäftsflächen in Miete gefördert werden. Dadurch können diese mit dem Wohnbau mitgedacht werden. Das stärkt Bereiche der Erdgeschoßzone, die sonst nur mit Nebenräumen aufgefüllt wird.⁷⁹

Ein positives Beispiel für den geförderten Wohnbau können wir im Wiener Sonnendviertel sehen. Dort ist man auf die sozialen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eingegangen, um die Gemeinschaft zu stärken. Dazu wurden Gemeinschaftsräume, Turnsäle und Medienräume gebaut. Einige Wohngebäude wurden im 1. Stock miteinander verbunden, damit die Erlebnisräume für Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier zugänglich gemacht werden und nicht jeder Wohnbau als Monolith für sich gesehen und gebaut wird. Dadurch wird der soziale Austausch gefördert.⁸⁰

⁷⁸ Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

⁷⁹ Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

⁸⁰ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

„Wenn zum Beispiel ein Fabriksgelände aufgelassen wird und dort ein neuer Stadtteil entstehen soll, versucht man nun, dass nicht jeder Wohnbau ein eigener Monolith ist. Denn in den Wohnbauten selbst redet keiner miteinander. Diese Entwicklung war sozial eine Katastrophe, das war in den 70er und 80er Jahren mit den Plattenbauten der Fall. Nur so viel wie möglich und so hoch wie möglich. Es war eine soziale Katastrophe bzw. eigentlich eine Verarmung der sozialen Kontakte.“⁸¹

Um dem entgegen zu wirken hat beispielsweise Christoph Chorcherr in Wien einiges anders umgesetzt. Zunächst hat er um das Grundstück gleichgesinnte Gruppen geformt. Im nächsten

Schritt ist auf dem Grundstück ein geförderter Wohnbau errichtet worden. Dafür ist eine Tiefgaragenförderung ausbezahlt worden. Man hat sich darauf geeinigt keine Tiefgarage zu bauen und das Geld für etwas anderes zu verwenden. Dieses Geld wurde genutzt um andere Räume, wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume, zu bauen. Die Idee dahinter war, im Wiener Sonnwendviertel einen anderen Weg zu beschreiten und eine Quartiersbetrachtung einzuführen.⁸²

In der Zukunft müssen wir uns darum bemühen, dass ein anderes System eingeführt wird. Eines, das uns die notwendige Flexibilität gibt, um auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen. Im Wiener Sonnwendviertel hat man das in ein paar Projekten umsetzen können. Denn der Druck auf die Wohnbauförderung wird durch die steigenden Grundstücks- und Baukosten immer größer. Diese Kosten schlagen sich in den zu bezahlenden Eigenmittelanteilen nieder.⁸³ Diese sind notwendig, um eine geförderte Wohnung überhaupt mieten zu können. Ein Grundkostenzuschlag von 70€/m² und ein Baukostenzuschlag von 250€/m² sind in Wien alltäglich geworden. So kommt man bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf einen Eigenmittelanteil von rund 20.000€.⁸⁴

⁸¹ Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura 18.08.2020.

⁸² Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

⁸³ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

⁸⁴ Vgl. Rudnigger 2019, 80.

1.9 Förderung nach Ausstattung

Tabelle 7: Ausstattungskriterien für Förderung

Ausstattungskriterien für Förderung	Oberösterreich	Steiermark	Vorarlberg	Wien
Allgemeine Bestimmungen	„als normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und bei einwandfreier Ausführung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Familien den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und den Bauvorschriften entspricht, wobei bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Reihenhäusern, die als Eigentumswohnungen oder Eigenheime vergeben werden, die Oberflächenendausführung entfallen kann;“ ¹	„als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht;“ ² [... siehe A4.1]	-	„§ 3. (1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Technik.“ ³ [... siehe A4.2]
„Mietwohnungen für junge Menschen“	„Die Wohnungen sind wie folgt auszustatten: 1. Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig 2. die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. 3. ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen; 4. ein Wasch- und Trockenraum“ ⁴ [... siehe A4.3]	-	-	-
„Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime“	„Die Wohnungen sind wie folgt auszustatten: 1. Miet(kauf)wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig; 2. die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. 3. ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen. 4. Wohnbau mit Lift bzw. nachträglicher Lift einbau möglich Sonderbestimmungen für Wohnheime“ ⁵ [... siehe A4.4]	-	-	-
„Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen“	-	Allgemeine Bestimmungen, siehe oben	-	-
Wohnheime, Not- und Startwohnungen	-	-	-	-
Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften	-	-	-	-
Schüler- und Studentenwohnheime	-	-	-	-
„Förderung für Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen als Erlebnisräume für Jung und Alt“	-	-	-	-
„integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen“	-	-	-	-
Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen	-	-	-	Allgemeine Bestimmungen, siehe oben
Flüchtlingsunterbringung bzw. Mindestsicherung	„Organisierte Quartiere humanitäre, kirchliche oder private Einrichtungen, Wohnungen mit Heizung, Bad/WC und Kochmöglichkeit ausgestattet sein lt. Caritas“ ⁶ [... siehe A4.5]	„Unterbringung in organisierten oder individuellen Unterkünften“ ⁷ [... siehe A4.6]	-	Wohnungssicherung ⁸

1 Oö. WFG 1993, LGBl 6/1993 idF 110/2019.

2 Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

3 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

4 Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

5 Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

6 Oö. Mindestsicherungsgesetz 2016, LGBl 74/2011 idF 36/2016.

7 Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG, LGBl 111/2016 idF 63/2018.

8 Vgl. Wiener Mindestsicherungsgesetz - WMG, LGBl 38/2010 idF 2/2018.

In Oberösterreich, der Steiermark und Wien sprechen die allgemeinen Bestimmungen der Förderrichtlinien immer von einer normalen Ausstattung. Diese muss in diesen drei Bundesländern den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen.⁸⁵

In Wien und der Steiermark müssen zusätzlich die Betriebs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt werden. Die Ausführung dieser normalen Ausstattung hat in der Steiermark⁸⁶ und in Wien nach Stand der Technik zu erfolgen.⁸⁷

In Oberösterreich kann im Falle von Eigenheimen, Reihenhäusern und Eigentumswohnung die Oberflächenendausführung entfallen. Diese Endausführung hat bei Mietwohnungen für junge Menschen,⁸⁸ Miet(kauf)wohnungen und Wohnheimen zu erfolgen, damit diese bezugsfertig sind. Zusätzlich sind die Anschlüsse lt. Tabelle V herzustellen. Bei den Wohnheimen gibt es zusätzlich Sonderbestimmungen für die Ausstattungskriterien.⁸⁹

Im Vergleich zu den anderen drei Bundesländern legt Vorarlberg als einziges keine allgemeinen Ausstattungskriterien fest.⁹⁰

Was genau diese zeitgemäßen Wohnbedürfnisse sind, wird im nächsten Kapitel aufgezeigt. Die nächsten vier Abbildungen zeigen, was die unterschiedlichen Förderrichtlinien für die Grundrisse der Wohnungen bedeuten.

85 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

86 Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

87 Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

88 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

89 Vgl. Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

90 Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

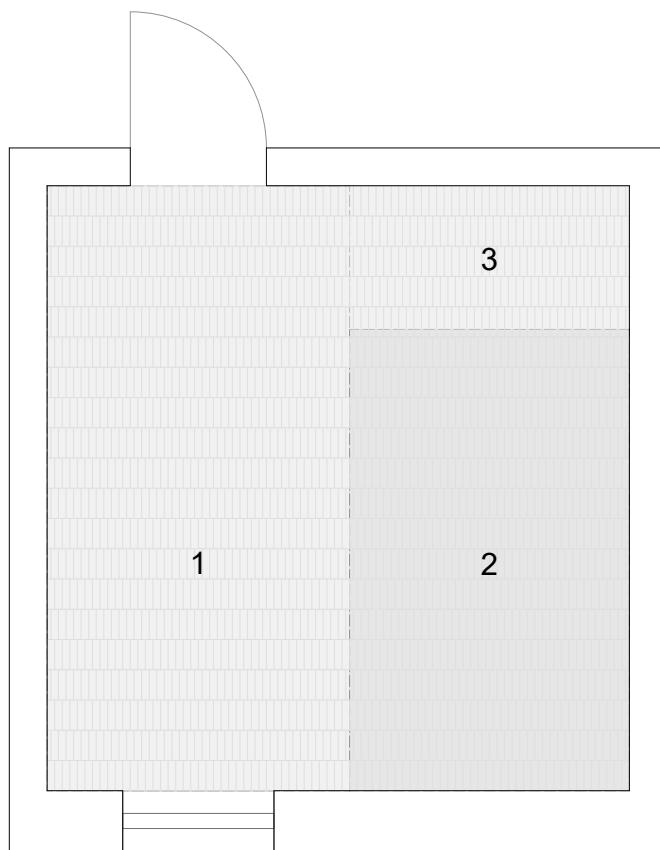


Abbildung 6: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss
Oberösterreich M.1:50



- 1 ...** Ein Aufenthaltsraum, der ein Schlafraum ist, muss mindestens eine Nutzfläche von 8m² haben. In Oberösterreich gibt es keine Mindest- oder Maximalgröße für Wohnungen.⁹¹
- 2 ...** In einer Wohnung oder in einem Wohnungsverband muss es mindestens ein Waschbecken, eine Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette in einem Sanitärraum geben.⁹²
- 3 ...** In Oberösterreich ist ein Raum für Abstellzwecke innerhalb oder außerhalb des Gebäudes gefordert.⁹³
- Die notwendige Fläche für den Schrank, die Waschmaschine und die Küche mit Spüle ist grau schraffiert. Für den Schrank ist lediglich der Platz vorzusehen. Für die Waschmaschine und die Küche sind die Anschlüsse bereitzustellen. In Oberösterreich sind in Mietwohnungen die Oberflächen der Fußböden und Wände endauszuführen.⁹⁴
- Die Belichtung eines Aufenthaltsraums muss laut OIB-Richtlinie mindestens 12% der nutzbaren Grundfläche ausmachen. Somit ergibt sich in Oberösterreich eine Mindestgröße für die Architekturlichte des Fensters von 0,96m².⁹⁵

91 Vgl. Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013, RL 2010/31EU idF LGBl 36/2013.

92 Vgl. o.A.(12.04.2019): OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf in: <https://www.oib.or.at/de> [09.11.2020] im Folgenden zitiert als: (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

93 Vgl. Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013, RL 2010/31EU idF LGBl 36/2013.

94 Vgl. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

95 Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

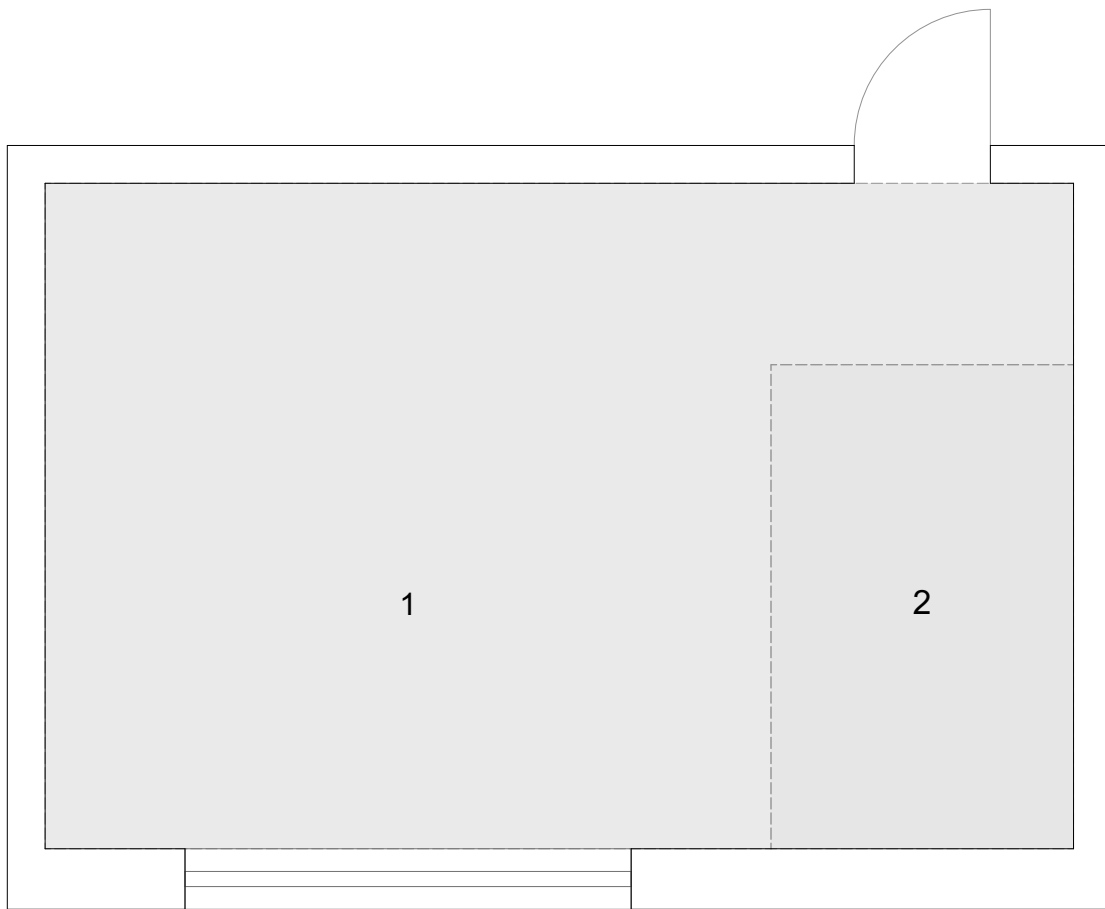


Abbildung 7: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss
Steiermark M.1:50



- 1 ...** In der Steiermark muss eine Wohnung mindestens eine Nutzfläche von 30m² und maximal von 150m² aufweisen. Die einzige Ausnahme für die 150m² Obergrenze ist das Eigenheim.⁹⁶
- 2 ...** In einer Wohnung oder in einem Wohnungsverband muss es mindestens ein Waschbecken, eine Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette in einem Sanitärraum geben.⁹⁷
- Die Oberflächen in einer Mietwohnung in der Steiermark muss nicht endausgeführt sein.⁹⁸
- Die Belichtung eines Aufenthaltsraums muss laut OIB-Richtlinie mindestens 12% der nutzbaren Grundfläche ausmachen. Somit ergibt sich in der Steiermark für den kleinstmöglichen Wohnungsgrundriss eine Mindestgröße für die Architekturlichte des Fensters von 2,96m².⁹⁹

⁹⁶ Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

⁹⁷ Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

⁹⁸ Vgl. Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

⁹⁹ Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

TOP 17
21,63m²

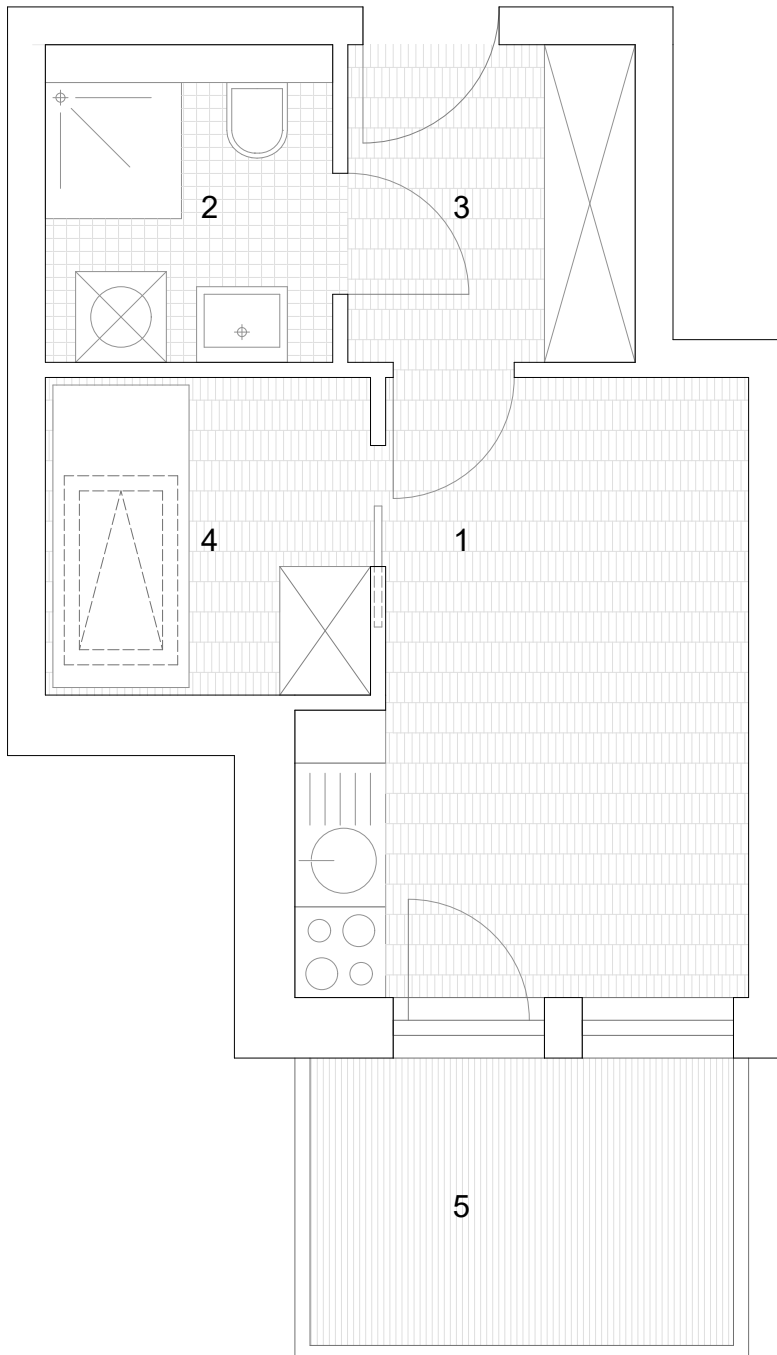


Abbildung 8: Beispielgrundriss einer CP-Wohnung
Steiermark M.1:50



- 1 ... Wohnküche
- 2 ... Badezimmer
- 3 ... Vorraum
- 4 ... Schlafzimmer
- 5 ... Balkon

Auf der Homepage der C&P Immobilien AG werden auch Wohnungen angeboten, die eigentlich laut Steiermärkischem Wohnbaufördergesetz keine sind. In diesem konkreten Fall hat der abgebildete Grundriss mehr als 8m² Nutzfläche zu wenig. Dennoch wird dieser Grundriss als Wohnung bezeichnet.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Vgl. o.A. (o.J.): Eggenberg - 23m² - 2 Zimmer - ruhig - grosser Balkon - Tiefgarage, <https://www.cp-ag.at/immobilien/eggenberg-23m%2c2%b2-2-zimmer-ruhig-grosser-balkon-tiefgarage/>, in: <https://www.cp-ag.at/> [19.11.2020].

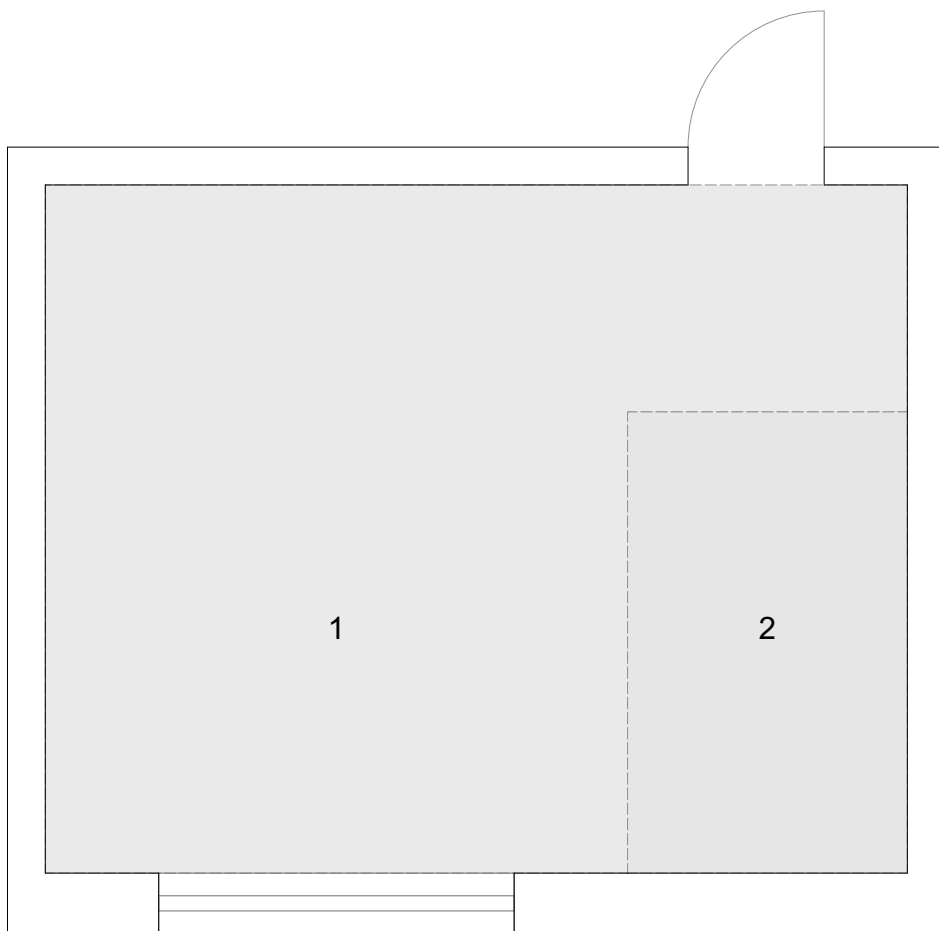


Abbildung 9: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss
Vorarlberg M.1:50



1 ... In Vorarlberg besteht eine Wohnung aus mindestens einem Zimmer, einer Küche, oder einer Kochnische, einer Toilette und einer Dusche oder einem Bad. Die Mindestnutzfläche einer Wohnung ist 25m².

¹⁰¹

Die Belichtung eines Aufenthaltsraums muss laut OIB-Richtlinie mindestens 12% der nutzbaren Grundfläche ausmachen. Somit ergibt sich in Vorarlberg für den kleinstmöglichen Wohnungsgrundriss eine Mindestgröße für die Architekturlichte des Fensters von 2,36m².¹⁰³

2 ... In einer Wohnung oder in einem Wohnungsverband muss es mindestens ein Waschbecken, eine Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette in einem Sanitärraum geben.¹⁰²

¹⁰¹ Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

¹⁰² Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

¹⁰³ Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

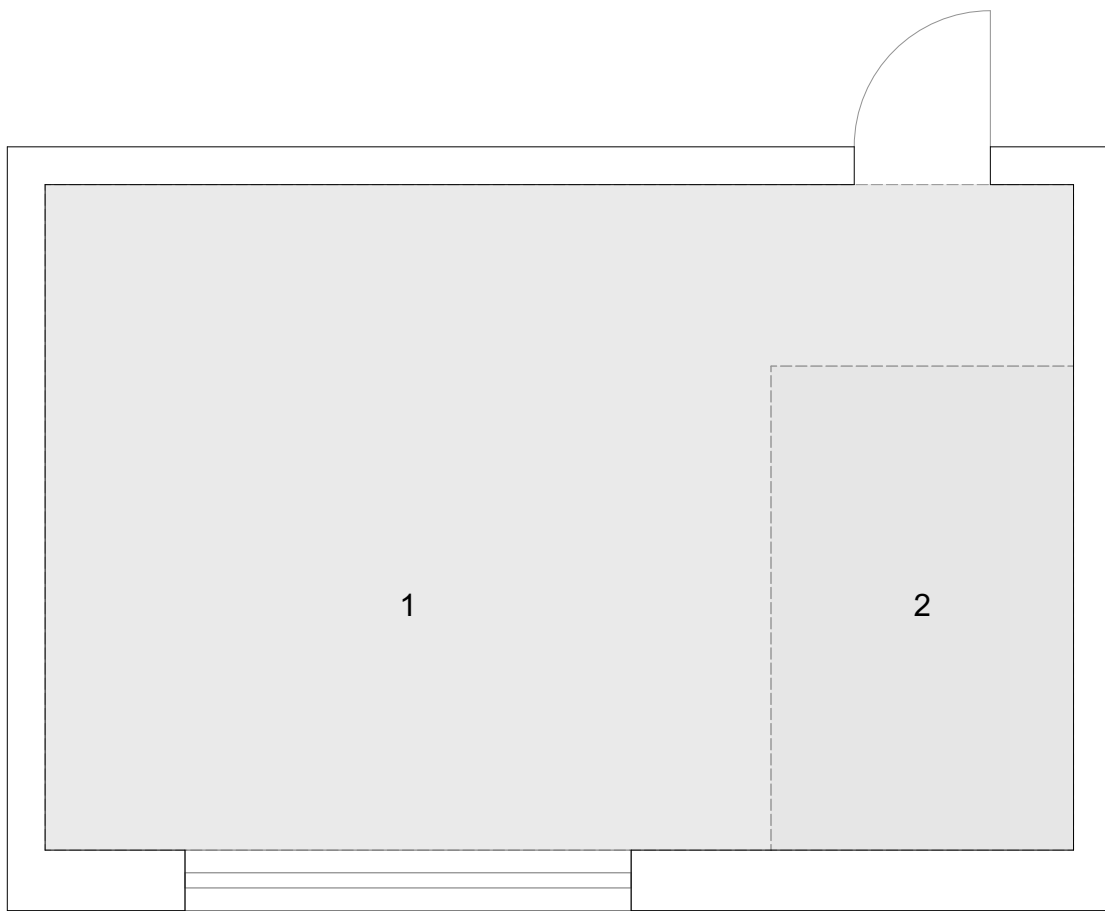


Abbildung 10: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss
Wien M.1:50



- 1 ...** In Wien muss eine Wohnung mindestens eine Nutzfläche von 30m² und maximal von 150m² aufweisen. Die einzige Ausnahme für diese 150m² Obergrenze ist das Eigenheim.¹⁰⁴
- 2 ...** In einer Wohnung oder in einem Wohnungsverband muss es mindestens ein Waschbecken, eine Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette in einem Sanitärraum geben.¹⁰⁵
- Die Oberflächenendausführung kann entfallen, solange die notwendigen Anschlüsse für Sanitär- und Haushaltsgeräte zur Verfügung gestellt werden.¹⁰⁶
- Die Belichtung eines Aufenthaltsraums muss laut OIB-Richtlinie mindestens 12% der nutzbaren Grundfläche ausmachen. Somit ergibt sich in der Wien für den kleinstmöglichen Wohnungsgrundriss eine Mindestgröße für die Architekturlichte des Fensters von 2,96m².¹⁰⁷

¹⁰⁴ Vgl. Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien –BO für Wien), LGBl 11/1930 idF LGBl 61/2020 im Folgenden zitiert als: Bauordnung für Wien –BO für Wien, LGBl 11/1930 idF LGBl 61/2020.

¹⁰⁵ Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

¹⁰⁶ Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

¹⁰⁷ Vgl. (o.A.) OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, 12.04.2019, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf, 09.11.2020.

2. Aktuelle Tendenzen im Wohnbau

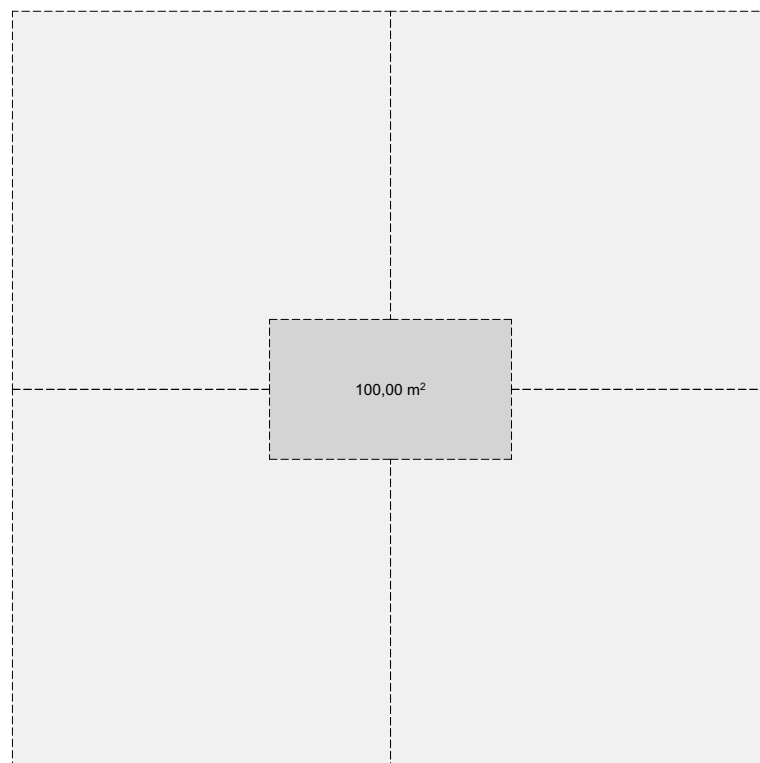


Abbildung 11: Die durchschnittliche Hauptwohnsitzwohnung¹⁰⁸

¹⁰⁸ Vgl. o.A.(10.06.2020): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html in: www.statistik.at [11.11.2020] im Folgenden zitiert als: (o.A.) Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), 10.06.2020, http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html, 11.11.2020.

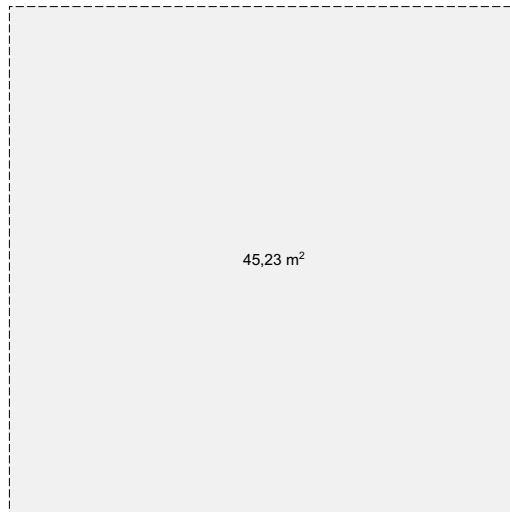


Abbildung 12: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Österreich in einer Hauptwohnsitzwohnung¹⁰⁹

Das zweite Kapitel dieser Arbeit setzt sich mit den aktuellen Tendenzen im Wohnbau auseinander. In den letzten 15 Jahren ist die Anzahl der Personen, die allein in einer Hauptwohnsitzwohnung leben, von 34,0% auf 37,5% gestiegen. Eine Person hat dabei, wie in der Abbildung 12 ersichtlich, im Durchschnitt eine Wohnfläche von 45,3m² in Miete, oder Eigentum. Auf jede Person, die in Österreich eine Hauptwohnsitz-

wohnung bezieht, kommen in der Regel 1,8 Wohnräume. Die Abbildung 11 zeigt die statistisch durchschnittliche Hauptwohnsitzwohnung, diese hat üblicherweise 4,0 Wohnräume und ist 100m² groß. Im Bundesländervergleich hat Wien mit 73,7m² die kleinsten Wohnungen und Burgenland mit 124,0m² die größten Wohnungen.¹¹⁰

109 (o.A.) Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), 10.06.2020, http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html, 11.11.2020.

110 Vgl. Ebda.

2. 1 Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner

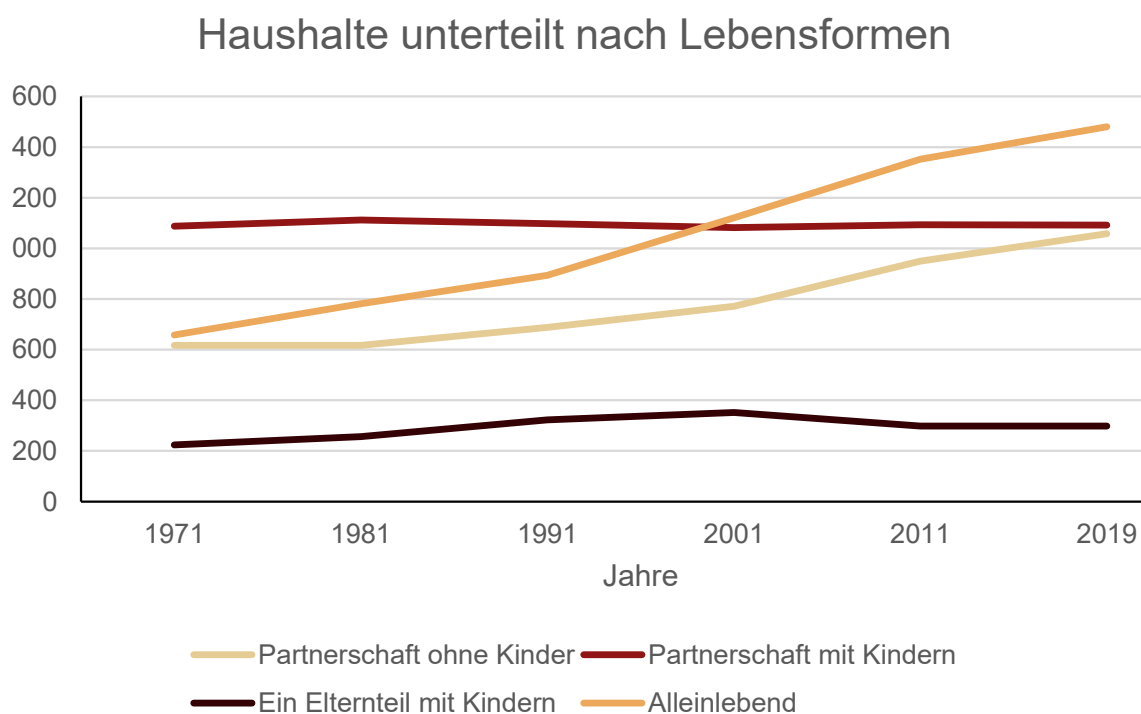


Abbildung 13: Haushalte unterteilt nach Lebensformen¹¹¹

¹¹¹ Vgl. o.A.(23.03.2020): Lebensformen 1971-2019, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html in: www.statistik.at [20.11.2020] im Folgenden zitiert als: (o.A.): Lebensformen 1971-2019, 20.03.2020, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html, 20.11.2020.

Abbildung 13 zeigt die Haushalte in Österreich nach Lebensformen unterteilt. Die Statistik beginnt im Jahr 1971 und endet im Jahr 2019. Aufgeteilt ist sie in vier Kategorien, Partnerschaft ohne Kinder, Partnerschaft mit Kindern, ein Elternteil mit Kindern und alleinlebend. Während die Partnerschaft mit Kindern und ein Elternteil mit Kindern kaum Änderungen verzeichnet, ist bei Partnerschaft ohne Kinder und alleinlebend ein sehr starker Zuwachs zu vermerken. In den letzten 50 Jahren hat sich die Anzahl der Personen, die allein leben, mehr als verdoppelt. Im Jahr 1971 waren es 658.000 Menschen in Österreich, heute sind es mehr als 1.480.000.¹¹²

Menschen leben zu mehreren oder [...] allein, verliebt, verwandt, bekannt, verpatchworkt, verlassen, in Wohngemeinschaften und Familien, dauerhaft und temporär, introvertiert und extravertiert und so weiter.¹¹³

112 Vgl. (o.A.): Lebensformen 1971-2019, 20.03.2020, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html, 20.11.2020

113 Hirschberg, Rebekka/Ruderer, Jomo/Jäger, Anna (Hg.): Gemeinsam wohnen gestalten, Graz 2019 im Folgenden zitiert als: Hirschberg/Ruderer/Jäger 2019.

Ein Problem beim geförderten Wohnbau ist, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht einbezogen werden können. Keiner weiß wer diese sind und welche Bedürfnisse sie haben. Hinzu kommt, dass jeder eine Meinung hat, was Wohnen eigentlich ist und wie man Wohnen sollte. Das fängt beim Investor und bei den Bauträgern an und geht weiter, zu den Kommissionen, die prüfen, ob ein Wohnbau zur Förderung geeignet ist. Das Ergebnis ist ein guter Durchschnittswohnbau mit 60-80m² großen Einheiten. Das einzige Problem daran ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen, nämlich die durchschnittliche Familie, nicht mehr existiert. Die kurzfristige Vermarktbarkeit und die Angst vor Leerstand dominieren den Wohnungsmarkt. Das kann man in vielen Bundesländern in Österreich, aber auch in anderen Ländern in Europa ablesen.¹¹⁴

In St. Gallen, in der Schweiz, wird es in den nächsten Jahren zu einem starken Bevölkerungszuwachs kommen. Der Wohnungsmarkt weist zu viele Wohnungen in konventioneller Größe auf, um dieses Wachstum bewältigen zu können. Das Hauptproblem ist, dass es an Vorzeigeprojekten fehlt, die individuelle Be-

dürfnisse mit innovativen Wohnkonzepten erfüllen.¹¹⁵

Bei den geförderten Wohnbauprojekten in Wien müssen mindestens ein Drittel der dort entstehenden Wohnungen, mit dem Smart-Wohnbauprogramm errichtet werden. Das bedeutet, dass sowohl die Wohnungstypen als auch der Wohnungsschlüssel vorgegeben sind. In dem Wohnungsschlüssel vorgeschrieben sind mindestens 50% kleine Wohnungen, mit einem oder zwei Zimmern und maximal 50% Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Je nach Zimmeranzahl gibt es eine maximale Wohnungsgröße von 40, 55, 70, 85 und 100m². Hier wird schnell deutlich, dass die durchschnittlich geförderte Wohnung, nicht mit der durchschnittlichen Hauptwohnsitzwohnung zu vergleichen ist. Die Statistik wird vom Altbau-Bestand an Wohnungen in Österreich dominiert.¹¹⁶

Ähnlich wie in Wien verhält es sich in Oberösterreich, im Zentrum von Wels. Dort wird auf einem Grundstück altengerechtes Wohnen entstehen. Dabei sollen rund 40 Wohnungen entstehen, zur einen Hälfte Zwei- und zur anderen Hälfte Drei-Zimmer-Wohnungen. Die maximale Größe dieser Einheiten sind 40-50m² bei den kleineren oder 60-70m² bei den

114 Vgl. Hirschberg/Ruderer/Jäger 2019, 91-93.

115 Vgl. Voneschen, Reto: Vier Wände für ein Halleluja, in: St. Galler Tagblatt, 27.10.2020, 25 im Folgenden zitiert als: Voneschen 2020, 25.

116 Vgl. o.A.(01.01.2018): Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnungshäuser und Heime, <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche2018.pdf>, in: www.wien.gv.at [13.07.2020] im Folgenden zitiert als: o.A.: Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzfläche für Mehrwohnungshäuser und Heime, 01.01.2018, <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche2018.pdf>, 13.07.2020.

Drei-Zimmer-Wohnungen.¹¹⁷

Im Vergleich dazu würde die junge Generation ganz anders leben. In den nächsten zehn bis zwanzig Jahren wird die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter zunehmen. Die Personen, die in ihnen leben, sind die sogenannten Digital Natives. Das ist jene Generation, die in das Zeitalter des Internets hineingeboren ist. Sie sind zwischen den Jahren 1980 und 2000 geboren. Ihre Sichtweise auf die Welt, die Stadt und die Familie gilt es zu analysieren, wenn es um das Wohnen in der Zukunft geht. Diese Altersgruppe steht unter dem Einfluss der Megatrends, sie sind digital aktiv, wollen individuell sein und wickeln die Arbeit an verschiedensten Orten unter hohem Leistungsdruck ab. Durch dieses hohe Maß an Mobilität, benötigen diese Personen nur kleine 30-40m² große Apartments. Arbeit und Freizeit gehen fließend ineinander über, den Verzicht auf große Wohnungen kompensieren sie mit dem Aspekt des Teilens und Mietens. Die Welt um sie herum wird immer schneller, dem setzen sie eine traditionelle Haltung entgegen. Familien, Freunde und Verantwortung sind in deren Priorität weit oben. Ähnlich ist es mit der Privatsphäre, diese ist wie das Wohnumfeld

ein heikles Gut.¹¹⁸

Im Jahr 2017 wurden diese Bedürfnisse unter dem Namen Hygge-Trend durch eine Institution, die sich mit Zukunftsforschung beschäftigt, zusammengefasst. Diese neuen Anforderungen lösen jene ab, die in den 1990er Jahren unter Cocooning bekannt sind. Dieser Lebensstil war extrem individualistisch und isoliert zum Umfeld. Ganz im Gegensatz zum Hygge-Trend, der aus einem Mix von privatem Rückzugsbereich, sozialer Kommunikation und Tradition besteht.¹¹⁹

Diese Lebensstile werden von Pionieren, dem Modernen Nomaden, dem Urban Matcha und dem Neo-Biedermeier gelebt. Im Normalfall bestimmen Genossenschaften, Immobilienentwickler oder Politiker, wie in Zukunft gewohnt und gelebt wird.

Der Moderne Nomade und der Urban Matcha teilen diese Ansichten nicht. Sie lassen sich nicht durch fixierte Begriffe wie zuhause und Büro beeinflussen und etablieren durch ein Hinterfragen dieser Begriffe neue Wohnkonzepte. Ergänzend gibt es noch den Neo-Biedermeier, bei dem besonders soziale Kommunikation und Tradition im Vordergrund steht.¹²⁰

Der moderne Nomade verbindet das Globale

117 Vgl. o.A. (27.03.2020): Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freieung, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, in: <http://www.architekturwettbewerb.at/> [04.11.2020] im Folgenden zitiert: o.A.: Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freieung, 27.03.2020, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, 04.11.2020.

118 Vgl. Frank, Susanne: Was bedeutet Wohnen in 20 Jahren? Widersprüchliche Trends und Entwicklungen, in: NDV 99, 9 (2019), 391-396 im Folgenden zitiert als: Frank 2019, 391-396.

119 Vgl. Horx-Strathern, Oona (o.J.): Der Hygge-Trend, <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/zukunftsreport/der-hygge-trend/>, in: <https://www.zukunftsinstitut.de/> [01.05.2020] im Folgenden zitiert als: Oona Horx-Strathern: Der Hygge-Trend, o.J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/zukunftsreport/der-hygge-trend/>, 01.05.2020.

120 Vgl. o.A., Pioniere künftiger Wohnkonzepte, o. J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/pioniere-fuer-kuenftige-wohkonzepte/>, 01.05.2020.



