

DIE GEMEINNÜTZIGEN



SCHAFFUNG VON PUBLIC VALUE

**Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen
am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft**

Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband
und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer

Schaffung von Public Value Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband
und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer

Verfasst von:
KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung
Mag. Peter Biwald
DI Nikola Hochholdinger
Mag. Alexandra Schantl
Anita Haindl

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Projektauftrag	5
Kurzdarstellung und Resümee	7
Public Value – eine Begriffsdefinition	13
1 Die Public Value Idee	13
2 Zur Bestimmung des Public Value	14
Zentrale Aspekte des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	17
1 Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus	17
1.1 Funktionalität der Wohnungsgemeinnützigkeit	17
1.2 Der Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	19
2 Bedeutung der Wohnbauförderung für den Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	20
Public Value-Modell des gemeinnützigen Wohnbaus	22
1 Grundzüge des Public Value-Modells	22
1.1 Übersicht Public Value Modell	22
1.2 Das Wirkungs- und Indikatoren-Modell	22
1.3 Übersicht Indikatoren: Bewertung und Datenverfügbarkeit	26
2 Wirkungen und Indikatoren im Detail und in der Praxis	31
2.1 Soziale Wirkungen	31
2.2 Ökonomische Wirkungen	50
2.3 Ökologische Wirkungen - Nachhaltigkeit	55
2.4 Räumliche Wirkungen	60
2.5 Gesellschaftliche Wirkungen	64
Empfehlungen und Vorschläge zur Weiterentwicklung	71
1 Konsequenzen für die Strategien der GBV und der Länder	71
2 Kommunikation und Dokumentation des Public Value der GBV	73
Anhang	74
1 Verzeichnisse	74
1.1 Literatursammlung	74
1.2 Internetquellen	77
1.3 Tabellenverzeichnis	78
1.4 Abbildungsverzeichnis	78
2 Ergänzende Tabellen und Abbildungen	80
3 Beurteilungsblatt des Wohnfonds Wien	86

Vorwort

Das Quäntchen mehr

Mag. Karl Wurm

**Obmann Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen -
Revisionsverband**



Leistbares, qualitativvolles und sicheres Wohnen steht ganz oben auf nahezu jeder persönlichen Wunschliste. In Zeiten geringer werdender öffentlicher Unterstützungsmittel und ständig wachsender Anforderungskataloge ist das keine leichte Aufgabe. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bringen diese Bedürfnisse unter einen Hut. Ob dies ihr Beitrag für ein Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mieten, eine qualitativvolle und zeitgemäße Wohnungsausstattung oder energieeffizientes und klimafreundliches Wohnen durch laufende Instandhaltung und -setzung ist – die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind verlässlich zur Stelle, wenn es um die Umsetzung von gesellschaftlich wünschenswerten Zielvorstellungen geht. Die Gemeinnützigen leisten das Quäntchen mehr. Sie sind Mehrwertproduzenten für die Gesellschaft.

Mehrwertproduzenten für die Gesellschaft auch deshalb, weil sie mit ihrem umfassenden Leistungsrepertoire weit über ihren eigenen Sektor „ausstrahlen“. Gerade weil die Gemeinnützigen mit ihren um ein Drittel günstigeren 530.000 Mietwohnungen nicht nur das gesamte Mietniveau am Wohnungsmarkt dämpfen, mit einer jährlichen Sanierungsrate von 6 Prozent einsamer Spitzenreiter sind und dadurch federführend zum Klimaschutz beitragen, sondern auch mit ihrem großem sozial gebundenen Wohnungsbestand sowie ihrer kontinuierlichen Neubauleistung maßgeblich zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität beitragen, schaffen sie gesellschaftlichen Mehrwert für das gesamte Gemeinwesen.

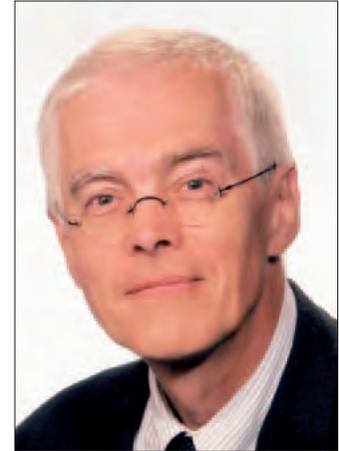
Dieses gesellschaftliche Surplus wird durch das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Bauvereinigungen, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, erst möglich gemacht. Die Gewinnbeschränkung, strenge Mietenbegrenzung, umfassende Aufsicht und Kontrolle durch Revision und Behörden sowie die Bindung des erwirtschafteten Vermögens im Unternehmen zur Reinvestition in zukünftige Wohnbauprojekte sind bewährte Eckpfeiler gemeinnützigen Wirtschaftens wie auch Voraussetzung der vielfältigen, Mehrwert stiftenden Leistungspalette der Gemeinnützigen.

Erstmals liegt mit dem – neudeutsch gesprochen – Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft der KDZ Managementberatungs GmbH eine Studie vor, die über die bereits geschilderten Faktoren hinausgeht und in sehr umfassender Weise, auf unterschiedlichen Ebenen die zahlreichen Wirkungskanäle des gesellschaftlichen Mehrwerts der Gemeinnützigen nachzeichnet. Damit soll nicht nur über die breite Leistungsbilanz der gemeinnützigen Wohnbaubranche informiert, sondern darüber hinaus auch ein Stück weit Bewusstseinsarbeit geleistet werden. Sensibilisierung darüber, dass es die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu stärken gilt, um die sich stellenden wirtschaftlichen Herausforderungen zu meistern.

Vorwort

Prof. Dr. Klaus Lugger

**Aufsichtsrats-Vorsitzender Österreichischer Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband**



Die Gemeinnützigen waren von ihrer Gründungsidee her stets darauf ausgerichtet, mehr als „bloß Wohnraum“ für ihre Kunden und Mitglieder – sprich Mieter, Genossenschafter, Wohnungseigentümer – zu errichten. In zeitgemäßer Anpassung und Ausformung über mehr als 1 Jahrhundert resultiert aus den Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit eine Unternehmenstätigkeit, deren Ziel nicht kurzfristig, gewinnmaximierend und ertragsausschüttungsorientiert angelegt ist, sondern auf langfristigen Werterhalt und ein dementsprechend solides wirtschaftliches Fundament. Als weitere Assets stehen das ständige Bemühen um die Sicherung der Leistbarkeit von Wohnraum, soziale Verantwortung im Service für die Bewohner, die Innovationsbereitschaft für neue Wohnformen und Entwicklungen in der Architektur, Haustechnik und Ökologie, die Partnerschaft mit Ländern und Gemeinden bei der Umsetzung regionaler und raumordnerischer Zielsetzungen und letztlich ein dichtes Netz an Aufsicht und Kontrolle über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu Buche. Dieser imposante Leistungskatalog lässt erkennen, wie modern und „auf der Höhe der Zeit“ die Gemeinnützigen agieren, wie sehr ihre Arbeit den immer wichtiger werdenden Kriterien einer sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit gerecht wird, in welchem hohem Maße damit auch ein gesellschaftlicher Mehrwert – „Public Value“ – geschaffen wird.

Weil aus ihren Prinzipien heraus die Gemeinnützigen ihre umfassenden Leistungen gleichsam „selbstverständlich“ erbringen, wird das mitunter bei den Kunden der GBV, aber vor allem in der medialen und politischen Öffentlichkeit, zu wenig transparent. Umso begrüßenswerter ist es daher, wenn nun ein renommiertes Institut wie die KDZ Managementberatungs GmbH mit mehr als 30 Indikatoren den „Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ aggregiert. Durch diese Zusammenschau werden eindrucksvoll jene Faktoren aufgezeigt, die dazu beigetragen haben, dass sich die Gemeinnützigen durch ihr Angebot nicht nur als „Stabilitätsanker“ für ihre Kunden, sondern darüber hinaus mit gesamtgesellschaftlicher Wirkung erweisen konnten.

Zum Befund des „Public Value“ der GBV voll d'accord, scheinen mir allerdings einige der Vorschläge des KDZ, wie insbesondere ein gewisses „roll back“ in der Verländerung der Wohnbauförderung in Bezug auf eine Vereinheitlichung der Förderungsrichtlinien als wenig situationsadäquat. Das gilt auch für die Empfehlung zur Stärkung der Förderungsintensität bei Neubau und Sanierung, welche – bei aus budgetären Gründen knappen Förderungsmitteln – eine drastische Einschränkung des Neubauvolumens zur Folge hätte.

Projektauftrag

Ausgangssituation und Projektziele

Wohnen ist ein Schlüsselfaktor für den gesellschaftlichen und territorialen Zusammenhalt. Der demografische Wandel, die wirtschaftlichen Veränderungen als Folge der Wirtschaftskrise 2008 und die zunehmende ArbeitnehmerInnenmobilität wirken sich sowohl auf die Wohnbedürfnisse als auch auf die Wohnansprüche aus. Zugang zum Arbeitsmarkt und zu (öffentlichen) Verkehrsmitteln sowie Dienstleistungen und nicht zuletzt die Schaffung einer lebenswerten Umwelt haben folglich großen Einfluss auf den Bereich „Wohnen“.

Da es beim Wohnungswesen also nicht bloß um Gebäude, sondern um Gebiete und Gemeinschaften geht, in denen wir leben, ist davon auszugehen, dass sich hier ein gesellschaftlicher Mehrwert zusätzlich zum eigentlichen Nutzen der Wohnbedarfsbedeckung manifestiert.

Diesen gesellschaftlichen Mehrwert (Public Value) - auch unter dem Aspekt des „Wert schöpfenden Staates“ – anhand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft herauszuarbeiten, ist Ziel dieses Projektvorschlags.

Die zentralen Projektfragen lauten folgendermaßen:

- Wie lässt sich Public Value für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft definieren?
- Welche Rolle spielt in diesem Kontext die Wohnbauförderung in Österreich?
- Inwieweit tragen die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und die Länder als Förderungsgeber zum Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bei?
- Wie können die Projektergebnisse für die zukünftigen Strategien der GBV und der Länder im Bereich der Wohnungspolitik genutzt werden?

Aufbau und Methodik der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Bezug nehmend auf die oben genannten zentralen Fragestellungen wird zunächst die Begrifflichkeit Public Value für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft abgegrenzt. Anhand des definierten Public Value-Modells werden in weiterer Folge die zentralen Aspekte dafür herausgearbeitet und Indikatoren für die Messung des Public Value erstellt. Schließlich werden die Ergebnisse der Untersuchung mögliche Auswirkungen auf die zukünftigen Strategien der GBV im Rahmen der Wohnungspolitik aufzeigen.

Zentrale Aspekte des Public Value am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Dabei werden folgende Themen näher behandelt:

- Rolle der Wohnungsunternehmen unter dem Aspekt Stabilität am Wohnungsmarkt (Angebot, Substanzerhaltung, Miet- und Betriebskosten) und Integration (sozial benachteiligter Gruppen);
- Rolle der Länder als Financiers der Wohnbauförderung;
- Auswirkungen auf die Preisgestaltung des allgemeinen Wohnungsmarktes, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in wirtschaftlichen Krisenzeiten;
- „sozialer Friede“ durch die Bereitstellung qualitativen und leistbaren Wohnraumes;

Zur Bewertung dieser Aspekte wird insbesondere vorhandenes statistisches Zahlenmaterial (z.B. Eurostat und Statistik Austria-Daten zu den Bereichen Wohnen/Gebäude) herangezogen, sowie Rückschlüsse aus vorhandenen Umfragen und bestehender Literatur zur Wohnzufriedenheit im gemeinnützigen Wohnbau gezogen.

Erarbeitung eines Indikatorenmodells zur Messung des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:

Zur Ermittlung und Darstellung des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wird ein Indikatorenmodell erarbeitet. Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Daten und Studien (Konjunkturstatistiken von

Eurostat, quartalsmäßige Mikrozensusserhebungen zu Wohnsituation und Wohnungsaufwand von Statistik Austria sowie GBV-Auswertungen des Mikrozensus 2008) sollen u.a. folgende Indikatoren herangezogen werden:

- Soziale Strukturen im gemeinnützigen Wohnbau;
- Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen;
- Wohnfläche pro Person;
- Ausstattungsstandards der Wohnungen;
- Altersstruktur der Wohnungen;
- Investitionskontinuität;
- Anteil der Wohnbauförderung an den Gesamtwohnungserrichtungskosten.

Genannte Indikatoren werden mit den Auftraggebern, dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und den Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer im Vorfeld abgestimmt und im Zuge des Projektes validiert.

Auswirkungen des untersuchten Public Value auf die Wohnungspolitik und die zukünftigen Strategien der GBV und der Länder im Bereich der Wohnbauförderung

Die Erarbeitung des Public Value für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft soll schließlich auch Anstöße für zukünftige Strategien der GBV im Rahmen der Wohnungspolitik geben.

So sollen die Projektergebnisse die Nachhaltigkeit für BewohnerInnen und Infrastruktur, eine positive Beeinflussung von Mobilität (Zu- und Wegzug), Wohnen als Wirtschaftsfaktor aber auch Förderung von Urbanität versus „Grüne Wiese“ durch das Errichten, Verwalten, Modernisieren und Sanieren gemeinnützigen Wohnraumes unterstreichen.

Für die Länder sollen die Ergebnisse zu einer Erweiterung der Zielsetzungen der Wohnbauförderungen um den Aspekt des Public Value beitragen.

Kurzdarstellung und Resümee

Public Value kann als gesellschaftlicher Mehrwert übersetzt werden. Dieser Mehrwert umfasst den konkreten Nutzen für verschiedene Interessensgruppen, die Wirkungen von in der Regel öffentlichen Leistungen sowie den Nutzen für die Gesellschaft. Nutzen und Wirkungen sind dabei mehrdimensional zu sehen und schließen soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen ein.

Obwohl das Ziel des Public Value-Ansatzes grundsätzlich das Sichtbarmachen von Wirkungen für die Gesellschaft durch öffentliche Leistungen ist, muss die Leistungserbringung jedoch nicht zwangsläufig durch die öffentliche Hand selbst erfolgen, sondern kann im Sinne des Gewährleistungsansatzes¹ auch durch externe Akteure passieren. Im Falle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kann man noch einen Schritt weiter gehen, indem man ihr durch das gemeinnützige Geschäftsmodell einen eigenen - und nicht nur durch die Erbringung öffentlicher Leistungen geschaffenen - Public Value zuspricht. Die Zugehörigkeit zum Dritten Sektor, das eigene Grundverständnis (Wohnbedarfsbedeckung ohne Profitmaximierung) und die Unterwerfung unter das WGG-Regime (Kostendeckungsprinzip, Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbeschränkung, zweckgerichteter Eigenkapitaleinsatz etc.) rechtfertigen diesen Ansatz.

Da Wohnen Teil der Daseinsvorsorge ist und der Public Value Maßnahmen einschließt, die Marktversagen abfedern, wurde als Grundlage für die Erstellung des Public Value-Modells der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft das Fünfdimensionenmodell für den öffentlichen Sektor von Tony Bovaird herangezogen.

Eine ausschließlich quantitative Erfassung und Messung des Public Value ist jedoch aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher NutzerInnen, der oftmals kaum abgrenzbaren Wirkungsbereiche und der komplexen Wirkungssysteme oftmals schwierig. Deshalb wurde der Fokus vorliegender Studie einerseits auf die Definition und die Auswahl geeigneter Erfolgsindikatoren und ihrer Messgrößen, und andererseits auf der Erarbeitung eines Wirkungsmodells als Grundlage für die Berechnung des Public Value der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gelegt.