Moderner Nomade



Urban Matcha



Neo-Biedermeier

Abbildung 14: Pioniere für zukünftige Wohnformen

mit dem Regionalen. Trotzdem er nie lange an einem Platz verweilt und sehr gerne umzieht, beschäftigt er sich während der Dauer des Aufenthaltes mit dem Ort, seiner Umgebung und der Kultur. Die Aufhebung der Funktions-trennung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit ist für ihn eine Selbstverständlichkeit. Aus diesem Grund trennt er auch nicht in private und öffentliche Räume oder Orte. Überall arbeiten zu können, sich am Bahnhof oder an einem öffentlichen Ort ein Stück zuhause zu fühlen ist für den modernen Nomaden alltäglich. Dieser Pionier legt enormen Wert auf Mobilität, die er mit temporären Wohnen und Arbeiten in Co-Working Spaces erfüllt.¹²¹

Etwas regionaler als der moderne Nomade ist der Urban Matcha. Er bringt eine dörfliche Atmosphäre in die Stadt und bespielt mit seiner Kreativität die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum. Seine Individualität zeigt er in Nachbarschaftsgärten und übernimmt gerne eine Vorreiterrolle. Diese Personengruppe ist mehr an die Stadt gebunden und bewegt sich mit dem Rad durch diese.¹²²

Ein absoluter Gegensatz zu den beiden vorher genannten Lebensstilen, ist der des Neo-Biedermeier. Das Private, der Rückzug und die Familie steht an oberster Stelle und dient dazu in einer Welt, die von Globalisierung geprägt

ist, zu leben. Der private Raum ist mit wertigen und langlebigen Möbeln eingerichtet, denn für Familie und Freunde soll es nur das Beste sein. Besonders stark beeinflusst wird dieser Lebensstil durch den vorher genannten Hygge-Trend.¹²³

Die Pioniere der Zukunft leben temporär und sind nicht mehr an den Ort gebunden. Der Arbeitsplatz, die Freunde, der Beruf passt sich ihren zeitlich eng gesteckten Lebensabschnitten an. Die Räume sind fluid, ortlos und mobil. Diese Entwicklungen stehen in einem Gegensatz zu unseren aktuellen Wohnbaufördermodellen.¹²⁴

Die Diversität dieser Lebensstile und Nutzergruppen steht im Gegensatz zu denen der Wohnbauförderung. Eine Ausschreibung eines Architekturwettbewerbes gibt dabei Aufschluss, welche Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft auf dem Bauplatz wohnen und leben werden. Darüber hinaus kann man durch den Wohnungsschlüssel und das Raumprogramm Rückschlüsse auf die Flexibilität und die Einbindung in das Quartier ziehen. Auf einem Grundstück in Wels soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung entwickelt werden. Die Wohnungen, die dort entstehen sollen, sind für die ältere Bevölkerungsschicht vorgesehen. Das bedeutet konkret, dass in diesem Gebäu-

121 Vgl. Vgl. o.A., Pioniere künftiger Wohnkonzepte, o. J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/pioniere-fuer-kuenftige-wohkonzepte/>, 01.05.2020.

122 Vgl. Ebda.

123 Vgl. Ebda.

124 Vgl. o.A.(o.J.): Temporary Living, <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/temporary-living/>, in: <https://www.zukunftsinstitut.de/> [01.05.2020] im Folgenden zitiert als: o.A.: Temporary Living, o.J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/temporary-living/>, 01.05.2020.

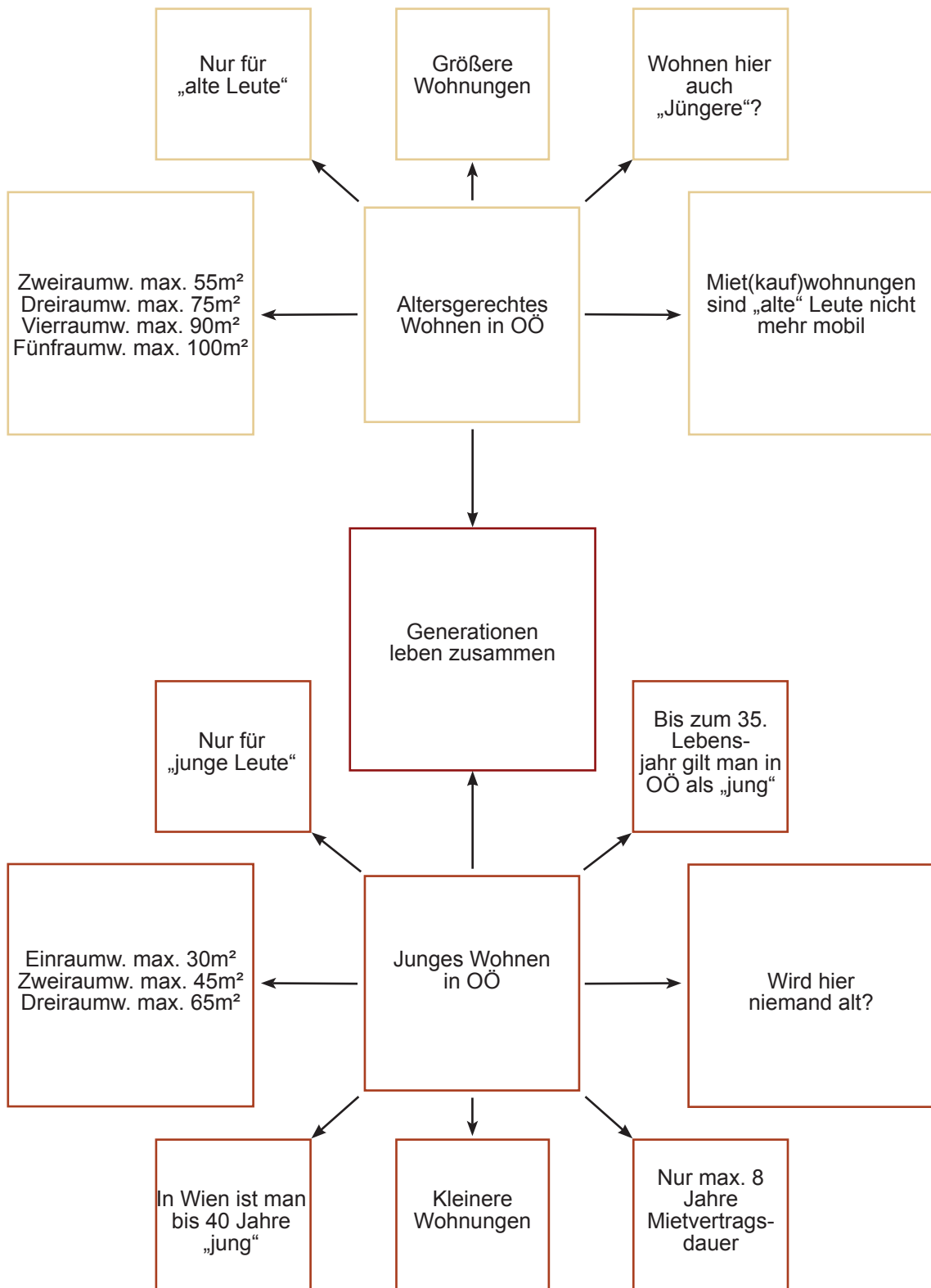


Abbildung 15: Junges und altersgerechtes Wohnen in OÖ

de, in Zukunft, keine jungen Familien, Paare, Studenten, Wohngemeinschaften oder Alleinlebende leben werden. Der Mehrwert, der generiert werden könnte, wenn man verschiedene Nutzergruppen kombiniert wird in der Abbildung 15 aufgezeigt. Mehrgenerationenwohnen in einer urbanen Großfamilie kann helfen, den Alltag in Zukunft besser zu bewältigen.¹²⁵

Sobald diese Aspekte das Thema sind, wird von öffentlichen und privaten Räumen, die mit dem Wohnumfeld einhergehen gesprochen. Das Umfeld eines Gebäudes ist definiert durch Grätzeln, Quartiere und die Stadt selbst. Diese wird wiederum aus Mobilität, Verkehr und Freiräumen zusammengesetzt. Wie öffentlich oder privat ein Raum und dessen Umfeld ist hängt maßgeblich mit der Erdgeschoßzone zusammen. Die Nutzungen in der Erdgeschoßzone ergänzen sich mit dem umliegenden Freiraum. Durch Aufweitung der Straßen oder Wege in einer Stadt entstehen Treffpunkte für unterschiedliche soziale Gruppen. Diese Treffen können in Quartierparks stattfinden, diese sind im Zuge immer baulich dichter werdender Städte eine Notwendigkeit. Denn der öffentliche Raum und die Erdgeschoßzone, mit ihren neutralen Nutzungen generiert nur dann einen Mehrwert, wenn dieser für alle zugänglich ist.¹²⁶

¹²⁵ Vgl. o.A.: Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freijung, 27.03.2020, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, 04.11.2020.

¹²⁶ Vgl. Interview mit Stefan Mayr, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 6-9.

2.2 Die Stadt der Zukunft

Auszug eines Architekturwettbewerbes

- Geförderter Wohnbau in Zentrumsnähe
 - Nahversorger & Nebenräume
 - Altersgerechtes Wohnen
 - 2 Wohnungstypen (40-50/60-70m²)
- + **Aktuelle Tendenzen im Wohnbau**
 - + Anforderungen an das Grundstück
 - + Erdgeschoßzone
 - + Generationen zusammen leben
 - + Einliegerwohnung
 - + Gemeinschaftsräume
 - + Büroräume & Werkstätten
 - + Nachbarschaftshilfe
- = **Raumprogramm mit nutzungsoffenen Räumen und Wohnungsergänzungsflächen**

Abbildung 16: Vorschlag für ein ergänzendes Raumprogramm

„Begrenzt sein soll [die Stadt – Anm. d. Verf.] sie im Flächenverbrauch, unbegrenzt in der sozialen und geistigen Aufgeschlossenheit!“

Interview mit Caren Ohrhallinger, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 24.

In der Abbildung 16 wird auf der linken Seite das Raumprogramm eines Architekturwettbewerbes aufgelistet. Die rechte Seite zeigt die aktuellen Tendenzen im Wohnbau und ergänzt den Grundstock des Raumprogrammes um einige Punkte. Diese sind notwendig, um die aktuellen Bedürfnisse abdecken zu können. Das gesamte Programm soll dabei nicht in jedem Wohnbau abgedeckt werden, weil sonst ein Überangebot entstehen würde. Das Ziel ist ein reproduzierbares Modell im Stadtgefüge, das Anpassungen mittels nutzungsoffener Räume ermöglicht.¹²⁷

Damit ein Quartier lebendig wird und eine lange Zeit gute Dienste leistet, braucht es verschiedene Grundelemente. Das erste und zugleich eines der wichtigsten, ist die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier und den einzelnen Wohnhäusern. Durch Architektur muss Identität geschaffen werden. Diese Quartiere müssen verschiedenste Lebens- und Wohnmöglichkeiten möglich machen und zugleich den Bewohnerinnen und Bewohnern Gestaltungsfreiheit bieten. Lebendige Erdgeschoßzonen sorgen für die Kommunikation um und im Gebäude. Zusätzlich muss es Räume für Anlässe geben um beispielsweise, gemeinsam zu kochen, zu essen, zu arbeiten, oder Feste zu feiern. Das erfordert ein flexibles Raumprogramm

¹²⁷ Vgl. o.A.: Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freiumg, 27.03.2020, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, 04.11.2020.



Abbildung 17: Adamsgarten, Grätzl Oase Wien

und Flächen, die für jeden zugänglich sind.¹²⁸ Ein wesentlicher Bestandteil des Umfeldes ist der öffentliche Raum, mit seiner umgebenden Gebäudestruktur. Diese Räume schaffen Bereiche für verschiedene soziale Gruppierungen. Vordergründig für diese Umgebung ist nicht nur der bauliche Kontext, sondern auch der soziale. Ein guter öffentlicher oder halb-öffentlicher Raum schafft Begegnungsmöglichkeiten für die unterschiedlichsten sozialen Schichten. An diesen Orten sind Sichtbarkeit für Zufallsbegegnungen ein Kernthema. Nur durch Sicherheit und Einsehbarkeit kann eine soziale Trennung oder, räumliche Segregation verhindert werden. Ein gutes Beispiel für die Nutzung und Durchmischung des öffentlichen Raums, ist die Grätzloase in Wien. Bei diesem Projekt haben Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers unterschiedliche öffentliche Räume für eine kurze Zeitspanne besetzt und sich um diese gekümmert. Dadurch werden die sozialen Kontakte gefördert und es kommt zu einem sozialen Austausch. Dieser Austausch kann auch durch die Ausgestaltung der Erdgeschoßzonen angeregt werden. Dabei ist es entscheidend, ob es sich um Wohnorte, Konsumorte oder Konsumfreie Bereiche handelt.¹²⁹ Wenn man den öffentlichen Raum oder die Erdgeschoßzone für eine kurze Zeit belebt, spricht man von placemaking. Dabei wird der

Freiraum durch bewusst gesetzte Interventionen aktiviert und generiert Urbanität.¹³⁰ Urbanität ist ein Begriff der Stadt, er ist eng verflochten mit dem der Dichte. Dabei geht es nicht in erster Linie um die bauliche Dichte, denn dicht können auch die Angebote, die Menschen und die Interaktionen in einer Stadt oder einem Quartier sein. Dennoch ist das erste, was einem in den Sinn kommt, die Bebauungsdichte. Viel wichtiger wäre es Qualitätsanforderungen für das Umfeld und nicht eine Dichtezahl festzulegen. In Österreich wachsen die Städte öfter in die Breite, als in die Höhe. Das hat zur Folge, dass ein enorm hoher Flächenverbrauch miteinhergeht. Diese Zersiedelung verursacht enorm viele Kosten im Bereich der sozialen und der technischen Infrastruktur. Um dem entgegenzuwirken wird die Nachverdichtung immer mehr zum Thema europäischer Städte. Hierbei gilt, dass man nicht nur Baumassen nachträglich verdichten kann, sondern auch Grün- und Freiräume. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Dichte nicht immer nur mit einer Aufstockung realisierbar. Das Schließen von Baulücken, das Gestalten oder Bebauen von Restflächen, sowie der Umgang mit den bestehenden Bauten ist entscheidend. Sind die letztgenannten schon in einem baufälligen Zustand kann man sie mit Ersatzbauten austauschen, oder die neu gewonnene Fläche

128 Vgl. Lange, Dagmar: Neues Wohnquartier für Franklin Village, in: Immobilien Zeitung, 24.09.2020, 20 im Folgenden zitiert als: Lange 2020, 20.

129 Vgl. Interview mit Caren Ohrhallinger, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 22-24.

130 Vgl. Interview mit Stefan Mayr, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 6-9.

dem Quartier als Freiraum zugänglich machen. Diese Optionen abzuwiegen ist entscheidend, um von einer nachträglichen Verdichtung, zu einer Gebiets- oder Quartiersaufwertung zu kommen. In der Zukunft werden Konzepte gefordert sein, in denen man monofunktionale Wohnsiedlungen transformiert.¹³¹ Das hat zur Folge, dass große Stadtentwicklungsgebiete in kleine Teilbereiche zerfallen, die monofunktional sind. Beispielsweise den Städtebau der letzten zehn Jahre in der Donau City und die Fortsetzung davon im 2. Bezirk. Der Städtebau ist dort viel zu großvolumig, der öffentliche Raum ist vorhanden, wird aber nicht genutzt, weil sich die Gebäude abkapseln. Das passiert genauso am ehemaligen Nordbahnhofgelände der Stadt Wien mit dem Rudolf-Bednar-Park. Die Wohnbauten rund um den Grünraum sind funktional unflexibel, vom ersten bis zum letzten Geschoß mit nur einer Nutzung programmiert und die Erdgeschoßzonen sind unattraktiv. All das führt zu einem öffentlichen Raum, in dem kein Leben stattfindet. Das Raumprogramm zieht nur eine Nutzergruppe an. Das gleiche ist am neuen Wirtschaftscampus der Universität Wien passiert. Ein riesiges Feld, städtebaulich nicht mit dem Umfeld verbunden, spricht nur Forschungs- und Bildungsfragen an. Die Spitze des Eisbergs ist dann erreicht, wenn der wichtigste Eingang in

einem Gebäude, nicht der Haupteingang für die Menschen ist, sondern die Tiefgarageneinfahrt. Dann ist die Frage, warum der öffentliche Raum nicht mehr genutzt wird, schnell beantwortet.¹³²

Denn eigentlich sollte es um die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gehen. Es sollen nicht bloße Gebäude, sondern menschliche Lebensräume, entstehen. In der Wohnung fühlen sich Singles oft allein, Eltern mit Kindern haben keine Luft zum Abschalten, Paare brauchen manchmal Abstand und die ältere Generationen fühlt sich in ihren großen Häusern verloren. Seit die Corona-Krise begonnen hat sind 50% der Österreicherinnen und Österreicher auf der Suche nach einer neuen Immobilie. Das Ergebnis ist, dass die, die es sich leisten können, aufs Land ziehen und sich dort ein Haus kaufen. Die weniger Wohlhabenden investieren in neue Möbel oder ziehen um. Ausschlaggebend dafür ist das wenig vielfältige Raumprogramm der Wohnung und des Wohnbaus. Im Schlafzimmer wird zusätzlich ein Büro für zuhause eingerichtet und nebenbei Yoga gemacht. Am Küchentisch wird gegessen, gearbeitet und stapelweise Lern- oder Büromaterial gelagert. Das Wohnzimmer ist abwechselnd Fitnessraum und Heimkino. Die kleinsten Wohnungen müssen dabei die meiste Flexibilität aufbringen. Aus diesem Grund

¹³¹ Vgl. Interview mit Ida Pirstinger, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 48-51.

¹³² Vgl. Seiß, Reinhard: Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989, Salzburg/München/Wien 2013 im Folgenden zitiert als: Seiß 2013, VII-VIII.

müssen in Zukunft diese Grundrisse am meisten weiterentwickelt werden. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner einer solchen Wohnung sollte zumindest einen eigenen Rückzugsbereich haben.¹³³

„Je kleiner eine Wohnung ist, desto mehr Qualitäten muss sie, das Gebäude sowie das Wohnumfeld aufweisen. [...] Denn rein in Quadratmeter ist Wohnqualität nicht messbar.“

Richter-Trummer 2020

Darum kommt es in gewisser Hinsicht aktuell zu einer Stadtfucht. Die Stadt wird als Ort für die Arbeit angesehen und das Land für die Freizeit. Die Ergebnisse sind Zweitwohnsitze am Land, oder ein Umzug von der Kernstadt in den Speckgürtel. Dort gibt es dann ein Haus mit Garten. Um dem entgegenzuwirken braucht es dörfliche Strukturen in der Stadt. Diese könnten dann, wie im Kapitel 2.1 erwähnt, unter anderem vom Urban Matcha bespielt werden. Nur wenn man die Städte neu denkt kann man eine Stadtfucht verhindern. Das Potenzial der Städte muss ausgereizt werden, denn sie können ein Überangebot an Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzergruppen erreichen. Darum ist es dort wesentlich einfacher neue und alternative Konzepte des Wohnens zu erforschen und tatsächlich zu bauen.¹³⁴

Die Corona-Krise fungiert hier als Trendbeschleuniger. Sie verstärkt nicht nur die Missstände, sondern macht auch darauf aufmerksam. Um einen Umbruch herbeizuführen müssen Forschungsergebnisse und wohnpsychologische Aspekte und Zusammenhänge im Wohnbau integriert werden.¹³⁵

¹³³ Vgl. Richter-Trummer, Teresa: Wohnen im Lockdown, in: Immo-Kurier, 14.11.2020, 14-16 im Folgenden zitiert als: Richter-Trummer 2020, 14-16.

¹³⁴ Vgl. Interview mit Sonja Hohengasser und Jürgen Wirnsberger, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 30-33.

¹³⁵ Vgl. Richter-Trummer 2020, 14-16.

2.3 Gemeinsame Ziele



Abbildung 18: Gemeinsame Ziele

In der Abbildung 18 werden die Ziele der Stadt, der Bewohnerinnen und Bewohner und der Förderung gegenübergestellt. Dabei liegt das Hauptaugenmerk darauf, gemeinsame Ziele der drei Akteure zu finden. Bei der Förderung werden auch jene Punkte, die nur in einer der vier aufgelisteten Bundesländerförderungen vorkommen, als Ziel der Wohnbauförderung gesehen. Stellvertretend für die Menschen steht das Kapitel 2.1 mit der Analyse der Bedürfnisse. Die Potenziale, Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt werden im vorherigen Unterkapitel veranschaulicht. Die Stadt, die Bewohnerinnen und Bewohner und die Förderung ist interessiert an der Erdgeschoßzone, Gemeinschaftsräumen, einer Quartiersbetrachtung und dem Wohnbau selbst.

Die Analyse aus dem Kapitel 1.7 hat gezeigt, dass es in den einzelnen Bundesländern nur in Wien möglich ist Geschäftsräume in Miete zu fördern. Damit ist Wien das einzige Bundesland, das die Erdgeschoßzone als Teil des Wohnbaus und auch als wichtigen Teil der Bedürfnisse der Bewohner des Quartiers sieht und das auch in ihrem Förderprogramm zeigt.¹³⁶

Die Analyse aus dem Kapitel 1.6 zeigt, dass Vorarlberg das einzige Bundesland ist, bei dem Gemeinschafts- und Erlebnisräume gebaut

werden können. Diese Räume sind für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnhauses zugänglich. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit ein Mehrangebot dieser Räume förderfähig zu bauen, wenn man eine Quartiersbetrachtung durchführt und ein Mangel dieser Räume festgestellt wird. Das zeigt ganz klar auf, dass Vorarlberg nicht das einzelne Wohnhaus, mit einer reinen Wohnfunktion sieht, sondern ein Haus mit differenzierten Funktionen, Wohnungen, Erlebnisräumen und einem attraktiven Wohnumfeld im Quartier. Besonders hervorzuheben ist, dass diese nicht für den Konsum und das Gewerbe gedacht sind, sondern konsumfreie Bereiche darstellen und ausschließlich die Qualität des Wohnbaus und seiner Umgebung steigern.¹³⁷

Die übergeordnete Aufgabe der Förderung ist es, mit dem Budget, das zur Verfügung steht, möglichst viel leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die entscheidene Frage ist, welche Qualität dieser Wohnraum hat.¹³⁸

¹³⁶ Vgl. WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

¹³⁷ Vgl. Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

¹³⁸ Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020.

2.4 Die Aufhebung der Funktionstrennung

Mit der Funktionstrennung geht immer die Frage einher, was öffentlich und was ist privat ist. Diese beiden Begrifflichkeiten sind im wesentlichen durch den technologischen und sozialen Wandel geprägt. Im 19. Jahrhundert war es noch so, dass Arbeiten und Wohnen keine Gegensatzpaare waren. Die Arbeit wurde in der Werkstatt verrichtet, in der auch gewohnt wurde. Sie war ein öffentlicher zugänglicher Raum im städtischen Gefüge für Kunden und Nachbarn. Die großbürgerliche Wohnung und das Haus kannte die Funktionstrennung ebenso wenig. Es gab Bedienstete und verschiedene Zimmer für verschiedene Personen. Dieses Konzept hielt sich über Jahrtausende. Erst in der Moderne neigt sich diese Durchmischung dem Ende zu. Es entsteht eine Abneigung gegen das ungewisse, unbestimmte, offene traditionelle Haus.¹³⁹

Durch die Aufhebung der Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit kommt es zu einem Sprachproblem in der Architektur. Bis vor einigen Jahren hat man zum Arbeiten noch ein klassisches Büro mit vielen nicht mobilen Dingen, wie beispielsweise einem Fax oder einem Telefon gebraucht. Heute funktioniert das auch ganz bequem vom eigenen Zuhause aus. Heute ist die Arbeiterin oder der Arbeiter im Home-Office und führt Geschäftstelefonate,

arbeitet mit dem Laptop, oder schreibt einige E-Mails und das alles, während sie oder er auf dem Bett liegt. Wenn dann der acht Stunden Arbeitstag vorbei ist, verlässt man die Wohnung und geht nach draußen, um spazieren zu gehen. Diese Generation, ist die erste, die in den öffentlichen Raum geht, um etwas intim oder privat zu sein. Denn das, was seit der Antike im öffentlichen Raum stattfand, nämlich das Geschäft und das Austauschen von Informationen, findet nun mehr und mehr in der privaten Wohnung statt.¹⁴⁰

Mit der Tatsache, dass die Wohnung zu einem Büro umfunktioniert wird, gehen weitere Probleme einher. In der Corona Krise war, sofern man nicht allein wohnte, oftmals die ganze Familie zu Hause. Das kann, wenn man arbeiten muss anstrengend werden, und zwar für alle Beteiligten. Daher haben einige Hotels mangels Auslastung beschlossen ihre Hotelzimmer als Hotel-Office zur Verfügung zu stellen. Das Konzept war einfach und klar, schnelles Internet, abgetrennte ruhige Räume und auf Wunsch Verpflegung. Die Tatsache, dass Personen bereit sind zum Arbeiten in ein Hotel zu gehen, bestätigt den fehlenden Rückzugsraum in den eigenen vier Wänden.¹⁴¹

In weiterer Folge zeigt es auch auf, dass die Generation der Digital Natives sich nicht nur

¹³⁹ Vgl. Maak, Niklas: Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen, München 2014 im Folgenden zitiert als: Maak 2014, 205-207.

¹⁴⁰ Vgl. Ebda., 34-36.

¹⁴¹ Vgl. Famler, Erik: Bevor die Decke auf den Kopf fällt: Welser Hotel wird zum Homeoffice. Michael und Markus Ploberger Gewähren genervten Heimarbeitern Asyl mit Bürokomfort, in: Welser Zeitung, 23.04.2020, 25 im Folgenden zitiert als: Famler 2020, 25.

an einem Ort zu Hause fühlen kann. Sie kann an vielen verschiedenen Orten arbeiten. Beispielsweise geht sie zuhause, in Cafés, Restaurants, Parks, öffentlicher Verkehrsmitteln, oder in einem Co-Working Space ihrer Arbeit nach.¹⁴²

Diese flexiblen Möglichkeiten und Potenziale, wo man arbeiten kann und wie man einen Raum nutzen kann, sind in den eigenen vier Wänden noch nicht angekommen. Die verschiedenen Zimmer sind oft nur mit einer Nutzung belegt und haben kaum Funktionsüberlagerungen. Wie der Raum genutzt werden kann, hängt meist mit den vorgegebenen Grundrissbegriffen zusammen. Beispielsweise gibt es ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. In einer Zeit, in der die Menschen flexibel sind, muss begonnen werden in Räumen zu denken und nicht in vordefinierten Begriffen des Grundrisses. Es gilt herauszufiltern, wo es zu Nutzungsüberlagerungen kommen kann und in welchen Räumen man viel Tageslicht benötigt.¹⁴³

Mit ein Grund, warum das im Wohnbau noch nicht umgesetzt wird, ist die Wohnbauförderung und der Architekturwettbewerb. Dort sind fixe Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrö-

ßen mit Nutzungen vorgegeben. So besteht beispielsweise eine typische Wohnung mit drei Zimmern aus einem Schlaf-, einem Wohn- und einem Kinderzimmer.¹⁴⁴

Anhand dieser Aspekte zeigt sich schon ein klares Bild, nämlich, dass die Wohnung der Zukunft keine mit einem minimalistischen Raumprogramm sein wird.¹⁴⁵

In den 70er und 80er Jahren war die soziale Entwicklung im Wohnbau aus heutiger Sicht eine Katastrophe. Damals wurde jeder Wohnblock für sich gesehen und es gab keinen Kontakt außerhalb des Blockes.¹⁴⁶

Denn in der Vergangenheit hat der Massenwohnbau die Individualität der Menschen vernachlässigt.¹⁴⁷

„[...] Der Massenwohnungsbau geht davon aus, dass die Bemühungen des Individuums und alles, was damit zusammenhängt, eigentlich nicht bestehen sollten. Der Wohnungsbau, der so entsteht, ist kein Prozess des sich einrichtenden Menschen. Der Mensch richtet sich nicht mehr ein, er wird eingerichtet.“¹⁴⁸

142 Vgl. Frank 2019, 395.

143 Vgl. Interview mit Sabine Stiller, geführt von Bernadette Redl. In: Immobilien Standard (07./08.11.2020), 16.

144 Vgl. o.A.: Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freijung, 27.03.2020, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, 04.11.2020.

145 Vgl. Frank 2019, 395.

146 Vgl. Interview mit Johann Günther, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadt-Paura, 18.08.2020.

147 Vgl. Hecker, Michael: structurel | structural. Einfluss „strukturalistischer“ Theorien auf die Entwicklung architektonischer und städtebaulicher Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien in West-Deutschland im Zeitraum von 1959-1975, Diss., Universität Stuttgart 2007, 109. Im Folgenden zitiert als: Hecker 2007, 109.

148 Hecker 2007, 109.



Abbildung 19: Gemeinschaftsküche im Projekt Gleis 21 von einszueinsarchitektur

Unterm Strich bedeutet das, dass einige Wenige bestimmen, wie die Mehrheit der Bevölkerung leben soll und leben wird. Das kann auch ein Vorteil sein, wenn diese wenigen Menschen Experten sind, die sich gezielt mit Wohnformen auseinandersetzen.¹⁴⁹

Heute hat man, was den Wohnbau angeht, viel dazu gelernt. Man versucht soziale Schichten im Geschosswohnbau zu mischen, nicht nur in Häusern, sondern auch in den einzelnen Geschossen. Diese neue Wohnformen entwickeln sich vor allem mit Baugruppen. Die Genossenschaften und Bauträger haben diesen Trend noch nicht für sich entdeckt. Die Entwicklung der Wohnformen wirkt der Vereinsamung der Bewohnerinnen und Bewohner entgegen. Die verschiedenen Formen der Wohnungen werden von verschiedenen Benutzergruppen präferiert und es wird zu einem Generationenwohnen kommen. Davon werden ältere Bewohnerinnen und Bewohner, Familien, aber auch jüngere Bewohnerinnen und Bewohner und Studenten profitieren. Das alles wird in Gebäuden stattfinden, die wesentlich nutzungsöffener sind als die, die wir heute kennen. Ergänzt wird der Wohnbau nicht nur mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone, sondern auch mit konsumfreien Orten für das Quartier. In der Zukunft werden reproduzierbare Modelle entwickelt, die diese

Gedanken miteinbeziehen und zusätzlich für Individualität im Geschosswohnbau und in der Gemeinschaft sorgen.¹⁵⁰

In Salzburg wollte man solche Modelle bauen, jedoch hat die derzeitige Wohnbauförderung es nicht erlaubt dies umzusetzen. Ein Beispiel für eine kollektive Wohnform ist im Wiener Sonnwendviertel. Das Projekt Gleis 21 wurde ohne die Wohnbauförderung von einszueinsarchitektur umgesetzt. Dabei wird mit einem Mehrgenerationenkonzept auf die Wohnbedürfnisse der älteren Generation eingegangen. Einer der wichtigsten Punkte bei der älteren Generation ist es, nicht nur Personen einer Altersgruppe, um sich zu haben. Denn in der Pension schrumpft dieses Umfeld sehr schnell. Um dem entgegenzuwirken sollte mehr sozialer Kontakt zu der jüngeren Bevölkerung gepflegt werden. Bei dem konkreten Bauprojekt gibt es viele Gemeinschaftsflächen. Natürlich muss man nicht an der Gemeinschaft teilhaben, wenn man das nicht möchte. Es gibt immer noch die eigene Wohnung, in die man sich zurückziehen kann. In den Wohnbauten der Zukunft werden Co-Working Flächen integriert, damit man, selbst wenn man im Home-Office ist, diese Zeit nicht nur in der eigenen Wohnung verbringen muss, sondern auf Gemeinschaftsflächen ausweichen kann.¹⁵¹

In Städten mit anderen Dichten, wie beispiels-

149 Vgl. Hecker 2007, 109.

150 Vgl. Interview mit Caren Ohrhallinger, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 22-24.

151 Vgl. Schreglmann, Bernhard: Die Vorausdenkerinnen, in: Salzburger Nachrichten, (06.11.2020), 4-6 im Folgenden zitiert als: Schreglmann 2020, 4-6.



Abbildung 20: The Collective London

weise Tokio, hat man das Konzept der Flächen- auslagerung schon länger für sich entdeckt. Dabei geht es darum, den privaten Rückzugs- bereich anzubieten, aber zu verkleinern. Mit dem Flächengewinn entstehen dann Gemein- schaftsräume, öffentliche Dachterrassen, Bib- liotheken, Gemeinschaftsküchen, Werkstätten und Freiräume. Zusätzlich dazu kann man sich wieder eine Art von Lobby leisten, die ähnlich wie bei den meisten Hotels einen Eingangsbereich schafft. Dieser qualitätsvolle Raum ist sonst kaum mehr zu finden, da die Investoren und Baugruppen, bei sozialen und frei finan- zierten Wohnbauten, die allgemeinen Flächen auf ein Minimum reduzieren. Das alles passiert zu Gunsten einer Profitmaximierung.¹⁵²

Eine weiterentwickelte Form dieses kollektiven Wohnens lässt sich in Europa, genauer gesagt in London, im sogenannten „The Collective“ finden. Es ist ein Beispiel für die steigende Mo- bilität und Flexibilität der nächsten Generation. Der Inhaber ist der Überzeugung, dass diese Personengruppe in den nächsten Jahren alle „homeless“ sind. Dieser Trend ist die Spitze des temporären Wohnens und wird die Ge- meinschaft fördern. Denn durch die Entkop- pelung des Wohnens an einen fixen Standort müssen andere Modelle des Zusammenwoh- nens entstehen.¹⁵³

¹⁵² Vgl. Maak 2014, 186-187.

¹⁵³ Vgl. o.A.: Temporary Living, o.J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/temporary-living/>, 01.05.2020.

2. 5 Soziale Interaktion

In den gemeinschaftlichen Wohnbauten lebt man in einer urbanen Großfamilie. Die Nachbarn werden zu Bekannten, zu Freunden und sind Teil der Familie. Die Gemeinschaft erweitert das gewohnte Umfeld der eigenen Familie in der Wohnung und das der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngemeinschaften. Als Kollektiv schaffen sie es, sich im Alltag zu organisieren, Ressourcen zu teilen und sich gegenseitig zu helfen. In diesen Wohnformen muss eine gute Mischung zwischen privat und öffentlich gefunden werden.¹⁵⁴

Um aus Nachbarn Freunde zu machen, ist eine soziale Interaktion unbedingt notwendig. Im Franklin Village wurde ein zukunftsweisendes Quartier mit abwechslungsreichen Erdgeschosszonen, Gemeinschaftsräumen und Wohnungen für Familien geschaffen. Damit die Bewohner sich untereinander kennen lernen und die Gemeinschaft- und Erlebnisräume genutzt werden, wird die Organisation zunächst von einem Quartiersverein übernommen. Dieser wird für das Angebot an kulturellen und gemeinsamen Veranstaltungen zuständig sein.¹⁵⁵

Ein Angebot an Gemeinschaftsflächen ist bei kollektiven Wohnbauten notwendig. Dabei ist entscheidend, dass sie nicht zu sozialen Kontrollpunkten werden, wie es auf einem Dorf-

platz oder in einer Wohngemeinschaftsküche passiert. Beispielsweise kann man die Bereiche, die für alle zugänglich sind, jenseits von den Erschließungen in einem separaten Geschoss unterbringen. Dadurch sind sie nicht direkt mit den privaten Rückzugsbereichen und den Büro- oder Arbeitsräumen verbunden. Ein weiterer positiver Aspekt, der damit einhergeht, ist, dass die eigenen Bereiche, die der Privatsphäre dienen, nicht von diesen kollektiven Flächen eingesehen werden. Denn eine Gemeinschaftsfläche wird nur dann genutzt, wenn niemand dazu gezwungen wird.¹⁵⁶

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Nutzergruppen, welche in einem Gemeinschaftswohnbau leben, die einen können sich nichts anderes leisten und die anderen wollen neue Wohnformen kennenlernen.¹⁵⁷

Von diesen Gruppen gibt es Personen, die nach ihrem Arbeitstag gerne mit jemandem sprechen, oder den Abend ausklingen lassen möchten. Das passiert in den gemeinschaftlichen Räumen. Während andere einfach nur gern ihre Ruhe haben und sich in den privaten Bereich zurückziehen.¹⁵⁸

In unserer Gesellschaft braucht es die Möglichkeit eines Miteinanders und nicht die eines Nebeneinanders. Die steigende Nachfrage

¹⁵⁴ Vgl. Hirschberg/Ruderer/Jäger 2019, 96.

¹⁵⁵ Vgl. Lange 2020, 20.

¹⁵⁶ Vgl. Maak 2014, 183-187.

¹⁵⁷ Vgl. Ebda., 181-182.

¹⁵⁸ Vgl. Ebda., 187.

nach anderen Wohnformen lässt sich durch die Verarmung der sozialen Kontakte erklären.¹⁵⁹

Eine extreme Form dieser Verarmung geht in der Corona Krise mit dem Begriff des „social distancing“ einher. Es wurde argumentiert, dass der reine Rückzug für eine längere Zeit eine heilende und beruhigende Wirkung hat. Auf längere Zeit ist das Gegenteil der Fall. Eigentlich sollte man nicht auf eine soziale Distanz gehen, sondern lediglich auf einen physischen Abstand. Die sozialen Kontakte müssen weiterhin gepflegt werden. Der eigene Wohnraum darf nicht nur auf eine rein intime Ebene heruntergebrochen werden, denn auch in der Wohnung ist man mit der Außenwelt und dem Umfeld verknüpft. Die kleinsten Wohnungen hat es in der Krise am stärksten getroffen. Denn in den größeren Wohnungen mit Balkon, Bewegungsflächen, Zugang zu Freiraum und einem begrünten nicht öffentlich zugänglichen Innenhof lässt es sich eine Zeit lang aushalten. Im sozialen Wohnbau mit seinen verpflichtenden Raumhöhevorgaben und einer Wohnesküche zur Flächenoptimierung ist dies schon weitaus schwieriger.¹⁶⁰

„Es stellt keine Utopie dar, Wohnanlagen zu planen, die nicht nur Homeoffice-tauglich sind, sondern in denen man es auch im Lockdown ein paar Wochen aushält“¹⁶¹

Die Krise ist nicht nur negativ zu sehen, sie hat uns die Nachbarschaftshilfe auf eine neue Art wiedergebracht. Die Caritas in Wien fördert Projekte, die Nachbarschaften entstehen lassen. Denn wer seinen Nachbarn kennt, kann, wenn es einmal zu laut wird, oder es ein anderes Problem gibt mit ihm sprechen. Kurz gesagt, entsteht eine Selbstlösungskompetenz. Von der Hilfe profitieren vor allem weniger mobile Menschen. In der Zeit des Lockdowns sind dort, wo es schon funktionierende Nachbarschaften gab, Nachbarn für den anderen einkaufen gegangen. Zusätzlich wurden Kontakte, die vorher über Gemeinschaftsräume oder im öffentlichen Raum stattfanden, digital gepflegt.¹⁶²

¹⁵⁹ Vgl. Hirschberg/Ruderer/Jäger 2019, 65.

¹⁶⁰ Vgl. Interview mit Christoph Reinprecht, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 24-27.

¹⁶¹ Richter-Trummer 2020, 14.

¹⁶² Vgl. Redl, Bernadette: Starthilfe für neue Nachbarschaften, in: Immobilien Standard, 24./25./26.11.2020, I 8 im Folgenden zitiert als: Redl 2020, I 8.

Das Gegenteil von zu wenig Gemeinschaft in der Gesellschaft, ist zu viel Nähe auf einem kleinen Raum. Darum ist es wichtig, in Zukunft den kleinsten Wohnungen, die größte Aufmerksamkeit zuzuspielen. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner braucht einen kleinen Bereich für sich selbst. Dieser Raum kann beispielsweise mit einem Raumteiler geschaffen werden.¹⁶³

Durch höhere Mietpreise, steigende Mobilität und andere Nutzergruppen werden die Wohnungen immer kleiner und das Teilen ein wichtiger Bestandteil des Gebäudes. In der Generation der Digital Natives ersetzt Teilen das Haben. Das Ziel ist gemeinsam einen einfachen Zugang zu Ressourcen zu haben, diese jedoch individuell nutzen zu können.¹⁶⁴

Durch die hohe Flexibilität im Wohnbau ist in diesem ganzen System die Thematik des Leerstandes keine unwesentliche. Leerstand ist notwendig für einen Wohnungswechsel und ebenfalls bei einer Wohnhaussanierung. Er soll aber so gering wie möglich gehalten werden.¹⁶⁵

„Corona ist eine Chance fürs Umland. In manchen Leerstand mieten sich nun Menschen ein, die keine Lust mehr auf Pendeln haben oder denen im Homeoffice mittlerweile die Decke auf den Kopf fällt.“¹⁶⁶

¹⁶³ Vgl. Richter-Trummer 2020, 14-16.

¹⁶⁴ Vgl. Frank 2019, 392.

¹⁶⁵ Vgl. Schneider 2019, 222-223.

¹⁶⁶ Zoidl, Franziska: Die Coworker am Marktplatz, in: Immobilien Standard, 24./25./26.11.2020, I 14 im Folgenden zitiert als: Zoidl 2020, 14.

Im ländlichen Raum werden Dorfzentren reaktiviert durch die Ansiedlung von Coworking Spaces in leerstehenden Gebäuden. Unter dem verwendeten Gebäudebestand befinden sich auch umgebaute und sanierte Bauernhöfe. Die Vorteile liegen klar auf der Hand. Die Mieterinnen und Mieter dieser Räume sind Klein- und Mittelunternehmer und Unternehmerinnen und können sich den Weg in die Stadt ersparen. Die Belebung des Leerstandes reaktiviert die von der Stadtflucht geprägten Ortskerne und macht sie auch für andere Geschäfts- und Gewerbetreibenden wieder attraktiv.¹⁶⁷

Einen ganz speziellen Umgang mit Leerstand findet sich vereinzelt im städtischen Umfeld von Europa. Um leerstehende Immobilien vor Vandalismus zu schützen können dort sogenannte Hauswächter einziehen und dort wohnen. Durch die Anwesenheit soll sichergestellt werden, dass das Haus, die Schule, oder das gründerzeitliche Haus nicht von Fremden besetzt oder zerstört wird. Das Wohnen ist nur temporär, es gibt keinen Mietvertrag und man muss jederzeit damit rechnen, den Leerstand wieder verlassen zu müssen.¹⁶⁸

Das wäre nicht notwendig, wenn sich der Leerstand in einem belebteren Viertel befinden würde. Um ein Quartier in einen lebendigen und kommunikativen Bereich zu verwandeln ist eine belebte Erdgeschoßzone notwendig. Um das schaffen zu können muss man sich in der Geschichte orientieren und sich mit den Bauten der Gründerzeitvierteln beschäftigen. Diese Viertel weisen bis heute eine gute Nutzungsdurchmischung auf. Falls man sich nicht damit beschäftigt besteht die Gefahr eines reinen Schlafquartiers.¹⁶⁹

Diese Quartiere bieten wiederum keine flexible Nutzung. Somit hat man am derzeitigen Problem nichts geändert. Wird es in einigen Jahren vielleicht wieder eine Situation geben, in der das Leben für eine Zeit lang auf die eigenen vier Wände beschränkt wird, könnten wir das angenehmer gestalten, wenn jetzt mit einigen kleinen Änderungen begonnen wird. Bevor das für die breite Masse möglich ist, muss sich aber die Wohnbauförderung verändern.

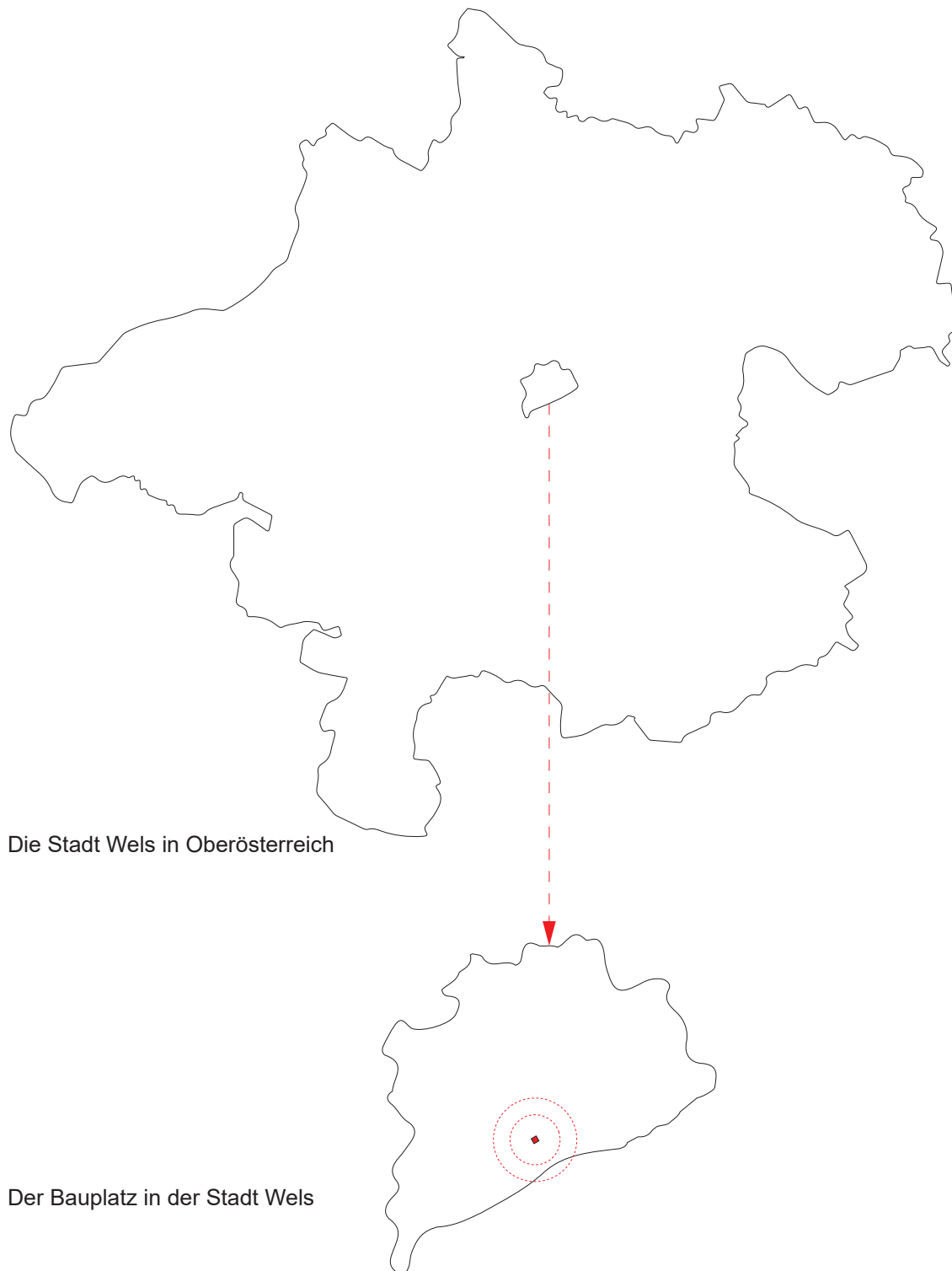
¹⁶⁷ Vgl. Zoidl 2020, 14.

¹⁶⁸ Vgl. o.A.: Temporary Living, o.J., <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/temporary-living/>, 01.05.2020

¹⁶⁹ Vgl. Interview mit Birgit Roth, geführt von Bernadette Redl. In: Immobilien Standard (10./11.10.2020), 17.

3. Der Projektentwurf

3.1 Der Bauplatz



Die Stadt Wels in Oberösterreich

Der Bauplatz in der Stadt Wels

Abbildung 21: Oberösterreich und Wels

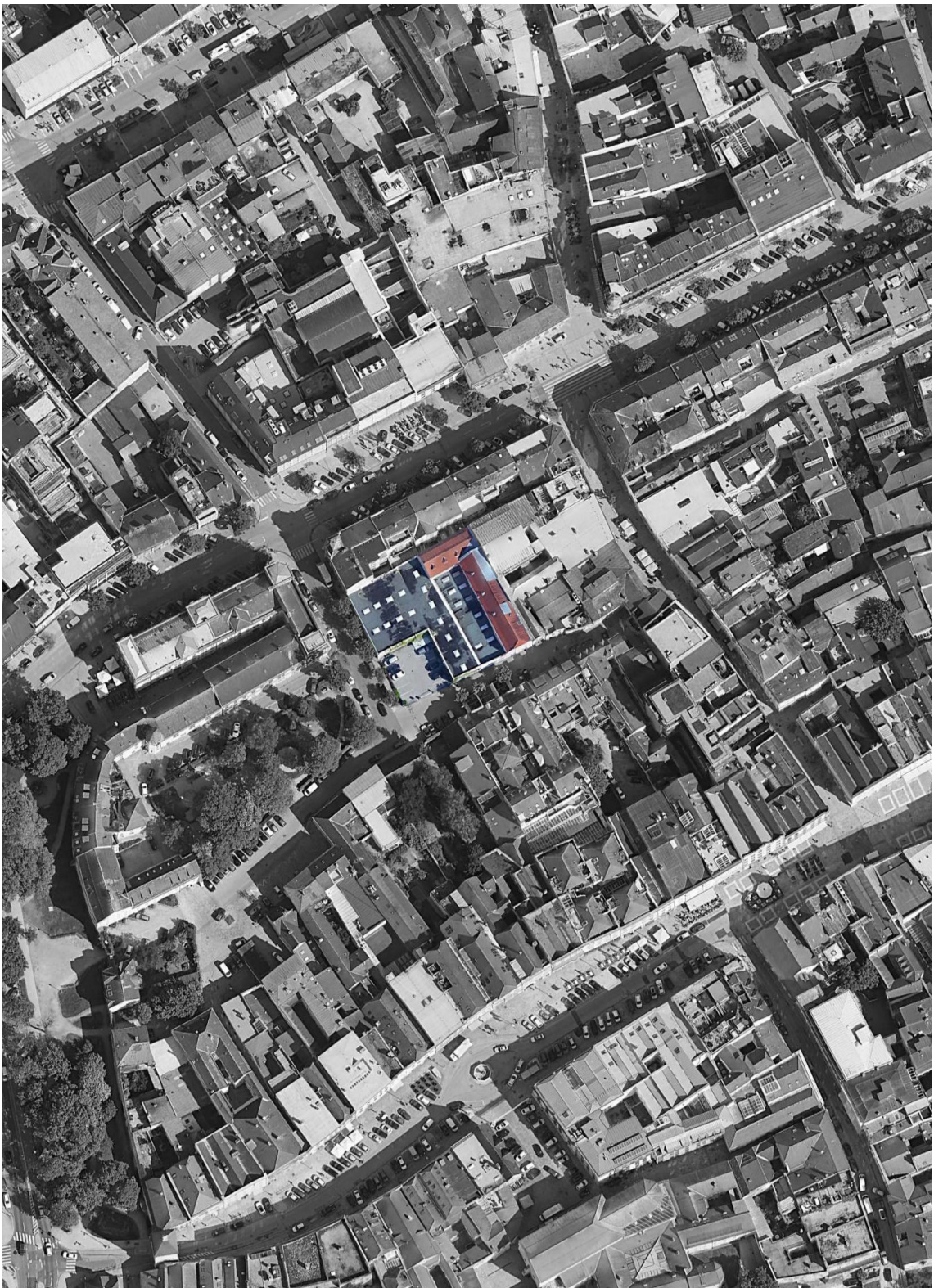


Abbildung 22: Satellitenbild Bauplatz Wels



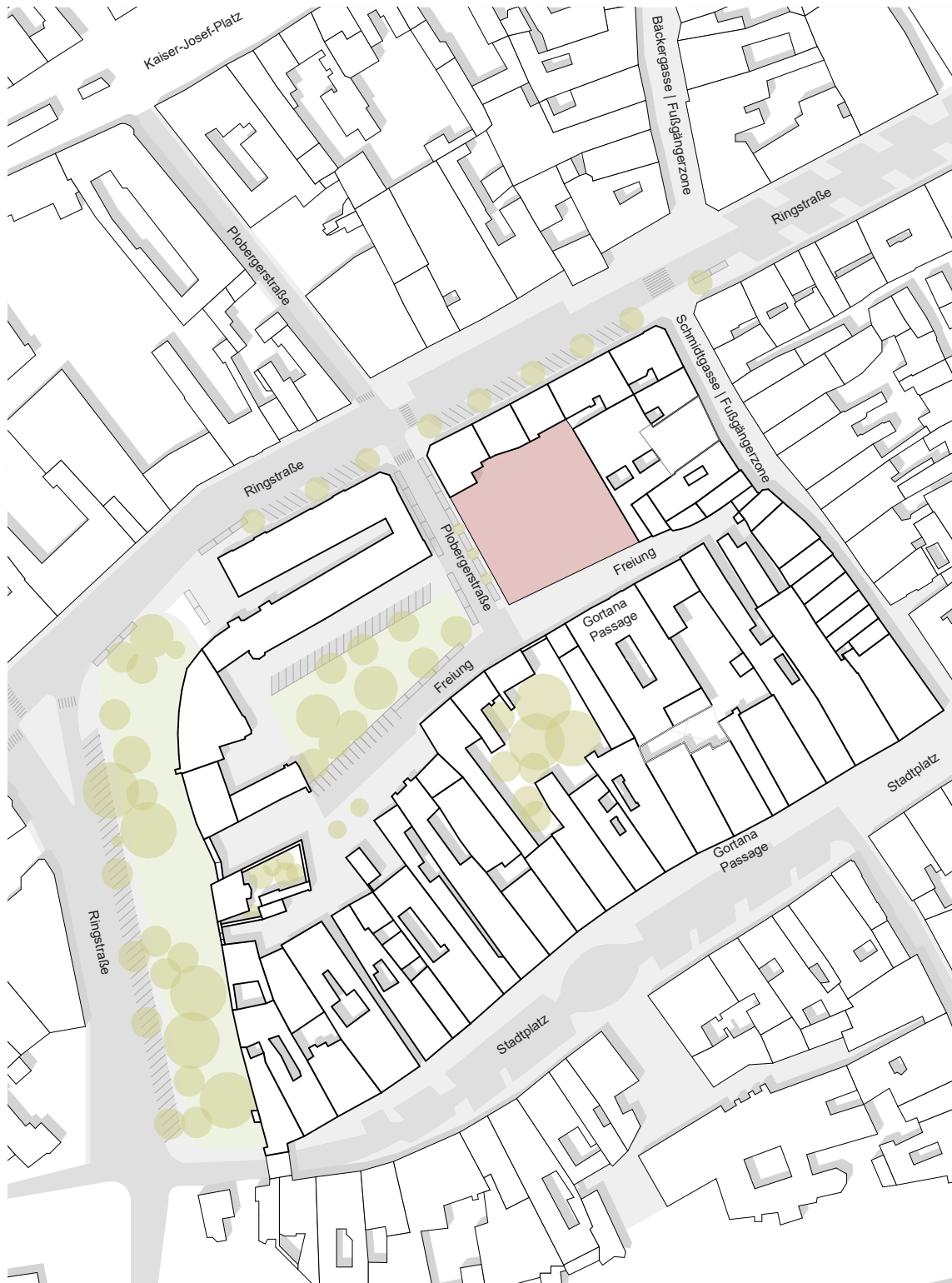


Abbildung 23: Lageplan Bauplatz M.1:2000



Das Grundstück

Der ausgewählte Bauplatz befindet sich in der Stadt in Wels in Oberösterreich. Genauer gesagt in der Altstadt, direkt im Zentrum der Innenstadt. In der direkten Umgebung befindet sich die Fußgängerzone der Stadt, die mit zahlreichen Geschäften, Lokalen und Beherbergungsbetrieben gefüllt ist. Die Fußgängerzone der Bäcker- und Schmidtgasse verbindet den Stadtplatz mit dem Kaiser-Josef-Platz. Letzterer ist der zentrale Busbahnhof von Wels und ist fußläufig in 5 Minuten vom Bauplatz erreichbar.

Die Wahl fiel auf einen Bauplatz in der Freiong, diese befindet sich innerhalb der ehemaligen Stadtmauer. Der Bauplatz wird im Westen von der Plobergerstraße und im Süden von den Freiong begrenzt. Im Norden und Osten liegen die Ringstraße und die Fußgängerzone. Die Bereiche im Norden und Osten sind hochfrequentiert. Direkt neben dem Bauplatz, im Westen, befindet sich ein großzügig angelegter Park. Die Freiong wird mit dem Stadtplatz über die „Gortana-Passage“ verbunden. Das ehemalige Geschäftsgebäude, das sich auf diesem Grundstück befand, beherbergte einen „Betten Reiter“. Das frühere Geschäft wurde über die Ringstraße erschlossen. Der Eingang erfolgte durch die Erdgeschoßzone eines aufgeständerten Wohnhauses.

Das Gebäude schenkte der Freiong keine Beachtung, lediglich Parkflächen und Notausgänge befanden sich dort.

Der Grund, warum meine Wahl genau auf diesen Bauplatz fiel, ist sehr schnell erklärt. Die Tatsache, dass sich in der Welser Innenstadt, ein lediglich eingeschößiges, monofunktionales Gebäude befindet, erweckte meine Aufmerksamkeit. Die Nachverdichtung war nicht nur möglich, sie war sogar eine Notwendigkeit. Das Potenzial dieses Bauplatzes wurde mittlerweile auch von dem Inhaber des Grundstückes und der Stadt Wels entdeckt. Mittlerweile ist das Gebäude abgerissen und ein Architekturwettbewerb wurde ausgeschrieben. Dieser Wettbewerb sieht eine Wohn- und Geschäftsbauung vor. Auf dem Bauplatz gibt es eine Sonderwidmung und die zu erzielende städtebauliche Dichte liegt bei 2,95. Der Fokus der zu realisierenden geförderten Wohnbauung liegt auf altersgerechten Mietwohnungen. Laut Wettbewerb sollten lediglich Zwei- und Dreizimmerwohnungen entstehen. Der „Gortana-Passage“ und einer möglichen Einbindung der Fußgängerzone und Ringstraße wird im Wettbewerb keine Aufmerksamkeit geschenkt.¹⁷⁰

170 Vgl. o.A.: Wohn- und Geschäftsbauung Wels Freiong, 27.03.2020, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, 04.11.2020.

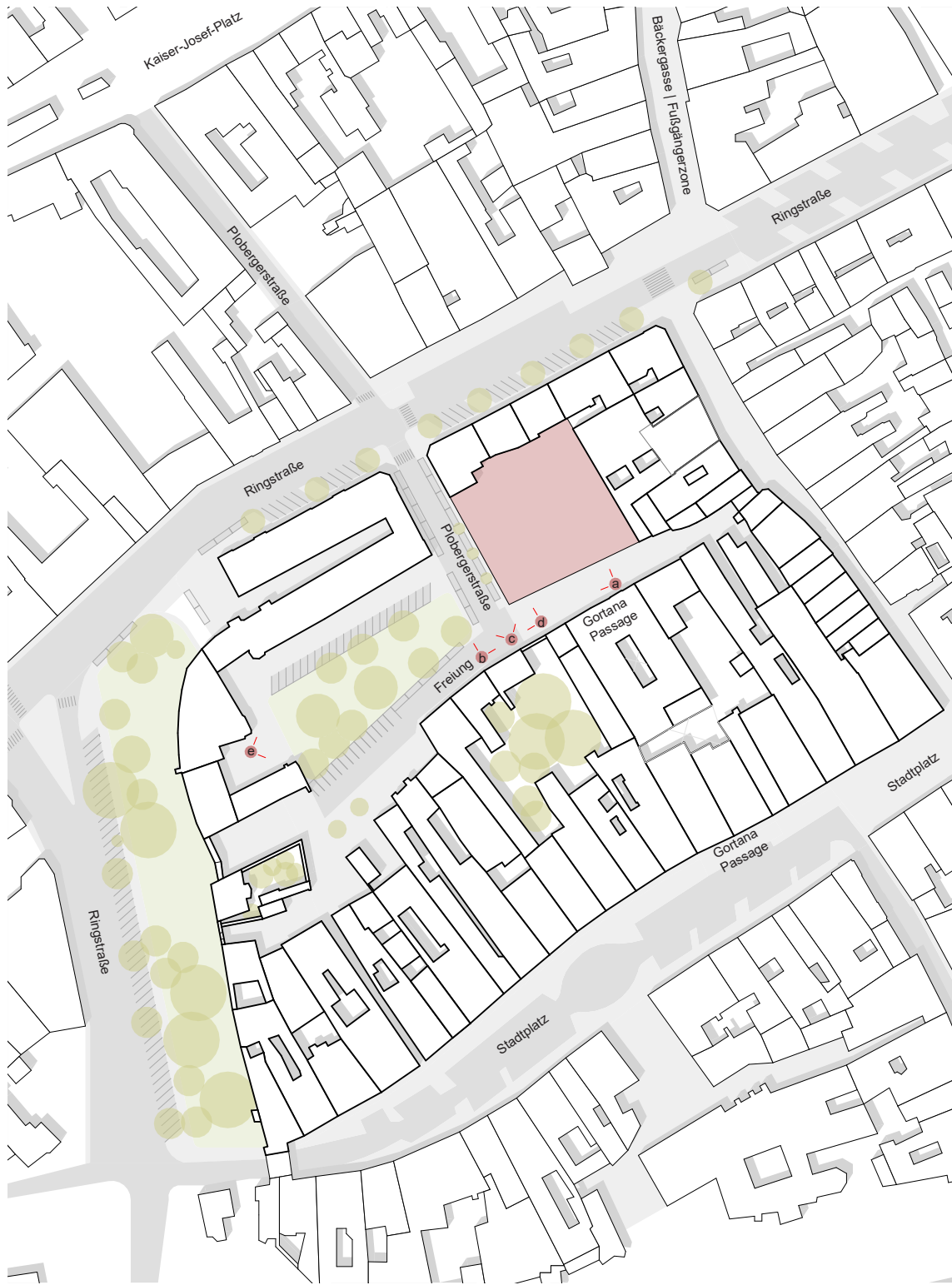


Abbildung 24: Lageplan Bauplatz M.1:2000



Abbildung 25: Ehemalige Geschäftsbebauung



Abbildung 26: [a] - Foto vom Bauplatz



Abbildung 27: [b] - Foto vom Bauplatz



Abbildung 28: [c] - Foto vom Bauplatz



Abbildung 29: [d] - Park neben dem Bauplatz



Abbildung 30: [e] - Park neben dem Bauplatz

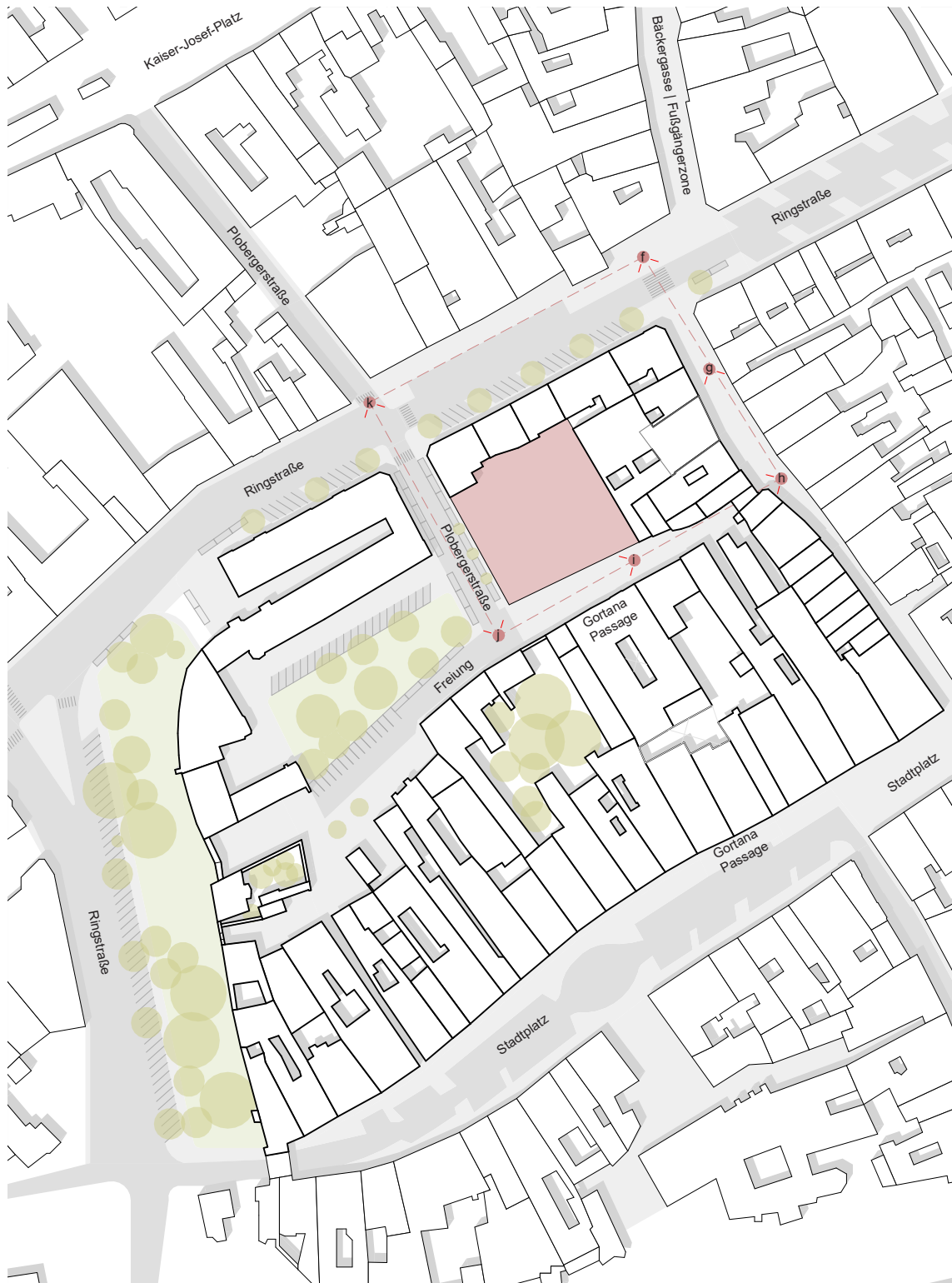


Abbildung 31: Rundgang um den Bauplatz M.1:2000





Abbildung 32: [f] - Foto in die Fußgängerzone



Abbildung 33: [g] - Foto in der Fußgängerzone



Abbildung 34: [h] - Durchgang zur Freiong



Abbildung 37: [i] - Freiong



Abbildung 35: [j] - Plobergerstraße



Abbildung 36: [k] - Plobergerstraße

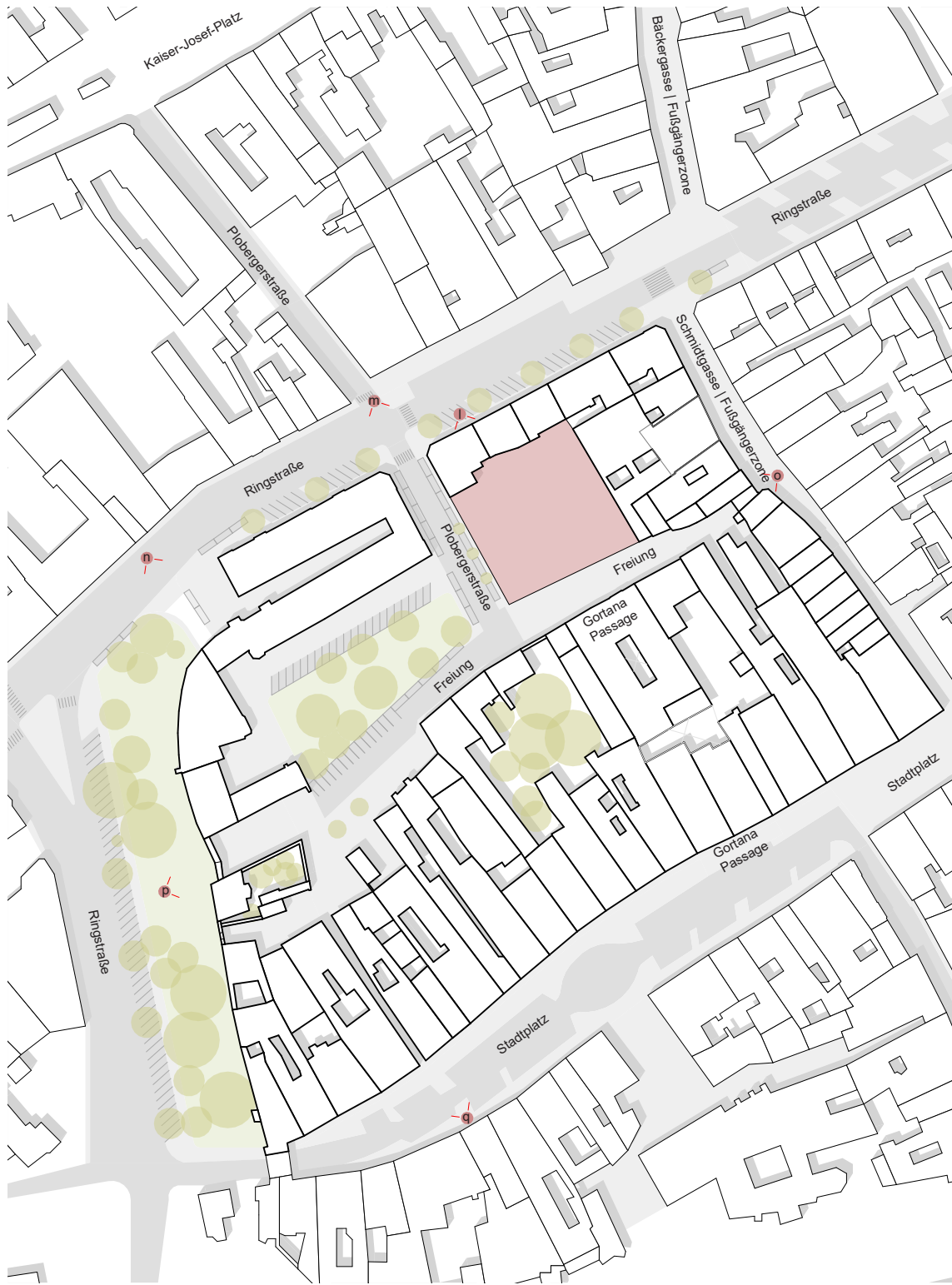


Abbildung 38: Zugänge zum Grundstück M.1:2000





Abbildung 39: [l] - Zugang von der Ringstraße



Abbildung 40: [m] - Plobergerstraße



Abbildung 41: [n] - Zugang zum Park



Abbildung 44: [o] - Durchgang in die Freieung



Abbildung 42: [p] - Überreste der Stadtmauer



Abbildung 43: [q] - Zugang vom Stadtplatz

3.2 Das Konzept



Abbildung 45: Lageplan M.1:2000



Abbildung 46: Projektentwurf

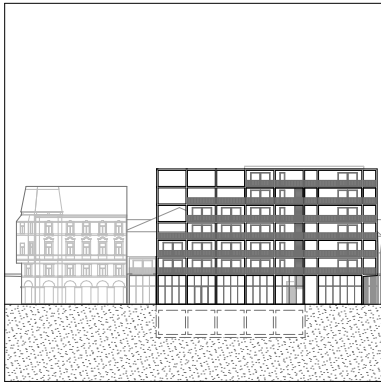


Abbildung 47: Ansicht



Abbildung 48: Erschließung

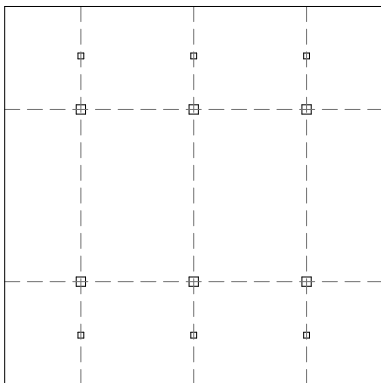


Abbildung 49: Raster

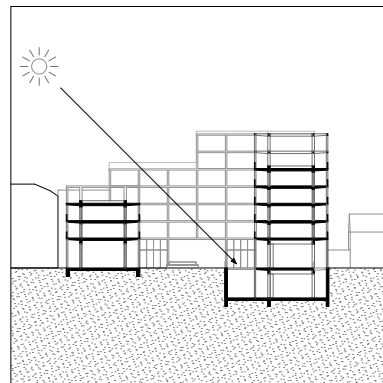


Abbildung 50: Belichtung



Abbildung 51: Durchwegung

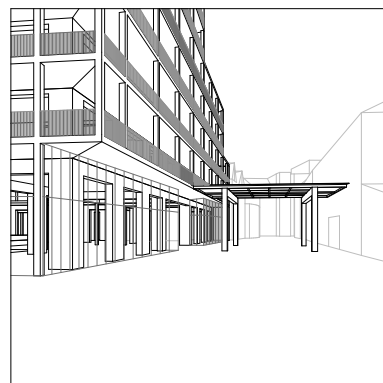


Abbildung 52: Glasdach

Der Projektentwurf

Die städtebauliche Leitidee des Projektes ist die Einbindung der Gortana-Passage und die Neubewertung der Zugangssituation der Ringstraße. Letztere erfolgte durch ein aufgeständertes Erdgeschoß und war der Eingang mittlerweile abgerissenen Betten-Reiter Objekt. Durch die Einbindung der Ringstraße, sowie der stark frequentierten Fußgängerzone, der Bäcker- und Schmidtgasse mit dem Stadtplatz und der Gortana-Passage wird ein belebtes und gemischt genutztes Quartier im Zentrum der Welser Innenstadt entstehen.

Der neue Baukörper baut nicht direkt an die beiden Brandwände im Norden und Osten des Grundstückes an. Die Abbildungen 47 und 48 zeigen den Umgang mit der Bestandssituation. Durch die Abrückung des neuen städtebaulichen Volumens entsteht ein Zugang zum Innenhof und eine Aufwertung der Bestandsstruktur. Im Osten, in der Fuge zwischen Neubau und Bestand, befindet sich eine der beiden vertikalen Erschließungen. Diese führen über Laubengänge zu den nutzungsneutralen Räumen im Obergeschoß.

Der Entwurf orientiert sich bei der Höhenentwicklung, wie in Abbildung 47 und 48 dargestellt, an den bestehenden Häuserdächern der Umgebung. Je weiter sich das Volumen vom Bestand entfernt, desto höher wird es. Das Projekt hat, wie auch die Nachbargebäude, an der Grundstücksecke einen Hochpunkt.

Im hohen Baukörper befindet sich die zweite Erschließung, die vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß reicht.

Um im Entwurf auch nach dem Erstbezug der Räume eine möglichst hohe Flexibilität und Wandelbarkeit umsetzen zu können, basiert das Projekt auf einem Raster. Dieser Raster wird um die Erschließung, die Öffnungen, die Schächte und Sollbruchstellen ergänzt. Auf der einen Seite befindet sich der Laubengang, auf der anderen Seite die Balkonzone. Inmitten dieser beiden kommunikativen Bereiche befinden sich konditionierte Räume. An den Stirnseiten der Gebäude verschwimmen die Grenzen zwischen Balkon und Laubengang. Die Stringenz des Rasters wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze gebrochen. Die konditionierte Hülle der Erdgeschoßzone folgt der Bauplatzgrenze (Abbildung 52), während die Balkonbänder im Obergeschoß dem Raster folgen und auskragen. Der Raster ist an der Fassade ablesbar, in der Vertikalen als Stützen und in der Horizontalen als Deckenplatten. Um den Raster horizontal und vertikal in der gleichen Materialstärke ausführen zu können, sind die Deckenplatten der Balkone und Laubengänge konisch ausgebildet.

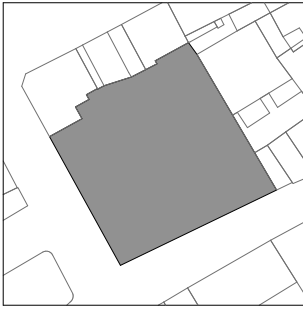
Die Obergeschoße haben eine Raumhöhe von 2,50m. Das Erdgeschoß und das Untergeschoß verfügen jeweils über eine Raumhöhe von 4,50m.

Der Innenhof, die Erdgeschoßzone und der Veranstaltungsraum sollen für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers zugänglich gemacht werden. Durch die Anordnung der Baukörper wird die direkte Sichtbeziehung von der Gortana-Passage zur Ringstraße unterbrochen. Der so entstehende Platz ist durch den eingeschößigen Baukörper im Norden gefasst. Ein zentraler Baum inmitten dieses Platzes im Innenhof spendet Schatten und lädt zum Verweilen ein.

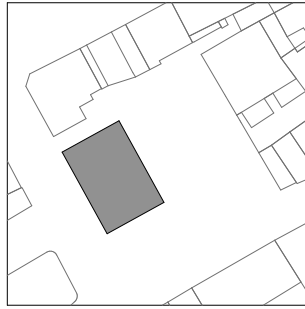
Zur Beeinflussung der Wegeführung der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und zur besseren Integration des Projektes in das Quartier wird der Zugang der Gortana-Passage mit einem Glasdach verbunden. Die Glaskonstruktion lagert auf einem aus Stahl gefertigten Trägerrost auf und widerspiegelt das Raster. Die Konstruktion dockt sowohl am Neubau, als auch am Bestand an.

Das Untergeschoß beherbergt einen Veranstaltungsraum, der über eine Galerie in Verbindung mit der darüberliegenden Bar steht. Der Veranstaltungsraum verfügt zusätzlich über einen Außenbereich im Innenhof. Somit kann er im Osten über den Innenhof und im Westen über eine Galerie natürlich belichtet werden.

In den Obergeschoßen gibt es Dachterrassen, die jeweils von den Gemeinschaftsflächen begehbar sind. Diese Terrassen sind von einem Gerüst überbaut, an dem Sonnenschutzelemente angebracht werden können.



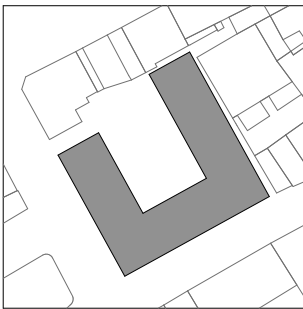
Bauplatzgröße: 1950m²



Untergeschoß: 425m²



Erdgeschoß: 1110m²



1. Obergeschoß: 1215m²



2. Obergeschoß: 1190m²



3. Obergeschoß: 685m²



4. Obergeschoß: 685m²



5. Obergeschoß: 390m²



6. Obergeschoß: 390m²

Dichte: 3.12 | 6.090m²

Abbildung 53: Dichteberechnung

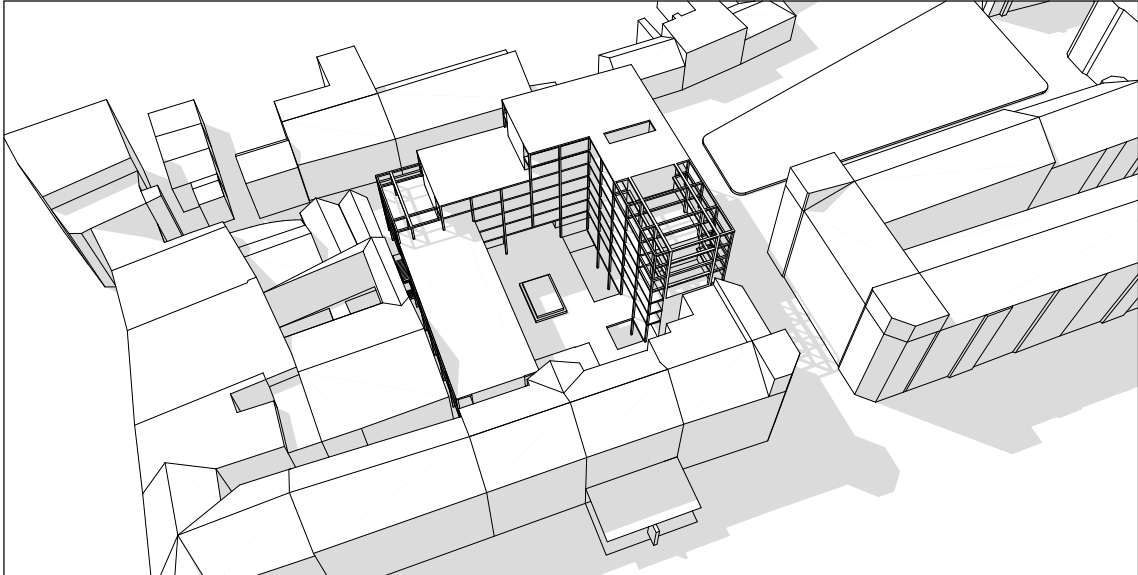


Abbildung 54: Belichtungsstudie 21.06.2020 - 09:00Uhr

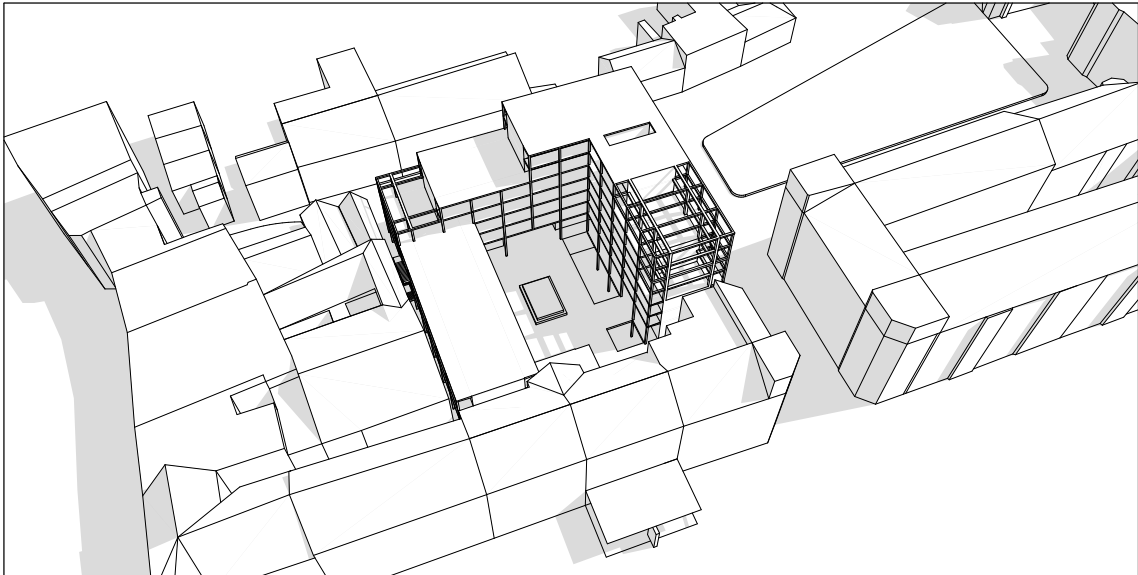


Abbildung 55: Belichtungsstudie 21.06.2020 - 15:00Uhr

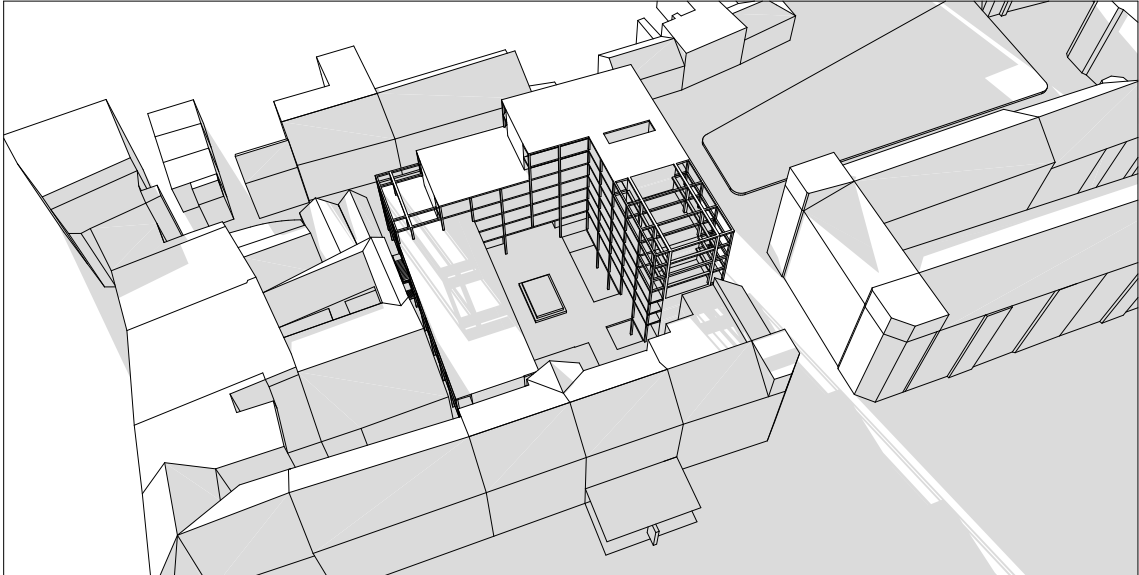


Abbildung 56: Belichtungsstudie 21.12.2020 - 09:00Uhr

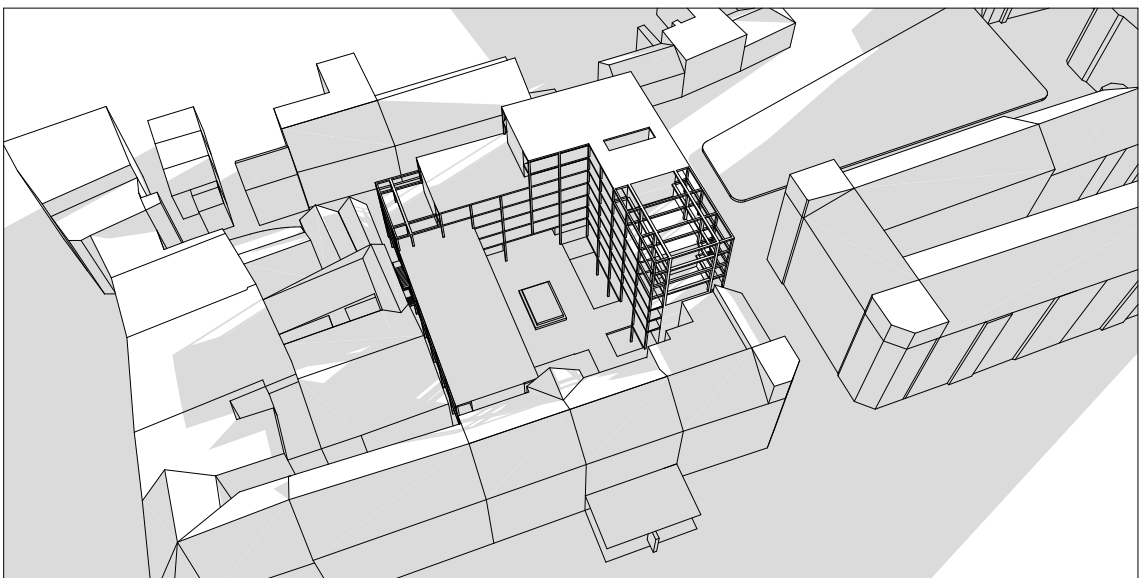


Abbildung 57: Belichtungsstudie 21.12.2020 - 15:00Uhr

3.3 Die Grundrisse

- 1... Passage
- 2... Apotheke
- 3... Optiker
- 4... Juwelier
- 5... Glasdach
- 6... Erschließung
- 7... Erschließung in der Fuge
- 8... Mobilitätszentrum
- 9... Cafe | Bar
- 10... Innenhof
- 11... Co-Working
- 12... Geschäft
- 13... Werkstätten
- 14... Aussenbereich des Veranstaltungsraumes
- 15... Ringstrasse
- 16... Plobergerstrasse
- 17... Freilung
- 18... Park