Das Public Value-Modell der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

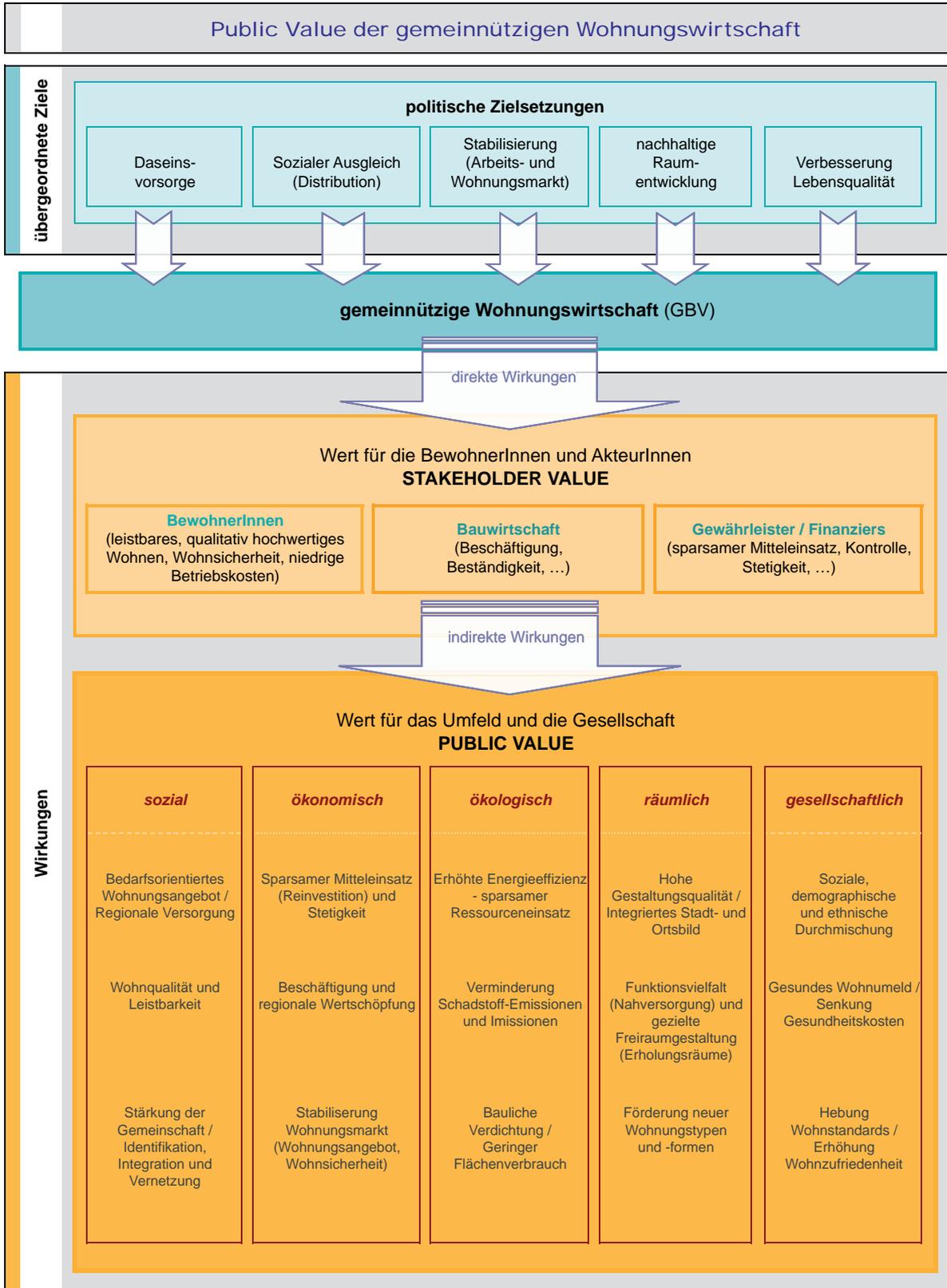
Das Public Value-Modell determiniert für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft nachstehende Wirkungsparameter:

- den **politischen Nutzen**, der die übergeordneten politischen Zielsetzungen für staatliche Interventionen wie Daseinsvorsorge, sozialer Ausgleich, ökonomische Stabilisierung, nachhaltige Raumentwicklung und ganz allgemein für eine Verbesserung der Lebensqualität beschreibt;
- den Nutzen für die Stakeholder „**Stakeholder Value**“, der den Wert für die BewohnerInnen durch die Bereitstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum mit hoher Wohnsicherheit und einer daraus resultierenden Wohnzufriedenheit, die Bauwirtschaft durch die Errichtung der Gebäude (Beschäftigung und Beständigkeit) und die Gewährleister und Finanziers (=Gebietskörperschaften als Fördergeber der Wohnbauförderung und Banken) abbildet und schließlich
- den Nutzen für das Umfeld und die Gesellschaft, der „Public Value“, dem fünf Wirkungsdimensionen, nämlich die Soziale, Ökonomische, Ökologische, Räumliche und Gesellschaftliche zugeordnet werden.

Ziele und Nutzen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Da die Wirkungen nicht innerhalb eines eindimensionalen Ursache-Wirkungs-Systems beschrieben werden können, wurde in der Konzeption des Indikatorenmodells von den gewünschten Wirkungen ausgegangen. Für diese Wirkungen wurden ein oder mehrere Indikatoren bestimmt, wobei zwischen (eindeutig) quantitativ messbaren und nur qualitativ beschreibbaren Indikatoren unterschieden wurde. Wesentlich dabei war die Herausarbeitung der Unterschiede und Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnbaus – sowohl im Vergleich zum privaten Wohnbau als auch hinsichtlich der regionalen Verteilung.

¹ Die Gesetzgeber in Bund und Länder sowie die öffentliche Hand schaffen die Voraussetzungen (Gesetze, Finanzierungsmittel), dass externe Akteure Leistungen der Daseinsvorsorge erbringen und damit einen Public Value schaffen.



Der Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft: Leistungen und ihre Wirkungen

Ausgehend von den fünf Nutzendimensionen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft lassen sich **soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen** nachweisen, die maßgeblich zum Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Länder als Fördergeber beitragen.

1. Soziale Wirkungen

Zu den sozialen Wirkungen zählen das bedarfsorientierte Wohnungsangebot, die Wohnungsqualität, das leistbare Wohnen und schließlich ergänzend dazu eine mögliche Stärkung der Gemeinschaft durch Identifikation, Integration und Vernetzung.

- **Das bedarfsorientierte Wohnungsangebot:** Insgesamt wird beinahe ein Viertel des gesamten Wohnangebotes in Österreich von Gemeinnützigen errichtet, wobei sich die Wohnbauten der GBV nicht nur in Zentren, sondern auch in peripheren Lagen finden. Die regelmäßig hohe Bauleistung der GBV wirkt darüber hinaus stabilisierend auf den Wohnungsmarkt und trägt dazu bei, „Boom-and-Bust“ Zyklen am Wohnimmobilienmarkt zu dämpfen.
Die Wohnungsqualität: Die besondere Leistung der GBV in Bezug auf das Wohnungsangebot (Wohnungsgröße und –belag) besteht in einem gleichmäßigen, durchgängigen Standard mit hoher Qualität. Beinahe ein Drittel der Wohngebäude der GBV sind jünger als 30 Jahre und weisen einen sehr hohen energetischen Standard auf. 90 Prozent aller vor 1981 errichteten Gebäude sind bereits saniert und die GBV nehmen darüber hinaus eine Vorreiterrolle im Bereich der Niedrigenergie- und Passivhäuser ein, und legen bei neuen Wohnanlagen besonderes Augenmerk auf innovative Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Wohnungen ebenso wie des Wohnumfeldes.
- **Das leistbare Wohnen:** Der durchschnittliche Wohnungsaufwand in GBV-Mietwohnungen liegt maßgeblich unter dem jeweiligen regionalen Niveau. So ist der Wohnungsaufwand für private Wohnungen im Vergleich zu gemeinnützigen durchschnittlich 18 Prozent höher. Dabei spielt auch der preisdämpfende Effekt des gemeinnützigen Eigenkapitals eine wichtige Rolle, der sich mit einer Kostensenkung für die MieterInnen von bis zu 700 Euro jährlich zu Buche schlägt. Aufgrund der gesetzlich beschränkten Mietanhebungen (WGG) sind die Unterschiede bei Neuvermietung noch stärker ausgeprägt. Die mittlere Neubezugsmiete für private Wohnungen liegt etwa 29 Prozent über derjenigen für GBV-Mietwohnungen. Bei etwas weniger als einem Drittel der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen liegt die Wohnkostenbelastung über 25 Prozent des Haushaltseinkommens. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil von etwa 41 Prozent bei den privaten Haupt- und Untermieten. Ein Marktanteil von 30 Prozent und die geringeren Kosten bei der Wiedervermietung wirken sich darüber hinaus kostendämpfend auf den gesamten Mietsektor aus.
- **Die Stärkung der Gemeinschaft** durch Identifikation, Integration und Vernetzung der BewohnerInnen kann durch eine breite Palette von Instrumenten (Partizipation, „Gemeinschaft braucht Raum“, HausbetreuerIn etc.) gefördert werden. Eine ausgewogene BewohnerInnenstruktur (Belegungssteuerung) ist die Basis für eine funktionierende Gemeinschaft und Nachbarschaft.

2. Ökonomische Wirkungen

Die ökonomischen Wirkungen inkludieren den sparsamen Mitteleinsatz und die Reinvestition der Gewinne, Auswirkungen auf Beschäftigung und regionale Wertschöpfung und schließlich die Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

- **Sparsamer Mitteleinsatz und Reinvestition der Gewinne (Stakeholder-Value, Gewährleister):** Die Wohnbaukosten der gemeinnützigen Bauträger im mehrgeschoßigen Wohnungsbau liegen deutlich unter dem österreichischen Durchschnittswert aller Bauträger und stärker noch unter denjenigen sonstiger Rechtsformen. Insbesondere in Regionen mit hohem Preisniveau – wie Vorarlberg und Wien – sind die Unterschiede am größten – die Gemeinnützigen bauen wesentlich preisgünstiger. Durch die Reinvestition ihrer Gewinne sind die GBV darüber hinaus stabile Partner der Länder.

- **Beschäftigung und regionale Wertschöpfung:** Der Wohnbau ist ein wesentlicher Beschäftigungsmotor für die jeweilige Region. Bei einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Milliarden Euro der gemeinnützigen Bauträger im Jahr 2009 kann von einem Beschäftigungseffekt von rund 39.600 Arbeitsplätzen jährlich ausgegangen werden.
- **Die Stabilisierung des Wohnungsmarktes (Wohnungsangebot, Wohnsicherheit):** Österreichweit ist der durchschnittliche Wohnungsaufwand von 2007 bis 2009 um etwa sieben Prozent gestiegen, am stärksten im privaten Wohnungssegment mit neun Prozent. Die durchschnittliche Miete im privaten Sektor liegt 18 Prozent über jener der Gemeinnützigen. Die Unterschiede bei der Neu- und Wiedervermietung sind noch stärker ausgeprägt: Hier liegen private Wohnungsanbieter durchschnittlich etwa 29 Prozent über den GBV. Wesentliche Voraussetzung für einen stabilen Wohnungsmarkt ist die kontinuierlich stabile Bauleistung der GBV. Durch die Bereitstellung von Wohnungen mit überwiegend unbefristeten Mietverträgen (97 Prozent oder 540.400 Wohnungen) geben die gemeinnützigen Bauträger ihren MieterInnen Wohnsicherheit und leisten damit einen grundlegenden Beitrag zur Stabilisierung der sozialen und gesellschaftlichen Verhältnisse. Wohnungsmobilität hat umso mehr die Bereitstellung eines hohen Angebotes an leistbaren Wohnungen durch die Gemeinnützigen in allen Regionen zentrale Bedeutung. Voraussetzung für das Bereitstellen von Wohnsicherheit sind gesunde Unternehmen auf sicherem wirtschaftlichem Fundament. Das GBV-Geschäftsmodell (Vermögensbindung, engmaschiges Aufsichtsnetz durch die Landesbehörden und Kontrollnetz durch die Revision) erfüllt diese Voraussetzung und garantiert damit sicheres Wohnen.

3. Ökologische Wirkungen Nachhaltigkeit

Die ökologischen Wirkungen beinhalten eine erhöhte Energieeffizienz und den sparsamen Einsatz von Ressourcen, die Verminderung von Schadstoffemissionen und den geringen Flächenverbrauch durch die bauliche Verdichtung.

- **Die erhöhte Energieeffizienz und der sparsame Ressourceneinsatz:** Insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre haben die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Wohngebäude systematisch thermisch saniert. 90 Prozent aller zwischen 1945 und 1980 errichteten Gebäude der GBV wurden bereits einmal saniert. Mit einer jährlichen Sanierungsrate von etwa 4,3 Prozent weisen die GBV damit den höchsten Sanierungsgrad auf. Dadurch konnte der Heizwärmebedarf um bis zu 64 Prozent bzw. bis zu 88 kWh je Quadratmeter Wohnnutzfläche eingespart werden.
- **Die Verminderung von Schadstoffemissionen:** Mehr als ein Viertel der Reduktion an CO₂-Emissionen im Wohnbau zwischen 1990 und 2007 – das sind etwa 0,37 Millionen Tonnen - ist auf die umfangreichen und intensiven Sanierungsaktivitäten in Mietwohnbauten von gemeinnützigen Bauträgern zurückzuführen.
- **Die bauliche Verdichtung und der geringe Flächenverbrauch:** Durch die Konzentration auf die Produktion von mehrgeschoßigen Wohnbauten leisten die Gemeinnützigen einen Beitrag zum zentralen raumordnerischen Ziel der Verminderung der Zersiedelung.

4. Räumliche Wirkungen

Zu den räumlichen Wirkungen zählen die hohe Gestaltungsqualität und ein integriertes Stadt- und Ortsbild, ein attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung sowie die Förderung neuer Wohnungstypen und -formen.

- **Hohe Gestaltungsqualität und ein integriertes Stadt- und Ortsbild:** In den letzten Jahren haben insbesondere Bauträgerwettbewerbe als Voraussetzung für die Vergabe von Förderungen und Gestaltungsbeiräte zur Hebung der Qualitäten im Wohnbau maßgeblich beigetragen.

- **Ein attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung:** Funktionelle Durchmischung und eine gesicherte Nahversorgung haben ebenso wie eine gute Erreichbarkeit im ÖPNV (=Öffentlicher Personennahverkehr) zentrale Bedeutung für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen. Insbesondere in Neubauprojekten der gemeinnützigen Bauträger liegt der Fokus verstärkt auf der gezielten Gestaltung der Freiräume zu vielfältigen Kommunikations- und Erholungsräumen mit unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten und hoher Lebensqualität.
- **Die Förderung neuer Wohnungstypen und –formen:** Vielfalt und Flexibilität in den Wohnungsgrundrissen zahlreicher aktueller Wohnprojekte der GBV fördern die vielseitige (lebenslange) Nutzbarkeit der Wohnungen und damit auch eine durchmischte BewohnerInnenstruktur als Basis für eine stabile und interaktive Gemeinschaft.

5. Gesellschaftliche Wirkungen

Die gesellschaftlichen Wirkungen umfassen die soziale, demographische und ethnische Durchmischung, ein gesundes Wohnumfeld sowie die Hebung des Wohnstandards und damit eine Erhöhung der Wohnzufriedenheit.

- **Die soziale, demographische und ethnische Durchmischung:** Gesamtheitlich betrachtet weisen GBV-Mietwohnbauten eine vergleichsweise sehr ausgewogene demographische, soziale und ethnische Zusammensetzung der BewohnerInnen auf, welche der österreichischen Bevölkerungsstruktur sehr ähnlich ist. Demnach ist eine gute Basis für eine stabile Gemeinschaft und für eine erfolgreiche Integration gegeben.
- **Ein gesundes Wohnumfeld und dadurch die Senkung von Gesundheitskosten:** BewohnerInnen von GBV-Mietwohnungen fühlen sich etwas weniger stark von wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastungen wie etwa Feuchtigkeit und Schimmel betroffen als BewohnerInnen anderer Mietwohnungen.
- **Die Hebung des Wohnstandards und damit eine Erhöhung der Wohnzufriedenheit:** Bei der EU-SILC-Erhebung² erzielen die GBV-Mietwohnungen beste Werte im Vergleich zu anderen Mietwohnungen. 69 Prozent der BewohnerInnen sind „sehr oder ziemlich“ zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

Empfehlungen und Vorschläge zur Weiterentwicklung

Genannte soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen verhindern folgende unerwünschte Entwicklungen am Wohnungsmarkt:

- den (unkontrollierten) Anstieg der Miet- und Eigentumspreise in gut erreichbaren Lagen,
- den Wohnimmobilienmarkt destabilisierende Preisschwankungen
- Engpässe in der Wohnversorgung,
- die räumliche und soziale Segregation,
- die Nichtberücksichtigung ökologischer und sozialer Ziele aufgrund von Gewinnmaximierung,
- den ungedämpften Rückgang der Neubauleistung durch konjunkturelle Abschwünge und letztendlich die
- Entstehung monotoner Stadtlandschaften.

Folglich leisten die GBV und die Länder durch die Wohnbauförderung einen wesentlichen Beitrag zur territorialen und gesellschaftlichen Kohäsion. Um das Grundbedürfnis Wohnen weiterhin zu garantieren, und den Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nachhaltig verankern zu können, sollte

- das gemeinnützige Geschäftsmodell (Gemeinwohlorientierung anstelle von Profitmaximierung, Vermögensbin-

² Die EU - SILC ist die jährliche Erhebung zu den Lebensbedingungen der Privathaushalte (Wohnsituation, Ausgaben für das Wohnen, die Ausstattung der Haushalte, die Beschäftigungssituation, das Einkommen der Haushaltsmitglieder, Bildung, Gesundheit etc.) in der Europäischen Union, und wird in Österreich von der Statistik Austria durchgeführt.

- dung, Geschäftskreisbeschränkung, Aufsicht und Kontrolle) abgesichert werden,
- der Public Value durch die Wohnbauförderung stärker berücksichtigt werden,
 - die Wohnbauförderung den sozialen Zusammenhalt, die räumliche Entwicklung und die Innovation gezielter als bisher fördern;
 - die Wohnbauförderungsrichtlinien in Hinblick auf die unterschiedlichen Vorverfahren für die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln in den Ländern im Rahmen einer Art. 15a-Vereinbarung vereinheitlicht werden und die Wohnumfeldfaktoren stärker berücksichtigen;
 - der Mehrgeschossbau in der Wohnbauförderung vorrangig sein;
 - der hohe Errichtungs- und Sanierungsaufwand stärker abgedeckt werden,
 - eine einheitliche Basis für Nachfrageorientierung und Bestandsentwicklung Österreich weit zur Verfügung gestellt werden und schließlich
 - eine ausgewogene BewohnerInnenstruktur seitens der GBV weiterhin gesichert werden.

Die Erhebung, Sammlung und Aufbereitung zusätzlicher Daten und Beispiele für den Beleg des Public Value-Modells sowie das Sichtbarmachen des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für die breite Öffentlichkeit als Public Value Monitoring, würde darüber hinaus die Kommunikation nach innen und außen erheblich unterstützen.

Public Value – eine Begriffsdefinition

1 Die Public Value Idee

Ursprünglich geht der Begriff Public Value zurück auf den US-Organisationswissenschaftler Mark Moore, der 1995 aufzeigte, dass öffentliche Einrichtungen ihre Zwecke im Gemeininteresse effizienter erreichen, wenn Management und Nutzer zusammenarbeiten.³

Moore's Public Value Ansatz und Management Konzept wurde zuerst von Wissenschaftlern, Think Tanks und später von zahlreichen Organisationen des öffentlichen Sektors im Vereinigten Königreich im Zuge der Diskussion um die Reform des öffentlichen Dienstes übernommen.

Inzwischen ist die Bandbreite - sowohl des Begriffes als auch des Konzeptes⁴ - immer größer geworden und erschwert zunehmend eine klare Definition.

Grundsätzlich kann Public Value mit „Gesellschaftlicher Mehrwert“ übersetzt werden. Im Gegensatz zum Private Value, der in der Regel ausschließlich auf die direkten Wirkungen für die einzelnen Stakeholder („user value“) ausgerichtet ist, ist der Public Value mehrdimensional und wirkt großteils indirekt.⁵ D.h. Public Value beschreibt generell jenen Wert, den die Gesellschaft aus bestimmten Tätigkeiten schöpfen kann. Public Value-Modelle bilden demnach die Wirkungen von (öffentlichen) Leistungen für die Gesellschaft ab.

Nachfolgender kurzer Abriss zur Begrifflichkeit von Public Value soll einerseits Klarheit schaffen, andererseits die wissenschaftliche Ausgangsbasis für das Public Value-Modell vorliegender Studie darstellen.

Prinzipiell stellt sich bei der Definition von Public Value die Frage, worin dieser sich von anderen Begrifflichkeiten wie „Öffentliche Güter“ (public goods), „Öffentliches Interesse“ (public interest) oder „Öffentlicher Nutzen“ (public benefit) unterscheidet.

Public Value schließt zwar öffentliche Güter ein, beschränkt sich aber nicht auf diese. Alford und O'Flynn sehen **drei wesentliche Unterschiede:**

„**One** is that (...) it includes remedies to market failures of various types besides public goods – that is, to situations where market mechanism do not maximise citizens' individual welfare, such as negative externalities, natural monopolies or imperfect information (...) Concomitantly with these solutions to forms of market failure, citizens also value the institutional arrangements which enable markets to operate and societal orderings to function. (...)“

The second difference is (...) public value encompasses not only outputs but also outcomes, that is, impacts upon those who enjoy the value/good in question or upon states of nature important to those people. This relates to the **third difference:** public value has meaning for those enjoying it (...) here the people in question constitute a collectivity – the citizenry rather than an aggregation of individuals, which poses challenges of determination of what is valuable.”⁶

³ Vgl. Moore, Marc: Creating Public Value: Strategic Management in Government. Cambridge: Harvard University Press, 1995.

⁴ Eine der umfassendsten Auseinandersetzungen mit dem Thema Public Value liefert der britische Think Tank The Work Foundation, wonach Public Value

- ein akademischer Ansatz bzw. eine Theorie des öffentlichen Managements,
- ein Korrektiv oder eine Alternative zu früheren Managementansätzen, besonders zu New Public Management,
- ein rhetorisches Instrument zur Neubelebung oder Reform des öffentlichen Sektors,
- eine besondere Ausprägung von Institutional Governance mit Schwerpunkt auf Netzwerk- und bzw. Kollaborationsstrukturen oder
- ein analoger Wert zu Private Consumer Value, also zu ökonomischen oder gar monetären Werten, die durch den Preismechanismus am Markt entstehen, sein kann. (vgl. Körber: Public Value Konzepte, 2009, S. 6.)

⁵ vgl. Tony Bovaird: Basing strategy in the public sector on the concept of public value, 2008, S.260.

⁶ Alford; O'Flynn: Making Sense of Public Value, 2009, S. 175.

Im Gegensatz zu den öffentlichen Gütern, schließt Public Value demnach einerseits Regelungen/Maßnahmen betreffend Marktversagen ein, andererseits erzeugt Public Value neben Leistungen vor allem Wirkungen. Darüber hinaus bestimmen die NutzerInnen den Wert, und zwar über den Wert des Individuums hinaus, hin zu einem Wert für das Kollektiv bzw. die Gesellschaft.

Obwohl im Rahmen von „Öffentlichem Interesse“ und „Öffentlichem Nutzen“ auch Wirkungen erzeugt werden, stellen beide Begriffe keine Synonyme von Public Value dar. Der Begriff des „Öffentlichen Interesses“ ist jenem des Public Value zwar nahe, aber definiert sich hauptsächlich über den „eigenen“ Wert. Alford und O’Flynn meinen dazu: „’interest’ is one of the reasons or reference points for which people value things. People may be said to value something because it is in their interest.”⁷

Dasselbe kann über den “öffentlichen Nutzen” bzw. „sozialen Nutzen“ gesagt werden. Menschen wertschätzen Dinge, weil sie von ihnen profitieren.

Dementsprechend inkludiert Public Value:

- den spezifischen Nutzen „Öffentlicher Güter“ sowie einen größeren Wert, der über deren Bereitstellung hinausgeht,
- Leistungen und Wirkungen und
- den daraus resultierenden Mehrwert für die Gesellschaft. Dieser Mehrwert beschränkt sich jedoch nicht auf den von EntscheidungsträgerInnen des öffentlichen Sektors intendierten.

2 Zur Bestimmung des Public Value

Versuche, den Wert von Nutzen und Wirkungen – den Public Value – quantitativ zu erfassen und zu messen, stoßen auf vielfältige Hindernisse und Schwierigkeiten:

- Ähnlich wie bei öffentlichen Gütern⁸ (z.B.: Luftgüte) ist der Public Value dadurch gekennzeichnet, dass es **eine Vielzahl unterschiedlicher NutznießerInnen** gibt und die Wirkungsbereiche sowohl räumlich als auch sozial nur schwer bis gar **nicht abgrenzbar** sind. Dementsprechend schwierig ist es, die NutzerInnen und Auswirkungen zahlenmäßig zu erfassen.
- Das Wirkungssystem des Public Value ist geprägt von **sehr hoher Komplexität**: Eine Vielzahl an NutzerInnen mit unterschiedlichsten Merkmalen und Verhaltensmustern stehen in vielfältigen, mehrdimensionalen Beziehungen zueinander. Es handelt sich selten um einfach zu bestimmende Ursache-Wirkungsketten, sondern um ein Geflecht multipler Wechselwirkungen mit unterschiedlicher Intensität. Die Wirkung kann direkt oder indirekt, kurz- mittel- oder langfristig eintreten und ist oftmals das Produkt eines Bündels an unterschiedlichen Einflussfaktoren (z.B.: hohe Wohnzufriedenheit).
- Die **Bedeutung** der einzelnen Wirkungen für die Gemeinschaft ist umstritten – der Wert vieler Wirkungen (z.B.: Wohnzufriedenheit) nicht monetarisierbar, so dass letztlich auch die **Definition von Prioritäten, eine Gewichtung** der Wirkungen und der einzelnen Indikatoren nur **innerhalb eines gemeinschaftlichen Abstimmungs-Prozesses** erfolgen kann.
- Viele der Wirkungen – wie beispielsweise gestalterische Kriterien oder Netzwerke - sind **quantitativ nicht erfassbar**, sondern können nur verbal beschrieben werden. Andere Wirkungen sind zwar messbar, **die Daten** sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar und müssen zunächst erhoben werden. Bei messbaren Indikatoren besteht wiederum das Problem, dass die Daten unterschiedliche zeitliche und räumliche

⁷ Alford; O’Flynn: Making Sense of Public Value, 2009, S. 176.

⁸ “Reine öffentliche Güter zeichnen sich im Konsum durch die Eigenschaften Nicht-Ausschließbarkeit und Nicht-Rivalität aus.” vgl.: http://de.wikipedia.org/wiki/Öffentliches_Gut. [Download: 16.10.2010].

Bezugssysteme aufweisen, so dass sie weder vergleichbar noch summierbar sind. In diesem Fall sind spezifische Nutzwerte in Abhängigkeit der Ausprägung zu bestimmen. Ein spezifisches Problem im Zusammenhang mit Wohnen ist, dass viele Wirkungen nur kleinräumig bestimmbar sind, auf dieser Ebene aber keine statistischen Daten vorliegen.

- Zusätzlich treten **externe Effekte**⁹ auf: Neben den durch die Maßnahme intendierten Wirkungen auf die direkt Beteiligten, werden ungeplante, nicht abgegoltene Wirkungen (Schäden und Nutzen) auf unbeteiligte Dritte ausgelöst. Problematisch wird dies insbesondere bei so genannten negativen externen Effekten, bei welchen unbeteiligte Personen oder aber auch die Umwelt Schaden erleidet, ohne dass der Verursacher dafür bezahlt bzw. Geschädigte dafür entschädigt werden. Bei Aktivitäten mit externen Effekten (z.B.: Autoverkehr) ist keine **Kostenwahrheit** gegeben, da die direkten Nutznießerinnen lediglich für die direkt anfallenden Kosten bezahlen.
- Schließlich können entgegen der gewünschten Wirkungen **Resistenzen** innerhalb der Organisationen ebenso wie innerhalb der Bevölkerung aus unterschiedlichen Gründen auftreten.

Martin Cole und Greg Parston¹⁰ geben in ihrem Buch „Unlocking Public Value“ eine 4-stufige Arbeitsanleitung zur Messung des Public Value öffentlicher Dienstleistungen:

Public Service Value Methodology:

1. Define Outcomes and Metrics
2. Calculate Outcome and Cost-Effectiveness Scores
3. Perform the Public Service Value Performance Matrix
4. Analyse the Public Service Value Performance Results¹¹

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf dem ersten Arbeitspaket - **der Definition und Auswahl geeigneter Erfolgsindikatoren und ihrer Messgrößen** - der **Erarbeitung eines Outcome-Modells bzw. Wirkungsmodells** als Grundlage für die Berechnung des Public Value. In einem zweiten Arbeitsschritt werden die einzelnen Indikatoren für die gemeinnützigen Wohnbauträger analysiert, berechnet und dargestellt, so dass eine fundierte Basis für eine Diskussion zur Gewichtung der einzelnen Wirkungen und Indikatoren gegeben ist.

Als Basis für die Bestimmung der Wirkungen müssen zunächst die wesentlichen Bestandteile des Modells identifiziert werden¹²:

1. Mission (politischen Ziele)
2. Kernfunktionen und -fähigkeiten
3. AkteurInnen, KundInnen und andere Anspruchspersonen (NutzerInnen im weitesten Sinn)
4. Erwartungen der AkteurInnen, KundInnen und anderer Anspruchspersonen

Zur Findung der Wirkungen stellt sich die Frage, welche zentralen Ergebnisse mit der Dienstleistung für die Anspruchspersonen, für die internen und externen (Haupt-) Nutznießer erreicht werden sollen. Die Autoren empfehlen die Durchführung von Workshops zur Bestimmung, Bewertung und Gewichtung der Wirkungen, welche über die Filter¹³ „Mission Focused“, „Action Oriented“, „Comprehensive“, und „Creates Values“ zu überprüfen sind.

9 „Als externe Effekte bezeichnet man Kosten und Nutzen, die bei anderen als den bei einer wirtschaftlichen Tätigkeit beteiligten AkteurInnen entstehen. (...) Positive externe Effekte entstehen, wenn von einer wirtschaftlichen Aktivität positive Wohlfahrtseffekte für nicht-Beteiligte entstehen. (...) Beim Konzept negativer externer Effekte wird angenommen, dass im Produktions- und Konsumtionsprozess vielfach Kosten für die Allgemeinheit entstehen, die sich nicht in den Marktpreisen widerspiegeln.“ Novy, Andreas, Internationale Politische Ökonomie, Abschnitt 2.2.5.4.1 Externe Effekte, 2005.

10 vgl. Cole; Parston: Unlocking Public Value, 2006.

11 vgl. Cole; Parston: Unlocking Public Value, 2006 S. 143.

12 vgl. Cole; Parston: Unlocking Public Value, 2006.

13 vgl. Cole; Parston: Unlocking Public Value, 2006. S. 69 und S. 146.

Im nächsten Schritt müssen Erfolgsindikatoren identifiziert werden, anhand derer beurteilt werden kann, ob und in welchem Ausmaß die Wirkungen erzielt worden sind. Wiederum sind die von ExpertInnen gesammelten Indikatoren mithilfe von „Intention Filters (Outcome Focused, Customer Focused, Drives Intended Behavior, Actionable)“ und „Feasibility Filters (Measurable, Practical/Affordable)“ zu überprüfen.

Zusammenfassend kann Public Value als gesellschaftlicher Mehrwert gesehen werden. Dieser Mehrwert umfasst den konkreten Nutzen für verschiedene Interessengruppen, auf Basis der bisherigen Analysen die Wirkungen der in der Regel öffentlichen Leistungen sowie den Nutzen für die Gesellschaft. Nutzen und Wirkungen sind dabei mehrdimensional zu sehen und schließen soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen ein. Public Value schließt Regelungen gegen Marktversagen ein.

Grundsätzlich zielen Public Value-Ansätze darauf ab, Wirkungen für die Gesellschaft durch öffentliche Leistungen sichtbar zu machen. Die Leistungserbringung muss dabei nicht durch die öffentliche Hand selbst erfolgen, sondern kann im Sinne des Gewährleistungsansatzes¹⁴ auch durch externe Akteure erfolgen.

Über diese Ansätze hinaus lässt sich zeigen, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft aufgrund ihres Geschäftsmodells einen eigenen Public Value schafft. Durch die Zugehörigkeit zum Dritten Sektor, das eigene Grundverständnis (Wohnbedarfsbedeckung ohne Profitmaximierung) und die Unterwerfung unter das WGG-Regime (Kostendeckungsprinzip, Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbeschränkung, zweckgerichteter Eigenkapitaleinsatz etc.) wird eigener Public Value generiert, der sich nicht bloß auf die Leistungserbringung für die öffentliche Hand beschränkt.¹⁵

14 Die Gesetzgeber in Bund und Länder sowie die öffentliche Hand schaffen die Voraussetzungen (Gesetze, Finanzierungsmittel), dass externe Akteure Leistungen der Daseinsvorsorge erbringen und damit einen Public Value schaffen.

15 „Das Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit setzt inhaltlich darauf, dass Unternehmen in unmittelbarer eigenverantwortlicher Wahrnehmung von Daseinsvorsorgeaufgaben tätig werden. Im Unterschied zum Gewährleistungsmodell setzt das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wesentlich darauf, dass gemeinnützige Bauvereinigungen unmittelbar aus Verantwortung für die Daseinsvorsorgeleistung „Volkswohnungswesen“ tätig werden. Aus dieser Verantwortung resultieren grundsätzliche Beschränkungen, insbesondere Vermögensbindungen. Diese sind unmittelbar Ausdruck einer mit dem Status der Gemeinnützigkeit begründeten und akzeptierten Daseinsvorsorgeverantwortung. Die Verantwortung wird also der gemeinnützigen Bauvereinigung selbst übertragen.“ (vgl. Korinek/Holoubek: Wohnungsgemeinnützigkeit, Wien 2008, S. 59).