Abbildung 58: Grundriss Erdgeschoß M. 1:500



- 1... Erschließung
- 2... Erschließung in der Fuge
- 3... Laubengang
- 4... Balkon
- 5... Nutzungsneutrale Einheiten
- 6... Gemeinschaftsräume

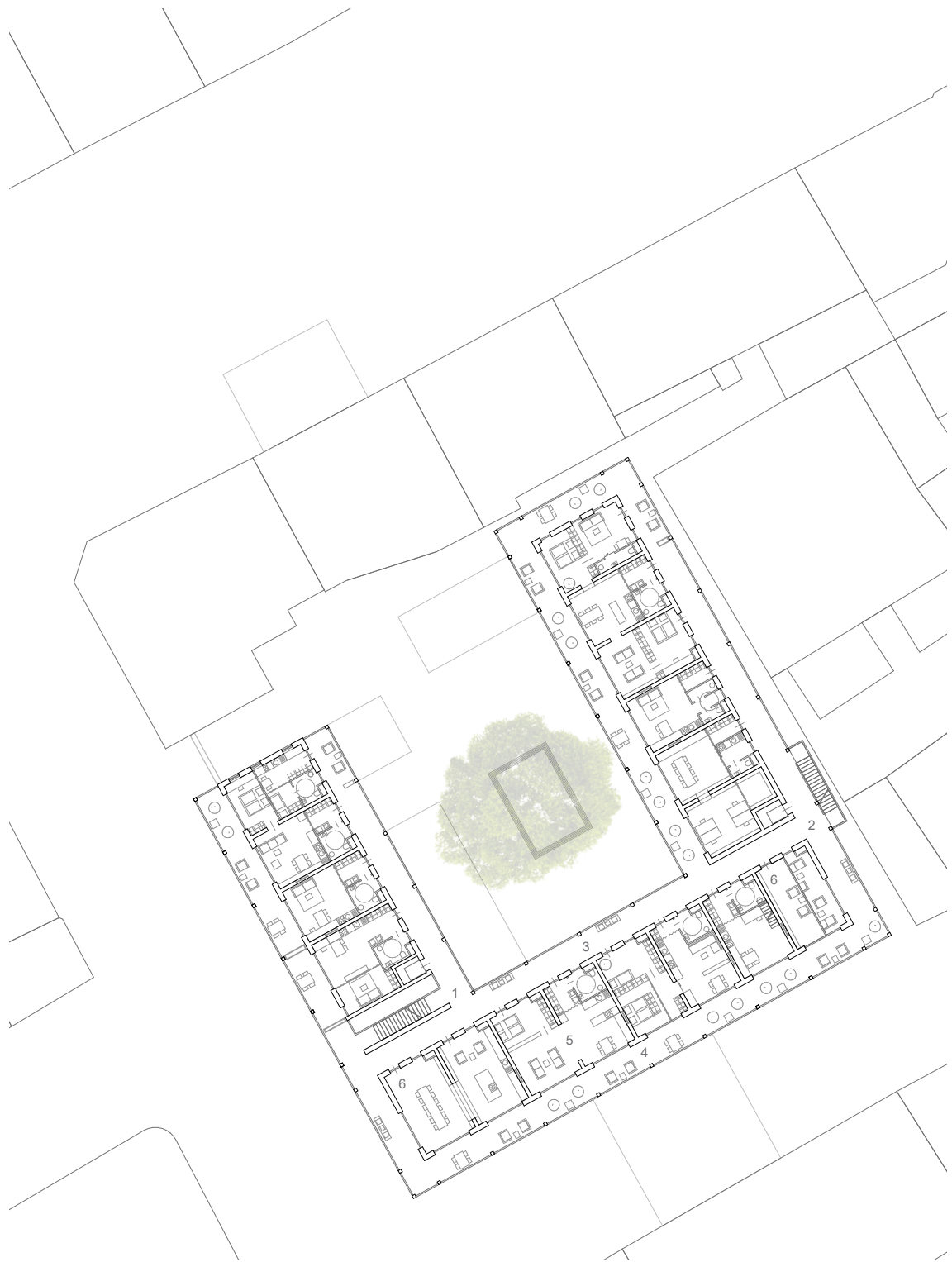


Abbildung 59: Grundriss Regelgeschoß M.1:500



- 1... Erschließung
- 2... Erschließung in der Fuge
- 3... Laubengang
- 4... Balkon
- 5... Nutzungsneutrale Einheiten
- 6... Gemeinschaftsräume
- 7... Dachterrassen
- 8... Gemeinschaftsgärten

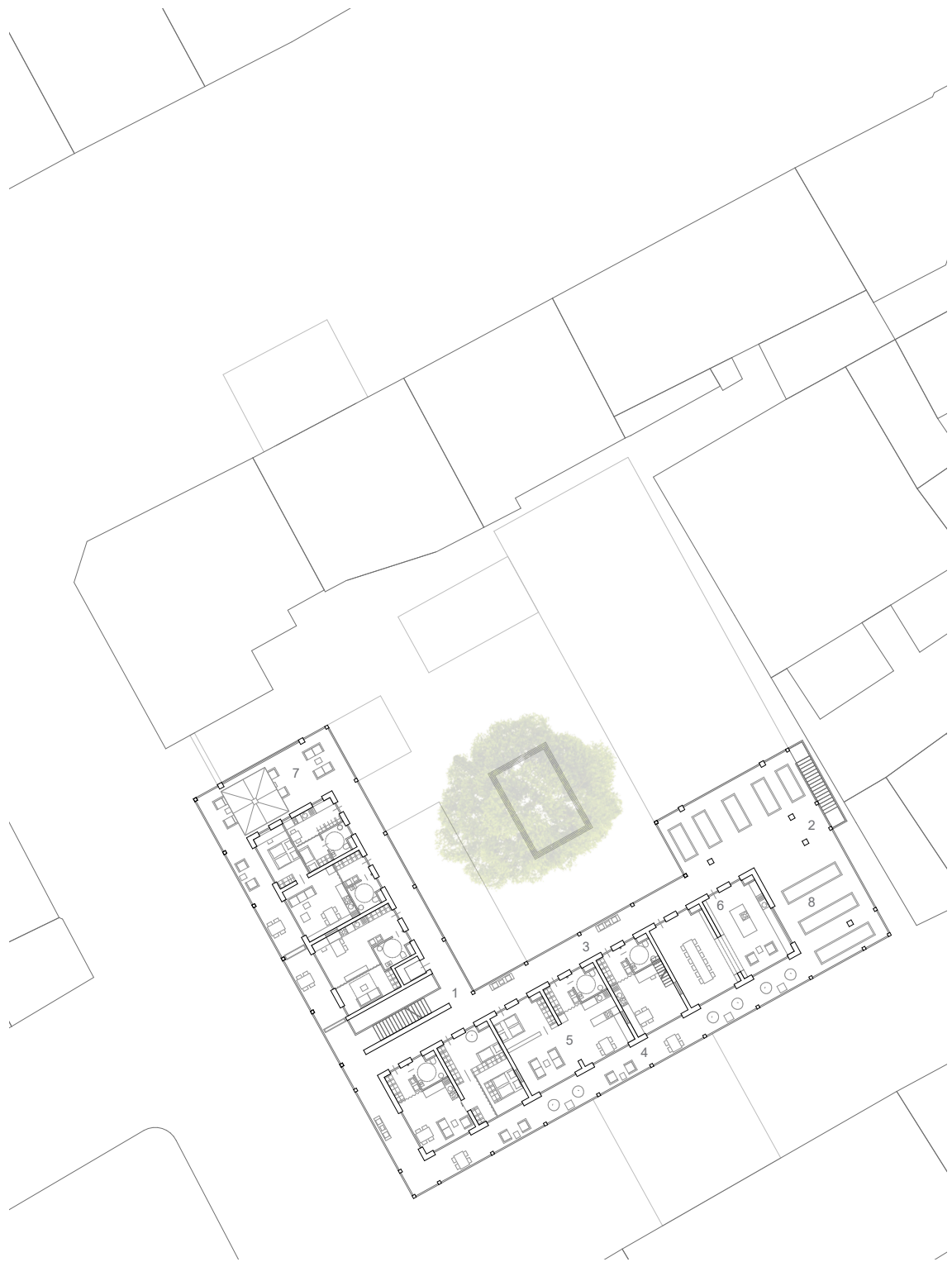


Abbildung 60: Grundriss Obergeschoß M.1:500



- 1... Erschließung
- 2... Veranstaltungsraum
- 3... Aussenbereich des Veranstaltungsraumes

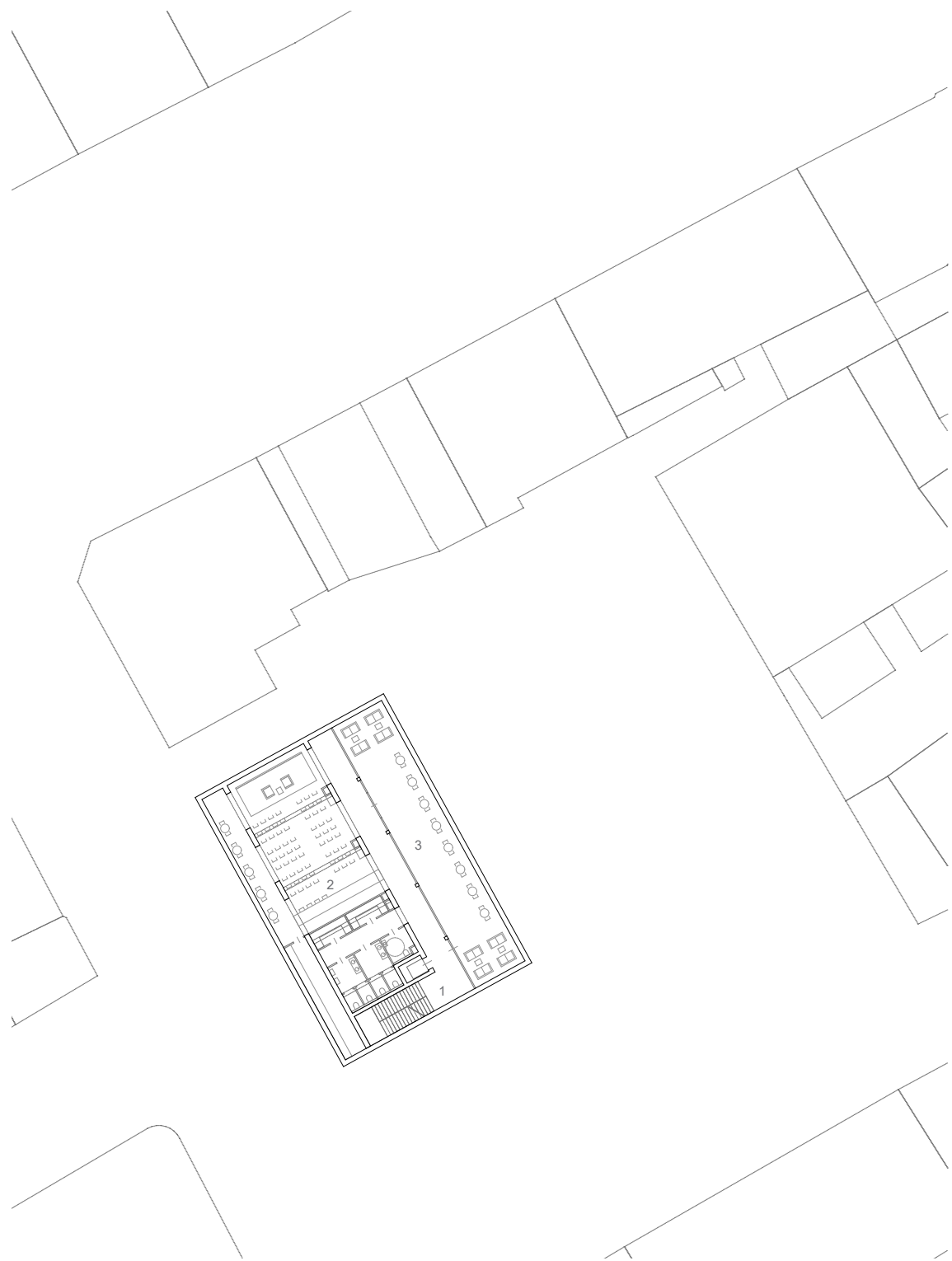


Abbildung 61: Grundriss Untergeschoß M.1:500



3.4 Die Ansichten





Abbildung 62: Ansicht Freieung M. 1:500







Abbildung 63: Ansicht Plobergerstraße M.1:500



3.5 Die Schnitte





Abbildung 64: Schnitt Plobergerstraße M.1:500





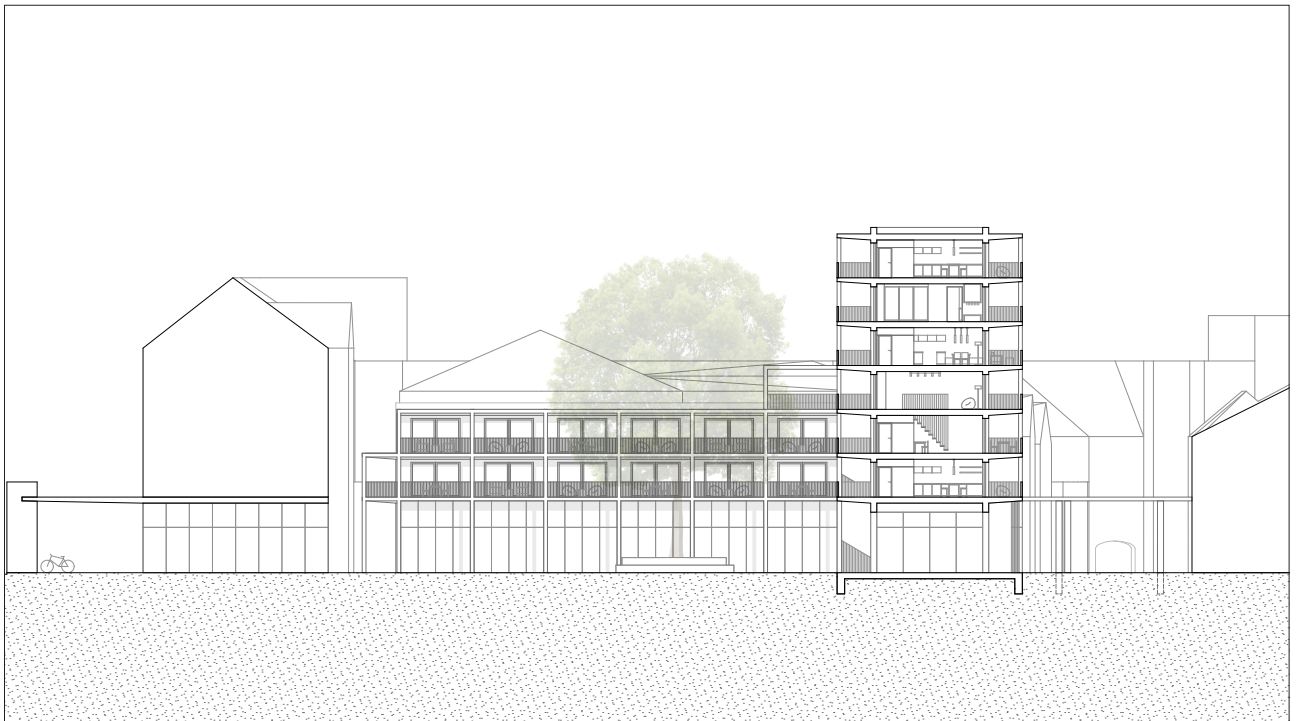


Abbildung 65: Schnitt Freieung M.1:500



3. 6 Die Perspektiven



Abbildung 66: Erdgeschoßzone M.1:500

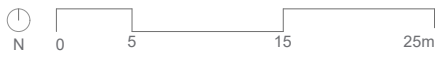




Abbildung 67: [a] - Außenperspektive in die Freiheit

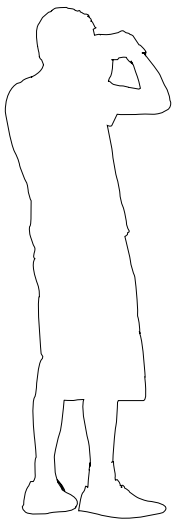


Abbildung 68: [b] - Außenperspektive Zugang zum Innenhof



Abbildung 69: [c] - Außenperspektive Pavillon



Abbildung 70: Ausschnitt Erdgeschoßzone M.1:250





Abbildung 71: [d] - Außenperspektive Erschließung in der Fuge



Abbildung 72: [e] - Außenperspektive mit Blick in den Innenhof

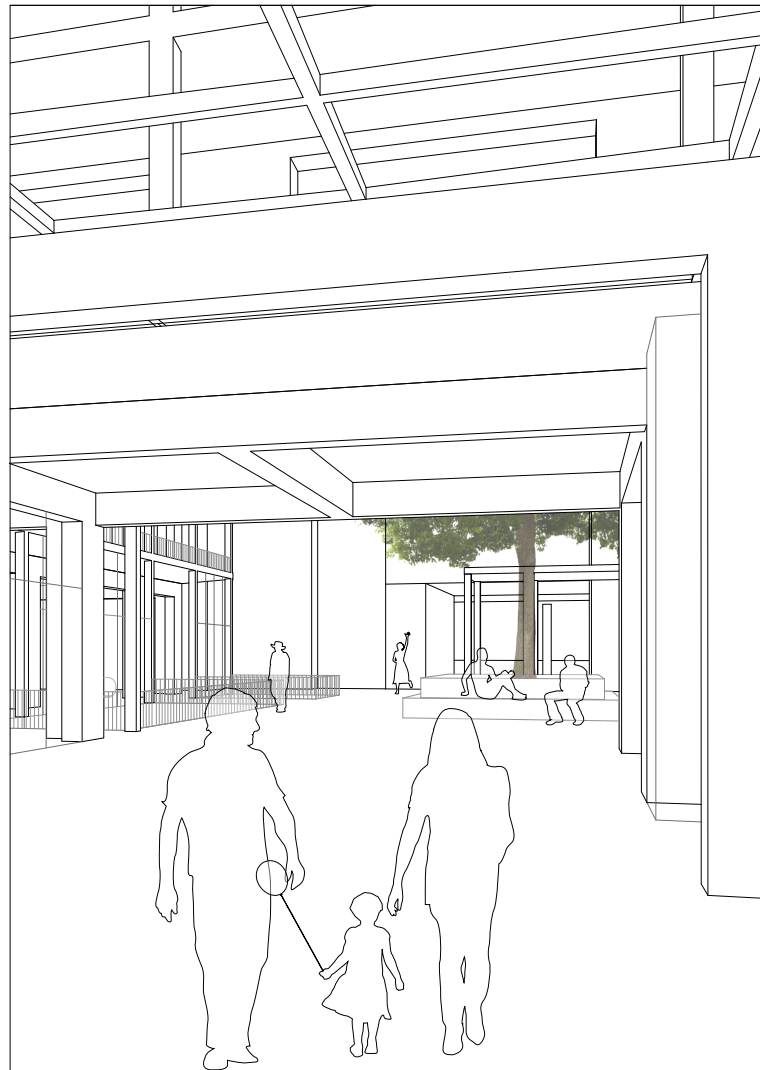


Abbildung 73: [f] - Außenperspektive Blick in den Innenhof

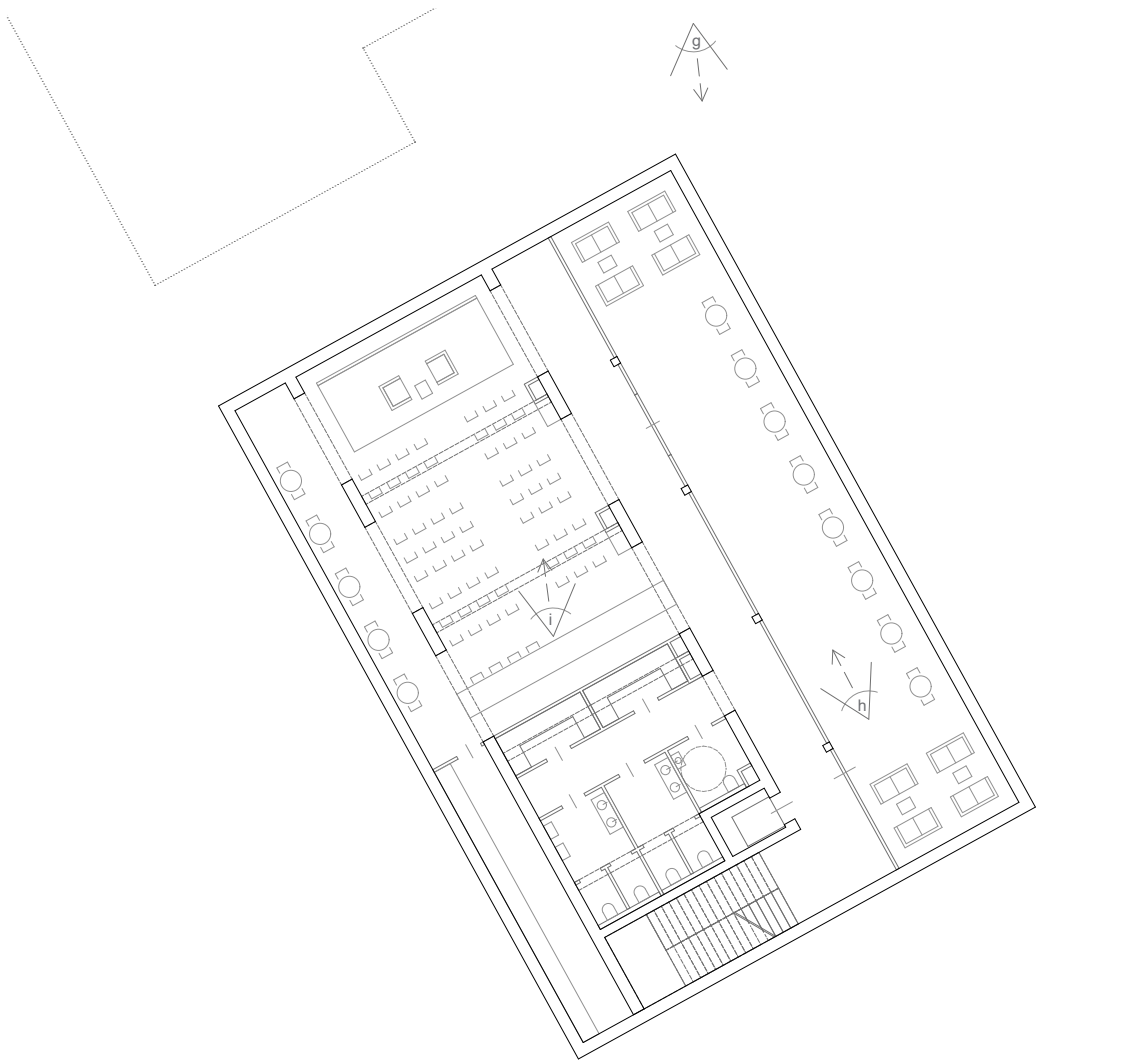


Abbildung 74: Ausschnitt Untergeschoß M.1:250



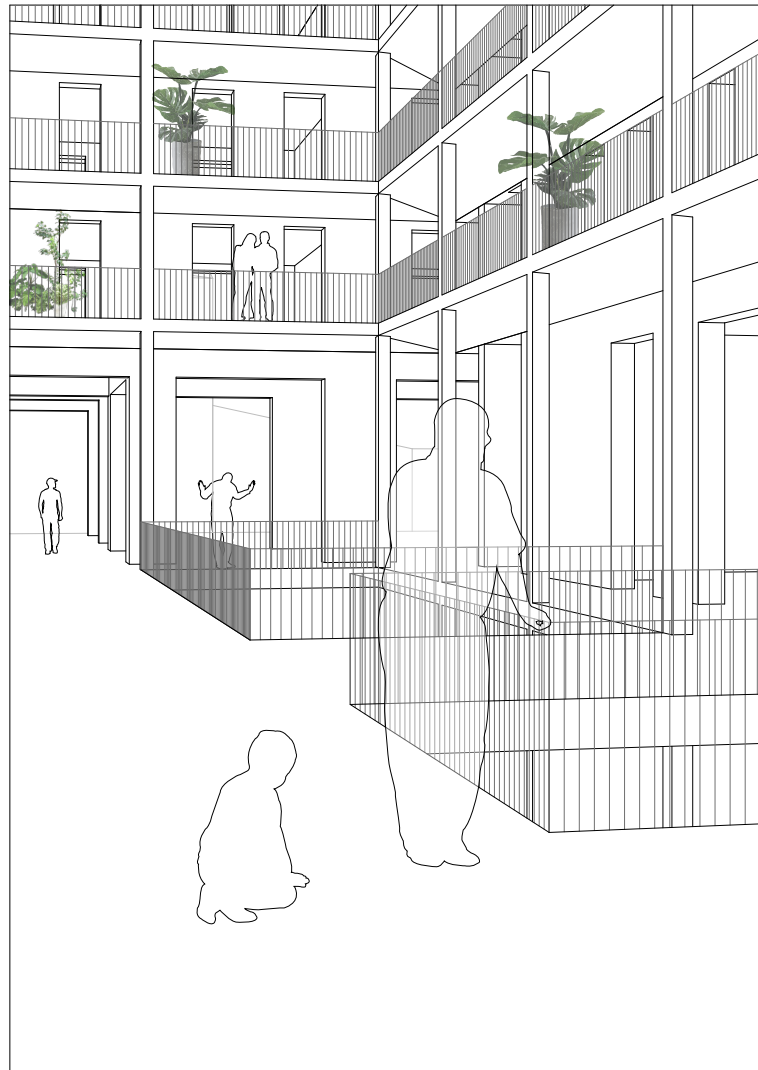


Abbildung 75: [g] - Außenperspektive Innenhof und Veranstaltungsraum



Abbildung 76: [h] - Außenbereich vom Veranstaltungsraum

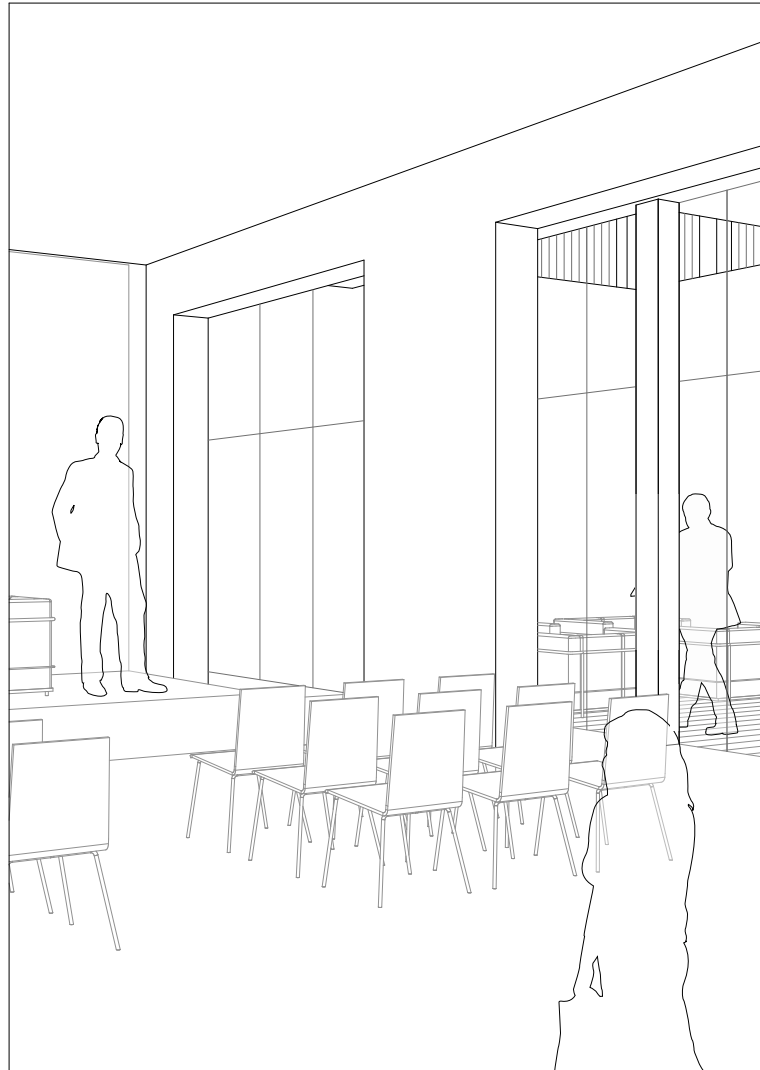


Abbildung 77: [i] - Veranstaltungsraum



Abbildung 78: Ausschnitt Erdgeschoßzone M.1:250





Abbildung 79: [j] - Büroräumlichkeiten



Abbildung 80: Ausschnitt Obergeschoß M.1:100





Abbildung 81: [k] - Innenperspektive Wohnung

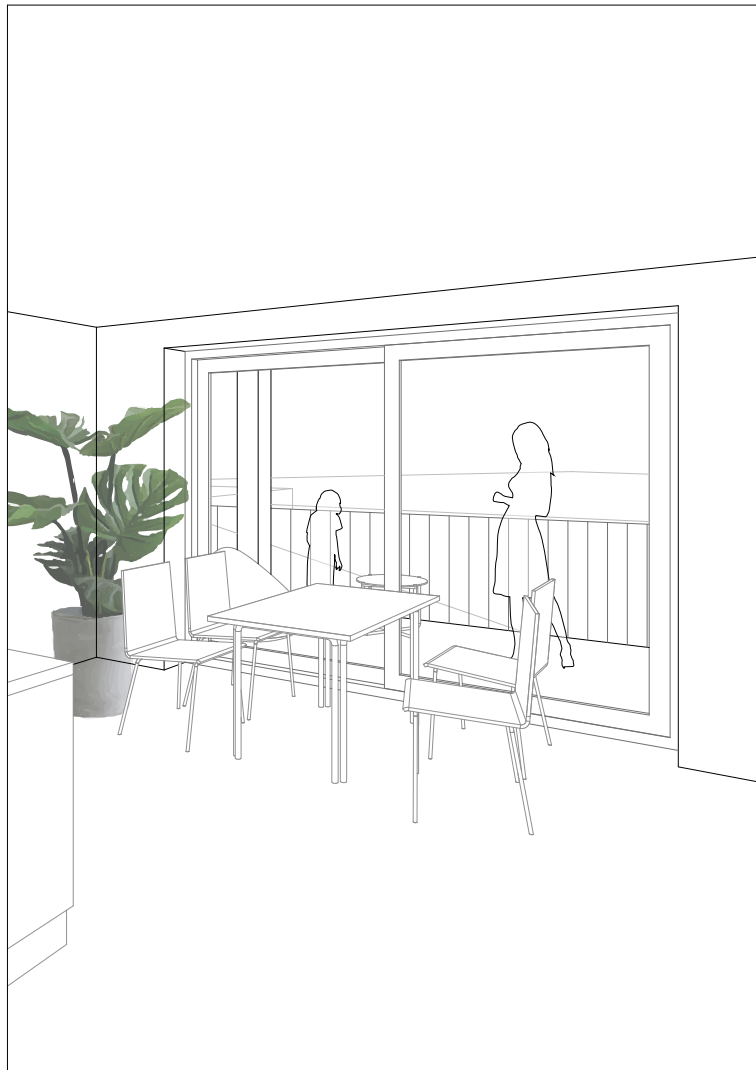


Abbildung 82: [I] - Innenperspektive Wohnung



Abbildung 83: [m] - Innenperspektive Wohnung



Abbildung 84: Ausschnitt Obergeschoß M.1:250



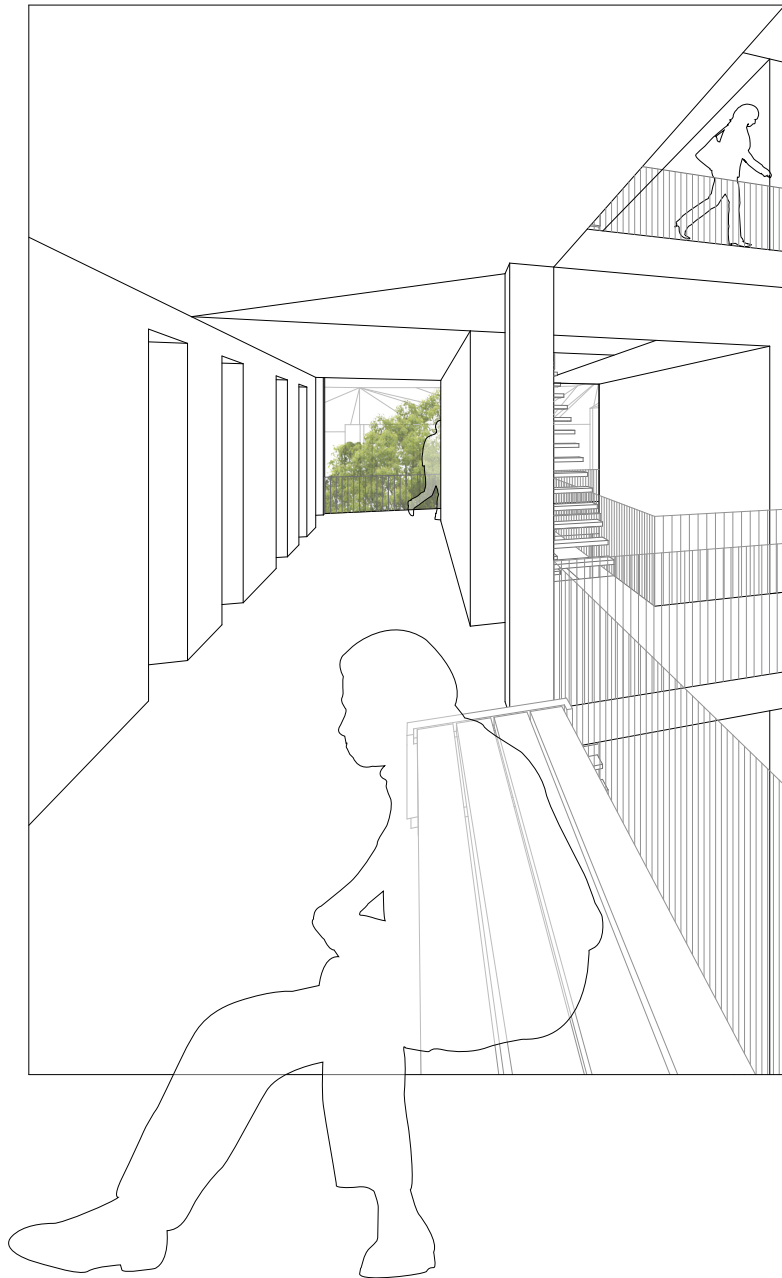


Abbildung 85: [n] - Vertikale Erschließung und Laubengang

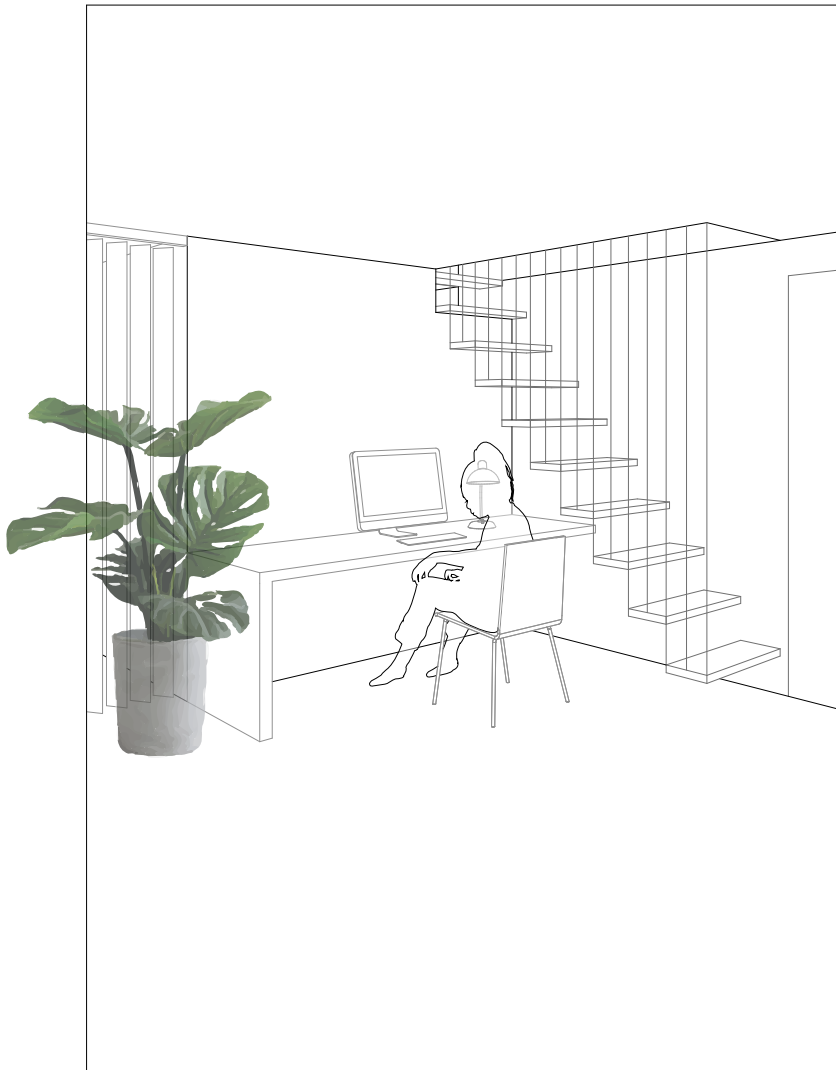


Abbildung 86: [o] - Innenperspektive Maisonettewohnung



Abbildung 87: [p] - Innenperspektive Wohnung



Abbildung 88: [r] - Vorgelagerte Balkone



Abbildung 89: [s] - Gemeinschaftsräume



Abbildung 90: Außenperspektive Dachnutzung im Obergeschoß



Abbildung 91: Außenperspektive Dachgärten im Obergeschoß

3.7 Die Konstruktion - Der Fassadenschnitt



Abbildung 92: Fassadenansicht M.1:200



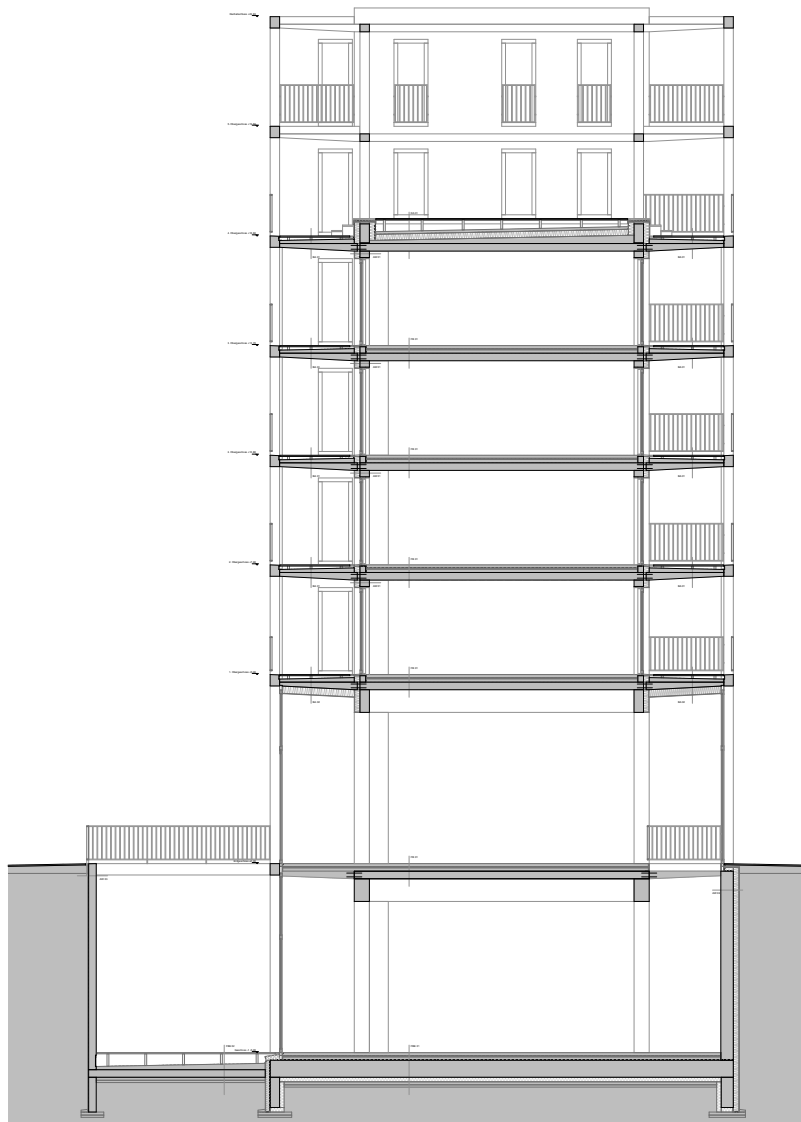


Abbildung 93: Fassadenschnitt M.1:200



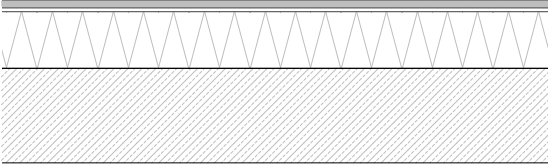
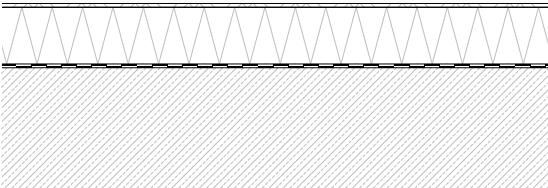
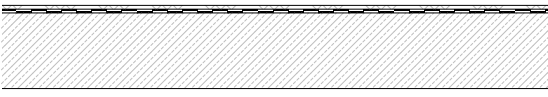
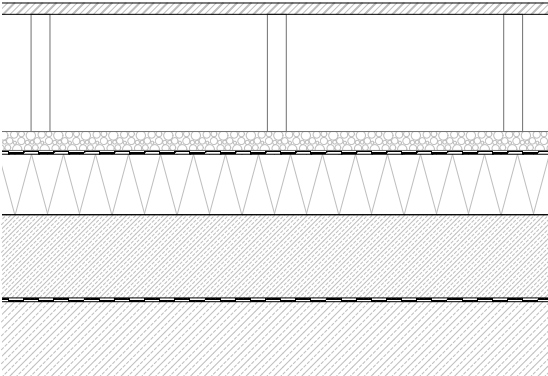
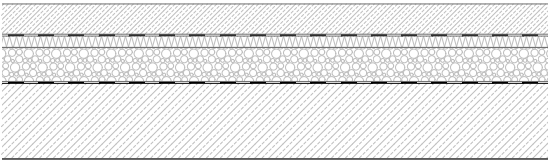
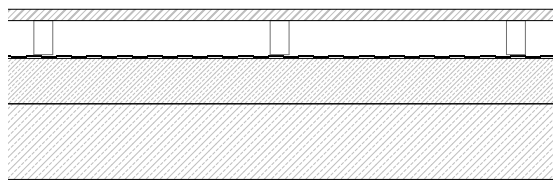
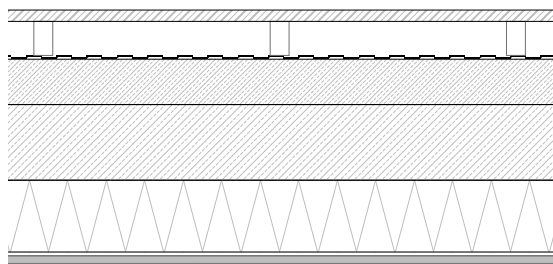
AW01 [u-Wert = 0,26W/m²K]	43cm	
Aussenputz	2cm	
Putzträger	1cm	
Mineralwolledämmplatte	15cm	
Stahlbeton	25cm	
AW02 [u-Wert = 0,21W/m²K]	48cm	
Noppenbahn	-	
XPS	15cm	
Abdichtung 2-lagig	-	
Stahlbeton	32cm	
AW03	21cm	
Noppenbahn	1cm	
Abdichtung 2-lagig	-	
Stahlbeton	20cm	
DA01 [u-Wert = 0,19W/m²K]	70-97cm	
Holzbelag	3cm	
Stelzlager	18-31cm	
Kies	5cm	
Abdichtung 2-lagig	-	
XPS	16cm	
Gefällebeton	8-22cm	
Dampfsperre	-	
Dampfdruckausgleichsschicht	-	
Stahlbetondecke	20cm	
FB01	40cm	
Heizestrich geschliffen	8cm	
Trennschicht - Folie	-	
Trittschalldämmung	3cm	
Schüttung	9cm	
Rieselschutz	-	
Stahlbetondecke	20cm	
Unterzug	(60)cm	