Zentrale Aspekte des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

1 Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich lässt sich anhand von Zahlen deutlich festmachen: beinahe jede/r sechste Österreicher/in wohnt in einer von Gemeinnützigen errichteten und/oder verwalteten Wohnung. Gemessen am gesamtösterreichischen Wohnungsbestand verwalten die GBV also etwa 20 Prozent aller Wohnungen, das entspricht einer Anzahl von 815.000 Wohnungen österreichweit. Insgesamt erbringt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft rund 30 Prozent der gesamten Bauleistung und mehr als die Hälfte der Bauleistung im Mehrfamilienhausbau.¹⁶ Dementsprechend sind die Gemeinnützigen mit einer Bilanzsumme von 37 Milliarden Euro und einem jährlichen Neubauvolumen von rund 2,4 Milliarden Euro ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in Österreich.¹⁷ Hinzu kommt, dass neben der zentralen Funktion der Wohnraumbereitstellung vor allem auch deren Leistbarkeit und hoher Qualitätsstandard maßgeblich zum Erfolg der Gemeinnützigen beitragen. Ein wesentlicher Faktor der Finanzierung sozial erschwinglicher Wohnungen ist die Wohnbauförderung der Länder, mittels derer rund 70 Prozent des Wohnungsbedarfs in Österreich in den vergangenen Jahren gedeckt wurden.

Aktuell gibt es in Österreich 190 gemeinnützige Bauvereinigungen, davon 99 Genossenschaften, 81 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften.¹⁸

Der Wohnraum als Lebensraum schließt neben dem eigentlichen Gebäude Regionen und soziale Gemeinschaften ein. Daher beschränkt sich die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch die Bereitstellung leistbaren und qualitätsvollen Wohnraums nicht ausschließlich auf den direkten Wert für die beteiligten Stakeholder („user value“) wie die Bauwirtschaft, die Gewährleister/Finanziers und die BewohnerInnen, sondern wirkt sich (indirekt) positiv auf Umfeld und Gesellschaft aus.

Dieser „gesellschaftliche Mehrwert“ (Public Value) der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft lässt sich am eigenen Grundverständnis der Gemeinnützigen und aus ihrem, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden, gesellschaftlichen Auftrag/Zweck („Public Purpose“) erkennen: Versorgung mit leistbaren Wohnungen ohne Profitmaximierung.

1.1 Funktionalität der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verankert. Das WGG definiert gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) folgendermaßen:

„§1.(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. (...)“¹⁹

Daraus folgen als leitende Zielvorstellungen der Wohnungsgemeinnützigkeit, welche die Zugehörigkeit zum Dritten Sektor konstituieren, die Gemeinwohlorientierung anstelle der Profitmaximierung, die Vermögensbindung, die Geschäftskreisbeschränkung und die Aufsicht und Kontrolle. Weitere im WGG normierte Grundsätze sind die Gewinnerzielungs- und Gewinnentnahmebeschränkung und das Kostendeckungsprinzip.

16 Bauer; Streimelweger: Trends im Wohnbau - die Rollen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Wohnbauförderung, Wien 2010, S. 24-26.

17 vgl. www.gbv.at; Fakten und Analysen: Wirtschaftsfaktor Wohnbau [Download: 19.10.2010].

18 Vgl. www.gbv.at – Historischer Abriss [Download: 19.10.2010].

19 Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), <http://www.ris.bka.gv.at> [Download: 19.10.2010].

Im Einzelnen bedeuten diese Prinzipien:

- **Kostendeckungsprinzip:** Die GBV dürfen für die Überlassung einer Wohnung nur ein Entgelt in Rechnung stellen, das weder höher noch niedriger ist, als der Betrag, der sich aus den Kosten der Herstellung bzw. der Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt.²⁰ Zur laufenden Erfüllung ihrer generationenübergreifenden Aufgabe der Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen im Sinne des Volkswohnungswesens ist dabei die Bildung von Rücklagen ausdrücklich miteingeschlossen.
- **Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbeschränkung:** Die Erwirtschaftung von gesetzlich limitierten Gewinnen hat für die GBV zur Erfüllung der Bereitstellung künftig leistbaren Wohnraums fundamentale wirtschaftliche Bedeutung. Gewinne dürfen nur in beschränktem Umfang ausgeschüttet werden, dadurch wird die Selbstfinanzierungskraft des Unternehmens gestärkt und in weiterer Folge der Bedarf an teurerem Fremdkapital reduziert.
- **Eigenkapital:** Zur Gewährleistung der generationenübergreifenden Bereitstellung nachhaltigen und leistbaren Wohnraums ermöglicht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz den GBV die Bildung von Eigenkapital. Gemeinnütziges Eigenkapital bleibt im wohnwirtschaftlichen Kreislauf erhalten und wird zweckgebunden wieder zur kostengünstigen Grundstücks- und Neubaufinanzierung und der Co-Finanzierung von Wohnungsanierungen investiert. Eigenkapital, das nicht innerhalb gesetzlich festgelegter Fristen zu Wohnbauzwecken wieder eingesetzt wird, unterliegt der Besteuerung (Reservekapital-Regelung).

Der zweckgerichtete GBV-Eigenkapitaleinsatz erzeugt gesellschaftlichen Mehrwert, weil

- dadurch in der Vergangenheit maßgeblich der Ausdünnung der Wohnbauförderungsmitteln entgegengewirkt und somit die öffentliche Hand entlastet werden konnte,
 - mit der langfristig billigeren Eigenfinanzierung eine beträchtliche Kostensenkung gegenüber einer Kapitalmarktfinanzierung für den Mieter bzw. Wohnungssuchenden erreicht wird,
 - dieser aufgrund geringeren Fremdmittelanteils risikomindernd wirkt und
 - eine solide Eigenkapitalausstattung einen wohnkostensenkenden „Bonitätseffekt“ bei der Kreditvergabe mit sich bringt.
- **Vermögensbindung:** Das von den gemeinnützigen Bauvereinigungen erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleiches zur Sicherung einer sozial nachhaltigen Wohnversorgung auf Dauer für die Zwecke der gemeinnützigen Wohnraumschaffung und-erhaltung gebunden
 - **Geschäftskreisbeschränkung:** Die Geschäftskreisregelung konkretisiert und definiert die dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Ihr Haupt-Tätigkeitsfeld umfasst die Errichtung, Verwaltung und Sanierung von Wohnungen sowie zum Wohnumfeld gehörende Nebengeschäfte und konnexe Zusatzgeschäfte. Im Rahmen der Ausnahmegeschäfte können auch Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflegeheime und Gemeindeämter von den GBV errichtet werden.
 - **Aufsicht und Kontrolle:** GBV sind wie kein anderer Wirtschaftssektor einem dichten Kontroll- und Aufsichtssystem aus Landesbehörden und einer umfassenden und strengen Rechnungs-, Gebarungs- und Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den Revisionsverband und seinen unabhängigen Prüfern unterworfen.
 - **Personelle Einschränkung:** GBV müssen von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kunden zu verhindern. Dies gilt vor allem für die Funktionäre von gemeinnützigen Unternehmen. Auch die Bezüge von Funktionären und Angestellten dürfen gesetzliche Grenzen nicht übersteigen.²¹

20 D.h. im Gegensatz zu privaten Bauvereinigungen gilt die Mietbeschränkung bei den GBV für die „Lebensdauer“ eines Wohnbaus, während sie für die Privaten mit der Förderungsdauer limitiert ist.

21 vgl. www.gbv.at Grundsätze und Ziele [Download: 19.10.2010] sowie Ludl, Herbert: Gemeinnützige Bauvereinigungen, Wien 2007.

1.2 Der Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Anhand welcher Kriterien und mittels welcher Ermittlungsverfahren kann der Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nun definiert werden?

Da Public Value auch Maßnahmen betreffend Marktversagen inkludiert (vgl. vorliegender Bericht S. 7) und Wohnen Teil der Daseinsvorsorge²² ist, lassen sich für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, und angelehnt an das Fünfdimensionenmodell für den öffentlichen Sektor von Tony Bovaird²³ folgende Wirkungsparameter für die Bestimmung des Public Value heranziehen:

- der politische Nutzen (übergeordnete Ziele)
- der Wert für die Stakeholder - „User Value“ (direkte Wirkungen) - und
- der Nutzen für das Umfeld, im weiteren Sinn für die Umwelt und die Gesellschaft (indirekte Wirkungen) oder „Public Value“.

Der **politische Nutzen** definiert sich über die übergeordneten politischen Zielsetzungen für staatliche Interventionen wie Daseinsvorsorge, sozialer Ausgleich, ökonomische Stabilisierung, nachhaltige Raumentwicklung und ganz allgemein einer Verbesserung der Lebensqualität.

Der **„User Value oder Stakeholder Value“**²⁴ also die überwiegend direkte positive Wirkung betrifft einerseits die BewohnerInnen durch die Bereitstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum mit hoher Wohnsicherheit und einer daraus resultierenden Wohnzufriedenheit, andererseits die Bauwirtschaft durch die Errichtung der Gebäude (Beschäftigung und Beständigkeit) und schließlich die Gewährleister²⁵ und Finanziere (=Gebietskörperschaften als Fördergeber der Wohnbauförderung und Banken).²⁶

Der **„Public Value“** oder Nutzen für das Umfeld und die Gesellschaft besteht aus indirekten Wirkungen, welchen folgende fünf Wirkungsdimensionen zugeordnet werden können:

- die soziale,
- die ökonomische,
- die ökologische,
- die räumliche und
- die gesellschaftliche Wirkungsdimension.

Zur Veranschaulichung des Public Value Modells für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vergleiche Abbildung 1 „Ziele und Nutzen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“.

22 Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zählt zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge, d.h. der Staat geht davon aus, dass der Markt die Wohnungsversorgung alleine nicht in sozial angemessener Weise erfüllen kann. Diese Mitverantwortung des Staates spiegelt sich im Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz wider. (vgl. Korinek/Holoubek: Wohnungsgemeinnützigkeit, Wien 2008, S. 53-60).

23 Tony Bovaird: Basing strategy in the public sector on the concept of public value, 2008, S. 260 – 270.

24 Im Modell sprechen wir ausnahmslos von „Stakeholder Value“, da diese Begrifflichkeit die Zielgruppe des direkten Nutzens eindeutiger definiert als der allgemeine Terminus „user“.

25 Vgl. Gewährleistungsansatz: Die Gesetzgeber in Bund und Länder sowie die öffentliche Hand schaffen die Voraussetzungen (Gesetze, Finanzierungsmittel), dass externe Akteure Leistungen der Daseinsvorsorge erbringen und damit einen Public Value schaffen.

26 Vorliegende Arbeit beschränkt sich bei den Gewährleistern/Financiers auf die Gebietskörperschaften, deren sparsamer Mitteleinsatz, Kontrolle und Stetigkeit maßgeblich zum Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft beitragen.

2 Bedeutung der Wohnbauförderung für den Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Ein zentrales Element der österreichischen Wohnungspolitik ist die Wohnbauförderung als Garant für die Bereitstellung von ausreichendem und leistbarem Wohnraum. Dabei wird zwischen der direkten und indirekten Wohnbauförderung unterschieden.

Die **direkte Wohnbauförderung** ist ein Mix aus Subjekt- und Objektförderung. Die Objektförderung stellt Privaten Personen/Bauträgern²⁷ finanzielle Mittel zur Schaffung von Wohnraum bereit. Unter Subjektförderung versteht man die individuelle einkommensabhängige Stützung zur Stärkung der Nachfrage.

Die **indirekte Wohnbauförderung** erfolgt über Steuererleichterungen. Dies inkludiert einerseits Abschreibungsmöglichkeiten über Sonderausgaben bei Kosten für die Wohnraumbeschaffung und Wohnraumsanierung und andererseits das Bausparen und Wohnbauanleihen.²⁸

Ende der 1980er Jahre wurde die Wohnbauförderung Sache der Länder. D.h., die Wohnbauförderung ist in neun verschiedenen Landesgesetzen geregelt. Gemeinsam ist allen Gesetzen, dass die Förderung einerseits der Errichtung, der Vermietung, des Erwerbs und der Sanierung gewidmet ist (=Objektförderung), andererseits Bestimmungen für die Gewährung von Wohnkostenzuschüssen an sozial bedürftige Haushalte (=Subjektförderung) festlegt. Somit ist die Wohnbauförderung nicht ein singuläres Instrument, sondern ein Konvolut zahlreicher, funktional, geografisch und fiskalisch differenzierter Förderinstrumente.

Das Ausgabenvolumen der Wohnbauförderung beträgt durchschnittlich ca. 2,3 Milliarden Euro pro Jahr. Im europäischen Vergleich liegt Österreich mit 1,3 Prozent des Bruttoinlandsproduktes etwa im EU-Schnitt. Darin enthalten sind die Ausgaben für die Wohnbauförderung der Länder, die Bausparförderung und die KESt.-Befreiungen für Wohnbauanleihen. Allerdings unterscheidet sich Österreich in der Ausgestaltung der Wohnbauförderung von den anderen EU-Ländern. Der Vorrang der Objektförderung vor der Subjektförderung trägt maßgeblich zum relativ niedrigen Niveau der Wohnungskosten in Österreich bei. Dadurch wird der Anteil von Wohnbeihilfen gering gehalten: so benötigen in Österreich weniger als fünf Prozent der Haushalte Wohnbeihilfen, während in anderen europäischen Ländern bis zu 25 Prozent aller Haushalte Beihilfen empfangen.²⁹

Durch die zentrale Bedeutung der Wohnbauförderung für die Gemeinnützigen³⁰ und deren Leistungsspektrums tragen die Wohnbauförderung und damit die Länder in ihrer Funktion als Fördergeber maßgeblich zum Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bei.

Österreichs Gemeinden haben einen Bestand von ca. 300.000 Gemeindewohnungen, wobei Wien mit etwa 210.000 Wohnungen den Löwenanteil hält. Allerdings haben sich die Gemeinden mittlerweile fast gänzlich aus dem Neubau zurückgezogen und dadurch verstärkt auf die Gemeinnützigen zurückgegriffen. In den vergangenen 20 Jahren errichteten die Gemeinnützigen beinahe ein Drittel der Neubauten. Der Neubau ist nach wie vor das Fundament der Wohnbauförderung und wird vor allem über Darlehen finanziert.

27 Empfänger der Wohnbauförderung sind sowohl Private Personen für die Errichtung und Sanierung des Eigenheims als auch Gemeinden, gemeinnützige und gewerbliche Bauträger für die Errichtung und Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen.

28 vgl. Stagl Wolfgang: Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich. In: WISO (2006),1, ISW, Linz 2006, S. 66.

29 vgl. www.gbv.at; Fakten und Analysen: Wirtschaftsfaktor Wohnbau. [Download: 19.10.2010].

30 Die GBV erhalten primär Objektförderung für den Neubau, für Sanierungen gibt es aufgrund vorhandener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Vergleich wenig Wohnbauförderungsmittel (WBF). Insgesamt werden 30 Prozent der WBF-Mittel für Projekte der GBV zur Verfügung gestellt und der Großteil der GBV-Neubauleistung erfolgt unter Verwendung dieser Mittel. Durch die „funktionale Verflechtung“ zwischen der Wohnbauförderung und der Wohnungsgemeinnützigkeit bleiben die mit öffentlicher Finanzierungshilfe erwirtschafteten Erträge im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf gebunden und verringern damit tendenziell die Erfordernisse zusätzlicher öffentlicher Mittel (vgl. Bauer: Wohnbauförderung, Wien, 2008, S. 129).

Wie bereits erwähnt, ist die Ausgestaltung der Wohnbauförderungen in den Bundesländern sehr unterschiedlich, da die Länder als Fördergeber sowohl die Förderungsart als auch den Inhalt (Neubau/Sanierung/Energie) selbst bestimmen können: So fließen etwa im Burgenland (88 Prozent) und in Tirol (84 Prozent) der Großteil der Mittel in den Neubau, während beispielsweise in Wien und der Steiermark 30 Prozent der Förderungen für die Sanierung verwendet wird. Die Wohnbauförderungsmittel werden zu einem Drittel an die Gemeinnützigen vergeben, ein Sechstel erhalten gewerbliche Bauträger, der große Rest kommt Privatpersonen und Gemeinden zugute.³¹ Das primäre Ziel der Wohnbauförderung – respektive die Schaffung und Sanierung von Wohnraum zur Sicherstellung der quantitativen und qualitativen Wohnraumbereitstellung für die Bevölkerung – ist in allen Landesgesetzen ident. Seit 2009 bestimmen die Länder auch die Höhe der Wohnbauförderung selbst, nachdem die Zweckzuschüsse des Bundes in allgemeine Ertragsanteile „aufgelöst“ wurden (FAG 2008).

Eine Kürzung der Wohnbauförderung würde nicht nur die Gemeinnützigen stark betreffen, sondern würde auch weit reichende wirtschaftliche und soziale Konsequenzen nach sich ziehen. Weniger Wohnbauförderung bedeutet weniger geförderte Wohnungen, die nur in geringem Ausmaß durch den frei finanzierten Wohnbau kompensiert würden. Damit in Zusammenhang würden die Mieten und Preise steigen, auch bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Die Investitionen in den Neubau und in die Sanierung reduzieren sich und gehen mit negativen Wertschöpfungseffekten (jährlicher Rückgang um 0,34 Prozent des BIP) und Beschäftigungseffekten (durchschnittlicher Rückgang der Beschäftigungszahl um 13.000 Vollzeitäquivalente) einher.³² Auch eine WIFO-Studie unterstreicht die Bedeutung der Wohnbauförderung als stabilisierenden Faktor für die Gesamtwirtschaft mit hohen Beschäftigungseffekten: Wohnbauinvestitionen von zusätzlich einer Milliarde Euro schaffen bis zu 12.000 neue Arbeitsplätze.³³

Neben der „Wirtschaftsförderung“ hat die Wohnbauförderung aber auch positiven Einfluss auf Innovation und Nachhaltigkeit. So führte die Förderung von innovativen Gebäude- und Wohnkonzepten durch den Einsatz innovativer Bauprodukte und die Forcierung thermischer Sanierungen in den letzten Jahren nicht bloß zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität, sondern auch der Umweltqualitäten.³⁴

31 vgl. Amann; Mundt: „Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, Gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung“, in: Dimmel-Heitzmann-Schenk, Innsbruck 2009, S. 6-8.

32 vgl. Blass; Wieser; Studie des IFIP, Wien 2004.

33 Cerny; Weingärtner: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien: WIFO 2007.

34 Cerny; Falk et al.: Innovation und Nachhaltigkeit im Bau- und Wohnungswesen, Wien, 2009, S.128-129.

Public Value-Modell des gemeinnützigen Wohnbaus

1 Grundzüge des Public Value-Modells

Das **Public Value-Modell des gemeinnützigen Wohnbaus** besteht zunächst aus zwei Haupt-Bausteinen:

- **Teil A - Übergeordnete politische Zielsetzungen:** Zur näheren Spezifikation der fünf Hauptziele - Daseinsvorsorge, sozialer Ausgleich (Distribution), Stabilisierung (Arbeits- und Wohnungsmarkt), nachhaltige Raumentwicklung und Verbesserung der Lebensqualität - sind in nachfolgender Tabelle jeweils zwei bis drei Teil- oder Unterziele formuliert. Diese Teilziele sind Grundlage für die Definition der gewünschten Wirkungen.
- **Teil B - Wirkungen bzw. Nutzen der Aktivitäten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:** Bei den Wirkungen wird im Modell zwischen den direkten Wirkungen auf BewohnerInnen und AkteurInnen (Bauwirtschaft und Gewährleister/Finanziers) – dem **STAKEHOLDER VALUE** - und den indirekten Wirkungen – dem **PUBLIC VALUE** – für das Umfeld (Nachbarschaft, Quartier) und die Gemeinschaft (Gesellschaft, Politik, Umwelt) unterschieden.

Zwecks Strukturierung und mit dem Ziel einer späteren Gewichtung und Zusammenführung des Public Value wurden die einzelnen Wirkungen folgenden **fünf Nutzendimensionen** zugeteilt, welche auch auf die übergeordneten politischen Zielsetzungen rückgeführt werden können:

- die soziale Dimension (Daseinsvorsorge und sozialer Ausgleich),
- die ökonomische Dimension (Stabilisierung Arbeits- und Wohnungsmarkt),
- die ökologische Dimension (Nachhaltigkeit),
- die räumliche Dimension (Raumentwicklung) und
- die gesellschaftliche Dimension (Lebensqualität).

1.1 Übersicht Public Value Modell

Das System der unterschiedlichen Ziele, Nutzergruppen, Wirkungen und Wirkungsweisen wird in nachfolgender Graphik (Abbildung 1, Seite 21) veranschaulicht. In anschließender Tabelle werden die fünf übergeordneten politischen Zielsetzungen durch jeweils zwei bis drei Teilziele näher spezifiziert.

1.2 Das Wirkungs- und Indikatoren-Modell

Die Graphik des Modell-Aufbaus (siehe Abbildung 1) täuscht ein einfaches lineares Modell mit eindeutigen Zusammenhängen vor. Die Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus können jedoch nicht innerhalb eines eindimensionalen Ursache-Wirkungs-Systems beschrieben werden, vielmehr bestimmen vielfältige Verflechtungen und Wechselwirkungen Ausprägung, Intensität und Umfang bzw. Wirkungsraum (Objekte und Subjekte) des Public Value. Vielfach profitieren mehrere Nutzergruppen von den positiven Auswirkungen, die Grenzen verschwimmen bzw. überschneiden sich, so dass auch eine lineare Zuordnung der Wirkungen zu den Zielsetzungen und Dimensionen nicht immer möglich ist.

Aus diesem Grund wird in der Konzeption des Indikatorenmodells von den einzelnen gewünschten Wirkungen ausgegangen, für die jeweils ein oder mehrere Indikatoren bestimmt werden. Einzelne Wirkungen, wie beispielsweise das integrierte Stadt- und Ortsbild, sind quantitativ nicht messbar und damit über Indikatoren nicht bestimmbar, so dass diese nur ergänzend qualitativ beschrieben werden können.

Der Nutzen und die Indikatoren für die direkt beteiligten Interessengruppen – die gemeinnützigen Bauträger, die BewohnerInnen und die Gewährleister/Finanziers – wird Stakeholder-Value genannt und kann ebenso den fünf

Abbildung 1: Ziele und Nutzen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - Übersicht

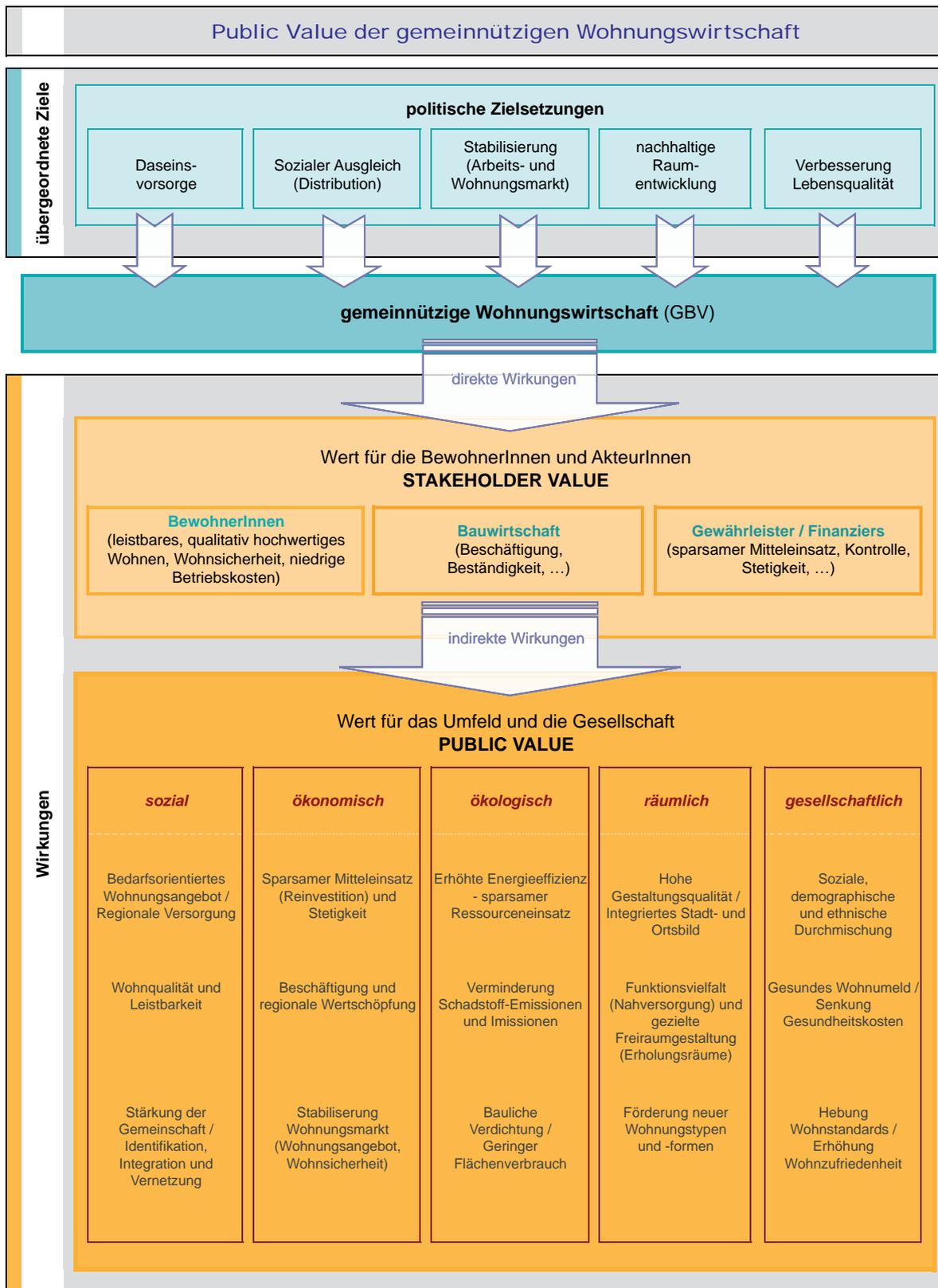


Tabelle 1: Übergearordnete politische Zielsetzungen für staatliche Interventionen (speziell gemeinnützigen Wohnbau)

Übergeordnete politische Zielsetzungen		Teilziele
Daseinsvorsorge		A1 Ausreichendes Angebot an leistbarem und qualitativem Wohnraum, Schaffung stabiler, gesicherter Wohnverhältnisse.
		A2 Regionale Bereitstellung von Wohnraum (auch abseits zentraler urbaner Siedlungsräume im ländlichen Raum).
Sozialer Ausgleich zur Stabilisierung der gesellschaftlichen Verhältnisse		B1 Leistbares Wohnen für sozial Schwächere, speziell auch für Familien und AlleinerzieherInnen (Familienförderung).
		B2 Integration: Förderung des Zusammenlebens unterschiedlicher demographischer, sozialer und ethnischer Bevölkerungsgruppen.
		B3=E3 Soziale Kohäsion: Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenhaltes, Förderung und Unterstützung zivilgesellschaftlicher, nicht institutionalisierter Strukturen.
(ökonomische) Stabilisierung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt		C1 Schaffung von Arbeitsplätzen durch Förderung des gemeinnützigen Wohnbaues.
		C2 Beeinflussung bzw. Ausgleich und Stabilisierung des Preisniveaus am Wohnungsmarkt.
		C3=D2 Förderung der regionalen Entwicklung (wirtschaftlicher Erfolg) bzw. der Entwicklung von Stadtteilen - Systematische Aufwertung von Stadtteilen und Wohnvierteln.
Nachhaltige Raumentwicklung: Steuerung der räumlichen Verteilung, Erfüllung des Kyoto-Zieles		D1 Funktionelle, demographischen, soziale und ethnische Durchmischung.
		D3 Integriertes Stadt-, Orts- bzw.- Bebauungsbild.
		D4 Ressourcenschonung, Erhöhung Energieeffizienz und Reduktion der Schadstoffemissionen.
Verbesserung der Lebensqualität:		E1 Hohe Wohnqualität und optimiertes Wohnumfeld (Erreichbarkeiten, Nahversorgung, Funktionsvielfalt, Freiraumgestaltung) als Grundlage für erhöhte Wohnzufriedenheit.
		E2 Förderung der Gesundheit durch Verbesserung der Wohnsituation und der "Umweltqualität" - Verminderung der Immissionen (z.B.: Lärmschutz, ...).

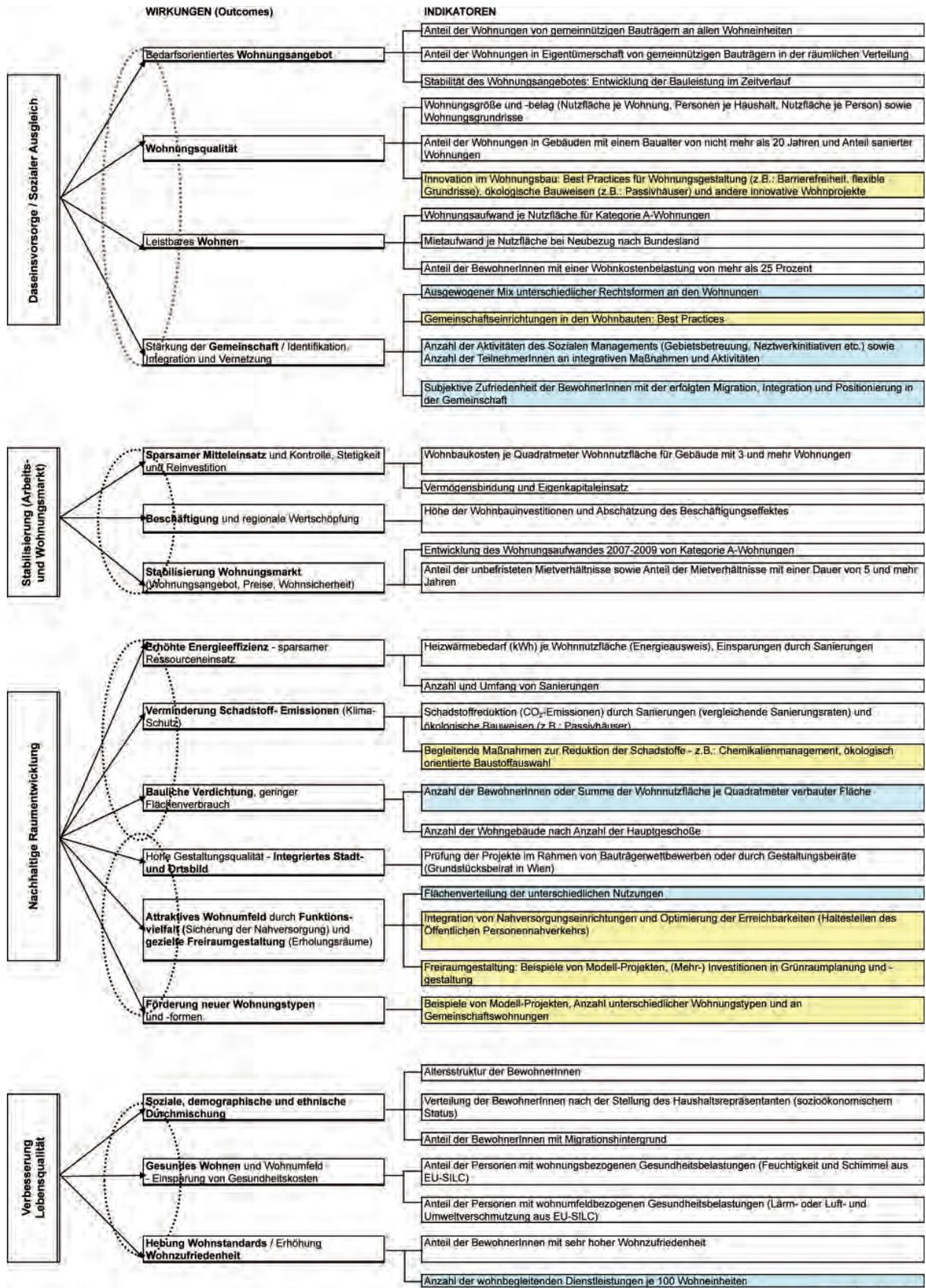
© KDZ, 2010.

Wirkungsdimensionen (sozial, ökonomisch, ökologisch, räumlich und gesellschaftlich) zugeordnet werden. Der Nutzen für die BewohnerInnen – vorrangig das leistbare, qualitativ hochwertige Wohnen – ist überwiegend im Bereich „Soziale Wirkungen“ zu finden. Die Wohnsicherheit wird unter der Wirkung „Stabilisierung Wohnungsmarkt“ behandelt. Die Nutzen und Indikatoren für die gemeinnützige Bauwirtschaft (Beschäftigung, Beständigkeit) und die Gewährleister (sparsamer Mitteleinsatz, Kontrolle, Stetigkeit) werden im ökonomischen Kapitel näher beleuchtet.

Das System der Wirkungen und der zugehörigen Auswahl an Indikatoren ist in Abbildung 2 übersichtlich dargestellt:

BLAU markiert sind jene Indikatoren, welche grundsätzlich messbar sind und einen guten Indikator zur Beschreibung der jeweiligen Wirkung bilden könnten, für die aber derzeit keine umfassenden statistischen Daten zur Verfügung stehen. Dementsprechend wäre es zu überlegen, inwieweit hier durch gesonderte Erhebungen Daten generiert werden könnten.