Abbildung 94: Aufbauten M. 1:20

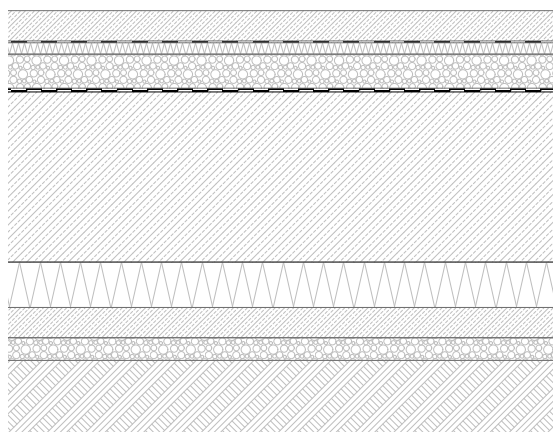




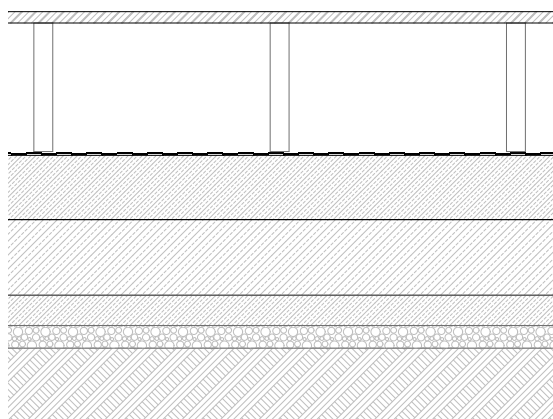
BA01	26-44cm
Holzbelag	3cm
Stelzlager	5-9cm
Abdichtung 2-lagig	-
Gefällebeton	8-12cm
Stahlbetonkonsole konisch	10-20cm



BA02 [u-Wert = 0,19W/m²K]	48-66cm
Holzbelag	3cm
Stelzlager	5-9cm
Abdichtung 2-lagig	-
Gefällebeton	8-12cm
Stahlbetonkonsole konisch	10-20cm
Schaumglasdämmplatten	19cm
Putzträger	1cm
Innenputz	2cm



FBE 01 [u-Wert = 0,17W/m²K]	91cm
Heizestrich geschliffen	8cm
Trennschicht - Folie	-
Trittschalldämmung	3cm
Schüttung	9cm
Rieselschutz	-
Abdichtung 2-lagig	-
Fundamentplatte - Stahlbeton	45cm
XPS	12cm
Sauberkeitsschicht	8cm
Rollierung	6cm
Erdreich	-



FBE 02	70-88cm
Holzbelag	3cm
Stelzlager	25-34cm
Abdichtung 2-lagig	-
Gefällebeton	8-17cm
Stahlbetonplatte	20cm
Sauberkeitsschicht	8cm
Rollierung	6cm
Edreich	-