GELB markiert sind jene Indikatoren, welche nicht oder nur schwer messbar sind und daher auf Basis von Beispielen („Best Practices“) beschrieben werden.



Quelle: KDZ, 2010 ©.

Abbildung 2: Wirkungsmodell für den gemeinnützigen Wohnbau

1.3 Übersicht Indikatoren: Bewertung und Datenverfügbarkeit

Eine Messgröße alleine – zum Beispiel die Höhe der Miete je Wohneinheit – ermöglicht noch keine Aussage über den Wert einer Wirkung. Ein Indikatorensystem erfordert daher immer auch Vergleichs- und Richtwerte, anhand derer die Wirkung beurteilt werden kann. Die Klassifizierungen und Richtwerte für die Beurteilung müssen für jeden Indikator normativ – basierend auf Literaturrecherchen, Datenanalysen und Benchmarking-Analysen – festgelegt werden, um letztlich eine vergleichbare Beurteilung erzielen zu können.

Die hohe Komplexität im System des Public Value beim gemeinnützigen Wohnbau und die eingeschränkte Datenverfügbarkeit erschweren eine durchgehende Bestimmung dieser Referenzwerte. In den nachfolgenden Abschnitten werden jedoch die Unterschiede und Besonderheiten der gemeinnützigen Wohnbauten bzw. Wohnbauträger für die einzelnen Indikatoren (soweit möglich) sowohl im Vergleich zu anderen Wohnbauträgern – und hier im Besonderen zu Privaten – als auch im regionalen Vergleich (Bundesländer) herausgearbeitet. Diese Analyse bietet eine gute Basis für die spätere Erarbeitung eines Bewertungssystems.

Die Tabellen 2 bis 5 zeigen die einzelnen Erfolgsindikatoren zu den Wirkungen in den einzelnen Wirkungsdimensionen mit Hinweisen zur Bewertung sowie den Datenquellen und Bezugseinheiten. Wiederum gilt folgendes Kennzeichnungsschema:

BLAU markiert sind jene Indikatoren, die grundsätzlich messbar sind und einen guten Indikator zur Beschreibung der jeweiligen Wirkung bilden könnten, für die aber derzeit keine umfassenden statistischen Daten zur Verfügung stehen.

GELB markiert sind jene Indikatoren, welche nicht, oder nur schwer quantitativ messbar sind und daher auf Basis von Beispielen („Best Practices“) beschrieben werden.

Tabelle 2: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – soziale Wirkungen

Wirkungen: User and Public Value	Indikator	Beurteilung	Datenquelle und Bezugseinheit
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern an allen Wohneinheiten	Je höher dieser Anteil, desto größer ist der Beitrag der gemeinnützigen Bauträger zu Wohnversorgung.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Anteil der Wohnungen in Eigentümerschaft von gemeinnützigen Bauträgern in der räumlichen Verteilung	Möglichst geringe räumliche Disparitäten, hohe Anteile der gemeinnützigen Bauträger (leistbares Wohnungsangebot) auch in peripheren Lagen.	Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, Stand 2010 nach Gemeinde, Statistik Austria
Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot	Stabilität des Wohnungsangebotes: Entwicklung der Bauleistung im Zeitverlauf	Je gleichmäßiger das (quantitative) Wohnungsangebot im zeitlichen Verlauf, desto stabiler ist der Wohnungsmarkt.	Bauproduktion: Fertigstellungen 1991-2001, Statistik Austria, Förderungsstatistik der Bundesländer, Erhebungen, Berechnungen und Schätzungen, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)
Wohnungsqualität	Wohnungsgröße und -belag (Nutzfläche je Wohnung, Personen je Haushalt, Nutzfläche je Person) sowie Wohnungsgrundrisse	Je höher die Wohnnutzfläche und geringer der Wohnungsbelag, desto höher ist der Wohnstandard.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Wohnungsqualität	Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einem Baualter von nicht mehr als 20 Jahren und Anteil sanierter Wohnungen.	Je höher der Anteil an „jungen“ Wohnungen, desto höher in der Regel die Wohnqualität, wichtig ist jedoch hier auch die Berücksichtigung der Sanierungen.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Wohnungsqualität	Innovation im Wohnungsbau: Best Practices für Wohnungsgestaltung (z.B.: Barrierefreiheit, flexible Grundrisse), ökologische Bauweisen (z.B.: Passivhäuser) und andere innovative Wohnprojekte.	Innovationen wie energetische Maßnahmen, neue Wohnformen und Barrierefreiheit bedeuten nicht nur Verbesserungen im Wohnkomfort und Umweltschonung, sondern wirken auch als Motor für die Wirtschaft.	Beispiele innovativer Wohnbauprojekte
Leistbares Wohnen	Wohnungsaufwand je Nutzfläche für Kategorie A-Wohnungen	Je niedriger der Wohnungsaufwand im Vergleich zu privaten Mieten und je geringer die regionalen Unterschiede, desto leistbarer und desto höher ist der Beitrag zum „sozialen Ausgleich“.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Leistbares Wohnen	Mietaufwand je Nutzfläche bei Neubezug	Der Mietaufwand bei Neubezug zeigt das für die Wohnungssuche aktuelle Mietniveau und die starken Unterschiede zwischen den VermieterInnen. Je niedriger und stabiler im regionalen und zeitlichen Vergleich die Mieten, desto leistbarer.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Leistbares Wohnen	Anteil der BewohnerInnen mit einer Wohnkostenbelastung von mehr als 25 Prozent	Je niedriger der Anteil mit einer starken Belastung, desto besser. Zu berücksichtigen ist hier jedoch auch die ökonomische Situation der BewohnerInnen.	EU-SILC-Erhebung 2008
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Ausgewogener Mix unterschiedlicher Rechtsformen an den Wohnungen	Ein ausgewogener Mix an Rechtsformen in Wohnbauprojekten fördert die Durchmischung sowie eine aktive Beteiligung der BewohnerInnen und damit eine stabile Gemeinschaft.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnbauten: Best Practices	Ausreichend „Raum“ für unterschiedliche gemeinschaftliche Nutzungen als wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren der Gemeinschaft innerhalb einer Wohnsiedlung.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Anzahl der Aktivitäten des Sozialen Managements (Gebietsbetreuung, Netzwerkiniativen etc.) sowie Anzahl der TeilnehmerInnen an integrativen Maßnahmen und Aktivitäten	Ziel ist die Maximierung der Beziehungen zwischen den BewohnerInnen, die Erhöhung der Interaktivitäten insgesamt sowie eine möglichst aktive Steuerung von Integrationsprozessen.	keine statistischen Daten verfügbar
Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung	Subjektive Zufriedenheit der BewohnerInnen mit der Wohngemeinschaft, der erfolgten Migration, Integration und Positionierung in der Gemeinschaft	Ziel ist die Schaffung eines stabilen Wohnumfeldes, welches nicht nur Kindern und Jugendlichen eine solide Basis für die gesellschaftliche Teilhabe bietet.	keine statistischen Daten verfügbar

Tabelle 3: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – ökonomische Wirkungen

Wirkungen: User and Public Value	Indikator	Beurteilung	Datenquelle und Bezugseinheit
Sparsamer Mitteleinsatz und Kontrolle, Stetigkeit und Reinvestition	Wohnbaukosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Je niedriger die Kosten im Vergleich zu anderen Bauträgern, desto effizienter der Mitteleinsatz der Wohnbauförderung.	Wohnbaukostenstatistik 2001, Statistik Austria.
Sparsamer Mitteleinsatz und Kontrolle, Stetigkeit und Reinvestition	Vermögensbindung und Eigenkapitaleinsatz	Durch Gewinnbeschränkung und Reinvestition des Eigenkapitals erfolgt ein eigenständiger Beitrag der Gemeinnützigen zur Wohnbaufinanzierung.	Osterreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)
Beschäftigung und regionale Wertschöpfung	Höhe der Wohnbauinvestitionen und Abschätzung des Beschäftigungseffektes	Beschäftigungseffekt von 12.000 Arbeitsplätzen je 1 Mrd. Euro Wohnbauinvestitionen (WIFO).	Bauleistungen für Neubau und Sanierungen in Mio. Euro 1996-2009, Verbandsstatistik GBV
Stabilisierung Wohnungsmarkt - Wohnungsangebot	siehe Indikator zur Wirkung bedarfsorientierte Wohnversorgung (Sozialer Nutzen)	Je größer das Angebot günstiger Mieten, desto stärker ist der (dämpfende) Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt.	
Stabilisierung Wohnungsmarkt - Preise	Entwicklung des Wohnungsaufwandes 2007-2009 von Kategorie A-Wohnungen	Ziel ist eine möglichst gering steigende bzw. stagnierende Entwicklung der realen Preise nicht nur bei den Gemeinnützigen sondern am gesamten Wohnungsmarkt. Weiters sind geringe Unterschiede in den regionalen Preisniveaus und bei deren Entwicklung positiv zu werten.	Mikrozensus 2007 - 2009, Statistik Austria
Stabilisierung Wohnungsmarkt - Wohnsicherheit	Anteil der unbefristeten Mietverhältnisse sowie Anteil der Mietverhältnisse mit einer Dauer von 5 und mehr Jahren	Gesicherte, geordnete Wohnverhältnisse bilden die stabile Basis für das soziale und gesellschaftliche Leben der Menschen, ein unbefristetes Mietverhältnis ist folglich eines der wichtigsten Kriterien bei der Wohnungssuche. Anzustreben ist daher ein maximal hoher Anteil unbefristeter Mietverhältnisse.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria

© KDZ, 2010.

Tabelle 4: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – ökologische und räumliche Wirkungen

Wirkungen: User and Public Value	Indikator	Beurteilung	Datenquelle und Bezugseinheit
Erhöhte Energieeffizienz - sparsamer Ressourceneinsatz	Heizwärmebedarf (kWh) je Wohnnutzfläche (Energieausweis), Einsparungen durch Sanierungen	Je niedriger der Energiebedarf, desto umweltschonender und nachhaltiger gestaltet sich das Wohnen (Unterscheidung in Passivhaus, Niedrigenergiehaus und andere).	Heizwärmebedarf vor und nach Sanierungen für im Jahr 2008 abgeschlossene Maßnahmen, Verbandsstatistik GBV 2010
Erhöhte Energieeffizienz - sparsamer Ressourceneinsatz	Anzahl und Umfang von Sanierungen	Ziel ist die flächendeckende Sanierung alte Bauten, um die Energieeffizienz an moderne Bauten heranzuführen.	Sanierte Wohnungen, Verbandsstatistik GBV 2010
Verminderung Schadstoff- Emissionen und Immissionen	Schadstoffreduktion durch Sanierungen und andere Maßnahmen	Ziel ist die minimale Belastung von Umwelt, Arbeitnehmern und BewohnerInnen.	Klimabericht 2009, Umweltbundesamt, Berechnungen und Schätzung Mag. E. Bauer, GBV 2010
Verminderung Schadstoff- Emissionen und Immissionen	Beispiele begleitender Maßnahmen zur Reduktion der Schadstoffe - z.B.: Chemikalienmanagement, ökologisch orientierte Baustoffe	Innovative Maßnahmen zur Schadstoffreduktion sorgen für ein besseres Wohnklima, eine Verringerung der Problemstoffe und wirken als Motor für die Wirtschaft.	Beispiel der gemeinnützigen Bauträger GEWÖG
Bauliche Verdichtung , geringer Flächenverbrauch	Anzahl der Bewohner oder Summe der Wohnnutzfläche je Quadratmeter verbauter Fläche	Eine Verdichtung der Bebauung trägt nicht nur zur Umweltschonung bei, sondern reduziert auch gemeinschaftliche Kosten (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Energiebedarf, Verkehr, Transport, ...).	keine statistischen Daten verfügbar
Bauliche Verdichtung , geringer Flächenverbrauch	Anteile der Wohngebäude nach Anzahl der Hauptgeschosse	Je mehr Wohngebäude mit drei oder mehr Hauptgeschossen, desto größer ist der Beitrag zur baulichen Verdichtung und zur Verminderung der Zersiedelung.	Auswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, Stand 2010 nach Gemeinde, Statistik Austria
Hohe Gestaltungsqualität - Integriertes Stadt- und Ortsbild	Prüfung der Projekte im Rahmen von Bauträgerwettbewerben oder durch Gestaltungsbeiräte (Grundstücksbeitrag in Wien)	Gestaltungsqualität und die Integration ins Bebauungsgefüge haben für die Wohn- und Lebensqualität grundlegende Bedeutung. Die Architektur wirkt einerseits identitätsstiftend und kann durch entsprechende Raumbildung die Interaktionen und damit Integration und Kommunikation fördern.	nicht quantifizierbar
Attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung	Flächenverteilung der Nutzungen (innerhalb der Gebäude sowie am Grundstück)	Die funktionelle Durchmischung ermöglicht Wohnen, Arbeiten und Erholen im nahen Umfeld und führt daher zu einer Steigerung der Aktivitäten und Beziehungen im Wohnquartier ("Belebung"). Ein ausgewogener Mix unterschiedlicher Nutzungen ist anzustreben.	keine statistischen Daten verfügbar
Attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung	Integration von Nahversorgungseinrichtungen und Optimierung der Erreichbarkeiten (Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs)	Die Sicherung der Nahversorgung und Lage zu den Haltestellen des ÖPNV's haben zentrale Bedeutung für die Wahl des Wohnstandortes, sind aber nur bedingt durch den Bauträger beeinflussbar.	keine statistischen Daten verfügbar
Attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung	Freiraumgestaltung: Beispiele von Modell-Projekten, (Mehr-) Investitionen in Grünraumplanung und -gestaltung	Eine hohe Erholungsfunktion der Freiflächen trägt wesentlich zum "Wohlfühl-Gefühl" der BewohnerInnen bei. Ziel ist die Schaffung vielfältiger Kommunikations- und Erholungsräume mit unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten.	nicht quantifizierbar
Förderung neuer Wohnungstypen und -formen	Beispiele von Modell-Projekten, Anzahl unterschiedlicher Wohnungstypen und an Gemeinschaftswohnungen	Die Vielfalt und Flexibilität bei den Wohnungstypen und -formen ermöglicht die Nutzung in unterschiedlichen Lebensphasen und fördert die "bunte" Mischung der BewohnerInnen.	keine statistischen Daten verfügbar

© KDZ, 2010.

Tabelle 5: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – gesellschaftliche Wirkungen

Wirkungen: User and Public Value	Indikator	Beurteilung	Datenquelle und Bezugseinheit
Soziale, demographische und ethnische Durchmischung	Altersstruktur der BewohnerInnen	Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur bildet die Basis für eine gut funktionierende Gemeinschaft und stabile Gesellschaft. Der Überhang einer bestimmten Gruppe kann zu einseitigen Entwicklungen mit unerwünschten Folgewirkungen führen. Als "ausgewogen" wird hinsichtlich dieser Kriterien eine Verteilung, die der Verteilung der gesamtösterreichischen Bevölkerung möglichst ähnlich ist, definiert.	Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Soziale, demographische und ethnische Durchmischung	Verteilung der BewohnerInnen nach der Stellung des Haushaltsrepräsentanten (sozioökonomischem Status)		Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Soziale, demographische und ethnische Durchmischung	Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund		Mikrozensus 2009 für gesamt Österreich und nach Bundesländern, Statistik Austria
Gesundes Wohnen und Wohnumfeld - Einsparung von Gesundheitskosten	siehe Indikatoren zur Wohnqualität sowie Schadstoffreduktion und Freiraumgestaltung	Verbesserungen in der Wohnqualität haben eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen, welche sich indirekt auch auf die Gesundheit der BewohnerInnen auswirken, zur Folge.	
Gesundes Wohnen und Wohnumfeld - Einsparung von Gesundheitskosten	Anteil der Personen mit wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastungen (Feuchtigkeit und Schimmel aus EU-SILC)	Je höher die Belastung durch wohnungsbezogene Mängel wie Feuchtigkeit und Schimmel, desto größer ist das Risiko von gesundheitlichen Schäden und Folgewirkungen.	EU-SILC 2008, Statistik Austria
Gesundes Wohnen und Wohnumfeld - Einsparung von Gesundheitskosten	Anteil der Personen mit wohnumfeldbezogenen Gesundheitsbelastungen (Lärm oder Luft- und Umweltverschmutzung aus EU-SILC)	Je gesünder das Wohnumfeld gestaltet ist, desto wohler fühlen sich die Bewohner, werden seltener krank und somit wird das Gesundheitssystem entlastet.	EU-SILC 2008, Statistik Austria
Hebung Wohnstandards / Erhöhung Wohnzufriedenheit	siehe Indikatoren zur Wohnqualität und Funktionsvielfalt im Wohnumfeld	Die kontinuierlichen Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnqualität (Innovationen) führen zu einer Anhebung der allgemeinen Wohnstandards verbunden mit einer Erhöhung der Wohnzufriedenheit.	
Hebung Wohnstandards / Erhöhung Wohnzufriedenheit	Anteil der BewohnerInnen mit sehr hoher Wohnzufriedenheit	Je zufriedener die BewohnerInnen, desto besser.	EU-SILC 2008, Statistik Austria
Hebung Wohnstandards / Erhöhung Wohnzufriedenheit	Anzahl der wohnbegleitenden Dienstleistungen je 100 Wohneinheiten	Die von den Baurägern, unterschiedlichen Institutionen, Vereinen oder auch Privaten angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen tragen ebenso maßgeblich zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in einer Wohnhausanlage bei.	keine statistischen Daten verfügbar

2 Wirkungen und Indikatoren im Detail und in der Praxis

2.1 Soziale Wirkungen

Die soziale Dimension umfasst folgende Kriterien:

- bedarfsorientiertes Wohnungsangebot / regionale Versorgung
- Wohnqualität
- leistbares Wohnen
- Stärkung der Gemeinschaft: Identifikation, Integration und Vernetzung

a) Wohnversorgung – bedarfsorientiertes Wohnungsangebot/regionale Versorgung

Generell sei angemerkt, dass in Österreich bei der Wohnversorgung sowie Wohnqualität insgesamt bereits ein relativ hohes Niveau erreicht ist, und Österreich im europäischen Vergleich eine gute Position einnimmt. Dies zeigen die in Tabelle 6 zusammengefassten Ergebnisse der belgischen Studie Housing Statistics in the European Union, welche 2002 publiziert wurde:

Tabelle 6: Wohnversorgung und -qualität in Österreich im internationalen Vergleich

	Dänemark	Deutschland	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	Schweden	Spanien	England
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	469	445	490	471	416	475	484	462	417
Personen pro Haushalt (Wohnung)	2,1	2,1	2,4	2,1	2,4	2,4	2,1	3,2	2,3
Durchschn. Wohnungsgröße in m ²	109	87	88	92	98	91	90	85	85
m ² pro Person	52	41	37	44	41	38	43	27	37

© KDZ, 2010.

Quelle: Housing Statistics in the European Union 2002: EUROSTAT, UNECE Online Indicators, eigene Darstellung KDZ.

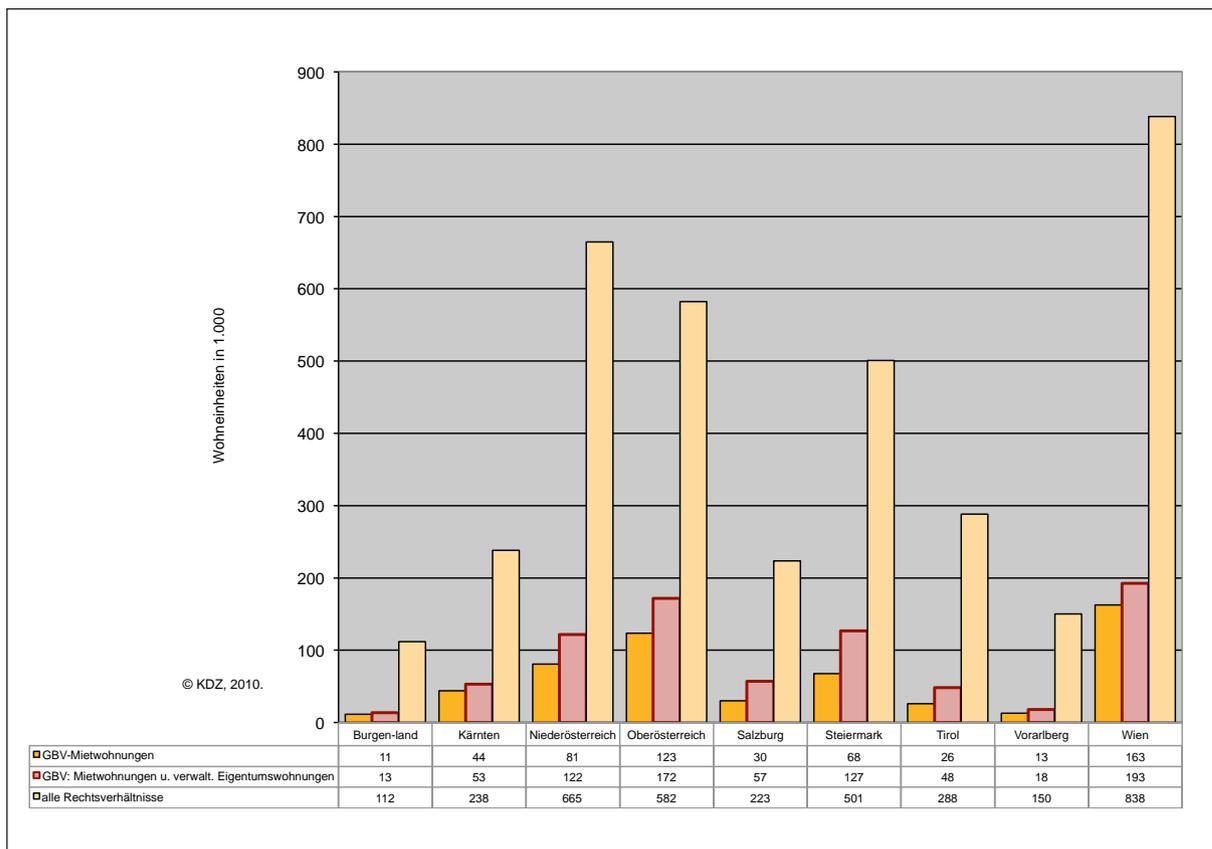
Österreich nimmt mit 475 Wohnungen je 1.000 Einwohner nach Frankreich und Schweden den dritten Rang ein. Im Schnitt wohnen etwa 2,4 Personen in einer Wohnung mit rund 91 m², so dass jeder Person etwa 38 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Beitrag der GBV zur Wohnversorgung – Anteil der GBV-Wohnungen

In Österreich leisten die gemeinnützigen Bauträger einen bedeutenden Beitrag zu dieser guten Wohnversorgung: Laut Mikrozensus 2009 (Statistik Austria) sind von insgesamt 3,6 Mio. Wohneinheiten (mit Hauptwohnsitzen) **rund 16 Prozent bzw. 560 Tsd. Mietwohnungen** von gemeinnützigen Bauträgern³⁵. Hinzu kommen geschätzte 300.000 Eigentumswohnungen (dies entspricht etwa drei Viertel aller Eigentumswohnungen) bzw. ca. 8 Prozent, wodurch insgesamt **rund ein Viertel des gesamten Wohnungsangebotes von Gemeinnützigen bereitgestellt** wird. Abbildung 3 zeigt das gesamte Wohnungsangebot (Hauptwohnsitze) 2009 nach Bundesland und den jeweiligen Beitrag der Gemeinnützigen.

35 Im Mikrozensus sind aufgrund der Angabe durch die BewohnerInnen in der Menge der gemeinnützigen Mietwohnungen auch Wohnungen von ehemals gemeinnützigen Unternehmen (es gibt ca. 60.000 Wohnungen von Bauvereinigungen, die 2001 der Gemeinnützigkeit entzogen wurden) enthalten. Daher wird davon ausgegangen, dass die im Mikrozensus ausgewiesenen Wohnungen geringfügig über dem tatsächlichen Bestand an gemeinnützigen Mietwohnungen liegen

Abbildung 3: Wohnungsangebot 2009 (Hauptwohnsitze) nach Bundesländern und Beitrag der GBV (in 1.000)



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, GBV: verwaltete Eigentumswohnungen 2009, eigene Darstellung KDZ.

Die Abbildung veranschaulicht weiters die starken regionalen Unterschiede: Im dicht bebauten Wien befinden sich rund 30 Prozent aller vermieteten Wohneinheiten gemeinnütziger Bauträger – das entspricht etwa 20 Prozent aller Hauptmietwohnungen. In den anderen Bundesländern dominieren die Einfamilienhäuser (Burgenland: rund 80 Prozent) – der Anteil der Gemeinnützigen liegt zwischen acht und 12 Prozent. Ausnahmen bilden Oberösterreich mit 21 Prozent und Niederösterreich mit 18 Prozent Anteilen der GBV-Mietwohnungen am regionalen Wohnungsangebot. Die westliche Bundesländer Tirol und Vorarlberg weisen insgesamt höhere Anteile an Wohnungseigentum auf, wodurch die Anteile der GBV-Mietwohnungen vergleichsweise am niedrigsten sind.

Diese Differenzen spiegeln sich noch stärker in Tabelle 7 wider, wenn die Anzahl der Wohneinheiten (GBV-Mietwohnungen) in den jeweiligen Bundesländern je 1.000 EinwohnerInnen verglichen wird: Wien ist mit 98 Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen eindeutiger Spitzenanbieter in Bezug auf gemeinnützige Wohneinheiten, während Vorarlberg mit 35 Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen das Schlusslicht bildet.

Tabelle 7: Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen

	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	Gesamt
GBV-Mietwohnungen	41	78	50	88	57	56	37	35	98	67
alle Rechtsformen	396	425	414	413	422	415	409	409	497	431

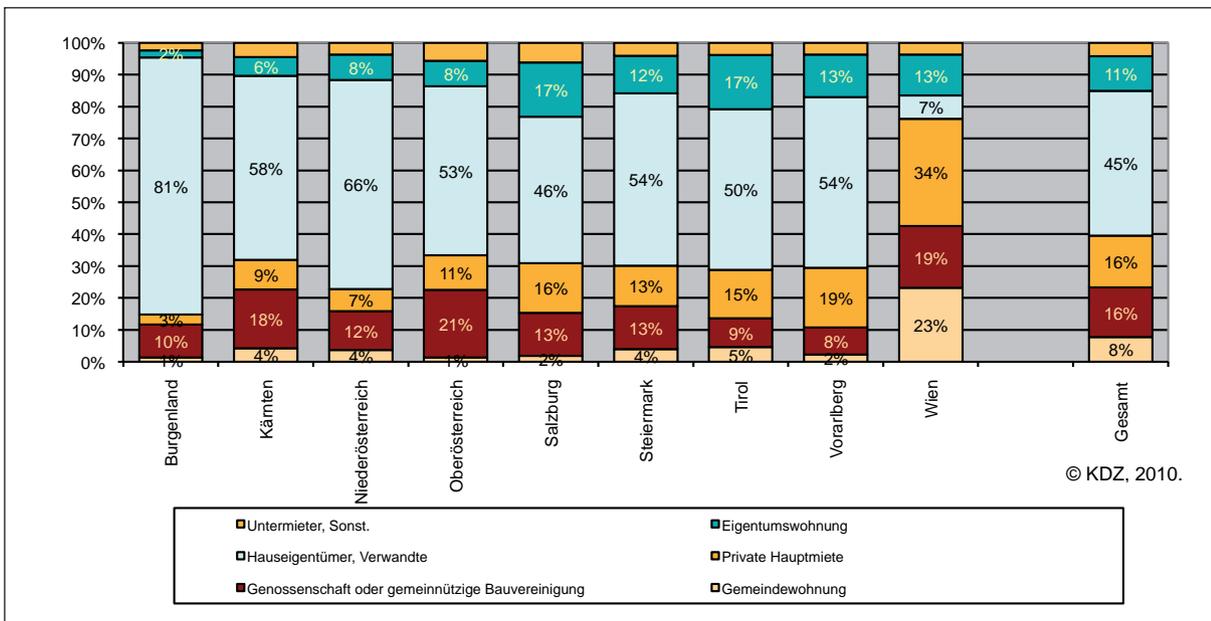
© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden. / Für die Berechnungen wurde die Einwohneranzahlen von Statistik Austria per 1.1.2009 verwendet.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ

Die Zusammensetzung des Wohnungsangebots in Österreich nach Rechtsverhältnissen an den Wohneinheiten wird in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Wohnungsangebot nach Rechtsverhältnis und Bundesland



© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ

Während sich bei der Mehrheit der Bundesländer das Wohnungsangebot nach Rechtsverhältnissen ähnlich dem österreichischen Durchschnitt zusammensetzt, fällt auf, dass vor allem in Wien und im Burgenland eine vollkommen andere Struktur vorherrscht. In Wien ist der Anteil der Wohneinheiten im Eigentum ihrer BewohnerInnen mit 20 Prozent außergewöhnlich gering, hingegen im Burgenland mit mehr als 80 Prozent überdurchschnittlich hoch. Bei den Gemeindewohnungen ist das Angebot in Wien im Vergleich zu den restlichen Bundesländern überproportional hoch. Wie schon erwähnt, ist das Angebot an gemeinnützigen Mietwohnbauten in Tirol und Vorarlberg deutlich geringer als im Durchschnitt.

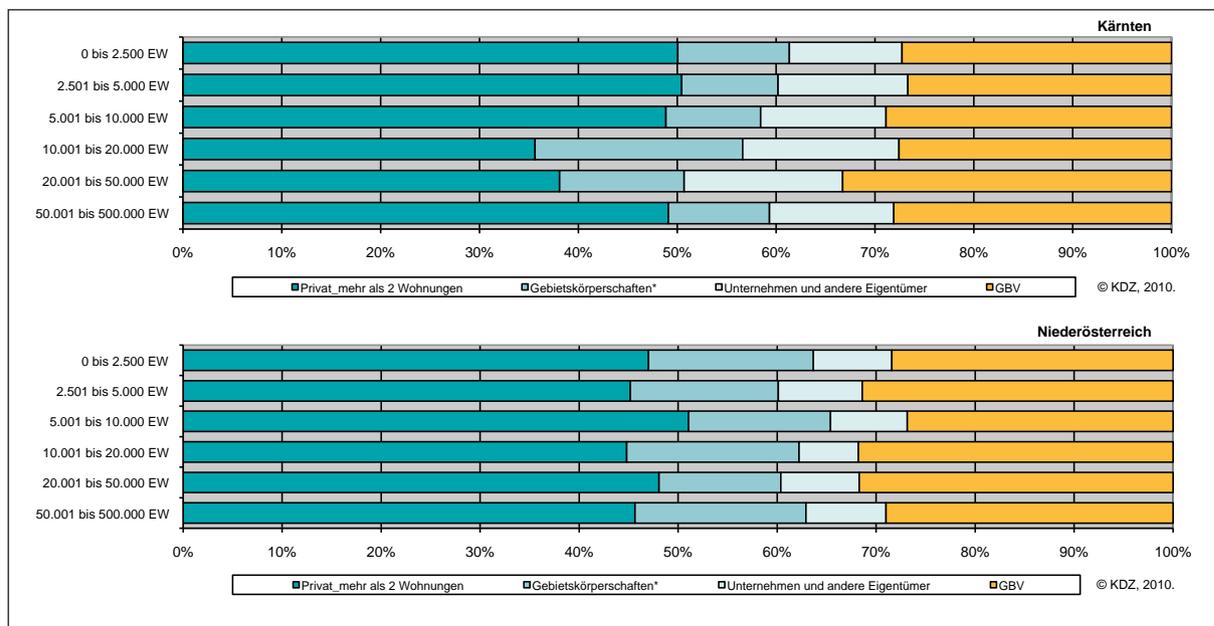
Nachfolgende Karte (**Abbildung 5**) veranschaulicht den **Beitrag der gemeinnützigen Wohnbauträger (als EigentümerIn) zur Wohnversorgung in den österreichischen Regionen**.³⁶ Folgendes wird deutlich:

- Vergleichsweise niedrigerer Beitrag in den Gemeinden der westlichen Bundesländer, insbesondere in Tirol (überwiegend weniger als 25 Prozent an den Wohnungen in Wohnbauten);
- Beinahe flächendeckend hoher Beitrag der Gemeinnützigen im Burgenland, in Kärnten, Niederösterreich und in weiten Teilen Oberösterreichs;
- Die Gemeinden mit den höchsten GBV-Anteilen sind nicht nur in den Zentren zu finden, sondern häufig auch abseits der Zentren in peripheren Lagen, in denen es für Private weniger lukrativ ist, zu bauen.