Abbildung 95: Aufbauten M. 1:20



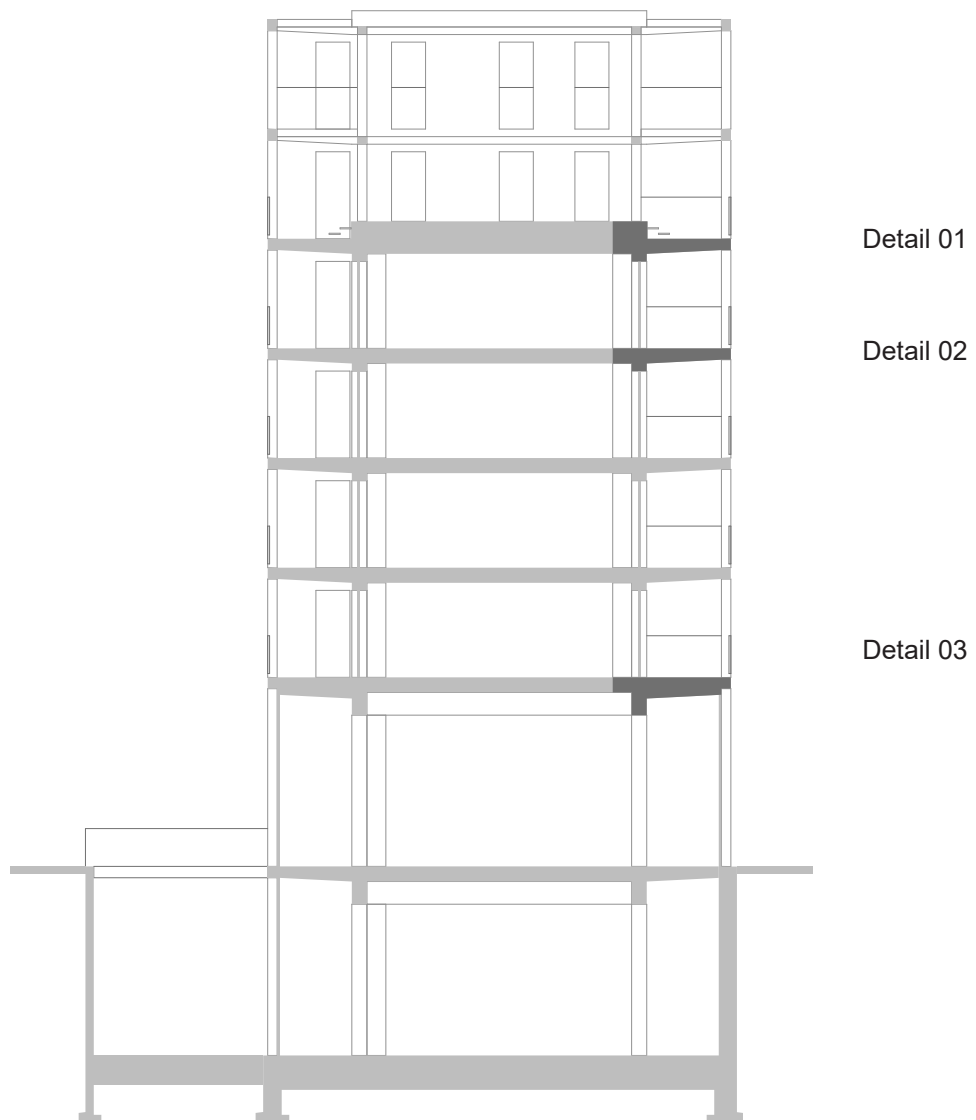


Abbildung 96: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200



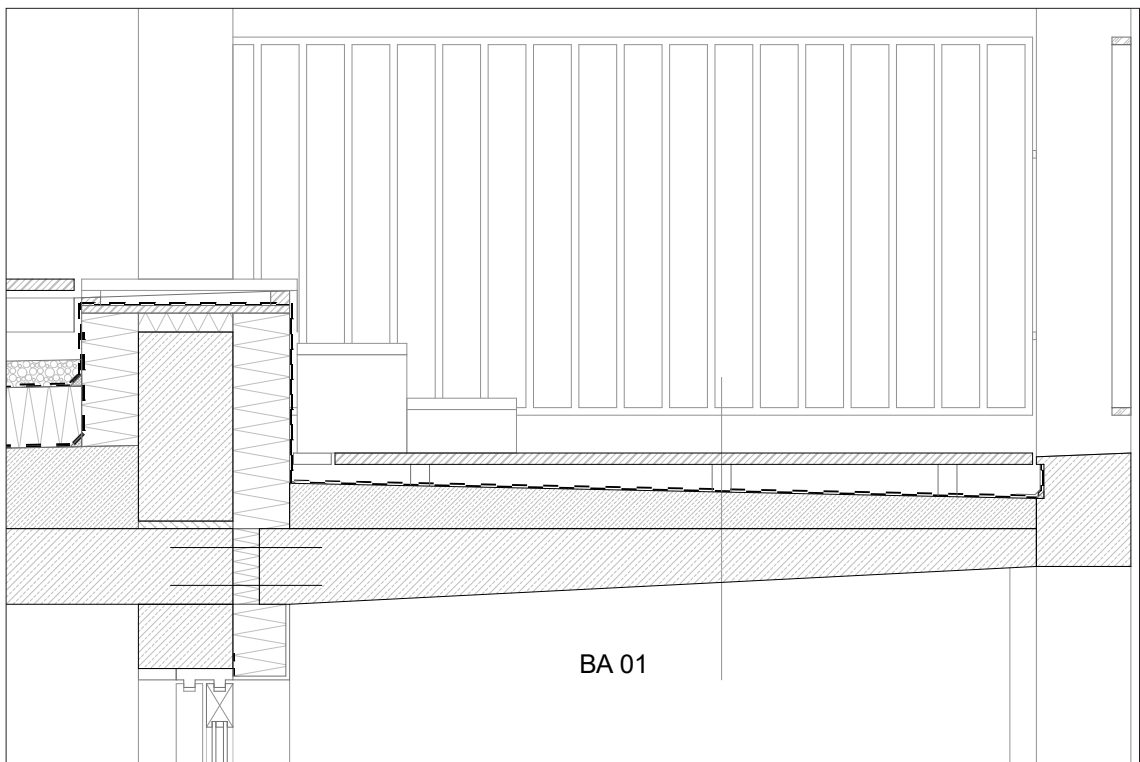


Abbildung 97: Detail 01 - Dach & Attika M. 1:20



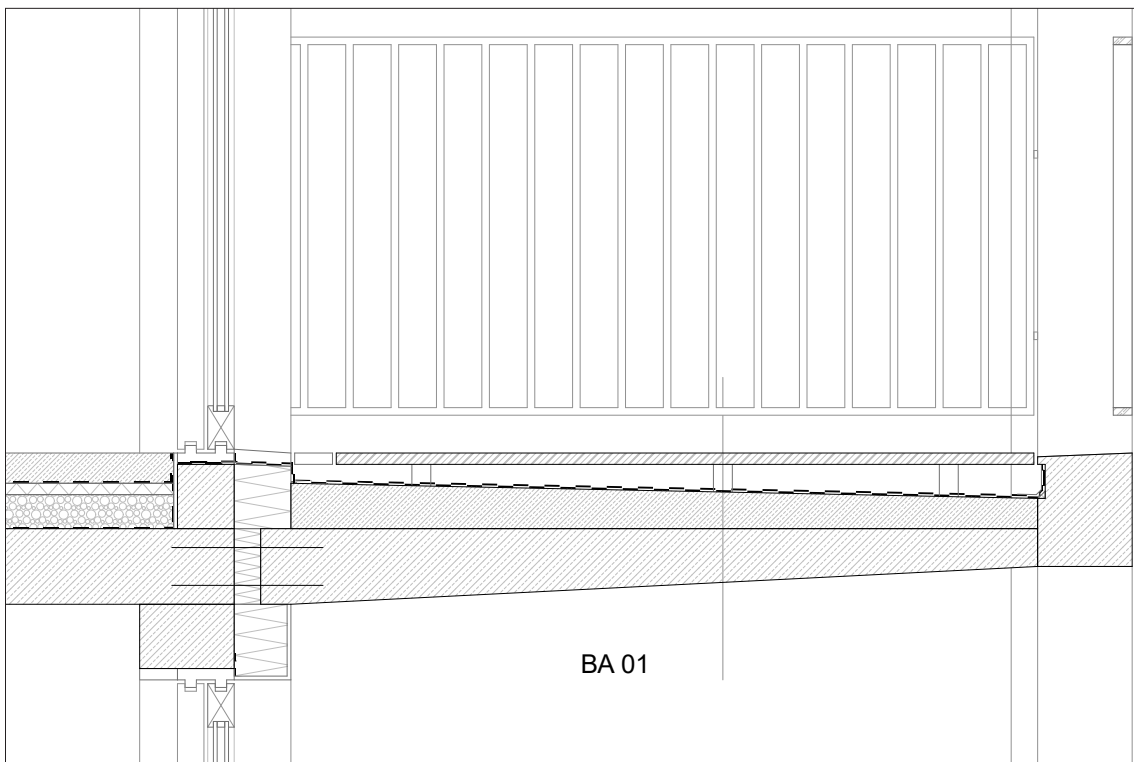


Abbildung 98: Detail 02 - Balkon M. 1:20



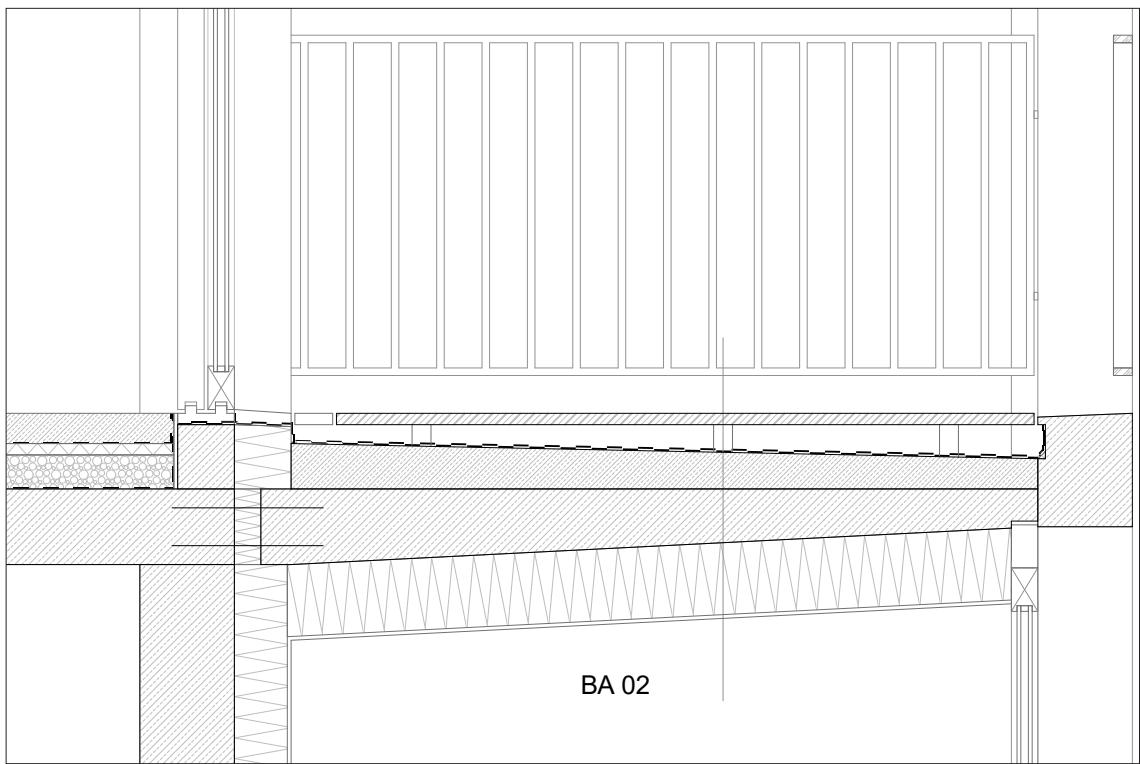


Abbildung 99: Detail 03 - Verglasung EG M. 1:20



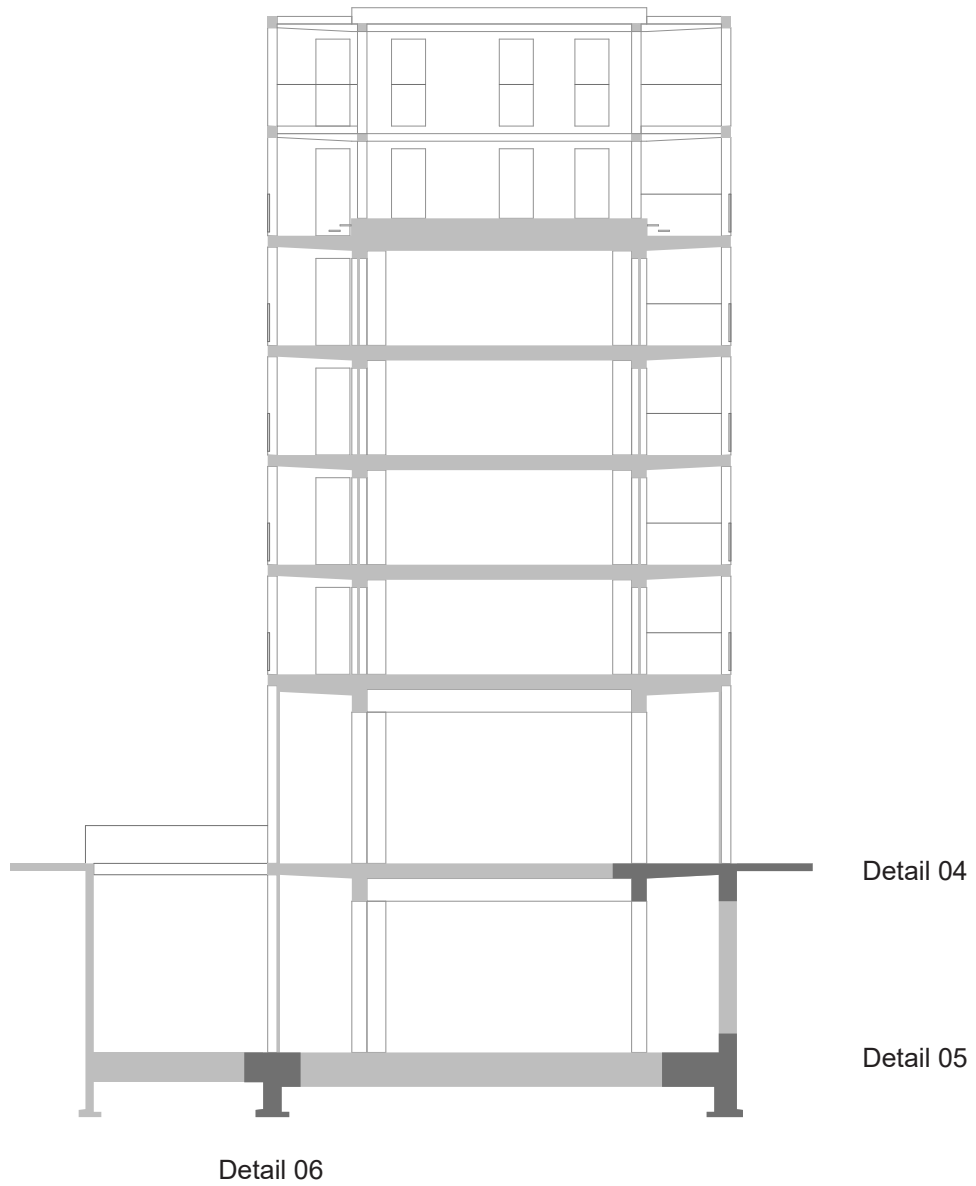


Abbildung 100: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200



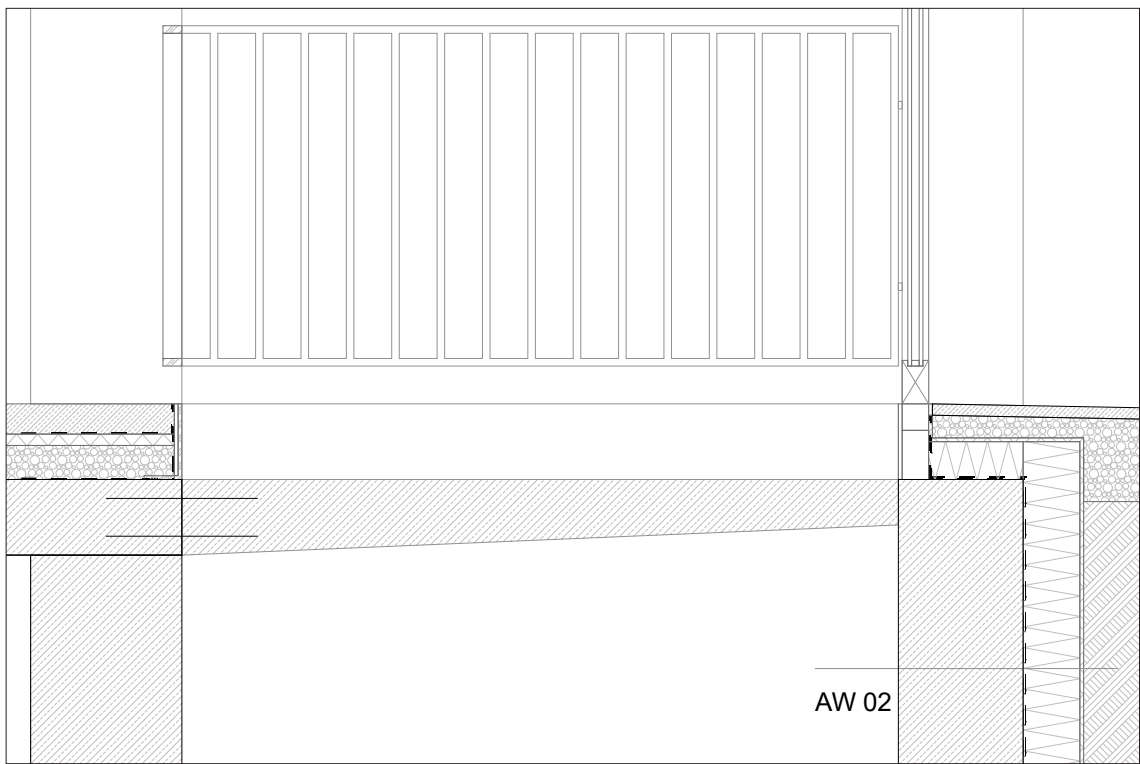


Abbildung 101: Detail 04 - Verglasung EG M. 1:20



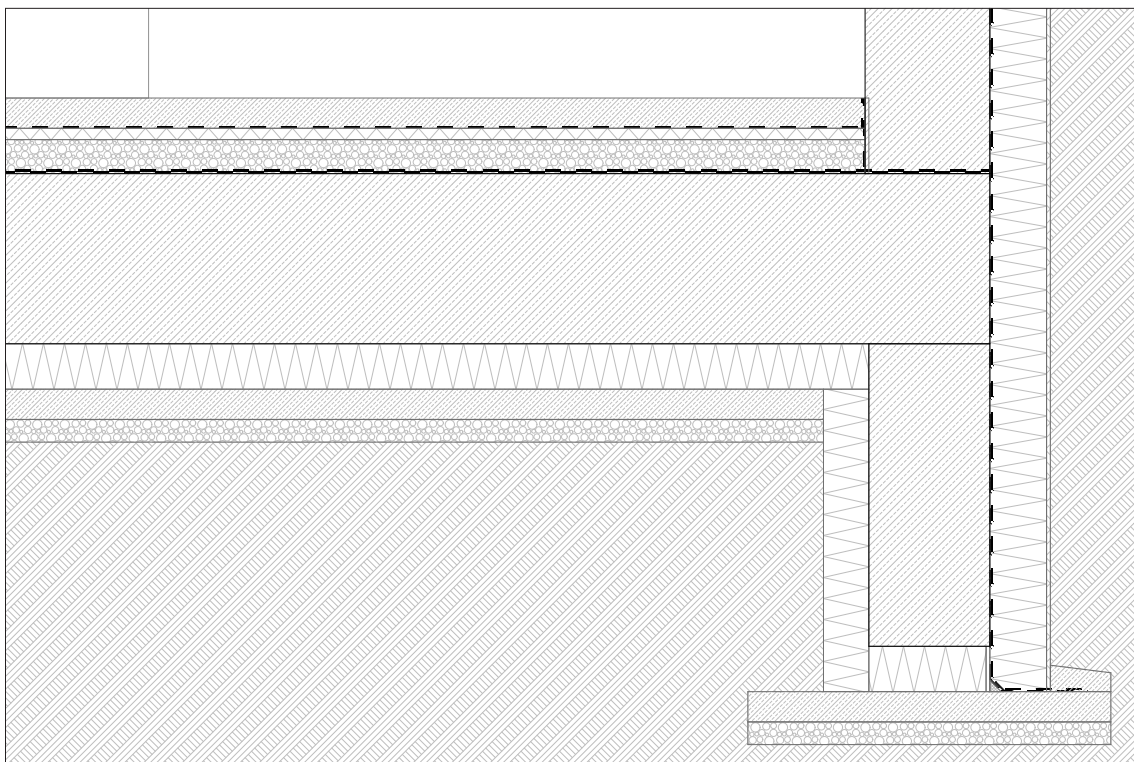


Abbildung 102: Detail 05 - Fundament M. 1:20



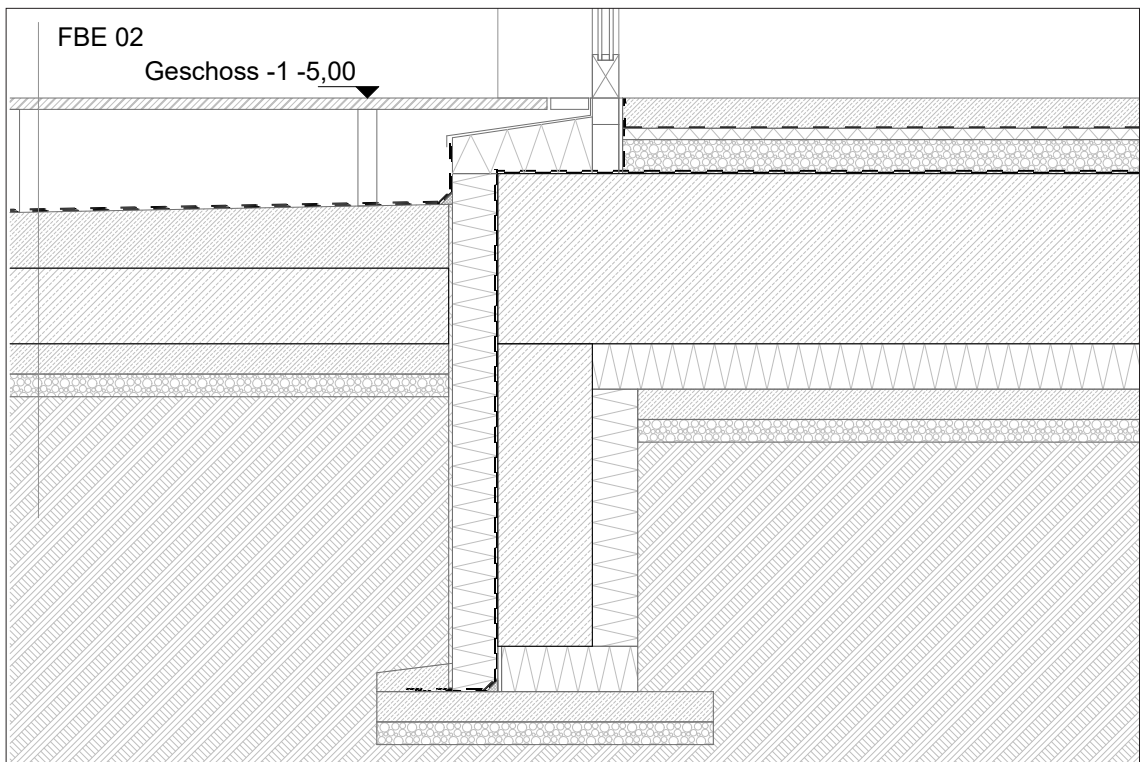


Abbildung 103: Detail 06 - Fundament M. 1:20



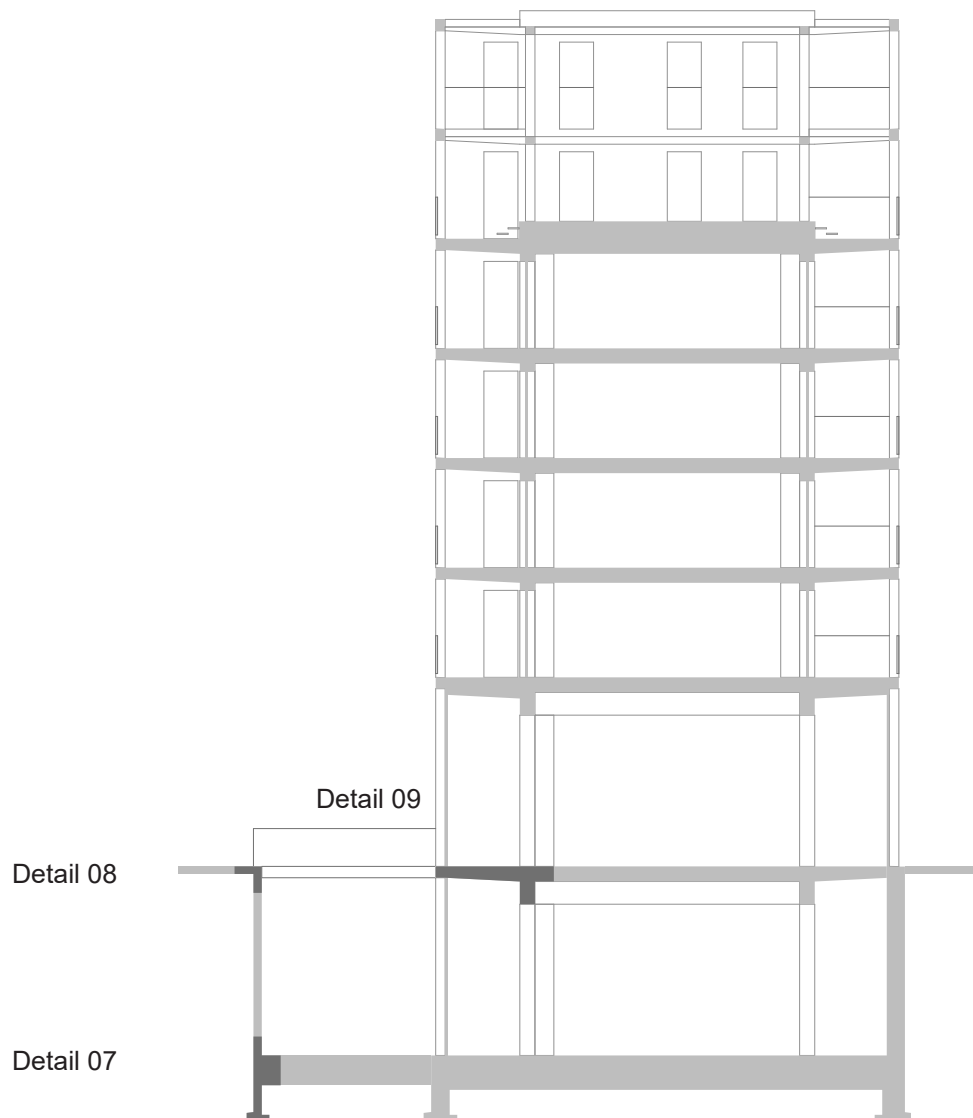


Abbildung 104: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200



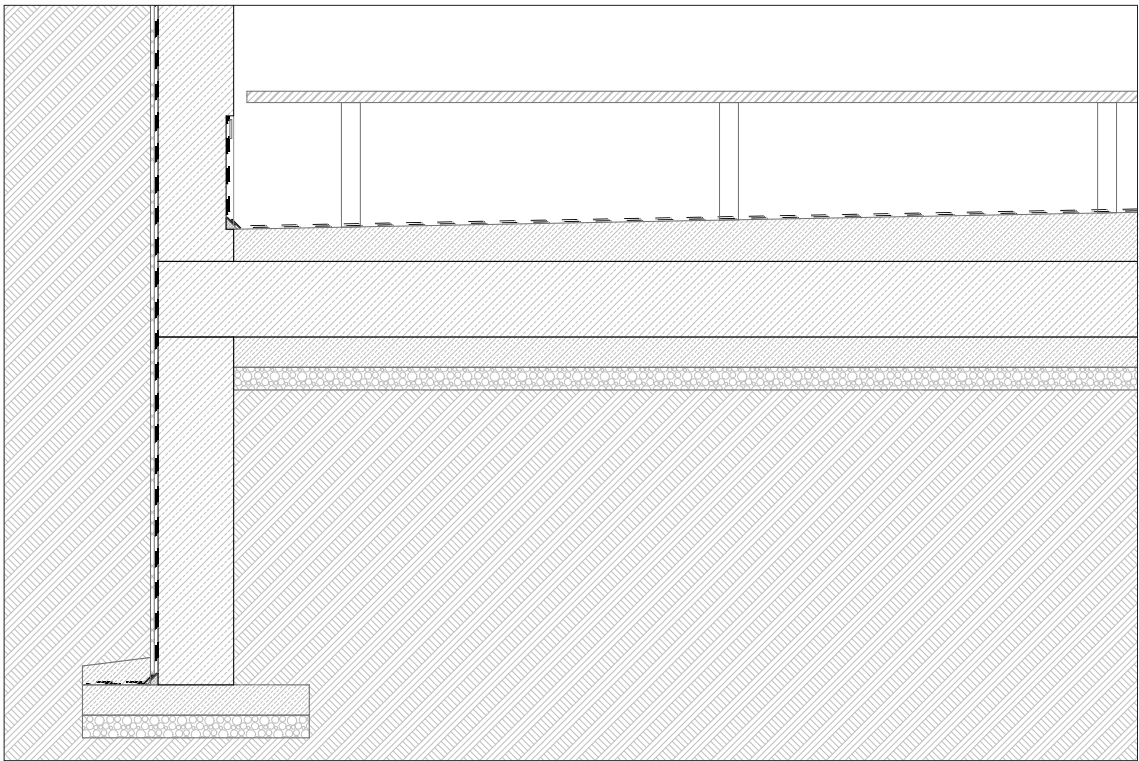


Abbildung 105: Detail 07 - Fundament M. 1:20



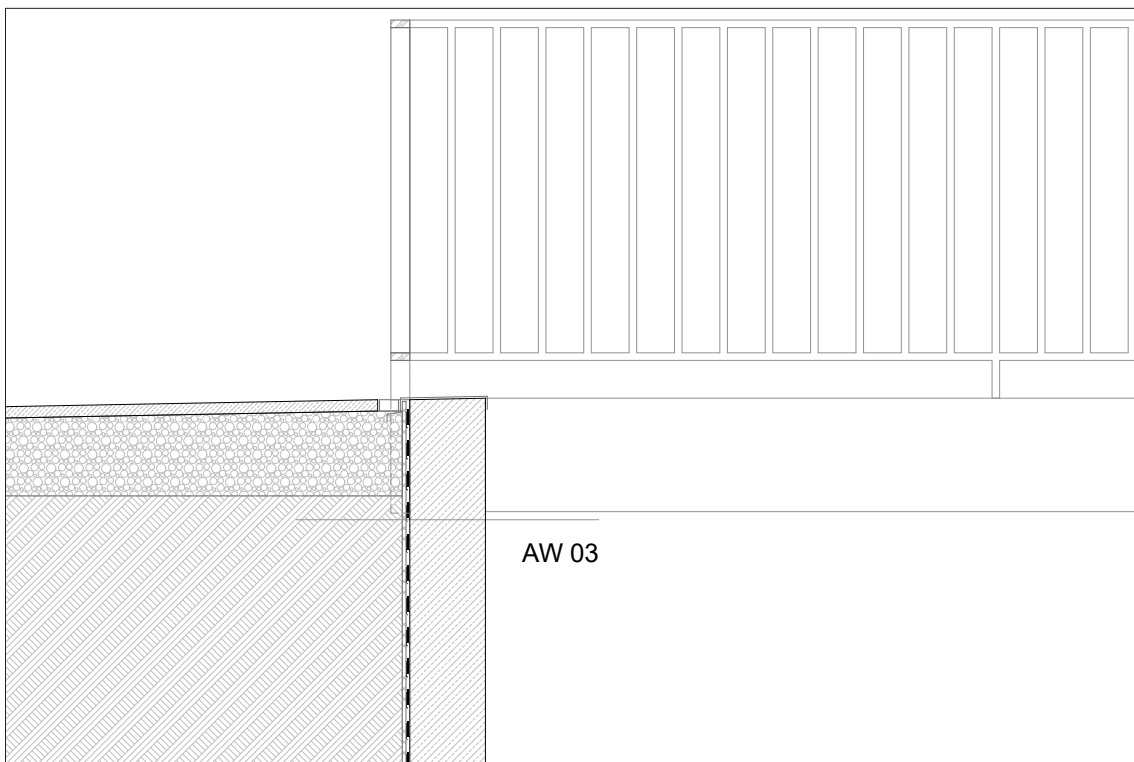


Abbildung 106: Detail 08 - Wand M. 1:20



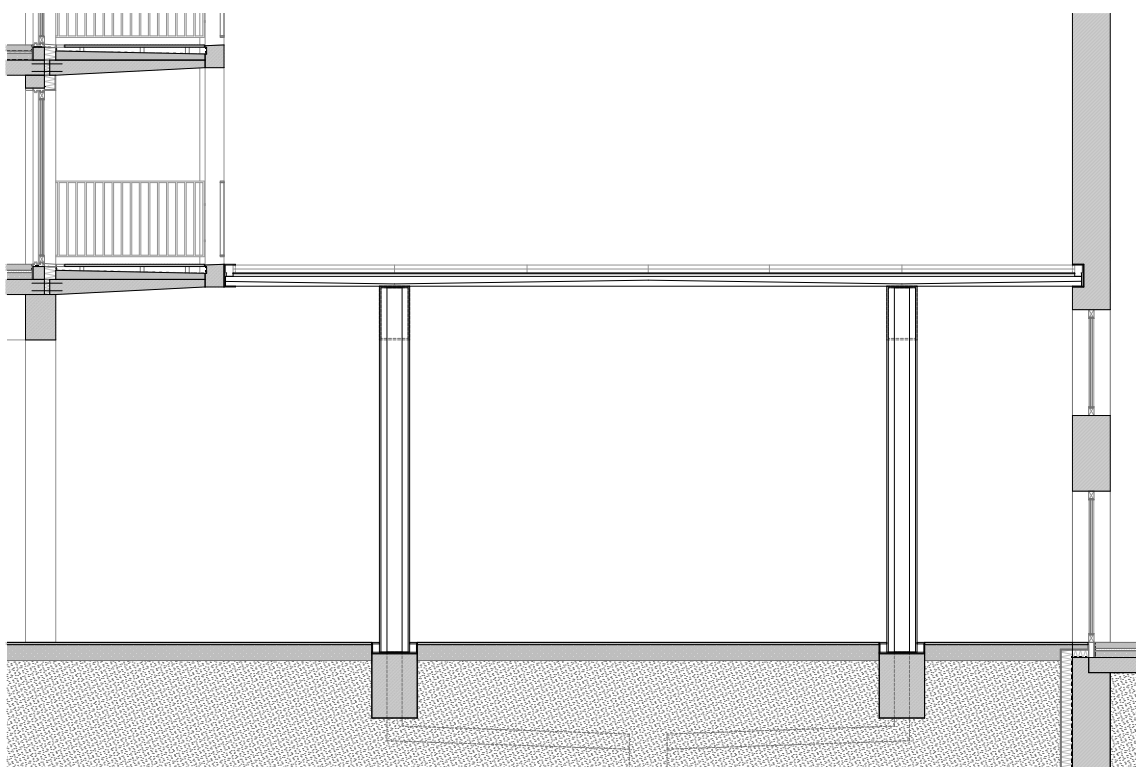


Abbildung 108: Übersicht Glasdach M. 1:200



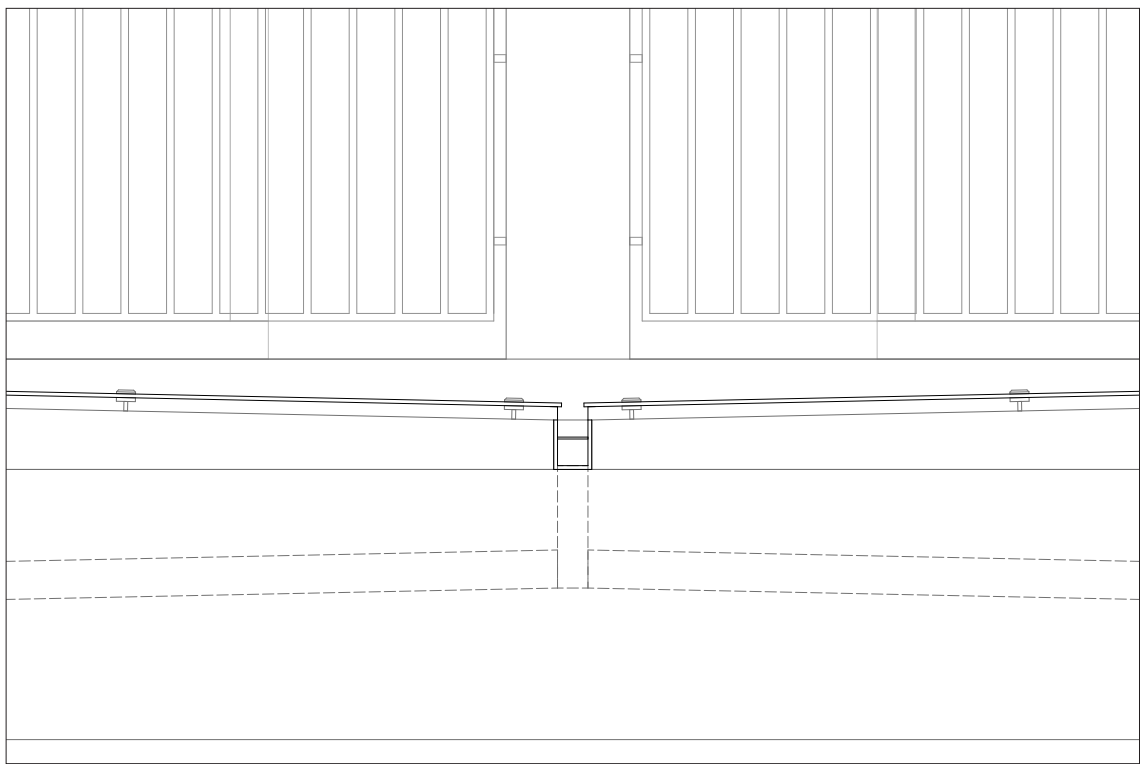


Abbildung 109: Detail Verglasung M. 1:20



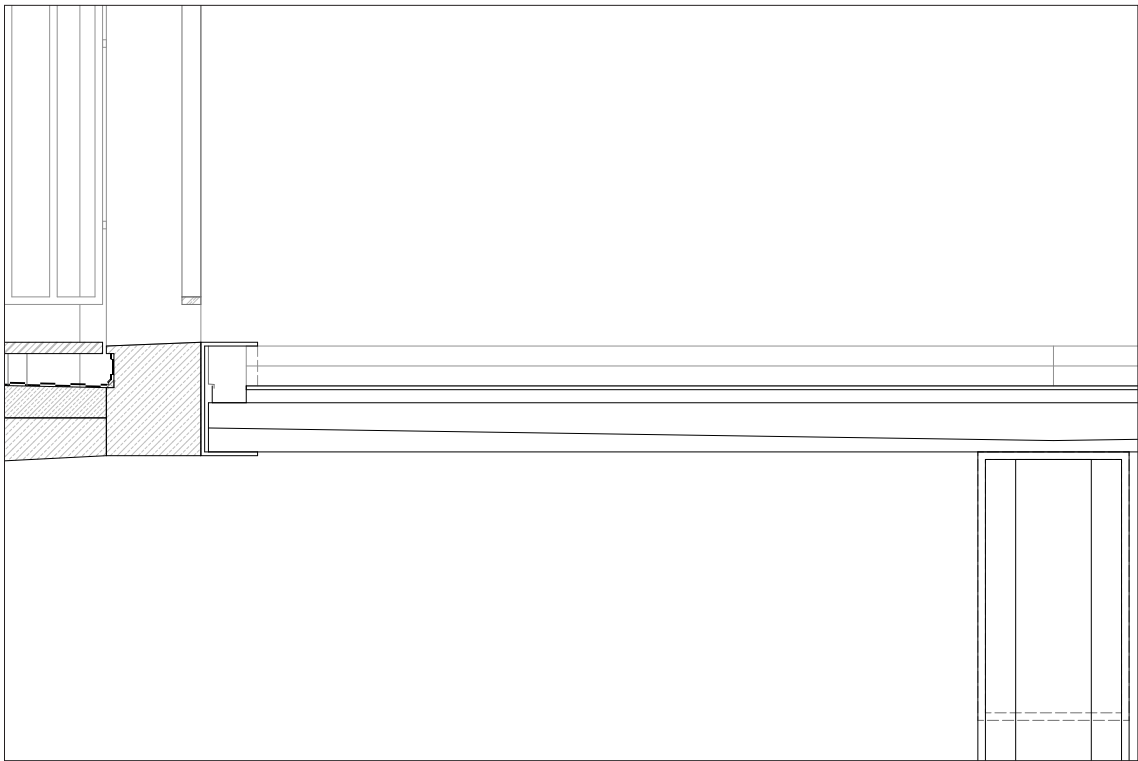


Abbildung 110: Detail Verglasung M. 1:20



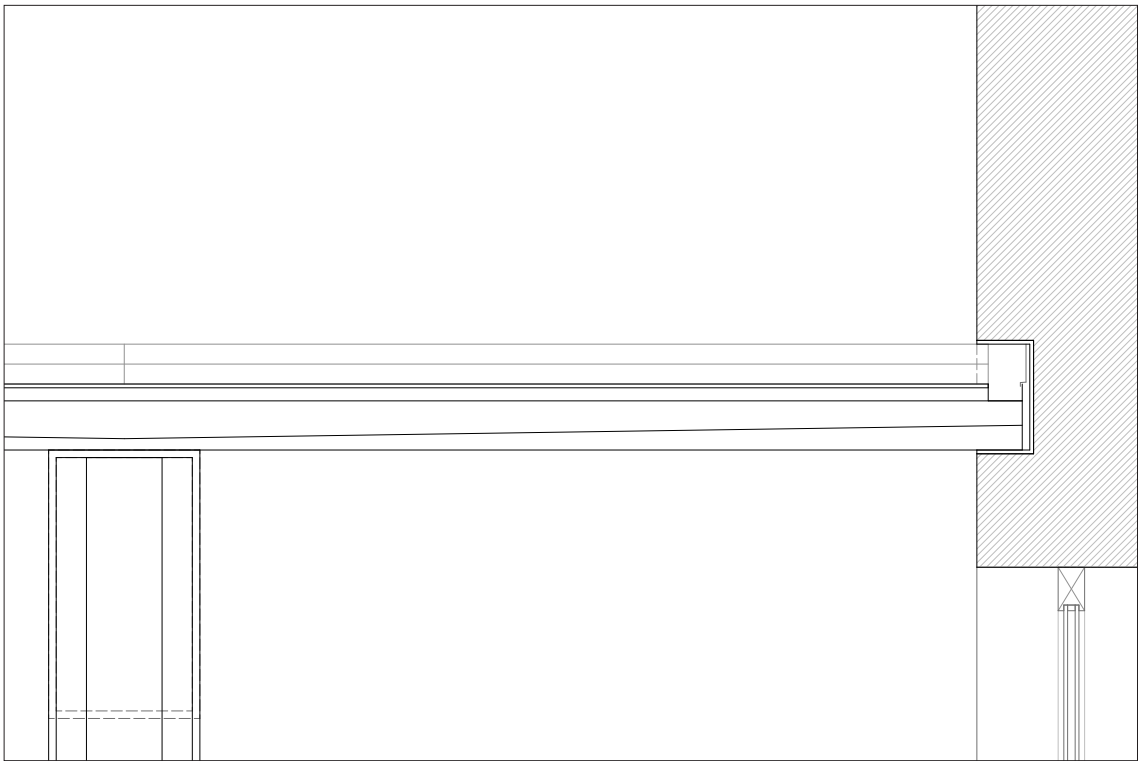


Abbildung 111: Detail Verglasung M. 1:20



Die Wohnbauförderung

Aktuelle Tendenzen im Wohnbau

Der Projektentwurf

*Änderungsvorschläge für die
Wohnbauförderung*

4. Änderungsvorschläge für die Wohnbauförderung

Im ersten Kapitel wurde sehr deutlich aufgezeigt, dass die Wohnbauförderung ein mächtiges Instrument in der österreichischen Wohnungspolitik ist. Durch sie wird Einfluss auf die Bauwirtschaft genommen und an dieser wiederum hängen sehr viele Arbeitsplätze. Dadurch können Krisen überbrückt und überwunden werden.

Dennoch ist sie rückläufig. Zu viele Anforderungen und Regelungen gehen mit ihr einher. Mehr freifinanzierter Wohnbau und weniger Einfluss auf den Markt ist das Ergebnis.

Ein erster Schritt in die richtige Richtung wäre die Vereinfachung der Wohnbauförderung. Österreich hat neun Bundesländer und ebenso viele Wohnbaufördermodelle. Diese gliedern sich in diverse Fördermodelle, denen die verschiedensten Definitionen von Grundbegriffen zu Grunde liegen. Dass diese sehr stark voneinander abweichen, konnte man im ersten Kapitel erkennen. In allen Bundesländern ist eine Wohnung anders definiert, jedes Bundesland schreibt unterschiedliche Flächen und Nutzungsmöglichkeiten vor. Aber sind die Bedürfnisse der Menschen in Oberösterreich, Wien, Vorarlberg und der Steiermark so unterschiedlich, dass dies vier verschiedene Definitionen einer Wohnung rechtfertigt? Ich denke nicht, dass dies notwendig ist und dass es durch eine Vereinheitlichung dieser Begrifflichkeiten und der Wohnbauförderung wieder zu einer besseren Auslastung dieser kommt. Projektbeteiligte

aus einem Bundesland finden sich im Nachbarbundesland zurecht und realisieren die Projekte mit der Förderung, nicht freifinanziert. So hat der Bund wieder mehr Mitsprachemöglichkeit, was den Wohnbau betrifft. Zusätzlich zur Vereinfachung der Begriffe ist eine Ausweitung der förderbaren Typologien notwendig. Wohnen hat sich in den letzten Jahren verändert, die Fördermodelle sind aber seit Jahrzehnten nahezu unverändert. Der Stand unterscheidet sich stark zwischen den Bundesländern. In Vorarlberg ist es bereits möglich, Gemeinschaftsflächen gefördert zu integrieren, in allen anderen Bundesländern ist dies nicht der Fall. Diese innovativen Möglichkeiten sollten von anderen Bundesländern übernommen werden. Wenn die Förderung bundesweit nach den selben Vorgaben arbeitet, würde dieses Ungleichgewicht wegfallen. Gemeinschaftsflächen und Arbeitsbereiche werden immer wichtiger und werden von Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedlich genutzt. So können auch verschiedene Altersgruppen in einem Wohnbau vereint werden. Derzeit unterscheiden sich die Bundesländer auch in diesem Bereich stark. Es sind auch die Altersgrenzen für zum Beispiel Junges Wohnen unterschiedlich. Für mich stellt sich die Frage, warum überhaupt zwischen Jungem und Altem Wohnen unterschieden werden muss. Starterwohnungen werden nicht immer nur von jungen Bewohnern und Bewohnerinnen benötigt.

Ein Wohnbau muss nicht immer isoliert betrachtet werden. Es sollten immer die Umgebung und die Menschen im Wohnungsumfeld miteinbezogen werden. So lässt sich auch die Wohnungsgröße beeinflussen. Vieles kann aus der privaten Wohnung in einen Gemeinschaftsbereich ausgelagert werden. Dies spricht wieder dafür, dass Gemeinschaftsflächen ebenfalls in die Förderung miteinbezogen werden. Es ermöglicht außerdem Innovation in der Typologie der Wohnung und schafft Diversität, die die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse abdecken kann. In diesem Sinne könnte beispielsweise auch die Einliegerwohnung in die Förderung aufgenommen werden, wenn dadurch ein Wohnbedürfnis gedeckt werden kann. Aktuell ist diese Diversität nicht zu sehen, da im Grunde trotz unterschiedlichster Fördermodelle alle Grundrisse sehr ähnlich sind.

Da es das große Ziel der Wohnbauförderung ist, das grundlegende Wohnbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner zu decken, sollte die Förderung ausschließlich für mietbare Flächen zur Verfügung stehen. Es hat wenig Sinn, die Eigenheime von Menschen zu fördern, die es sich ohnehin leisten können ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu kaufen. Wichtiger ist es jene zu unterstützen, die ohne Hilfe keine Möglichkeit haben, ihr Wohnbedürfnis zu decken. Für kommende Generationen spielt das Eigentum außerdem eine geringere Rol-

le, da die Mobilität der Digital Natives deutlich gestiegen ist. Die reine Vermietung ist auch im Sinne der Gemeinschaftsflächen, da diese nicht verkauft werden können. Außerdem erleichtert die reine Miete die Sanierung der Gebäude, da immer alle Wohnungen in einer Hand sind.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die belebte Erdgeschoßzone eines Wohnbaues. Auch diese Fläche kann ausschließlich zur Miete angeboten werden, um beispielsweise Start-Ups und kleinen Betrieben ein Quartier anzubieten, das leistbar ist. So wird vermieden, dass der Wohnbau ausschließlich als „Schlafquartier“ verwendet wird. Werden all diese Bereiche zur Miete angeboten, herrscht auch Veränderung im Quartier. Um diese Veränderung noch zu erweitern muss das Denken in Zimmern abgestellt werden. Die Räume können unnutzbar sein und beispielsweise als Büro dienen, wenn sie gerade nicht als Wohnung benötigt werden. Um die Unnutzbarkeit zu ermöglichen, müssen aber Gemeinschafts-, Büro- und Gewerbeflächen ebenfalls in die Förderung integrierbar sein.

Um belebte Erdgeschoßzonen und Umfeldler zu garantieren, ist die Lage des Grundstückes sehr wichtig. Vor allem für leistbares Wohnen ist eine zentrale Lage mit Erreichbarkeit von Nahversorgung und öffentlichem Verkehr wesentlich. Diese Lage könnte in die Wohnbauförderung mit aufgenommen werden. So wird

vermieden, dass die Investoren Grundstücke am Stadtrand günstig erwerben und bebauen und die Stadt in weiterer Folge Aufschließungskosten tragen muss. Die geförderten Gebäude rücken näher ans Zentrum und beleben die bereits vorhandenen Strukturen. Die Baukosten unterscheiden sich nicht, egal ob das Gebäude am Stadtrand oder zentrumsnah errichtet wird. Über die Baukosten wird aber viel diskutiert und sie werden mit Regeln eingeschränkt. Dass das Grundstück selbst einen wesentlich höheren Teil der Gesamtkosten ausmacht wird hier oft nicht berücksichtigt. Die Wohnbauförderung könnte mittels eines Punktesystems die Baukosten, die Grundstückskosten und die Aufschließungskosten der Stadt in ein Verhältnis bringen und daraus die Förderung berechnen. So kann der Bund die Stadtentwicklung nachhaltig beeinflussen, indem für die Entwicklung bessere Lagen mit mehr Förderung belohnt werden.

Um diesen Einfluss zu garantieren können Bebauungspflichten eingeführt werden, die eingehalten werden müssen um das Grundstück als förderbar einzustufen. Werden diese Verpflichtenden Zeiträume nicht berücksichtigt, kann kein gefördertes Gebäude mehr darauf entstehen. So können Spekulationen vermindert und leistbarer Wohnraum garantiert werden.

Klar ist, dass die Wohnbauförderung ein wichtiges Werkzeug des Staates ist, um den Wohnbau mitbestimmen zu können und leistbaren Wohnraum zu garantieren. Aktuell ist die Förderung aber zu kompliziert, um einen Überblick zu behalten. Die Wohnbauförderung sollte vereinfacht und auf die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden, um ihren Stellenwert auf lange Sicht zu behalten, oder sogar verbessern zu können.

Anhang

A1. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Personen

A1.1 Wohnungsdefinition - Wien

(W) Wohnungsdefinition: „als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150m² beträgt; sofern diese Wohnnutzflächen-Höchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis „baulich in sich abgeschlossen“ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen;“¹⁷⁰

A1.2 Wohnheimdefinition - Vorarlberg

(V) Wohnheimdefinition: „Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes barrierefreies Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflegeheime sowie Schüler- und Studentenheime und betreute Wohngemeinschaften. Abweichend von Z. 14 zählen zur Nutzfläche auch die Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimfremde Institutionen, wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschoßen. Der Bedarf für das Wohnheim muss von der Abteilung Soziales und Integration (IVa) bestätigt sein.“¹⁷¹

A1.3 Wohnheimdefinition - Wien

(W) Wohnheimdefinition: „Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften;

b) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses

¹⁷⁰ WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

¹⁷¹ Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und die über die in lit. a genannten Kriterien hinaus allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie Therapie- bzw. Krankenzimmer enthalten (Pflegeheime). Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (Pflegeeinrichtungen);¹⁷²

A1.4 Junges Wohnen - Oberösterreich

(OÖ) Mietwohnungen für junge Menschen:

„(1) Eine Förderung darf nur gewährt werden, wenn

1. das zu verbauende Grundstück hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten zum Zeitpunkt der Zusage lastenfrei ist;
2. ein eigenes Bankkonto für das jeweilige Bauvorhaben geführt wird, in welches das Land und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben;
3. das zu errichtende Wohnhaus mindestens 12 Wohnungen aufweist.

(2) Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen erfolgt vorzugsweise auf Baurechtsgrundstücken oder kostengünstigen Baugründen.

(3) Der Förderungswerber unterstützt möglichst günstiges Wohnen für junge Menschen weiters dadurch, indem er im Bauverfahren darauf hinwirkt, dass von der Baubehörde Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht über dem laut Oö. Baurecht erforderlichen Mindestausmaß vorgeschrieben werden

(4) Der Mietvertrag darf auf maximal acht Jahre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist nicht zulässig.

(5) Der Mietvertrag ist so zu gestalten, dass er jedenfalls mit Vollendung des 35. Lebensjahres der Mieterin oder des Mieters endet.

(6) Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.

(7) Gewerbliche Bauträger und Gemeinden erhalten Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen nur dann, wenn das für die geförderte(n) Baulichkeit(en) verlangte Benützungsentgelt auf die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14 WGG 1979 kalkuliert und verrechnet wird.

172 WWVFG 1989, LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

(8) Neben der Belastungsobergrenze gemäß § 5 Abs. 1 gelten folgende Kostenbegrenzungen:

1. Der Anteil der gesamten aktivierten Anschaffungskosten für das Grundstück („Grundkostenanteil“) darf max. 30 % der Belastungsobergrenze gemäß § 5 Abs. 1 betragen und
2. die hausbezogenen Betriebskosten dürfen in den ersten drei Jahren nach Erstbezug max. 50 % der Belastungsobergrenze betragen und
3. der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und die Verwaltungskosten¹⁷³

A1.5 Wohnheime, Not- und Startwohnungen – Vorarlberg

(V) Notwohnung: „Eine von einer Gemeinde durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau geschaffene Wohnung, welche für akute Notfälle freigehalten wird und im Anlassfall befristet auf drei Jahre an Personen oder Familien vermietet wird, die durch außergewöhnliche Ereignisse obdachlos wurden.

Startwohnung: Eine von einer Gemeinde oder Körperschaft, Anstalt und Stiftung gemäß § 9 Abs. 3 durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau geschaffene Wohnung, welche befristet auf fünf Jahre an junge Paare oder Familien vermietet wird, deren Haushaltseinkommen (Vermögen) den direkten Schritt in eine private Miet- oder Eigentumswohnung nicht zulässt.“¹⁷⁴

Wohnheim: siehe A1.2

A1.6 Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften – Vorarlberg

(V) Betreutes Wohnen: „Das sind barrierefreie, eigenständige Wohnungen in integrativen Wohnanlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen oder in einem an ein Pflegeheim nach dem Pflegeheimgesetz angegliederten eigenen Wohngebäude oder in Pflegeheime integrierte eigenständige Wohnungen, die jedenfalls über einen eigenen Zugang verfügen und für deren Bewohner keine Tagesstruktur bereitgestellt wird, sondern diese nur ambulant betreut werden.

Zielgruppe sind Menschen mit nachgewiesenem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf, welche aber mit Hilfe einer ambulanten Betreuung selbständig wohnen können, damit der Übergang in spezialisierte vollstationäre Betreuungsformen verzögert oder sogar überflüssig gemacht werden kann. Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag oder eine Leistungsvereinbarung über die ambulante Betreuung abzuschließen, welche zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt und tagsüber eine telefonische Erreichbarkeit sicherstellt. Die Mindeststandards, vorgegeben von der Abteilung Soziales und Integration (IVa) sind einzuhalten.

173 Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

174 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

Sonderkontingente mit Wohnungsvergaberecht für soziale Einrichtungen sind nicht vorgesehen. Alle Wohnungen werden über die jeweilige Standortgemeinde gemäß der aktuell gültigen Wohnungsvergaberichtlinie nach vorheriger Wohnungsbewerbung und Erfassung im Wohnungswerberprogramm vergeben.

Betreuungseinheiten sind auf Grund des ambulanten Betreuungsansatzes nur in einem an ein Heim angegliederten eigenen Wohngebäude oder in Heime integrierte eigenständige Wohnungen vorzusehen, wenn diese aus konzeptionellen Gründen für die Pflege bzw. Betreuung notwendig sind. Dann können zusätzlich zu den Wohnungen ein Betreuungsraum und/oder zu den normalen Erschließungsflächen zusätzliche Begegnungsflächen geschaffen werden. Diese Flächen können abweichend von Z. 14 zur Berechnung des Förderungskredits als Nutzfläche mitberücksichtigt werden.

Bei „betreuten Wohnungen“ können abweichend von Z. 15 auch Küchen als Kosten anerkannt werden.

Jedes Projekt muss bereits in der Konzeptphase mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) und der Abteilung Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf, Betreuungskonzept und Grundbetreuungsvertrag bzw. Leistungsvereinbarung abgeklärt werden.¹⁷⁵

Wohnheim: siehe A1.2

A1.7 Integrative und betreute Wohnungen, sowie für Not- und Startwohnungen – Vorarlberg

(V) Integrative Mietwohnungen: „Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen für Menschen mit und ohne Betreuungs- oder Pflegebedarf errichtet und verwaltet werden und deren Vergabe von der Standortgemeinde erfolgt.“¹⁷⁶

Not- und Startwohnungen: siehe A1.6

175 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

176 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

A2. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Eigentum

A2. 1 Integrative Kaufanwartschaftswohnungen – Vorarlberg

(V) Integrative Kaufanwartschaftswohnungen: „Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen für Menschen mit und ohne Betreuungs- oder Pflegebedarf errichtet und verwaltet werden und deren Vergabe von der Standort-Gemeinde erfolgt und für die gemäß den Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeits-gesetzes eine Kaufoption zehn Jahre nach Erstbezug besteht.“¹⁷⁷

A3. Begriffsbestimmungen - Förderung nach Finanzierung

A3. 1 Mietwohnungen für junge Menschen – Oberösterreich

„(OÖ) maximal 66% der Gesamtbaukosten; 3,20€/Monat/m² Belastungsobergrenze

Laufzeit 45 Jahre = 1.685€/m² Nutzfläche (Förderung = 1112€/m²), mind. 10% Eigenmitteleinsatz

Einraumwohnung max. 30m²

Zweiraumwohnung max. 45m²

Dreiraumwohnung max. 65m²

mind. 2/3 Einraumwohnung und Zweiraumwohnung

Die maximale Mietvertragsdauer beträgt 8 Jahre, aber höchstens bis zum 35. Lebensjahr. Das Förderungsdarlehen ist mit 0,5 % p.a. verzinst. Die Annuität beträgt anfänglich 1 % des ursprünglichen Darlehensbetrags und steigt während der Darlehenslaufzeit entsprechend dem in der Anlage dargestellten Annuitätenplan.“¹⁷⁸

A3. 2 Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime – Oberösterreich

„(OÖ) Miet(kauf)wohnungen maximal 66% der Gesamtbaukosten und in der zweiten Stufe maximal 58% der Gesamtbaukosten. Altersgerechte Wohnungen bis maximal 66% der Gesamtbaukosten

Laufzeit Miet(kauf)wohnungen 37 Jahre

Laufzeit Altersgerechtes Wohnen 46 Jahre

Zweiraumwohnung max. 55m²

177 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020.

178 Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018

Dreiraumwohnung max. 75m²

Vierraumwohnung max. 90m²

Fünfraumwohnung max. 100m²

4,50€/Monat/m² Belastungsobergrenze

4,20€/Monat/m² Belastungsobergrenze in der ersten Stufe

Das Förderungsdarlehen gemäß Abs. 1 ist während der ersten 25 Jahre mit 1 % und während der Restlaufzeit mit 2 % verzinst. Das Förderungsdarlehen gemäß Abs. 2 ist mit 1 % verzinst. Die Annuitäten betragen in der zweiten Stufe und beim Altersgerechten Wohnen jeweils anfänglich 1,5 % und in der ersten Stufe 1,75 % und steigen während der Darlehenslaufzeit entsprechend den in der Anlage 1 und 2 dargestellten Annuitätenplänen.

Altersgerechtes Wohnen 2.254€/m² (Max. Bausumme -> Förderung 1490€/m² bzw. 2254€/m²)

Miet(kauf)wohnungen 1.802€/m² (Max. Bausumme -> Förderung 1190€/m²)

Wohnheime für Senioren fördert das Land OÖ mit 100% der Bausumme.¹⁷⁹

A3. 3 Förderung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen – Steiermark

„(ST) Förderung Fixbetrag: 1.250€/m² Nutzfläche

Bei Gebäuden mit geringer Geschoßanzahl gibt es die Möglichkeit von einem Zuschlag: max. 22% A ist die Nutzfläche des Gebäudes, B ist die bedeckte Grundstücksfläche

Zuschlag in % = $(3,6 - (A * 1,26) / B) * 12$

Annuitätenzuschuss von 2,2% bei Mietwohnungen und Wohnheimen gemäß §2a - 20 bzw. 29 Jahre

Annuitätenzuschuss von 1,5% bei Mietwohnungen und Wohnheimen gemäß §2b - 30 Jahre maximal jedoch kann die Förderung 1.600€/m² Nutzfläche sein, wenn die tatsächlichen Kosten bei 1.900€/m² Nutzfläche sind, außer bei ökologischen (...) Gebäuden 2.200€/m²¹⁸⁰

A3. 4 Wohnheime, Not- und Startwohnungen – Vorarlberg

„(V) Für Wohnheime, Not- und Startwohnungen

1.-35. Jahr: 3,70% davon 1,5% Zinsen

Für integrative und betreute Wohnungen und Kaufanwartschaftswohnungen welche noch nicht übereignet wurden:

¹⁷⁹ Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018

¹⁸⁰ Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl 26/1994 idF 77/2019

1.-25. Jahr: 0,50% davon 0,00% Zinsen
26.-45. Jahr: 3,50% davon 0,00% Zinsen
46.-50. Jahr: 4,00% davon 0,00% Zinsen¹⁸¹

A3.5 Wohnheime und betreute Wohngemeinschaften – Vorarlberg

„(V) Wohnheime und Betreutes Wohnen:

800€/m² Nutzfläche, Netto-Kostengrenze für Wohnungen:

über 700m² Nutzfläche 2.160€/m² Nutzfläche und

unter 700m² Nutzfläche 2.300€/m² Nutzfläche¹⁸²

A3.6 Schüler- und Studentenheime – Vorarlberg

„(V) Schüler- und Studentenwohnheime: 1.000€/m² Nutzfläche, Netto-Kostengrenze für Wohnungen

über 700m² Nutzfläche 2.160€/m² Nutzfläche und

unter 700m² Nutzfläche 2.300€/m² Nutzfläche¹⁸³

A3.7 Förderung für Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen als Erlebnisräume für Jung und Alt – Vorarlberg

„(V) 900€/m² ab 6 Wohnungen max. 80m² Gemeinschaftsraum, ab 25 Wohnungen max. 80m² oder Gemeindeabhängig¹⁸⁴

A3.8 Integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen – Vorarlberg

„(V) 1.100€/m² Nutzfläche, Netto-Kostengrenze für Wohnungen

über 700m² Nutzfläche 2.160€/m² Nutzfläche und

unter 700m² Nutzfläche 2.300€/m² Nutzfläche¹⁸⁵

181 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

182 Ebda.

183 Ebda.

184 Marco Tittler: Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau, 06.11.2019, <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, 12.07.2020

185 Ebda.

A3. 9 Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen – Wien

„(W) Mietwohnung, Geschäftsräume und Heimplätze im Miete:

700€/m² NF, bei < 2.000m² Gesamtnutzfläche

650/m² NF bei 2.000-4.500m² Gesamtnutzfläche

600€/m² NF bei 4.500-10.000m² Gesamtnutzfläche

550€/m² NF bei 10.000-15.000m² Gesamtnutzfläche

510€/m² bei > 15.000m² Gesamtnutzfläche

nicht rückzahlbarer Zuschuss von 140€/m² bis 1.000m², verringert um 0,04€ pro dazukommenden m² bis 4.500m²¹⁸⁶

A4. Begriffsbestimmungen - Ausstattungskriterien nach Förderung

A4. 1 Allgemeine Bestimmungen – Steiermark

(ST): „Als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst jedenfalls den Einbau wassersparender Armaturen und ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch nicht die Oberflächenausführung im Inneren der Wohnung umfassen; die Verwendung von Tropenhölzern ist ausgeschlossen;“¹⁸⁷

A4. 2 Allgemeine Bestimmungen – Wien

(W): „§ 3. (1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Tech-

186 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF 08/2017.

187 Stmk. WFG 1993, LGBl 38/1994 idF 99/2019.

nik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht. (2) Die Herstellung der nichttragenden Zwischenwände und der Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung, wie Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Maler- und Anstreicherarbeiten sowie die Installation von Sanitäreinrichtungen und die Aufstellung von Haushaltsgeräten durch den Förderungswerber kann unbeschadet anderer Rechtsvorschriften unterbleiben, sofern für ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte vorgesorgt ist, den Erfordernissen der Sicherheit und der Hygiene entsprochen wird und der Nutzer der Wohnung verhalten wird, eine der Zeitgemäßen Haushaltsführung entsprechende Endausführung herzustellen.“¹⁸⁸

A4. 3 Mietwohnungen für junge Menschen – Oberösterreich

(OÖ) Die Wohnungen sind wie folgt auszustatten:

- „1. Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, das heißt auch mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden zu erstellen;
2. die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. Im Bad ist Platz für eine Waschmaschine und deren Anschluss vorzusehen;
3. ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen;
4. ein Wasch- und Trockenraum, der in seiner Größe auf das Wohnhaus abgestimmt ist, ist zu errichten und mit einer Industriewaschmaschine und einem Industriewäschetrockner, die den Mieterinnen und Mietern zur gemeinsamen entgeltlichen Nutzung zur Verfügung stehen, auszustatten.“¹⁸⁹

A4. 4 Miet(kauf)wohnungen und Wohnheime – Oberösterreich

(OÖ) (1) Die Wohnungen sind wie folgt auszustatten:

- „1. Miet(kauf)wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, das heißt auch mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden zu erstellen;

188 WWFSG 1989, LGBl 18/1989 idF 08/2017.

189 Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 116/2018.

2. die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. Im Bad ist Platz für eine Waschmaschine und deren Anschluss vorzusehen;
3. ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen.

(2) Ein zu förderndes Wohnobjekt muss nachstehende Kriterien aufweisen:

1. bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau bzw. Liftanbau mit Ausstiegsstellen in allen Geschoßebenen niveaugleich möglich ist;
2. beim Altersgerechten Wohnen sind im Zuge der Errichtung eines Neubaus Loggien oder überdachte Balkone vorzusehen.

Wohnheime: (1) Wohnschlafräume sind durch den Heimträger nach zeitgemäßem und aufgabenbezogenem Wohnstandard grundsätzlich voll zu möblieren. Die individuelle Wohnraumgestaltung und die (teilweise) Verwendung eigener Möbel und sonstiger Einrichtungsgegenstände ist zu ermöglichen.

(2) Die Wohneinheiten sind mit einer dem jeweiligem Stand der Technik entsprechenden Notrufanlage auszustatten. Die Notrufanlage kann nach dem jeweiligen Stand der Technik auch durch ein Notrufsystem ersetzt werden.¹⁹⁰

A4. 5 Flüchtlingsunterbringung bzw. Mindestsicherung Oberösterreich

„(OÖ) (1) Das Land kann nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für Personen gemäß § 4 Abs. 3 bis zu zwölf Monaten eine Unterbringung, Verpflegung und Betreuung in organisierten Quartieren zur Verfügung stellen.

(2) Die Unterbringung in einer organisierten Unterkunft ist nur für Personen zulässig, die die Integrationserklärung abgegeben haben und diese erfüllen.

(3) Zur Besorgung der Aufgabe nach Abs. 1 kann das Land

1. die Einrichtungen und Leistungen selbst anbieten oder
2. humanitäre, kirchliche oder private Einrichtungen im Sinn des § 1 Abs. 3 Oö. Grundversorgungsgesetz 2006 beauftragen oder
3. andere Träger heranziehen. Bei der Heranziehung anderer Träger zur Besorgung der Aufgaben gelten die §§ 59 und 60 Oö. Sozialhilfegesetz 1998 sinngemäß.“

13. Nach § 45 Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

190 Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl 6/1993 idF 118/2018.

„(5a) Abs. 4 und 5 gelten auch für Asylberechtigte gemäß § 4 Abs. 3, die ab dem fünften Monat in organisierten Quartieren gemäß § 25a untergebracht werden.“¹⁹¹

A4. 6 Flüchtlingsunterbringung bzw. Mindestsicherung Steiermark

(ST) Im Rahmen der Grundversorgung sind folgende Leistungen zu gewähren:

„1. Unterbringung

a) in individuellen Unterkünften;

b) in geeigneten organisierten Unterkünften nach geschlechts- und altersspezifischen Aspekten unter Achtung der Menschenwürde und unter Beachtung des Kindeswohles und der Familien- einheit sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse besonders schutzbedürftiger Fremder, insbesondere

aa) von Opfern von Folter, Vergewaltigung und anderen schweren Gewalttaten durch erforderliche fachkundige Betreuung,

bb) von Minderjährigen durch altersgerechte Ausstattung und zumindest in der Nähe der Unterkunft entsprechende Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Freien;“¹⁹²

191 Oö. Mindestsicherungsgesetz 2016, LGBl 74/2011 idF 36/2016.

192 Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG, LGBl 111/2016 idF 63/2018.

A5. Interview mit Andreas Baschinger

In dieser Besprechung diskutieren Andreas Baschinger (ABa) und Alexander Blacher (AB).

AB: Wie definiert sich ihr Tätigkeitsbereich?

ABa: Ich mache Wohnbaufinanzierungen in Wels und Wels-Umgebung. Diese Finanzierungen beinhalten dann natürlich auch die Wohnbauförderung, weil die sowohl bei den Bauträgerprojekten als auch bei Eigenheimneubauprojekten und Einfamilienhäuser eine Rolle spielt. Dann gibt es auch ein paar Spezialthemen wie Abriss-Neubauförderungen. Da habe ich jetzt gerade wieder einen Fall eines bestehenden alten Hauses, das abgerissen und gleich ein neues gebaut wird. Da gibt es Spezialförderungen. Das einzige was bedingt durch die jetzige Zinslandschaft ganz weit abgedriftet ist, ist die Kaufförderung, wenn ich eine Eigentumswohnung kaufe, hat es früher eine Förderung gegeben, die sehr oft in Anspruch genommen wurde. Diese spielt keine Rolle mehr, sie ist von der Bildfläche verschwunden. Förderungstechnisch ist es für uns als Wohnbauberater der Sparkasse so, dass wir das mitberaten, es gibt andere Banken, die sagen, das ist Sache vom Land Oberösterreich und geht uns nichts an. Für uns ist die Wohnbauförderung, neben dem Sparkassenwohnkredit bzw. Darlehen ein Finanzierungsbestandteil. Der Kunde wird bezüglich der Wohnbauförderung beraten. Wir sehen das ganz klar in einem Paket und nehmen das in jede Beratung mit. Wir sagen: "Lieber Kunde, anhand von der Bauweise und dem Heizsystem kommt für dich eine Wohnbauförderung in Frage." Meistens weiß er das ohnehin schon selbst. Habe ich dort eine Möglichkeit bzw. eine Chance und dann redet man im Beratungsgespräch darüber, welche Bedingungen man erfüllen muss und wie man zu der Förderung bzw. zu diesem Darlehen kommt. Was muss der Kunde beachten? Hier sind wir Partner beim Evaluieren, ob eine Förderung möglich ist.

AB: Übernehmt ihr dann den Antrag für die Förderung und auch für den Restkredit?

ABa: Wir handhaben es schon so, dass wir das den Kunden anbieten. Die meisten nutzen das auch, dass wir den Förderantrag mit dem Kunden stellen und wir haben dort auch die Ansprechpartner für vom Land Oberösterreich bzw. bei der Hypo Oberösterreich, die Bank, die das Wohnbauförderung ausfertigt, wenn man das so sagen möchte. Es gibt ein paar Ausnahmen, wie das Sanierungsförderdarlehen, wenn ein bestehendes Haus saniert wird. Dann gibt es Darlehen die Ende 2020 auslaufen. Das sind Sanierungsdarlehen, die mit Annuitätenzuschüssen gefördert sind. Das sind Darlehen, die die

Bank direkt gibt und für die das Land die Auflagen stellt, die einzuhalten sind. Die Bank, wie zum Beispiel die Sparkasse gibt dem Kunden, dann das Förderdarlehen.

AB: Was sagen sie dazu, dass wir in Oberösterreich in etwa 5 Fördermodelle haben? Wie zum Beispiel Miet(kauf)wohnungen die gefördert werden bzw. die Förderungen nach Altersgruppen.

ABa: Förderungen sind grundsätzlich in jedem Bundesland unterschiedlich, das ist sub-optimal. Ich habe einige Kunden, die bei der Sparkasse bleiben und woanders wohnen und sagen, sie wollen die Bank nicht wechseln. Gerade habe ich ein Reihenhaus in Niederösterreich an der Grenze zu Wien finanziert, da ist es um die Förderung gegangen, das betrifft ganz klar die Niederösterreichische Wohnbauförderung. Das ist für uns nicht greifbar. Da muss der Kunde etwas machen, die Niederöreicher fördern komplett anders. Der Kunde hat mir die Unterlagen weitergeleitet, da können wir den Kunden sehr wenig unterstützen, da muss sich der Kunde mit dem Land Niederösterreich zusammensetzen. Da haben wir nichts zu tun. Grundsätzlich ist zu sagen, dass jedes Land seine eigenen Förderungen hat, was ich nicht für gut halte. Die Übersichtlichkeit ist nicht gegeben.

AB: Ich habe mir die Geschichte der Wohnbauförderung angeschaut, die ist bis 1993 Sache des Bundes Österreich gewesen und erst dann den einzelnen Bundesländern übergeben worden.

ABa: Jetzt kocht jeder seine eigene Suppe und das ist weder für uns Banken noch für den Kunden einfach. Wenn ich auf Oberösterreich eingehe, gibt es sehr viele verschiedene Fördermodelle, was es für den Kunden nicht gerade übersichtlich macht. Die Frage ist ob man es nicht einfach einmal vereinheitlicht und es gibt dann 2-3 Fördermodelle. Wenn ich das und das tue, bekomme ich diese und jene Förderung. Sie sind gerade dabei es ein bisschen zu vereinfachen, daher kommt mit 1. Juli 2020 eine neue Novelle. Dort laufen gewisse Förderungen mit Ende des Jahres aus und es kommen keine neuen nach. Wie zum Beispiel die Sanierungsförderung. Natürlich wäre es einfacher, wenn man weniger Modelle hat und es für die Kunden transparenter wird.

AB: Das ist das, mit dem ich mich beschäftigen möchte. Ich untersuche unterschiedliche

Bundesländer und deren Unterschiede, da jeder etwas anders fördert und jeder unterschiedlich weit ist. Jeder fördert eine andere Art von Wohnung. Für mich als Laie, wo ich mich das erste Mal damit beschäftigt habe, total unübersichtlich.

ABa: Das kann ich nur bestätigen.

AB: Nach wie vor kann ich nicht sagen, woraus genau die Förderung besteht, ob es nun ein Annuitätenzuschuss ist, ein Darlehen oder doch eine Hypothekarkredit ist.

ABa: Für den Kunden ist es teilweise nicht nachvollziehbar, was eine gute und was eine nicht so gute Förderung ist, wenn man das einmal so nennen kann. Fördert das Land nur die Zinsen für Zinszuschüsse oder fördert es mit Annuitäten, also wird die Rückzahlung auch gefördert, oder ist es variabel oder fix? Es gibt für den Kunden bzw. den Laien einfach zu viele Modelle und es ist kaum durchschaubar. Man muss sich hier in diesem Fall auf uns, auf die Sparkasse verlassen: „Lieber Berater vor Ort, was sagen Sie und was sollen wir machen?“ Wir müssen dem Kunden hier ganz klar sagen, was am meisten Sinn macht.

AB: Ist die Wohnbauförderung auch aufgrund der Zinslage zurückgegangen?

ABa: Ja. Klares Ja. Erstens, weil das Zinsniveau sehr niedrig ist, sprich der Unterschied, wenn ich ein Darlehen oder einen Kredit bei der Hausbank nehme ist nicht mehr um viel höher, sogar gar nicht mehr höher als ein gewisses Wohnbauförderungsmodell bzw. Wohnbauförderungsdarlehen. Ein weiterer Grund ist, dass das Land die Auflagen erhöht hat. Die Auflagen an das Heizsystem, an die Bauweise und so weiter und so fort.

AB: Sprich es wird mehr frei finanziert gebaut? Eigentlich auch aus dem Grund, weil die Auflagen so hoch sind.

ABa: Ich sage mal so, es ist mittlerweile so, dass 8-9 von 10 Neubauten ohne Wohnbaufinanzierung finanziert werden, genau aus diesen Gründen. Wir sind bei der Energiesparmesse und haben dort unseren Stand immer gegenüber vom Land, ich kenne die Berater ganz gut und haben im März selbst gesagt, das Förderdarlehen wird abkommen bzw. auf das Minimalste reduziert. Die Leute tun sich das nicht mehr an, eine Photovoltaik bzw. Solaranlage dazu zubauen nur um die Auflagen zu erfüllen. So viele Kosten

zu tragen ohne zu wissen, ob sich das jemals amortisiert. Dafür bekomme ich so eine geringfügig bessere Gesamtkondition wie bei einem Sparkassenwohnkredit. Das hat mit Novelle 01.07.2019 gestartet und ist jetzt noch einmal mit 01.07.2020 forciert worden. Somit rückt das Wohnbauförderdarlehen für viele in den Hintergrund.

AB: Ich habe mir zum Beispiel die Wege zur Wirtschaftlichkeit angeschaut, das sind im Grunde die Auflagen, die man einhalten muss und das sind rein aus meiner Sicht, eine große gestalterische Einschränkung. Dort wird so viel vorgeschrieben, man kann fast nichts mehr machen, man hat keine Flexibilität mehr.

ABa: Genau. Das Land schreibt genau vor, wie wir zu bauen haben.

AB: Zusätzlich kommen dann noch die m²-Zahlen dazu, das bedeutet, dass man einen Wohnungsschlüssel erfüllen muss. Was ich hier falsch finde ist, dass man immer glaubt, dass manche Jungen Leute wenig Einkommen haben. Es gibt ja auch ältere Personen mit einem geringen Einkommen. Wenn man jetzt Altersgerechte Wohnungen baut sind die Wohnungen rund 20% größer und bei jungem Wohnen baut man nur Starterwohnungen. Dazu kommt, dass in diesen Wohnungen nur junge Leute wohnen dürfen. Hier stellt sich die Frage ob man dadurch nicht eine Segregation hervorruft.

ABa: Das ist richtig.

AB: Was ich spannend gefunden habe ist, dass es keine Anforderung an das Grundstück gibt.

ABa: Das ist richtig, mir wäre auch keine Anforderung bekannt.

AB: Dann ist es der Fall, dass dort gebaut wird, wo man etwas bekommt und wo der Grund billig ist?

ABa: Genauso wird das passieren.

AB: In Vorarlberg ist es ganz klar gestaffelt, man bekommt 1100€/m², wenn man zum Beispiel Integrative Wohnkonzepte macht. Gibt es in Oberösterreich auch eine Tabelle, wo man sehen kann, wie viel €/m² man für ein bestimmtes Fördermodell bekommt?

ABa: Bei Bauträgerprojekten?

AB: Gehen wir mal von einem Bauträgerprojekt aus.

ABa: Bei den Bauträgern ist es ganz klar geregelt, je nach dem ob es eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus, oder ein Doppelhausmodell ist. Bei Einfamilienhäusern im Bauträgerprojekt ist es fix in absoluten Zahlen geregelt. Ich wüsste nicht, ob es bei uns so etwas gibt, dass es von den m² Fläche abhängt. Hier gibt es die Förderung mit Summe „X“ und die kann man übernehmen, mit fixen oder variablen Zinsen und die Kriterien muss man erfüllen, auch von der Einkommenseite.

AB: Aber von der Einkommenseite gibt es hier doch Unterschiede, nämlich den Unterschied zwischen einer Subjekt und einer Objektförderung. Ist die Wohnung, die ich dann baue zwangsweise an jemanden zu vermieten, der eine geförderte Wohnung braucht?

ABa: Wenn wir jetzt speziell von nicht geförderten Wohnbauten sprechen, sondern von Bauträgerprojekten. In Wels wird ein neuer Wohnpark errichtet, und das muss nicht zwangsweise von der LAWOG oder sonst jemand sein, sondern auch von anderen Bauträgern sein, die nicht gefördert sind. Dann ist es ein normales Bauträgerprojekt, das genauso um ein Wohnbauförderdarlehen ansuchen kann. Dann ist es so, dass es trotzdem die Einkommensgrenzen gibt in Österreich, dass ich ein Wohnbauförderdarlehen beziehen kann. Das heißt wenn ich „zu viel“ verdiene, dann bekomme ich keine Wohnbauförderung, da gibt es Einkommensgrenzen, für eine Person ist das glaube ich 37.000€. Und dann gibt es noch Regelungen, dass man eine geminderte Förderung bekommt, falls man diesen Betrag überschreitet.

AB: Was ist, wenn ich eine Genossenschaft bin und ich komme zu Ihnen und möchte einen Wohnpark errichten mit Hausnummer 100 Wohnungen? Dann muss ich mich nicht danach richten, was meine Mieter für ein Einkommen haben?

ABa: Genauso ist es, da spielt es keine Rolle.

AB: Die Förderungen können mich aber schon noch einschränken, und zwar in dieser Hinsicht, dass ich entweder junge oder alte Menschen in meinem Wohnungen haben werde, weil ich um diese oder um jene Förderung angesucht habe.

ABa: Genauso ist es, wovon ich gesprochen habe ist, wenn man von Eigentum ausgeht.

Bei Mietwohnungen wird angefragt und danach wird es gebaut, die Förderung umfasst dieses und jenes und wenn ich als Bezieher der anfragt den Zuschlag bekommt, dann kann man das nutzen.

AB: Ist das der Fall, dass Genossenschaften zu Ihnen kommen und das machen?

ABa: Ist mir nicht bekannt, wie das abläuft.

AB: Wie wird das dann gefördert? Regeln die, dass dann ohne Wohnbauförderung?

ABa: Genossenschaften kommen nicht zu mir. Wenn Genossenschaften etwas finanzieren ist das gewerblicher Natur und das wird im Gewerbekundencenter abgewickelt. Das heißt das wird in Linz in der Zentrale abgewickelt, sowohl bei Raiffeisen, Sparkasse usw. Mit dem haben wir also nichts zu tun. Wenn ich sage, wir reden von Finanzierung von Förderungen, dann reden wir von Finanzierungen für unsere Privatkunden, die Förderungen in Anspruch nehmen können. Im Eigenheim-Neubau, im Sanierungsbereich und im Bereich Bauträgerprojekte, das heißt ein Kunde kauft eine Eigentumswohnung, die von einem Bauträger errichtet worden ist und er kann die Förderung vom Bauträger übernehmen. 98% der Wohnbaufinanzierer der Sparkasse haben damit zu tun. Die Projekte, bei denen wir einem Bauträger etwas finanzieren werden in der Promenade in der Hauptzentrale abgewickelt. Bei der Raiffeisenbank geschieht dies in der Landesbank im Kommerzkundencenter.

AB: Wenn man jetzt zum Beispiel einen Wohnpark errichtet, gibt es irgendwelche Baukostenobergrenzen, die man einhalten muss?

ABa: Als Bauträger? Das kann ich nicht beantworten. Was einem Bauträger vorge-schrieben wird, dass er ein Förderdarlehenstopf bekommt, den er dann weitergeben kann, kann ich nicht beantworten.

AB: Sie haben damals gesagt, sie haben Wohnungen von der Heimstätten veräußert bzw. zu günstigen Konditionen.

ABa: Das war die WSG, das sind Projekte in der Römerstraße in Wels, die damals die WSG als Mietwohnungen gefördert hat. Die Wohnungen wurden Mitte der 90er Jahre gefördert. Die Leute haben in den Mietwohnungen gefördert drinnen gewohnt und ich

glaube letztes Jahr, oder vor 2 Jahren hat es begonnen, dass die WSG diese Wohnungen verkaufen möchte und den Mietern anbietet diese erwerben können. Das ist dann auch bei einigen Objekten passiert und zwar zu sehr günstigen Preisen. Ich habe mit dem Verantwortlichen der WSG zu tun gehabt habe und einige Privatkunden von mir wollten einen Kauf realisieren. Der hat gesagt, wenn die WSG es verkauft, dann muss man berücksichtigen, dass die WSG ein gemeinnütziger Verein ist und nicht darauf aus ist Gewinn zu erwirtschaften. Diese Wohnungen sind unter dem aktuellen Marktpreis verkauft worden. Sie sind nicht darauf aus, eine Wohnung die 150.000€ Wert ist, um 200.000€ zu verkaufen und somit Gewinn zu erwirtschaften. Diese WSG hat gesagt, dass diese Wohnungen zum Verkauf stehen, aber auf keinen Fall gewinnbringend.

AB: Das heißt, dass die Wohnbauförderung indirekt beim Mieter ankommt?

ABa: Genauso passiert das.

AB: Gesetzlich ist es doch nicht vorgeschrieben, dass man einen geförderten Wohnbau zu höheren Preisen vermieten kann?

ABa: Grundsätzlich ist das der Fall.

AB: Das ist doch nicht der Sinn eines geförderten Wohnbaus?

ABa: Das macht in der Realität nur keiner, weil dahinter gemeinnützige Vereine stehen. Wenn man die LAWOG hernimmt, haben Sie den Ruf, dass Sie für die Gemeinnützigkeit stehen und diese Wohnungen auch günstiger für Privatpersonen zu mieten oder zu kaufen sind. Wenn die das zu Preisen anbieten würden, die auf einer Ebene wären, wie Privatvermietungen oder Privatverkäufe, dann würde das auch dem Image schaden. Die Gesellschaft würde sagen, dass es die Gemeinnützigkeit nicht mehr gibt. Ein gemeinnütziger Verein würde seinen Wert verlieren.

AB: Ich finde es ganz spannend, wenn man die Bundesländer im Vergleich sieht und nachschaut was eine Wohnung ist, gibt es eine Definition dafür. In Oberösterreich zum Beispiel ist es ein Schlafrum mit einem Kasten, mit mindestens 8m² und einem ausgelagerten Kellerabteil oder einer Abstellmöglichkeit. Wenn man bei uns in den Förderrichtlinien 30m² Wohnung hineinschreibt, könnte Sie im Grunde ein Bett und einen Kasten

haben und fertig sein. Was ist Ihre Definition von Wohnung?

ABa: Meiner Meinung nach fängt eine Wohnung an, wenn ich als Mieter darin wohnen kann, wenn sie das hat, dass ich überlebensfähig bin und unter normalen Umständen darin wohnen kann. Sie braucht lediglich ein Bett. Ich brauche nicht einmal eine Küche, ein Elektrokoher würde für mich genügen. Sobald ich dort drinnen überleben kann und das in halbwegs normalen Verhältnissen, dann ist das für mich eine Wohnung. Für mich gehört da eine Küche nicht dazu. Mir würde ein Tisch mit einer Mikrowelle bzw. ein Elektrokoher genügen. Dann noch ein kleiner Minikühlschrank, dann kann ich grundsätzlich zu gleichen Verhältnissen überlegen.

AB: In Vorarlberg sind sie zum Beispiel sehr genau, da ist eine Wohnung eine Koch-Wohn und Badeinheit mit mindestens 25m². In Oberösterreich gibt es nicht einmal eine Mindestgröße, außer die für den Schlafraum, also könnte ich lauter Wohnungen bauen, die nur 8m² haben. Wer prüft diese Wohnbauförderung, ob das Förderungsfähig ist?

ABa: Das wird vom Land gemacht. Bevor das Land keine Zusage über die Förderung gibt, darf man grundsätzlich auch noch nicht mit dem Bau beginnen. Das ist bei den Bauträgern und bei den Privaten gleich. Also muss ich vor dem Bau zumindest eine mündliche Zusage seitens des Landes haben. Dem Land muss ich gewisse Unterlagen vorweisen. Das heißt, ich brauche einen Plan, eine Baubewilligung und die Unterlagen, die das Land haben möchte. Diese Unterlagen werden dann geprüft und dann kann ich erst mit dem Bau beginnen, um die Förderungen zu bekommen.

AB: Gibt es einen bestimmten Eigenmittelanteil den ich haben muss, wenn ich Wohnungen baue? Nehmen wir an ich baue 10 Wohnungen und ich habe das Grundstück schon, brauche ich dann noch etwas?

ABa: Mir wäre nichts bekannt, dass man einen Eigenmittelanteil braucht. Bei den Privaten braucht man auch keinen Eigenmittelanteil. Ich kann das nicht genau sagen, weil keine Bauträger zu mir kommen. Ich glaube, dass man sich das mit der finanzierenden Bank ausmachen muss. Die Wohnbauförderung sieht das immer unabhängig davon. Wenn die Förderkriterien erfüllt werden, dann geben wir eine Förderung und ein Eigenmittelanteil ist für mich nicht bekannt.

AB: Beim Land ist es zum Beispiel so, dass die Prüfer haben, die entscheiden, ob das Projekt förderungsfähig ist oder nicht. Hier hat es einen Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat gegeben, mittlerweile ist es aber so, dass der in manchen Bundesländern gestrichen wurde, da er nicht wirtschaftlich ist. Ich frage mich jetzt nur, wer das dann prüft. Da geht doch irgendetwas verloren, oder?

ABa: Ob der Land eine spezielle Prüfstelle hat kann ich nicht beantworten, ich schätze es gibt einen Unterschied, ob es für ein Bauträgerprojekt ist oder für ein privates Haus. Da es ein gänzlich anderes Volumen ist. Wenn eine Privatperson zu mir kommt und sagt, ich möchte eine Finanzierung für eine Wohnung haben, dann prüfe das auch ich, als Wohnbauberater. Für Bauträgeransuchen, die kommerziell sind gibt es eine Stelle. Wir haben auch ein Risikomanagement, das die Projekte in Millionenhöhe beurteilt. Der kleine Private sucht bei uns an, ob er Kreditwürdig ist oder nicht. Der Wert der Immobilie spielt dabei eine Rolle. Ich glaube auf alle Fälle, dass es beim Land auch so differiert.

AB: Nehme ich an ich möchte Wohnungen bauen und mir ist es egal wer darin wohnt, egal ob Miet(kauf) oder jung oder alt, oder ein Wohnheim? Gibt es irgendetwas was ich bauen kann, wo die Förderhöhe maximal ausgereizt ist?

ABa: Ist mir nicht bekannt. Es wird natürlich so sein, je größer ich baue, desto mehr Förderansuchen kann ich stellen. Wie der Bauträger da genau handeln muss, dass er das maximale herausholt, kann ich nicht beantworten.

AB: Kennen Sie jemanden bei der WSG mit dem man ein Interview führen könnte? Jemand der große Mietwohnungen errichtet?

ABa: Ja, ich habe einen Ansprechpartner bei der WSG und ich kann Ihnen die Telefonnummer weitergeben. Das wäre der Herr T***** L*****. Die Telefonnummer wäre *****.

AB: Kennen Sie die Person, die in der Sparkasse die kommerziellen Bauträger abwickelt?

ABa: Ja ich muss schauen wer das ist, aber ich werde Ihnen einen Kontakt vermitteln, damit Sie ihre offenen Fragen abklären können. Das wäre das, was für Sie wichtig ist?

AB: Wenn ich an Veränderung denke, denke ich an die mehrgeschoßigen Mietwohnungen und an den Förderrichtlinien.

ABa: Sie werden für die Auskünfte wahrscheinlich nach Linz fahren müssen.

AB: Das ist für mich überhaupt kein Problem solange ich eine Auskunft bzw. ein Interview bekomme. Gibt es eigentlich auch Förderungen, die ich nicht zurückzahlen muss?

ABa: Ja, das gibt es. Das sind sogenannte Barzuschüsse. Man muss sich im privaten Wohnbau nicht immer ein Darlehen nehmen. Wenn man die Kriterien erfüllt und sagt, dass man kein Darlehen will, oder weil man bei der Bank mittlerweile einen Kredit bekommt, der sehr günstig ist und vielleicht sogar genauso günstig ist, oder weil man einfach keine monatliche Rückzahlung auf 30 Jahre haben will, kann man einen Barzuschuss bekommen. Dann kann man, wenn man auf die Förderung verzichtet, einen einmalig nicht rückzahlbaren Zuschuss beziehen, dieser bewegt sich im Bereich von 1/6 von dem Förderdarlehen. Ich sage immer so, wenn eine Familie mit 2 Kindern um einen Zuschuss ansucht, dann wird dieser 6.000-7.000€ ausmachen. Diesen bekommt er vom Land und dafür kann er in den nächsten 20-30 Jahren keine Wohnbauförderung beziehen. Es gibt auch Förderungen für Einzelsanierungsmaßnahmen. Ich tausche etwas aus, oder ich saniere etwas und das Land gibt mir dann einen einmaligen Zuschuss von zum Beispiel 500€.

AB: Kann man von den Förderungen sagen, was besser ist, Neubau oder Sanierung?

ABa: Ja, das kann man sehr wohl sagen. Es gibt im Sanierungsbereich bis zum 31.12.2020 ein Sanierungsdarlehen, je nachdem, wie umfangreich man dort saniert. ist die Basis dafür, wie viel Förderung man bekommt und was ich genau Anspruch nehmen kann. Es gibt auch noch ein Annuitätenzuschussförderdarlehen. Das fördert nicht nur mit Zinszuschüssen. Das ist aber ein Auslaufmodell. „Das Neue“, ich sage es jetzt mit dem Worten der Frau vom Land Oberösterreich. „Es ist einfach nicht mehr so gut.“ Jeder der etwas macht, sollte versuchen, dass er das Alte noch in Anspruch nehmen kann. Da sind wirklich gravierende Unterschiede. Beim Neubauförderdarlehen ist es im Endeffekt ein Förderdarlehen, was auf Zinszuschüsse ausgerichtet ist. Es hat einen niedrigen Zinssatz. Man kann sagen, dass das Sanierungsdarlehen, das alte, das bessere Modell ist.

AB: Was würden Sie an den aktuellen Wohnbauauflagen verändern, wenn Sie die Möglichkeit dazu hätten?

ABa: Wenn ich die Möglichkeit dazu hätte und ich als Land Oberösterreich möchte, dass die Leute Förderungen in Anspruch nehmen, dann muss man auf alle Fälle die Kriterien lockern. Die Leute schrecken vor dem zurück. Ich will das Heizsystem, das ich haben will und wenn dann das Land vorschreibt, das man etwas zusätzlich machen muss, um förderfähig zu sein, dann sagen die Leute, dass sie lieber keine Förderung wollen. Man müsste auf alle Fälle ein paar Jahre zurückgehen und sagen, so wie es damals war, war es besser. Ich habe eine Förderung bekommen, wenn ich nur eine Luftwärmepumpe eingebaut habe. Das wäre für die Kunden wünschenswert. Wenn man dann noch eine PV-Anlage dazu errichtet, dann überlegen sie, ob sie die 15.000-20.000€ aufwenden wollen. Die meisten wollen nicht. Das müsste man verändern.

AB: Gibt es eine spezielle Förderung für Holzbauten?

ABa: Ist mir keine Förderung bekannt. Es gibt eine Spezialförderung für ökologische Dämmstoffe, aber für Holzbauten im privaten Förderungsbereich nicht.

AB: Danke für das Gespräch und wir bleiben noch in Kontakt bezüglich der kommerziellen Wohnbauten.

A6. Interview mit Johann Günther

In dieser Besprechung diskutieren Prok. Johann Günther (JG) und Alexander Blacher (AB).

AB: Meine Masterarbeit wird von neuen Formen des Zusammenlebens und einer veränderten Wahrnehmung des Wohnen und Lebens durch die Corona-Krise handeln. Zusätzlich beschäftigt sich ein Teil der Arbeit mit der Wohnbauförderung und wie meine Visionen mit dieser umsetzbar sind.

JG: Es kommen ausgehend von Deutschland Wohngruppen, dort gibt es nicht Experimente, sondern in der Praxis umgesetzte Projekte. In Wien hat der Chorherr das zum Beispiel so gemacht, er hat ein Grundstück und um dieses formiert sich eine Gruppe, die in irgendeiner Form gleichgesinnt sind. Dann wird zum Beispiel die Förderung für die Tiefgarage ausbezahlt und es wird keine Tiefgarage gebaut, um es als Alternative für etwas anderes einzusetzen. So entstehen etwa ein Gemeinschaftsraum mit einer Großküche, ein Medienraum, oder ein gemeinsamer Gymnastikraum für die Kinder. Als der Hauptbahnhof in Wien neugebaut worden ist, wurde der Südbahnhof aufgelassen und große Grundstücksflächen wurden im Sonnwendviertel verfügbar gemacht. Danach wurden Architekturwettbewerbe gemacht und man hat zum Beispiel im Sonnwendviertel mehrere Wohnhäuser miteinander ersten Stock mit Gängen verbunden. Damit sozialer Austausch oder sozialer Kontakt mehr zustande kommt, auch wenn es regnet. Im ersten Stock war ein Turnsaal und im anderen Haus war ein Medienraum. Damit hat man gewährleistet, dass man sich, auch wenn es zwei Tage regnet ab und zu trifft. In einem anderen Haus hat man oben einen Gemeinschaftspool im letzten Stockwerk gemacht, oder man hat ein Generationenhaus gemacht, wo die Vorgabe war, dass 50% der Einwohner 60+ sind und alle die darunter sind müssen Kinder haben und so hat man versucht das zu lenken, dass vielleicht die ältere Generation auf die Kinder von der jüngeren Generation schauen. Sowas kenne ich in Oberösterreich leider überhaupt nicht.

JG: In Oberösterreich gibt es so Schlagworte wie „junges Wohnen“, was gefördert wird, aber ich glaube man sollte viel mehr Selbstverantwortung an diese Wohngruppen geben. Die müssen sich dann auf der anderen Seite sehr bald formieren und bestimmen selbst den Architekten, die Bauart und die Ausstattung. Für das eine oder andere was man nicht braucht, kann man, wie vorher angesprochen, trotzdem die Förderung bekommen. Dann lässt man es in einen anderen Raum, wie zum Beispiel in einem Gemeinschaftsraum einfließen. Die Seestadt Aspern in Wien ist auch ganz interessant.

Dort hat man versucht nur in jedem dritten Haus eine Tiefgarage zu machen, damit die die nach Hause kommen auch einmal auf der Oberfläche auftauchen und eben dann 3 Häuserblock gehen müssen. Zwischen diesen Häuserblocks hat man Geschäftslokale hineingegeben. Es war dort dann eine Vielfalt von Branchen angesiedelt, funktioniert hat es aber nur dann, wenn einer das Management für die gesamten Lokale übernommen hat unabhängig davon, wer gebaut hat. Es hat verschiedene Eigentümer gegeben, die das Erdgeschoß diesem Management zur Verfügung gestellt haben und dafür eine fixe Miete bekommen. Die Vermietung und wer dort hineinkommt macht das Management, die haben dafür gesorgt, dass es eine Buchhandlung, einen Floristen, ein Lebensmittelgeschäft oder einen Blumenladen gibt.

AB: Wie weit lässt sich so ein Projekt in Wien mit Gemeinschaftspool und Gemeinschaftsturnsaal mit einer Wohnbauförderung vereinbaren? Gibt es Möglichkeiten so etwas zu fördern?

JG: Im Grunde waren die Projekte im Sonnwendviertel lauter geförderte Wohnprojekte. Man hat gesagt, dass ein anderer Weg beschritten wird, und nicht, dass jeder Block für sich ist. Wenn zum Beispiel ein Fabriksgelände aufgelassen wird und dort ein neuer Stadtteil entstehen soll, versucht man nun, dass nicht jeder Wohnbau ein eigener Monolith ist. Denn in den Wohnbauten selbst redet keiner miteinander. Diese Entwicklung war sozial eine Katastrophe, das war in den 70er und 80er Jahren mit den Plattenbauten der Fall. Nur so viel wie möglich und so hoch wie möglich. Es war eine soziale Katastrophe bzw. eigentlich eine Verarmung der sozialen Kontakte. Das wurde versucht, dass man es dort lenken kann und da braucht es natürlich auch Überlegungen der Politik, um so etwas zu unterstützen. Es geht wahrscheinlich schon in diese Richtung, man hört, dass man diese Dinge fördern möchte, aber die Anreize sind noch etwas zu wenig.

AB: Sind nicht auch zu viele Auflagen da? Es wird einem ja ein Wohnungsschlüssel vorgelegt, wie zum Beispiel bei jungem Wohnen, wie viele Wohnungen mit welchem m² integriert werden müssen. Dazu kommen noch die Wege zur Wirtschaftlichkeit, die uns vorschreibt wie zu gestalten ist. Man darf kein Staffelgeschoß oder keine Glasbrüstungen bauen. Das ist alles relativ einschränkend und weil wir vorher das junge Wohnen angesprochen haben, da frage ich mich dann ob man da nicht Segregation fördert. Einer-

seits gibt es keinen Anspruch an das Grundstück, somit könnte man irgendwo bauen. Hier vor der Haustür zum Beispiel, es muss ja nicht im Zentrum von Wels oder Linz sein. Dann wohnen dort nur junge Leute und kein Generationenwohnen, es gibt keinen Austausch, es sehen sich nur die gleichen Leute.

JG: Man muss hier etwas aufpassen. Da bin ich durchaus der Meinung von unserem Landesrat. Man muss einmal sagen: "Wer soll eigentlich gefördert werden?" Es kann trotzdem nicht sein, dass man einen geförderten Wohnbau macht und dann ist der geförderte Wohnbau eigentlich von der Qualität nicht anders, als wenn daneben ein frei finanziertes Wohnbau gemacht wird. Die unterscheiden sich optisch auch gar nicht. Ich ziele einfach auf eines hin, dass in diesen geförderten Wohnbau der Mittelstand ein, der sich das locker leisten kann und hat eine Freude, dass er in Miete, Eigentum, oder Mietkauf einen günstigen Wohnraum hat. Auf der anderen Seite darf man nicht vergessen, dass sich viele sozial benachteiligte gibt, wie zum Beispiel eine alleinstehende Mutter mit zwei Kindern die wirklich kein Geld hat. Die hat nichts davon, wenn dann eine Glasfassade gebaut wird, wo die Reinigung auf der Betriebskostenabrechnung 2.500€/Jahr kostet. In Wahrheit müssen dort gewisse Bauvorschriften abgespeckt werden. Von mir aus wird nur zweigeschoßig gebaut und es ist kein Lift drinnen. Das sind alles Betriebskosten. Das wären alles Kostenersparnisse, das kann alles abgespeckt sein und wenn dafür entsprechende Förderungen fließen. Ich kann ein Klientel unterstützen, das sich wahnsinnig schwer tut da mit einer ansprechenden Wohnung zu finden und mit einer Größe Fuß zu fassen, das Sinn macht. Ich habe einmal mit dem Landesrat gesprochen, der sagt: "Wenn wir dann die Schlüssel übergeben und ich sehe nur Glasfassaden, dann sehe ich Leute, die eigentlich auch daneben hätten einziehen können und die 4.000€/m² auch leisten hätten können. Dann haben wir etwas verfehlt." Es ist toll, wenn eine Architektur da ist, wenn eine ansprechende Architektur da ist. Sie muss halt auch funktional sein. Glas ist außerdem für mich kein Baustoff. Ich bin sehr vorsichtig bzw. skeptisch was Glas angeht. In Wahrheit ist es eine Flüssigkeit und so verhält es sich auch über die nächsten 30-40 Jahre. Es ist immer in Bewegung.

AB: Man zielt ja hier nicht nur auf die Gestaltung ab, die ist in diesem Fall sekundär, wenn ich über so etwas sprechen, es steht drinnen, bei jungem Wohnen, maximal 35 Jahre und maximal 8 Jahre Mietvertragsdauer. Werden die Leute nicht älter? Sicher soll

es nicht für die Mittelschicht sein, wenn wir einen geförderten Wohnbau machen, aber macht es Sinn ein Quartier oder einen Block zu entwickeln, der nur für junge Leute ist? Ich schaue jetzt nicht auf die Mittelschicht, sondern eine Schicht darunter und sage dafür Generationenwohnen?

JG: Ja, weil eine Startwohnung kann auch für einen 40-Jährigen noch interessant sein.

AB: Es ist trotzdem so, dass es nicht nur Einkommensschwache Junge, sondern auch Einkommensschwache ältere Personen gibt. Trotzdem ist es so, dass wenn man sich die Förderung für die Altersgerechten Wohnungen anschaut, dass diese um rund 20% größer sind. Für alte Personen gibt es eigentlich keine kleinen Wohnungen. Was sagen Sie dazu, dass es in Oberösterreich fünf Fördermodelle für den mehrgeschoßigen Neubau gibt?

JG: Ich glaube, dass das alles Budgetgetrieben ist. Wenn ich jetzt Heime baue, dann habe ich eine 100%ige Förderung. Da wird das ganze Heim gefördert. Überall dort, wo es sich auf das Wohnen für die Allgemeinheit reduziert wird 60% gefördert. Das andere wird dann mit Bankdarlehen, das sind alles Direktarlehen vom Land Oberösterreich, gemacht. In Österreich ist es sehr problematisch, da wir in 9 verschiedenen Bundesländern, 9 verschiedene Fördermodelle haben. In Wahrheit schaut man einfach, wie viele Wohnungen kann man mit dem Budget aufstellen und das ist eigentlich das Hauptziel. Die Anzahl der Wohnungen die man schafft. Genauso ist es im mehrgeschoßigen Wohnbau. So viele Bewohner, so viele Wohneinheiten und davon so viele Mietwohnungen brauchen wir. Die Mietwohnungen sind bis dato die Mehrheit. Es gibt ein paar Mietkaufwohnungen, die forciert werden sollten, um Eigentum zu schaffen bei den Mietwohnungen und dann werden noch gefördert Eigentumswohnungen gebaut. Natürlich gibt es auch gesetzliche Regelungen, dass für gewisse Wohnbauten dann nach 5 Jahren den Mietern angeboten werden muss, die Wohnung zu kaufen. Das ist ein neues Modell, die Politik hat festgestellt, dass wir in Österreich die geringsten Eigentumsquoten in ganz Europa haben. Nur in Deutschland ist es meines Wissens noch etwas geringer. Die Politik ist durchaus interessiert, dass mehr Eigentum geschaffen wird. Für einen Jungen, der eine Startwohnung nimmt, ist das natürlich nicht so interessant, da er sich beruflich noch verändern will. Da gibt es andere Möglichkeiten. Die Förderung geht eher

in die Richtung, dass es ein Budget gibt. Das sind so viele 100 Millionen für Oberösterreich und das wird aufgefächert in verschiedene Förderarten. Das Hauptziel ist es, so viele Wohnungen wie möglich mit den entsprechenden Auflagen zu schaffen. Ich kann nicht beurteilen, ob das klug ist, dass man so viele Förderarten hat. Dazu habe ich keine Meinung.

AB: : Werden Wohnheime wirklich mit 100% gefördert?

JG: Wenn es Seniorenheime sind werden sie voll gefördert.

AB: Aus dem Gesetzestext habe ich immer nur die 66% der Gesamtbaukosten herausgelesen.

JG: Die Seniorenheime werden zu 100% gefördert. Das kommt von der Nutzung, oder ist davon gesteuert. In Wahrheit sind diese Heime letztes Wohnen, wenn ich das so sarkastisch sagen darf. Dieses letzte Wohnen, wo die Bewohner hinkommen, da kann ich schwierig verhandeln, dass sie einen Baukostenzuschuss zahlen, oder sonstige. Die haben unterschiedliche Einkommensarten, sie werden oft zusätzlich bezuschusst, da die Pension zu gering ist, um sich einen Heimplatz zu leisten. Das wird von der öffentlichen Hand wieder ausgeglichen. Es ist somit besser, dass die Errichtung mit 100% gefördert wird. Die Wohnbaugenossenschaft bekommt das gefördert und kann es günstig zur Verfügung stellen. Sonst würde ein Heimplatz statt 3.000€ gleich 3.500€ kosten. Damit muss dieser wieder mehr bezuschusst werden. Somit ist es besser das Objekt mit der Einrichtung zu 100% zu fördern. Der der sich das noch nicht leisten kann, bekommt die Differenz.

AB: Gibt es dann eine Obergrenze €/m², um die ich bauen muss, oder wird gesagt baut um das was es kostet, wenn das Land 100% fördert?

JG: Da gibt es auf jeden Fall eine Obergrenze, ich weiß jetzt nicht genau, wo diese liegt, aber sie wurde in den letzten Jahren angehoben, da in den letzten 3-4 Jahren die Baukosten so eklatant gestiegen sind. Es war schon die Gefahr, dass die Gemeinnützigen normales Wohnen mit diesen Fördersätzen nicht mehr bauen können, die da vorgegeben sind. Dann brechen erst recht die Stückzahlen, die gefordert sind, zusammen. Es macht keinen Sinn eine Baugenehmigung zu erwirken, wenn man weiß, man kann es

nicht bauen, oder man muss es freifinanziert bauen. Da bedient man ein Klientel für die ein gemeinnütziger Verein eigentlich nicht da ist. Die sollen den leistbaren Wohnbau unterstützen, die haben sich schon extrem schwer getan.

AB: Schreibt mir jemand vor, dass ich es günstig vermieten muss?

JG: Im Grunde genommen schon, darum findet in Oberösterreich zum Beispiel defacto kein privat injiziertes Wohnprojekt, das später vermietet wird statt, weil es kostenmäßig nicht möglich ist. Die privaten Bauträger, wenn sie konzessioniert sind, haben dieselben Möglichkeiten Wohnbauförderungen zu bekommen. Da ist man gleichgestellt mit den Gemeinnützigen. Die Förderbedingungen sind dann, dass man das Objekt später mehr oder weniger zu den Finanzierungskosten vermieten muss. Das heißt, dass das Grundstück ohne einen Kredit und nur mit Eigenmitteln in das Projekt eingebracht werden muss. Da tut sich der Bauträger schwer, der Gemeinnützige hat riesige Grundstücksreserven. Der bringt das Grundstück schon mal ohne Vorbelastung in das Projekt mit ein. Dann bekommt er 60% Förderung. Dann kommen 25-35% von der Bank gefördert. Dann werden 8-10% Eigenmittel noch gefordert und die, die dort Wohnen leisten einen kleinen Zuschuss. So kommen 100% der Gesamtbaukosten zusammen. Das Darlehen vom Land Oberösterreich hat eine Rückzahlung und eine Verzinsung und das ist Teil der Miete, genauso das Bankdarlehen mit Laufzeit von 25 Jahre, zu speziellen Konditionen, oder zu günstigen Zinsen. Die Eigenmittel darf der Bauherr, mit 3%, früher waren es 4%, verzinsen. So wird das lastenfreie Grundstück hineingerechnet. So kommt dann eine Miete von beispielsweise 5,70€ Netto heraus, das ist eine reine Finanzierungsmiete, die hier zustande kommt und das kann ein Privater nicht machen. Der Private wird nicht das Grundstück gratis zur Verfügung stellen, nur dass er am Ende 3% Zinsen dafür bekommt, da ist kein Profit zu machen. Die Gemeinnützigen sind nicht gewinnorientiert und darum ist das Feld der Mietwohnungen, der geförderten Mietwohnungen zu 100% bei den Gemeinnützigen. Das greift niemand anderer an, weil es wirtschaftlich keinen Sinn macht. Die Gemeinnützigen müssen dann zu den Finanzierungsbedingungen und zu diesen Eigenkapitalkosten vermieten. Das sind dann vielleicht Netto 6€ und dann kommen 10% Mehrwertsteuer dazu, dann sind es 6,60€. Dann kommen noch Betriebskosten von ich sage einmal 2€/m² dazu. Dann kommt man auf eine Gesamtmiete von 8,60€/m². So kommt man auf eine Miete für die Wohnung zwischen 8 und 9€/m². Würde ich das

freifinanziert auf die grüne Wiese hinstellen, dann muss ich mindestens 10€ verlangen, aber 10€ Netto + 10% Mehrwertsteuer, sind dann 11€. Somit kann man nur mit 12-13€/m² vermieten und der Gemeinnützte kann um 8€/m² vermieten.

AB: Wie sieht so ein Darlehen vom Land Oberösterreich aus? Ist das ein Darlehen? Bekomme ich das Geld oder nur Zinszuschüsse?

JG: Der Bauträger der mehrgeschoßige Wohnbauten mit Mietwohnungen baut bekommt vom Land Oberösterreich ein Darlehen, das läuft um die 30-35 Jahre. Von uns bekommt er ein Darlehen, das 25 Jahre läuft und dann gibt es eine Finanzierungsausschreibung, wo die Banken derzeit unter 1% Zinsen für 25 Jahre einbringen. Derzeit zahlen Sie um die 0.60-0.80% nach einem Ausschreibungsverfahren. Die Banken stellen das zur Verfügung, können sich in das Grundbuch eintragen und haben die Garantie vom Land Oberösterreich.

AB: Gibt es Annuitätzuschüsse?

JG: Die Annuitätzuschüsse gibt es nur noch im Sanierungsbereich und das nur wenn man im mehrgeschoßigen Bereich einen Altbau saniert. Wenn man zum Beispiel 10 Wohnungen saniert. Da gibt es ein Darlehen auf 15 Jahre mit einem sehr hohen Annuitätzuschuss. Man bekommt beispielsweise ein Sanierungsdarlehen von einer Millionen € für das Haus und man zahlt dann 900.000€ zurück auf 15 Jahre. So in etwa ist derzeit die Förderung ausgerichtet. Man zahlt weniger Kapital zurück, als man eigentlich aufgenommen hat. Man muss dafür natürlich eine Menge an Auflagen, neben der Bauordnung, die man sowieso hat, einzuhalten. Das ist dann schon in der Planung drinnen. Aber auch gewisse Materialien müssen verwendet werden. Keine Ölhaltige Fassadendämmungen wie Styropor zum Beispiel, wie man es früher gemacht man. Wenn man diese strengen Auflagen erfüllt, dann bekommt man diese sehr gute Förderung. Grundsätzlich ist es gut, wenn es solche Förderungen gibt, aber es ist einfach problematisch, wenn ich mir auch die 900.000€ nicht leisten kann. Da gehe ich vielleicht auf den privaten Hausbauer hinunter. Der Hausverwalter schlägt das ja dann vor und sagt nach 35 Jahren, wir haben eine Ölheizung und eine kaputte Fassade, wir müssen etwas machen. Wenn die Mehrheit nicht sagt, dass etwas gemacht wird, dann bringt man so etwas nicht durch.

AB: Wie sieht das dann bei Mietkaufwohnungen aus? Bekomme ich da auch ein Darlehen?

JG: Bei Mietkaufwohnungen hat man, wenn man bei den Gemeinnützigen bleibt, dieselben Darlehen, nämlich ein Förderdarlehen vom Land Oberösterreich und ein Bankdarlehen. Beim Mietkauf ist es leider gesetzlich verändert worden, dass man 20 Jahre Miete zahlen kann und man dann die Wohnung zu den offenen Verbindlichkeiten übernehmen kann. Das Bankdarlehen läuft dann noch 5 Jahre, da ist noch etwas offen und dann hat man eben nur noch das Landesdarlehen abzubezahlen. Ich habe dann den Vorteil, dass ich mir die 20% Mehrwertsteuer auf die Baukosten erspare, um das, bekomme ich sie billiger. Früher waren es 10 Jahre. Man plädiert aktuell wieder auf die Reduktion von 20 auf 10 Jahre. Das ist in den letzten Jahren leider wieder ein bisschen abgesackt. Die Förderung war fast wieder verschwunden, doch in letzter Zeit wird sie wieder massiv forciert. Die Politiker sind der Meinung, dass es forciert gehört, weil es attraktiv ist. Wenn dort mein Lebensmittelpunkt ist und die Welser Heimstätte in diesem Stadtteil Vogelweide Mietkaufwohnungen baut, dann sind dort auch Wohnungen für Familien mit 2-3 Kindern dabei. Also gibt es dort auch 4-Raumwohnungen und dann könnte ich mir die Wohnung ohne eine Förderung einfach nicht leisten. Denn bei den geförderten Wohnbauten, habe ich zumindest die Chance, dass ich nach 10-20 Jahren die Wohnung übernehmen kann. Falls ich sie nach 10 Jahren übernehmen möchte, dann muss ich anteilig für die nächsten 10 Jahre die 20% Mehrwertsteuer zahlen. Das wird derzeit heftig kritisiert. Es soll auf 10 Jahre reduziert werden und die Übernahme nach 10 Jahre wieder möglich sein. Das ist dann sicher ein interessantes Modell. Die Miete wird mir dann angerechnet, weil damit die Darlehen zurückgezahlt worden sind. Für die Genossenschaften ist das natürlich kein brüllendes Geschäft, aber sie haben den Auftrag erfüllt und leistbaren Wohnraum geschaffen. Dies sogar unter der Möglichkeit Eigentum für die Bevölkerung bzw. für die Mieter zu schaffen.

AB: Eigentlich ein gutes Modell für leistbares Eigentum. Wird der Gemeinnützige Wohnbau immer von Genossenschaften gemacht?

JG: Ja genau, da gibt es Statuten, dass diese Gemeinnützigkeit so gelebt wird, wie es das Gesetz vorschreibt. Da gibt es einen eigenen Prüfungsverband, von dem auch ich

alle Jahre strengstens geprüft werde und auch ich bin streng genommen nicht gewinnorientiert. Ich sammle Gewinne an, das ist klar, aber die Gewinne werden dann immer wieder investiert in Grundstückskäufe, wobei die Grundstücke ja wieder für Wohnbauten zur Verfügung gestellt werden.

AB: Aja, daher kommen die großen Grundstücksreserven der Genossenschaften. Das kommt daher, dass die Gewinne reinvestiert werden müssen.

JG: Das Problem hier sind die steigenden Grundstückspreise, da sie die Gesamtinvestitionskosten nicht mehr einhalten können, auch weil die Baukosten gestiegen sind. Dann kommt das Land Oberösterreich und sagt, ihr müsst ein Projekt aufstellen und das um 1.700€/m². Das ist einfach nicht mehr möglich, da sich die gemeinnützigen am freien Markt die Grundstücke besorgen müssen und da haben sie heftige Konkurrenz. Am besten kann man das am Beispiel der ehemaligen Kaserne Linz Ebelsberg sehen. Diese ist zum Verkauf ausgeschrieben worden und danach waren alle ganz betroffen. Es haben mehrere Wohnbaugenossenschaften, die sich auch zusammengetan haben, verschiedene Angebote gelegt und der Zuschlag ist dann an den XXX-Lutz gegangen. Der Frust der ansässigen Bevölkerung war groß, jedoch hat der XXX-Lutz den Zuschlag erhalten, weil die einfach am meisten gezahlt haben. Das perverse daran ist, dass der Staat Österreich diese Grundstückpreissteigerungen selbst vorantreibt, weil sie zum Beispiel Kasernen, die Eigentum des Bundes sind, in einem Bieterverfahren versteigern. Ebenso wie aufgelassene ÖBB-Grundstücke. Diese werden dann zu höchstmöglichen Preisen versteigert. Die, die dann dort bauen müssen dann natürlich die Kosten unterbringen und dann wird gejammert. Im Vorfeld heißt es, dass keine dichte Bebauung zugelassen wird und man hat diese und jene Vorstellung für das Grundstück. Der Investor, der das Geld hat, macht dann einfach 10-Jahre nichts, bis ihr „vernünftig“ werdet und dann sage ich euch schon was wir dort bauen. Dann kommt ein Plan und den muss man dann einfach akzeptieren. Da hat man dann einfach keine andere Chance als zu sagen, das setzen wir um. Da wird man dem Diktat unterworfen. Die Straßenbahnlinie fährt dort vorbei, die ganze Infrastruktur ist dort, man muss sich als Gemeinde bewegen, es geht gar nicht anders. Zuerst wird hoch gejammert und dann hat man es im Grunde selbst verbockt.

AB: Die Baukosten werden bei der Förderung pro m² gedeckelt. Was ist, wenn ich teurer

bauen würde und ich komme für die Mehrkosten selbst auf.

JG: Was ich weiß, gibt es diese Möglichkeit nicht. Man muss dem Land Oberösterreich die Abrechnung stellen und meines Wissens kriege ich keine Förderung. Das Management der Genossenschaften hat eine Bauabteilung und die machen auch Ausschreibungen und die wissen auch, dass die Margen sehr eng sind und die Firmen wissen auch, dass hier die Preise eingehalten werden. Es passiert natürlich, dass die Gemeinnützigen keine Ausschreibungen mehr zurückbekommen. Sie machen eine Ausschreibung und die Firmen melden sich nicht mehr. Ich glaube sie müssen 3 Ausschreibungsergebnisse liefern und sie haben immer mehr Probleme diese zu finden. In Wien ist der Wohnungsmarkt einmal zum Erliegen gekommen, weil es nicht mehr möglich war, diese Förderbedingungen einzuhalten. Dann hat man reagieren müssen und hat die Preise hochgesetzt. In Oberösterreich ist das ja auch unlängst passiert.

AB: Für einen Laien ist es total schwierig herauszufinden wie viel €/m² Förderung man überhaupt bekommt. In Oberösterreich ist es meiner Meinung nach nicht transparent dargestellt. Wenn man Wien als Beispiel hernimmt, weiß man für diese m² bekommt man 700€/m² Nutzfläche. In der Steiermark sind es 1250€/m². In Vorarlberg, je nach dem welchen Typ Wohnbau ich baue bekomme ich zwischen 900 und 1.100€/m². Bis jetzt konnte mir noch niemand sagen, wie viele €/m² Wohnbauförderung ich komme. Aus dem Gesetz geht es nicht hervor. Wenn es mit der Belastungsobergrenze und dem beiliegenden Annuitätenblatt berechnet kommt man auf rund 1685€/m² und das würde mich doch wundern, weil es deutlich über den anderen Bundesländern liegt. Im Vergleich zu Wien ist es fast doppelt so viel und im Vergleich zu den anderen sind es auch 400-500€ mehr. Wissen Sie das, wo man ungefähr liegt?

JG: Es werden ja die Baukosten gefördert, das heißt man bekommt günstige Finanzierungsmittel dafür. Also wenn ich sage, ich baue 5.000m², als Bauträger und die kosten mir Hausnummer 10.000.000€, dann sind das 2.000€/m² und das ist dann zu viel. Man muss wahrscheinlich auf rund 1.800€/m² herunterkommen und weil es Mietwohnungen sind wird das Netto sein. Von diesen 1.800€/m² bekomme ich 66% mehr oder weniger gefördert, weil das andere ist ja ein Bankdarlehen. Da bekommt der Errichter günstige Finanzierungsmittel.

AB: Stimmt es, dass die Gesamtbaukostensumme gefallen ist?

JG: Ja, da wird es wahrscheinlich Teilgewerke geben, auf die das zutrifft. Wenn es eine Mietwohnung ist, dann muss man die Förderung im Vergleich zum Markt sehen. Wenn ich eine Wohnung mit Mehrwertsteuer für 7,50€/m² mit Betriebskosten bekomme und am freien Markt würde ich 12€/m² zahlen, dann habe ich eigentlich meine Förderung/m². Ich habe in Wahrheit eine Förderung von rund 5€/m² im Vergleich zu einer gleichwertigen Wohnung, die nicht gefördert gebaut wurde. Das ist meine Förderung, die ich bekomme, wenn ich in Miete wohne. Alles andere ist nicht relevant. Hauptsache man hat eine günstige Wohnung und wenn da zwei Häuser gebaut werden. Die einen bieten die Wohnung für 7,50€/m² an und die anderen für 12€/m², dann weiß ich genau was meine Förderung ist.

AB: Glauben Sie wäre es sinnvoll, dass Qualitätsanforderung für das Grundstück für den geförderten Wohnbau gibt?

JG: Es gibt ja zum Beispiel in Wien für Grundstücksumwidmungen dann eine Sonderwidmung „leistbarer und geförderter Wohnbau“. Dort muss gefördert gebaut werden, das wird vorgegeben. Wenn die öffentliche Hand sagt, dass ist ein Betriebsbaugrundstück und die Firma gibt es nicht mehr und ihr beantragt jetzt einen Wohnbau zu machen, dann kriegt man die Widmung nur dann, wenn man 2/3 davon an einen Gemeinnützigen verkauft. Auf dem verbleibenden Drittel kann ich bauen, wie ich möchte. Was meinen Sie genau mit Qualitätskriterien?

AB: Hierbei geht es auch um die Lage des Grundstückes. Oft werden ja auch Seniorenresidenzen weit abseits des Zentrums gebaut und da entstehen dann Aufschließungskosten, die niemand berücksichtigt. Soll man festlegen, dass das Grundstück zentrumsnah sein muss, oder dass der geförderte Wohnbau zentrumsnah stattfinden muss bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sein müssen. Es gibt eigentlich gar nichts, theoretisch könnte ich irgendwo bauen.

JG: Naja, ganz so ist es nicht. Ich kann mittlerweile ohne einen Bebauungsplan nicht bauen. Ich kann nur bauen, wo ich einen Bebauungsplan habe, oder wo ich einen Konsens mit der Gemeinde habe. Ich kann nicht sagen, dass ich hier auf das Feld einen

Wohnbau hinbaue.

AB: Das ist schon klar.

JG: Die Gemeinde schaut dann wie es mit dem Kanal, dem Strom und dem Wasser ist. Das war früher in Österreich kein Thema. Man muss nur schauen wie Österreich aussieht. Was wir da nur gemacht haben. In Deutschland ist es wesentlich besser, da fährt man von Ort zu Ort und 10km dazwischen ist nur Landschaft. Selbst die Bauernhäuser sind da in den Dörfern. Dann fährt man wieder 5km man hat nur Natur und wo in Österreich kann man 5km fahren und so etwas sehen?

AB: Das stimmt da kommt in Österreich, dann sowieso ein Lidl oder ein Hofermarkt dazwischen. Wenn Sie die Chance hätten, was würden Sie an den bestehenden Förderungen ändern?

JG: Im Grunde genommen, dass es mehr oder weniger in Österreich dieselbe Förderung gibt. Damit die Unterschiede aufgehoben werden, damit ist es für alle die am Bau arbeiten, für alle Dienstleister, für alle Banker und für alle egal ist wer, mitarbeitet. Jetzt muss man jedes Mal überlegen, wie es in Oberösterreich oder in Niederösterreich ist. Hier scheiden sich die Geister, in der Steiermark gab es zum Beispiel einmal einen Wohnbaueck und da steht 50.000€ darauf und erfüll dir deinen Wohntraum und für das gab es ein billiges Darlehen. In Salzburg war das ganz ähnlich. In Oberösterreich ist es ein Direktdarlehen. In Wien gibt es wieder eigene Förderungsarten. Ich glaube eher, dass man mit den Baukostenobergrenzen jeden zwingt genau auf die Materialien zu schauen und dann kommen keine Glasfassaden, weil es sich einfach nicht ausgeht. Ich wüsste auch nicht, was ich ändern würde. Ich könnte sagen mehr oder weniger fördern. Ich glaube es wird ein ökologisches Thema werden. Bis vor Kurzem hat man das Styropor mitgefördert auf den Fassaden und dann hat man gesagt 12cm, 14cm bzw. 16cm reichen nicht, es müssen mindestens 20cm sein. Da sind einige ausgestiegen, weil weniger einfach genügen würde, wenn man einen dicken Ziegel nimmt. Die Wohnbauförderung wollte das unbedingt, da man geglaubt hat, man könnte damit irgendwelche Klimaziele erreichen. In Wahrheit war es eine Fehlentwicklung.

AB: Abgesehen davon, dass man sich Sondermüll auf die Fassade klebt, der nie wieder

trennbar ist.

JG: Und dann wunder Sie sich, warum keiner mehr die Eigenheimförderung in Anspruch genommen hat. Die Bauordnung bzw. die Ö-Norm schreibt es mir nicht vor, dass ich mir 20cm auf die Fassade kleben muss, nur die Wohnbauförderung. Ich kann nicht, weil ich den großartigen Ziegel habe 10, 12cm darauf kleben, nur weil das die Wohnbauförderung sagt. Das war sicher ein Fehler.

AB: Wer wickelt die gesamte Förderungsbeantragung ab? Wickelt das die Bank ab?

JG: Das macht der Bauträger komplett allein. Wir haben damit nichts zu tun. Er bekommt einen Bescheid, einen Förderbescheid und auf Basis dieses Förderbescheides können wir das Darlehen mitfinanzieren. Da steht drinnen, die Gesamtbaukosten sind so viel und werden mit 66% gefördert, das sind 7.300.000€ und ein Bankdarlehen über 2.200.000€ wird, und das ist das Witzige, nicht gefördert. Wir bekommen nur die Haftung des Landes Oberösterreich. Wir sind 100% abgesichert. Wir sind an 1. Stelle im Grundbuch und das kostet uns nichts. So können wir natürlich super Konditionen vergeben, da das Land Oberösterreich die beste Bonität hat. Wir haben keine Risikokosten darauf. Wir können diese ausblenden und ein günstiges Darlehen vergeben. Nämlich ein Darlehen zwischen 0,50% und etwas darüber vergeben auf 25 Jahre. Die Abwicklung selbst übernimmt der Bauträger. Der muss konzessioniert sein. Er legt die Planungsunterlagen mit den Kostenschätzungen bzw. Kostenvoranschlägen dem Land Oberösterreich vor und das Land genehmigt. Dann kann mit dem Bau begonnen werden. Das Darlehen wird dann entsprechend abrufbar.

AB: Aus meinem letzten Interview mit einem Filialleiter einer Bank habe ich Zahlen bekommen, dass 8-9 von 10 Wohnbauten freifinanziert sind. Das heißt, das nach seiner Aussage, nur noch einer von zehn mit der Wohnbauförderung finanziert wird.

JG: Man muss hier unterscheiden, wenn es Miete ist werden von zehn alle gefördert gebaut. Sagen wir, wenn wir in ganz Oberösterreich 100 Miethäuser neu gebaut werden, dann sind rund 95 vom Gemeinnützigen mit Förderungen gebaut. Wenn wir vom Eigentumswohnungsbau sprechen, dann sind wahrscheinlich sieben nicht gefördert und drei gefördert gebaut.

AB: Das heißt, dass die Wohnbauförderung immer noch eine totale Relevanz hat.

JG: Im Mietwohnbau gibt es nichts anderes. Wenn man vom leistbaren Wohnen spricht und es hilft einfach nichts. Die Gartner KG hat 50.000m² Grundstücke an drei oder vier gemeinnützige Vereine verkauft für rund 70€/m². Jetzt müssen die schauen, dass sie so dicht wie möglich bebauen können. Jetzt gibt es natürlich Bevölkerungsbefragungen, die ÖVP und die FPÖ sind dafür und die SPÖ dagegen, dass das verbaut wird. Jetzt wird gekämpft, dass so hoch wie möglich und so dicht wie möglich bebaut wird, das ist irgendjemanden schon wieder zu hoch, wenn die kommen und um 6€/m² vermieten, dann macht es keinen Sinn, wenn man jetzt ein Grundstück hat und dort 10 Wohnungen baut. Da muss man schon mit einem Garten, einer großartigen Loggia punkten. Aber dann stellt sich immer noch die Frage warum soll ich hier 12€/m² zahlen, wenn ich daneben 6€/m² zahle? Ich wohne einen Meter weiter und es sieht nicht anders aus. Die Gemeinnützigen haben einfach keine Konkurrenz, weil man auch um die Förderung nicht herumkommt. Die Grundstücke kosten einfach viel und man kann es nicht billiger herstellen. Von dieser Seite ist eine tolle Sache für die Bauwirtschaft, für die Beschäftigten und die Förderung hat eine Umwegrentabilität. Dadurch sind viele Leute aus der Bauwirtschaft, von den Nebengewerken, sowie die Architekten und die Planer beschäftigt. Der Mietbau ist in Österreich praktisch zu 95% gefördert.

AB: Kennen Sie jemanden von einem Gemeinnützigen Verein mit dem ich sprechen könnte, damit ich auch die Bauträgerseite kennen lerne?

JG: Wer wirklich gut wäre, ist der Herr Weingabmaier von der Norikum in Wels, das ist der größte Bauträger in Oberösterreich, die viel in Eigentum machen.

AB: Zusätzlich würde ich noch jemanden bei Landesregierung brauchen, der für ein Gespräch bereit wäre.

JG: Die Leiterin ist die Irene Simaeder, versuchen Sie die zu kontaktieren. Sie ist die Leiterin der oberösterreichischen Wohnbauförderung.

AB: Gibt es eigentlich eine Wohnbauförderung, die man nicht zurückzahlen muss?

JG: Grundsätzlich ist alles zum Zurückbezahlen. Da hat es leider eine Fehlentwicklung

gegeben, da man bei den ersten Modellen in den ersten 5 Jahren bzw. die ersten 10 Jahre fast nichts zurückbezahlt. Dann ist es sogar der Kredit mehr geworden, obwohl man bezahlt hat. Die Leistungen wurden erhöht und dann hat man mit dem Zurückzahlen begonnen und in den letzten 10 Jahren, also nach 20 Jahren war dreimal so viel zum zurückzuzahlen. Auf einmal hat sich natürlich auch die Finanzierungsmiete, die aktuell bei sehr geringen 3,50€ ist auf das Doppelte gesteigert. Dann sind die Leute ausgezogen und sind in einen Neubau gezogen, wo sie 6€ gezahlt haben, weil sie in der neuen Verschreibung 8€ gezahlt hätten. Da hat man sich insofern verkalkuliert, da man gemeint hat, dass die Inflation ist bei 3-3,5% liegt und die Leute werden immer mehr Geld verdienen. So ist es klar, dass die Wohnung auch teurer wird. Dann war aber ein Sprung drinnen und die Leute haben nicht mehr verdient. Derzeit haben wir das Problem, dass unser Einkommen nicht bzw. nicht entscheidend steigt. Früher ist das Einkommen um 7% gestiegen. Das waren die Wohnabschlüsse. Das ist auch der Grund für die 0% Zinsen, die wir aktuell haben, weil wenn der Konsum nicht angekurbelt wird, dann kriegen wir keine Inflation. In Wahrheit ist das Hauptübel, dass erst wenn die Löhne mehr steigen würden sich die Situation wieder verbessern würde. Für die junge Leute ist es nicht mehr möglich, wie in den 80/90er Jahren auf einem Sparbuch 7% Zinsen zu bekommen. Da hat man vielleicht 200.000 Schilling darauf gehabt und 14.000 Schilling im Jahr bekommen und in 10 Jahr hat man knapp das Doppelte und wenn man etwas dazulegt hat man schon 1.000.000 Schilling. Heute ist es einem jungen Menschen aus eigener Arbeitskraft nicht mehr möglich Millionär zu werden. Wie soll das möglich sein? Ich kann mir nicht Wohnraum schaffen, einen Lebensstil schaffen und Millionär werden. In den 70er/80er Jahren hat man das zusammengebracht. Ich nicht, ich habe dafür zu viele Kinder, aber das ist jetzt natürlich ein schwieriges Thema. Darum hat man diese Stufen weggegeben, weil man gesagt hat, dass man in ein offenes Messer läuft. Das einzige was man machen konnte, war es, ein eigenes Gesetz zu erlassen, um die Darlehen um weitere 25 Jahre zu strecken, um die Rückzahlung in den Griff zu bekommen. Da haben wir als Bank mitgespielt.

AB: Danke für das Gespräch, es war für mich sehr informativ.

JG: Ich hoffe Sie können die verbliebenen Details mit der Landesregierung und mit Bauträgern klären.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zeitstrahl	4
eigene Grafik	
Abbildung 2: Wohnungsneubau und Förderung	6
eigene Grafik mit Daten aus: Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019	
Abbildung 3: Einnahmen der Wohnbauförderung in Mio. €	14
eigene Grafik mit Daten aus: Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019	
Abbildung 4: Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio.€	16
eigene Grafik mit Daten aus: Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019	
Abbildung 5: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV	32
eigene Grafik mit Daten aus: Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019	
Abbildung 6: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss Oberösterreich M1:50	42
eigene Grafik	
Abbildung 7: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss Steiermark M.1:50	44
eigene Grafik	
Abbildung 8: Beispielgrundriss einer CP-Wohnung Steiermark M.1:50	46
eigene Grafik angelehnt an: o.A. (o.J.): Eggenberg - 23m ² - 2 Zimmer - ruhig - grosser Balkon - Tiefgarage, https://www.cp-ag.at/immobilien/eggenberg-23m²-2-zimmer-ruhig-grosser-balkon-tiefgarage/ , in: https://www.cp-ag.at/ [19.11.2020]	
Abbildung 9: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss Vorarlberg M.1:50	48
eigene Grafik	
Abbildung 10: Kleinstmöglicher Wohnungsgrundriss Wien M.1:50	50
eigene Grafik	
Abbildung 11: Die durchschnittliche Hauptwohnsitzwohnung	54
eigene Grafik mit Daten von: o.A.(10.06.2020): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html in: www.statistik.at [11.11.2020]	

Abbildung 12: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Österreich in einer Hauptwohnsitzwohnung	55
eigene Grafik mit Daten von: o.A.(23.03.2020): Lebensformen 1971-2019, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html in: www.statistik.at [20.11.2020]	
Abbildung 13: Haushalte unterteilt nach Lebensformen	56
eigene Grafik mit Daten von: o.A.(23.03.2020): Lebensformen 1971-2019, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.html in: www.statistik.at [20.11.2020]	
Abbildung 14: Pioniere für zukünftige Wohnformen	60
o.A.(o.J.): Pioniere künftiger Wohnkonzepte, https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/pioniere-fuer-kuenftige-wohkonzepte/ , in: https://www.zukunftsinstitut.de/ [01.05.2020]	
Abbildung 15: Junges und altersgerechtes Wohnen in OÖ	62
eigene Grafik mit Daten von: Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen (Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 116/2018. Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Miet(kauf)wohnungen und Wohnheimen (Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 118/2018.	
Abbildung 16: Vorschlag für ein ergänzendes Raumprogramm	64
eigene Grafik mit Daten von: o.A. (27.03.2020): Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freierung, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf , in: http://www.architekturwettbewerb.at/ [04.11.2020]	
Abbildung 17: Adamsgarten, Grätzl Oase Wien	66
o.A. (o.J.): Grüne Parklets, https://www.graetzloase.at/files/content/Presse/Parklet_Adamsgarten_1200.webp , in: https://www.graetzloase.at/ [04.04.2021]	
Abbildung 18: Gemeinsame Ziele	70
eigene Grafik	
Abbildung 19: Gemeinschaftsküche im Projekt Gleis 21 von einszueinsarchitektur	74
Marboa, Isabella (o.J.): Wohnprojekt Gleis 21, Wien/AT, https://www.dbz.de/imgs/1/5/5/1/2/4/7/bf3edfe755f5b55b.jpg , in: https://www.dbz.de/ [06.04.2021]	

Abbildung 20: The Collective London	76
o.A. (o.J.): The collective old oak, https://assets-us-01.kc-usercontent.com/9a170b3a-a06f-006a-7810-f1c91cdd7d0b/f39ab6b0-ad02-4ab1-85de-be341cc942d1/_MG_4872.jpg?width=776&height=646&fit=crop , in: https://www.thecollective.com/ [06.04.2021]	
Abbildung 21: Oberösterreich und Wels	84
eigene Grafik	
Abbildung 22: Satellitenbild Bauplatz Wels	85
Grafik nachbearbeitet: o.A. (o.J.): Satellitenbild Bauplatz, https://www.google.com/maps/place/Ringstra%C3%9Fe,+4600+Wels/@48.1581747,14.023349,672m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4773f2977f1e0f25:0xb89353fb10a37c05!8m2!3d48.1585104!4d14.0246312 , in https://www.google.at/maps [14.11.2020]	
Abbildung 23: Lageplan Bauplatz M.1:2000	86
eigene Grafik	
Abbildung 24: Lageplan Bauplatz M.1:2000	88
eigene Grafik	
Abbildung 25: Ehemalige Geschäftsbebauung	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 27: [b] - Foto vom Bauplatz	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 29: [d] - Park neben dem Bauplatz	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 26: [a] - Foto vom Bauplatz	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 28: [c] - Foto vom Bauplatz	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 30: [e] - Park neben dem Bauplatz	89
eigene Aufnahme	
Abbildung 31: Rundgang um den Bauplatz M.1:2000	90
eigene Grafik	
Abbildung 32: [f] - Foto in die Fußgängerzone	91
eigene Aufnahme	

Abbildung 34: [h] - Durchgang zur Freiong	91
eigene Aufnahme	
Abbildung 35: [j] - Plobergerstraße	91
eigene Aufnahme	
Abbildung 33: [g] - Foto in der Fußgängerzone	91
eigene Aufnahme	
Abbildung 37: [i] - Freiong	91
eigene Aufnahme	
Abbildung 36: [k] - Plobergerstraße	91
eigene Aufnahme	
Abbildung 38: Zugänge zum Grundstück M.1:2000	92
eigene Grafik	
Abbildung 39: [l] - Zugang von der Ringstraße	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 41: [n] - Zugang zum Park	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 42: [p] - Überreste der Stadtmauer	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 40: [m] - Plobergerstraße	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 44: [o] - Durchgang in die Freiong	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 43: [q] - Zugang vom Stadtplatz	93
eigene Aufnahme	
Abbildung 45: Lageplan M.1:2000	94
eigene Grafik	
Abbildung 46: Projektentwurf	95
eigene Grafik	
Abbildung 47: Ansicht	96
eigene Grafik	
Abbildung 49: Raster	96
eigene Grafik	

Abbildung 51: Durchwegung	96
eigene Grafik	
Abbildung 48: Erschließung	96
eigene Grafik	
Abbildung 50: Belichtung	96
eigene Grafik	
Abbildung 52: Glasdach	96
eigene Grafik	
Abbildung 53: Dichteberechnung	99
eigene Grafik	
Abbildung 54: Belichtungsstudie 21.06.2020 - 09:00Uhr	100
eigene Grafik	
Abbildung 55: Belichtungsstudie 21.06.2020 - 15:00Uhr	100
eigene Grafik	
Abbildung 56: Belichtungsstudie 21.12.2020 - 09:00Uhr	101
eigene Grafik	
Abbildung 57: Belichtungsstudie 21.12.2020 - 15:00Uhr	101
eigene Grafik	
Abbildung 58: Grundriss Erdgeschoß M. 1:500	103
eigene Grafik	
Abbildung 59: Grundriss Regelgeschoß M.1:500	105
eigene Grafik	
Abbildung 60: Grundriss Obergeschoß M.1:500	107
eigene Grafik	
Abbildung 61: Grundriss Untergeschoß M.1:500	109
eigene Grafik	
Abbildung 62: Ansicht Freiang M. 1:500	111
eigene Grafik	
Abbildung 63: Ansicht Plobergerstraße M.1:500	113
eigene Grafik	
Abbildung 64: Schnitt Plobergerstraße M.1:500	115
eigene Grafik	

Abbildung 65: Schnitt Freieung M.1:500	117
eigene Grafik	
Abbildung 66: Erdgeschoßzone M.1:500	118
eigene Grafik	
Abbildung 67: [a] - Außenperspektive in die Freieung	119
eigene Grafik	
Abbildung 68: [b] - Außenperspektive Zugang zum Innenhof	120
eigene Grafik	
Abbildung 69: [c] - Außenperspektive Pavillon	121
eigene Grafik	
Abbildung 70: Ausschnitt Erdgeschoßzone M.1:250	122
eigene Grafik	
Abbildung 71: [d] - Außenperspektive Erschließung in der Fuge	123
eigene Grafik	
Abbildung 72: [e] - Außenperspektive mit Blick in den Innenhof	124
eigene Grafik	
Abbildung 73: [f] - Außenperspektive Blick in den Innenhof	125
eigene Grafik	
Abbildung 74: Ausschnitt Untergeschoß M.1:250	126
eigene Grafik	
Abbildung 75: [g] - Außenperspektive Innenhof und Veranstaltungsraum	127
eigene Grafik	
Abbildung 76: [h] - Außenbereich vom Veranstaltungsraum	128
eigene Grafik	
Abbildung 77: [i] - Veranstaltungsraum	129
eigene Grafik	
Abbildung 78: Ausschnitt Erdgeschoßzone M.1:250	130
eigene Grafik	
Abbildung 79: [j] - Büroräumlichkeiten	131
eigene Grafik	
Abbildung 80: Ausschnitt Obergeschoß M.1:100	132
eigene Grafik	

Abbildung 81: [k] - Innenperspektive Wohnung	133
eigene Grafik	
Abbildung 82: [l] - Innenperspektive Wohnung	134
eigene Grafik	
Abbildung 83: [m] - Innenperspektive Wohnung	135
eigene Grafik	
Abbildung 84: Ausschnitt Obergeschoß M.1:250	136
eigene Grafik	
Abbildung 85: [n] - Vertikale Erschließung und Laubengang	137
eigene Grafik	
Abbildung 86: [o] - Innenperspektive Maisonettewohnung	138
eigene Grafik	
Abbildung 87: [p] - Innenperspektive Wohnung	139
eigene Grafik	
Abbildung 88: [r] - Vorgelagerte Balkone	140
eigene Grafik	
Abbildung 89: [s] - Gemeinschaftsräume	141
eigene Grafik	
Abbildung 90: Außenperspektive Dachnutzung im Obergeschoß	142
eigene Grafik	
Abbildung 91: Außenperspektive Dachgärten im Obergeschoß	143
eigene Grafik	
Abbildung 92: Fassadenansicht M.1:200	144
eigene Grafik	
Abbildung 93: Fassadenschnitt M.1:200	145
eigene Grafik	
Abbildung 94: Aufbauten M. 1:20	146
eigene Grafik	
Abbildung 95: Aufbauten M. 1:20	147
eigene Grafik	
Abbildung 96: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200	148
eigene Grafik	

Abbildung 97: Detail 01 - Dach & Attika M. 1:20	149
eigene Grafik	
Abbildung 98: Detail 02 - Balkon M. 1:20	150
eigene Grafik	
Abbildung 99: Detail 03 - Verglasung EG M. 1:20	151
eigene Grafik	
Abbildung 100: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200	152
eigene Grafik	
Abbildung 101: Detail 04 - Verglasung EG M. 1:20	153
eigene Grafik	
Abbildung 102: Detail 05 - Fundament M. 1:20	154
eigene Grafik	
Abbildung 103: Detail 06 - Fundament M. 1:20	155
eigene Grafik	
Abbildung 104: Übersicht Fassadenschnitt M. 1:200	156
eigene Grafik	
Abbildung 105: Detail 07 - Fundament M. 1:20	157
eigene Grafik	
Abbildung 106: Detail 08 - Wand M. 1:20	158
eigene Grafik	
Abbildung 107: Detail 09 - Verglasung M. 1:20	159
eigene Grafik	
Abbildung 108: Übersicht Glasdach M. 1:200	160
eigene Grafik	
Abbildung 109: Detail Verglasung M. 1:20	161
eigene Grafik	
Abbildung 110: Detail Verglasung M. 1:20	162
eigene Grafik	
Abbildung 111: Detail Verglasung M. 1:20	163
eigene Grafik	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Begriffsbestimmungen und Definitionen im Bundesländervergleich Teil 1	22
Tabelle 2: Begriffsbestimmungen und Definitionen im Bundesländervergleich Teil 2	23
Tabelle 3: Förderung nach Personen Teil 1	26
Tabelle 4: Förderung nach Personen Teil 2	27
Tabelle 5: Förderung von Miete oder Eigentum	30
Tabelle 6: Förderung nach Finanzierung	36
Tabelle 7: Ausstattungskriterien für Förderung	40

Literaturverzeichnis

- Abele, Hanns/Hörtl Andrea:** Ökonomische Anreize und ihre Wirkungen in der Wohnbauförderung: Das Kyoto-Ziel als Reformanstoß. In: Abele Hanns/Cervený Michael/Schleicher Stefan/Weber Karl (Hg.): Reform der Wohnbauförderung, Wien 2000, 21-40
- Amann, Wolfgang/Struber, Christian (Hg.):** Österreichisches Wohnhandbuch 2019, Innsbruck 2019
- Amann, Wolfgang:** Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 143-156
- Asamer, Manfred:** Wohnbauförderung in Österreich 2016. Wien 2017
- Bauer, Klaus-Jürgen (Hg.):** Dritter Österreichischer Baukulturreport: Szenarien und Strategien 2050. Wien 2017
- Blisse, Holger:** Wohnungsgemeinnützigkeit, ihre Träger und deren Angebot - ein generationenübergreifender Beitrag zu „leistbarem Wohnen“. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 165-180
- Czerny, Margarete/Weingärtler, Michael:** Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien 2007
- Czerny, Margarete:** Fakten und Fiktion zur österreichischen Wohnbauförderung. In: Abele Hanns/Cervený Michael/Schleicher Stefan/Weber Karl (Hg.): Reform der Wohnbauförderung, Wien 2000, 2-10
- Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993,** LGBl 26/1994 idF 77/2019.
- Famler, Erik:** Bevor die Decke auf den Kopf fällt: Welser Hotel wird zum Homeoffice. Michael und Markus Ploberger Gewähren genervten Heimarbeitern Asyl mit Bürokomfort, in: Welser Zeitung, 23.04.2020, 25
- Frank, Susanne:** Was bedeutet Wohnen in 20 Jahren? Widersprüchliche Trends und Entwicklungen, in: NDV 99, 9 (2019), 391-396
- Gesetz mit dem das Gesetz zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien (Wiener Mindestsicherungsgesetz - WMG) geändert wird,** LGBl 38/2010 idF 2/2018.
- Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaues und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989),** LGBl 18/1989 idF LGBl 08/2017.

- Gesetz über die Grundversorgung hilfs- und schutzbedürftiger Fremder (Steiermärkisches Grundversorgungsgesetz - StGVG)**, LGBl 111/2016 idF 63/2018.
- Hecker, Michael:** structurel | structural. Einfluss „strukturalistischer“ Theorien auf die Entwicklung architektonischer und städtebaulicher Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien in West-Deutschland im Zeitraum von 1959-1975, Diss., Universität Stuttgart 2007
- Hirschberg, Rebekka/Ruderer, Jomo/Jäger, Anna (Hg.):** Gemeinsam wohnen gestalten, Graz 2019
- Horx-Strathern, Oona** (o.J.): Der Hygge-Trend, <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/zukunftsreport/der-hygge-trend/>, in: <https://www.zukunftsinstitut.de/> [01.05.2020]
- Interview mit Andreas Baschinger**, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Wels, 10.08.2020
- Interview mit Birgit Roth**, geführt von Bernadette Redl. In: Immobilien Standard (10./11.10.2020), 17
- Interview mit Caren Ohrhallinger**, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 22-24
- Interview mit Christoph Reinprecht**, geführt von Fair wohnen. In: Fair wohnen, 2 (2020), 24-27
- Interview mit Ida Pirstinger**, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 48-51
- Interview mit Johann Günther**, geführt von Alexander Reinmar Blacher, Stadl-Paura, 18.08.2020
- Interview mit Sabine Stiller**, geführt von Bernadette Redl. In: Immobilien Standard (07./08.11.2020), 16
- Interview mit Sonja Hohengasser und Jürgen Wirnsberger**, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 30-33
- Interview mit Stefan Mayr**, geführt von architektur. In: architektur people (23.10.2020), 6-9
- Landesgesetz mit dem das Oö. Mindestsicherungsgesetz geändert wird (Oö. Mindestsicherungsgesetz-Novelle 2016)**, LGBl 74/2011 idF 36/2016.
- Lange, Dagmar:** Neues Wohnquartier für Franklin Village, in: Immobilien Zeitung, 24.09.2020, 20
- Lugger, Klaus/Amann, Wolfgang (Hg.):** Der soziale Wohnbau in Europa. Österreich als Vorbild, Wien 2006
- Maak, Niklas:** Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen, München 2014

- Marboa, Isabella** (o.J.): Wohnprojekt Gleis 21, Wien/AT, <https://www.dbz.de/imgs/1/5/5/1/2/4/7/bf3edfe755f5b55b.jpg>, in: <https://www.dbz.de/> [06.04.2021]
- o.A.** (13.04.2020): Wettbewerb: Isolation Bewohnen, <https://www.atelierkopfhoch.com/2020/04/13/wettbewerb-isolationen-bewohnen/>, in: <https://www.atelierkopfhoch.com/> [01.05.2020]
- o.A.** (27.03.2020): Wohn- und Geschäftsbebauung Wels Freiong, https://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1597929759.pdf, in: <http://www.architekturwettbewerb.at/> [04.11.2020]
- o.A.** (31.01.2019): Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf, in: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at> [18.06.2020]
- o.A.** (o.J.): Eggenberg - 23m² - 2 Zimmer - ruhig - grosser Balkon - Tiefgarage, <https://www.cp-ag.at/immobilien/eggenberg-23m%20c%20b2-2-zimmer-ruhig-grosser-balkon-tiefgarage/>, in: <https://www.cp-ag.at/> [19.11.2020]
- o.A.** (o.J.): Grüne Parklets, https://www.graetzloase.at/files/content/Presse/Parklet_Adamsgarten_1200.webp, in: <https://www.graetzloase.at/> [04.04.2021]
- o.A.** (o.J.): The collective old oak, https://assets-us-01.kc-usercontent.com/9a170b3a-a06f-006a-7810-f1c91cdd7d0b/f39ab6b0-ad02-4ab1-85de-be341cc942d1/_MG_4872.jpg?width=776&height=646&fit=crop, in: <https://www.thecollective.com/> [06.04.2021]
- o.A.**(01.01.2018): Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnungshäuser und Heime, <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche2018.pdf>, in: www.wien.gv.at [13.07.2020]
- o.A.**(10.06.2020): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html in: www.statistik.at [11.11.2020]
- o.A.**(12.04.2019): OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_12.04.19_0.pdf in: <https://www.oib.or.at/> de [09.11.2020]
- o.A.**(12.04.2019): OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen, https://www.oib.or.at/sites/default/files/begriffsbestimmungen_12.04.19_0.pdf in: <https://www.oib.or.at/> de [09.11.2020]
- o.A.**(23.03.2020): Lebensformen 1971-2019, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/

lebensformen/index.html in: www.statistik.at [20.11.2020]

o.A.(o.J.): Pioniere künftiger Wohnkonzepte, <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/pioniere-fuer-kuenftige-wohkonzepte/>, in: <https://www.zukunftsinstitut.de/> [01.05.2020]

o.A.(o.J.): Temporary Living, <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/temporary-living/>, in: <https://www.zukunftsinstitut.de/> [01.05.2020]

o.A.(o.J.): Die Geschichte der Wohnbauförderung, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/4bf5cb25/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbau%C3%B6rderung_2019.pdf in: <https://www.wohnbau.steiermark.at/> [29.09.2020]

o.A.(o.J.): https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html, in: <https://www.oesterreich.gv.at/startseite.html> [18.10.2020]

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Oö. WFG 1993, LGBl 6/1993 idF 110/2019.

Putschögl, Martin (05.08.2019): Neue Regeln für Mietkauf-Wohnungen: Was sich jetzt ändert, <https://www.derstandard.at/story/2000106973254/neue-regeln-bei-mietkauf-wohnungen-sind-in-kraft>, in: <https://www.derstandard.at/> [30.10.2020]

Putschögl, Martin (17.08.2020): Wohnbauinvestitionsbank: Bund gegen Bund, <https://www.derstandard.at/story/2000119391119/wohnbauinvestitionsbank-bund-gegen-bund>, in: <https://www.derstandard.at/> [28.10.2020]

Putschögl, Martin (19.03.2013): Gemeinnützige bauten um ein Fünftel weniger Wohnungen, <https://www.derstandard.at/story/1363239531128/gemeinnuetzige-bauten-um-ein-fuenftel-weniger-wohnungen>, in: <https://www.derstandard.at/> [28.10.2020]

Putschögl, Martin: Schiefelage beim Wohnbau, in: Der Standard, 8.10.2020, 11

Redl, Bernadette: Starthilfe für neue Nachbarschaften, in: Immobilien Standard, 24./25./26.11.2020, I 8

Richter-Trummer, Teresa: Wohnen im Lockdown, in: Immo-Kurier, 14.11.2020, 14-16

Rudnigger, Michael: Die „Option Eigentum“ aus der Sicht des Wohnrechtspraktikers. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 79-86

Schneider, Martin: Nachfrage und Angebot am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. In: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht - Wirtschaft - Gesellschaft. Wien 2019, 215-236

Schreglmann, Bernhard: Die Vorausdenkerinnen, in: Salzburger Nachrichten, (06.11.2020), 4-6

Seiß, Reinhard: Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989, Salzburg/München/Wien 42013

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993), LGBl 38/1994 idF 99/2019.

Tittler, Marco (06.11.2019): Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021 für den öffentlichen Wohnbau. (Integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen, betreutes Wohnen, Not- und Startwohnungen und Wohnheime), <https://vorarlberg.at/documents/21336/321012/Neubauf%C3%B6rderungsrichtlinien+%C3%B6ffentlicher+Wohnbau+2020-2021/0308b363-244e-4f67-a37c-46794fc376a1>, in: <https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/home> [12.07.2020]

Verordnung der Landesregierung über eine Änderung der Mindestsicherungsverordnung, LGBl 64/2010 idF LGBl 89/2018.

Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Miet(kauf)wohnungen und Wohnheimen (Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 118/2018.

Verordnung der Oö. Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen (Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019), LGBl 6/1993 idF 116/2018.

Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Durchführungsvorschriften zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 sowie betreffend den Bauplan erlassen werden (Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013), RL 2010/31/EU idF LGBl 36/2013.

Voneschen, Reto: Vier Wände für ein Halleluja, in: St. Galler Tagblatt, 27.10.2020, 25

Wiener Mindestsicherungsgesetz (WMG), LGBl 38/2010 idF 22/2020.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien –BO für Wien), LGBl 11/1930 idF LGBl 61/2020.

Zoidl, Franziska: Die Coworker am Marktplatz, in: Immobilien Standard, 24./25./26.11.2020, I 14