Die Bedeutung der Gemeinnützigen in den jeweiligen Regionen hängt einerseits jedoch stark von der Gesamtstrategie und Wohnbaupolitik des Bundeslandes ab, andererseits spielen auch regionale Präferenzen (Einfamilienhaus und Eigentum) und die lokalen Gegebenheiten in den Gemeinden eine wesentliche Rolle. So sind die Gemeinnützigen (Miet-)Wohnbauten in bestimmten Regionen insbesondere in den Bundesländern Tirol, Vorarlberg und Steiermark unterrepräsentiert. Darüber hinaus verfügen einzelne Städte (z.B.: Linz, Innsbruck, Bruck an der Mur) über ein großes Angebot an Wohnungen stadteigener Gesellschaften, während in anderen Gemeinden das Angebot an Gemeindeförderung größer ist. Dies führt in der österreichweiten Betrachtung (Summe über alle Bundesländer ohne Wien) dazu, dass der GBV-Wohnungsbestand in kleinen Gemeinden mit etwa 20 Prozent unter demjenigen in den großen Städten (rund 30 Prozent) liegt.

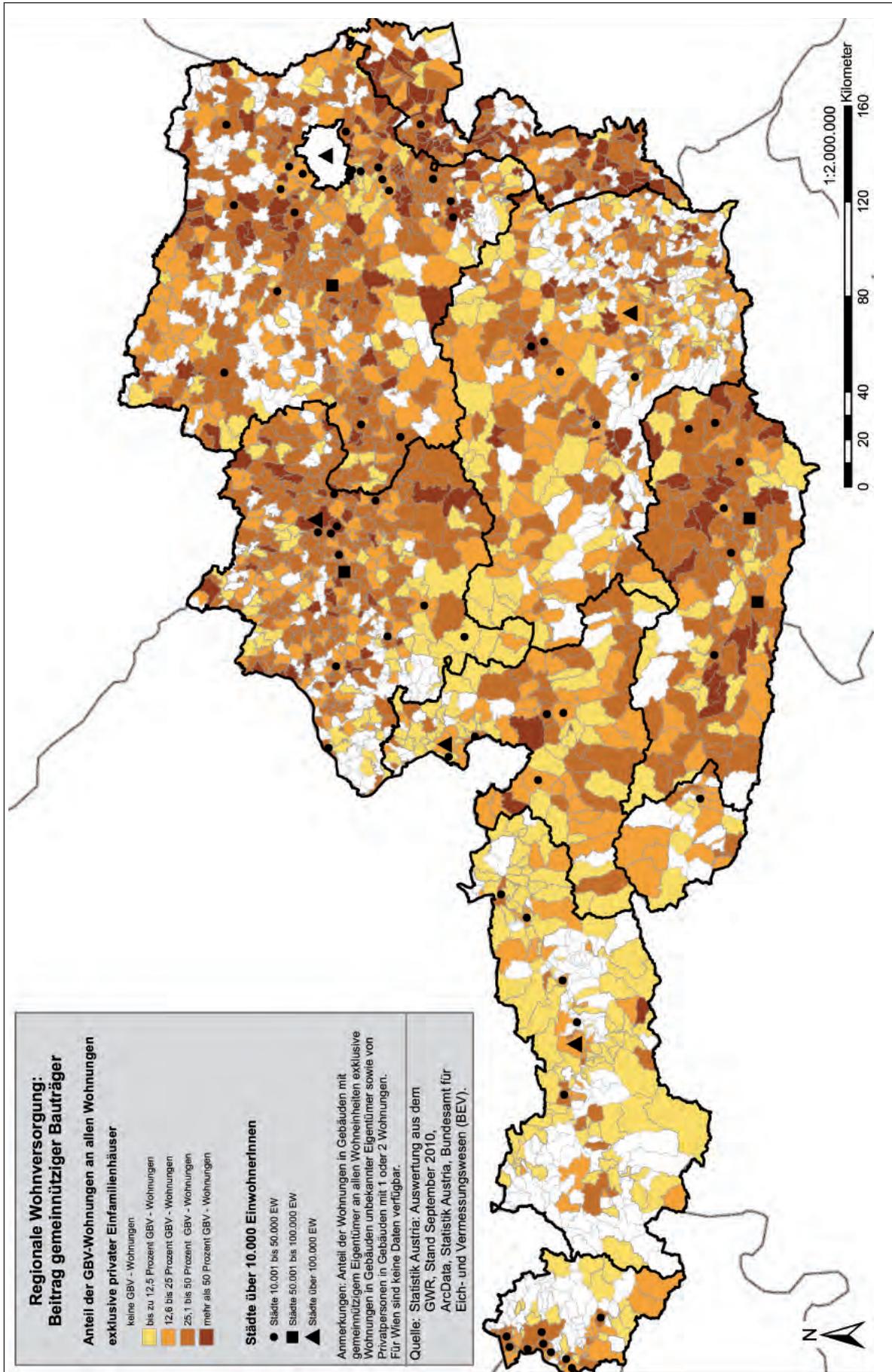
In einzelnen Bundesländern wie beispielsweise Kärnten und Niederösterreich (siehe nachfolgende Abbildungen), ergibt sich auch in der Gesamtsicht ein vergleichsweise ähnlich hoher Anteil der Gemeinnützigen in allen Gemeindegrößenklassen.

Abbildung 6: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Kärnten und Niederösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)



Anmerkung: * Gebietskörperschaften: Bund, Land, Gemeinden und andere öffentliche (rechtliche) Körperschaften. Quelle: Sonderauswertung Gebäude- u. Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Abbildung 5: Regionale Wohnversorgung - Beitrag der gemeinnützigen Wohnbauträger (Anteil an allen Wohnungen exklusive der privaten Einfamilienhäuser)



Indikator: Stabilität des Wohnungsangebotes – Entwicklung der Bauleistung im Zeitverlauf (kontinuierlich hohes Angebot in der zeitlichen Betrachtung)

Während die Wohnungsproduktion der privaten Anbieter in Abhängigkeit der jeweiligen Situation am Wohnungsmarkt starken Schwankungen unterliegt, wirkt die kontinuierlich hohe Bauleistung der GBV stabilisierend auf den Wohnungsmarkt. Zusätzlich zu einer jährlichen Produktion von etwa 14.000 Wohnungen (mittlere Produktion 2005-2009), wird in den letzten Jahren verstärkt in die thermische Sanierung von Wohnungen im Altbestand investiert.

Tabelle 8: Entwicklung der fertig gestellten und sanierten Wohnungen der GBV 1996-2009

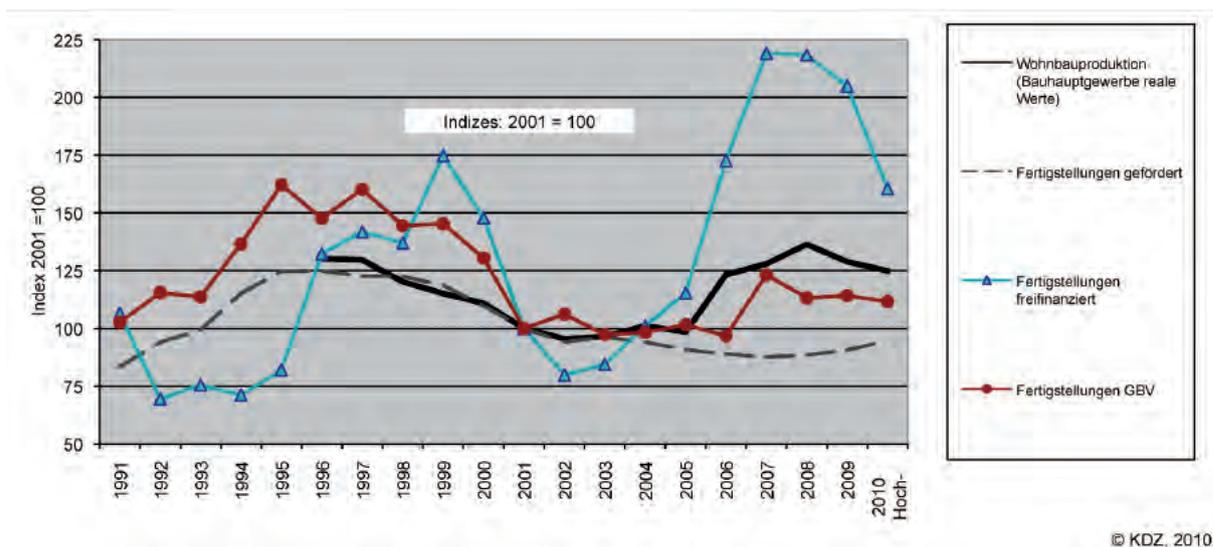
2009	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
fertig gestellte Wohnungen	19.159	20.805	18.752	18.854	16.940	12.978	13.787	12.641	12.761	13.179	12.566	15.996	13.999	14.830
Mietwohnungen thermisch saniert	8.566	8.881	9.223	10.551	11.193	12.504	13.207	14.506	15.113	12.632	13.919	12.115	12.838	11.304
Eigentumswohnungen thermisch saniert						2.688	3.066	3.403	3.108	3.309	5.695	3.582	6.125	5.606

© KDZ, 2010.

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2010.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Wohnbauleistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Vergleich zur Entwicklung der Produktion von frei finanzierten Wohnungen bezogen auf die Wohnungsproduktion im Jahr 2001 (= 100 Prozent).

Abbildung 7: Entwicklung der Wohnbauleistungen 1991 bis 2009 im Vergleich zur Wohnungsproduktion im Jahr 2001 (Indizes)



Quelle: Statistik Austria, Bauproduktion, Fertigstellungen 1991-2001, Förderungsstatistik der Bundesländer, Berechnungen/Schätzungen GBV, eigene Darstellung KDZ 2010.

Deutlich abzulesen sind die starken Schwankungen bei den Fertigstellungen von frei finanzierten Wohnungen im Vergleich zum Verlauf der gesamten Wohnungsproduktion. Die Entwicklungskurve der Produktion der Gemeinnützigen verläuft vergleichsweise mit geringeren Schwankungen.

Die konjunkturellen Schwankungen in der Wohnungsproduktion insgesamt erklären sich aus folgenden – großteils nachfragebedingten - Entwicklungen:

- Bauboom Ende der 1990er Jahre nach einer Phase der Unterproduktion in den 1980er Jahren;
- Die verstärkte Ausweitung des Angebotes bei steigender Nachfrage bis zum Jahr 2000 bedingt einen Wohnungsüberhang;
- Stagnation bis leichter Rückgang bei fallender Nachfrage ab dem Jahr 2001 bis zu einem neuerlichen Anstieg in der Produktion ab dem Jahr 2006.

b) Wohnqualität – hohe Wohnqualität im gemeinnützigen Wohnbau

Indikator: Wohnungsgröße und Belag

Als grundlegendes Kriterium für die wohnungsbezogene Wohnqualität wird die zur Verfügung stehende Wohnfläche herangezogen. Diese ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Wohnfläche je Wohnung und der darin lebenden Personen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der zentralen Kennzahlen (Wohneinheiten je 1.000 BewohnerInnen, Personen je Haushalt bzw. Wohneinheit, Wohnungsgröße in m² und Nutzfläche je Person) zur Wohnfläche für die GBV-Mietwohnungen im Vergleich zu den anderen Mietwohnungen und allen Wohneinheiten insgesamt in den einzelnen Bundesländern.

Tabelle 9: Kennzahlen zur Wohnfläche nach EigentümerIn – Überblick der Bundesländer

		Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	Gesamt
Wohneinheiten pro 1.000 BewohnerInnen	GBV-Mietwohnungen	456	529	524	501	461	522	481	495	516	509
	andere Mietwohnungen	458	520	494	513	516	534	469	455	508	505
	alle Rechtsformen	398	429	418	419	428	419	413	412	503	436
Personen pro Haushalt	GBV-Mietwohnungen	2,2	1,9	1,9	2,0	2,2	1,9	2,1	2,0	1,9	2,0
	andere Mietwohnungen	2,2	1,9	2,0	1,9	1,9	1,9	2,1	2,2	2,0	2,0
	alle Rechtsformen	2,5	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,4	2,0	2,3
durchschnittliche Wohnungsgröße in m²	GBV-Mietwohnungen	84	73	70	67	65	68	73	69	73	70
	andere Mietwohnungen	79	75	76	75	68	67	74	74	66	69
	alle Rechtsformen	123	106	113	105	94	105	99	101	74	99
durchschnittliche Nutzfläche in m² pro Person	GBV-Mietwohnungen	39	39	36	33	30	35	35	34	38	36
	andere Mietwohnungen	36	39	38	39	35	36	35	34	33	35
	alle Rechtsformen	49	45	47	44	40	44	41	42	37	43

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

In der gesamtheitlichen Betrachtung der Kennzahlen ergeben sich in Bezug auf die Wohnfläche keine nennenswerten Unterschiede zwischen den GBV-Mietwohnungen und anderen Mietwohnungen. Aufgrund des großen Einflusses der Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichen Wohnflächen weisen die GBV-Mietwohnungen jedoch eine deutlich höhere Anzahl an Wohnungen je BewohnerInnen und somit auch eine niedrigere Belagszahl (Personen je Haushalt) auf. Unter Einbeziehung der Wohnungsgrößen errechnet sich dadurch eine deutlich niedrigere mittlere Nutzfläche je Person in GBV-Mietwohnungen (rund 36 m² je Person) im Vergleich zur Gesamt-Kennzahl für alle Wohneinheiten in Österreich (rund 43 m² je Person).

Die Wohnfläche wird jedenfalls maßgebend bestimmt durch die zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche und der daraus resultierenden Bebauungsdichte: In Wien, großen Städten (Linz und Graz) sowie in den westlichen

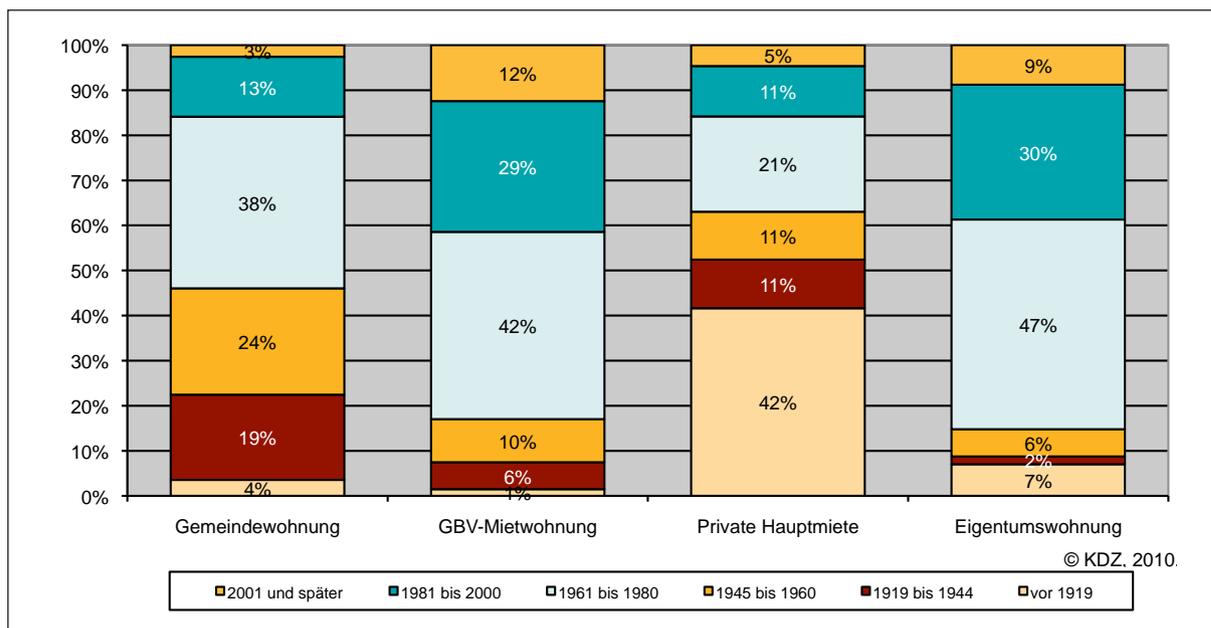
Bundesländern mit stärkeren topographischen Einschränkungen und verdichteten Siedlungsgebieten liegen die durchschnittlichen Nutzflächen je Person maßgeblich unter dem österreichischen Vergleichswert.

Die besondere Leistung der GBV in Bezug auf das Wohnungsangebot besteht insbesondere in einem gleichmäßigen, durchgängigen Standard mit hoher Qualität, welche unabhängig von der Region, dem jeweiligen Standort und dessen Umfeld sowie den BewohnerInnen angeboten wird. Das Angebot anderer EigentümerInnen ist wesentlich heterogener: Nicht nur Wohnungsgröße, Belagszahlen und Nutzflächen, sondern insbesondere auch die Wohnungs- ausstattung variieren deutlich stärker bei privaten Wohnungsanbietern.

Indikator: Baualter und Sanierungen

Nachhaltig bestimmend für die Wohnqualität ist jedoch das Alter und die Instandhaltung der Bausubstanz: Nicht nur der Wohnkomfort (Raumklima, Belichtung, Ausstattung der Wohnungen und Gebäude), sondern auch die Betriebskosten werden maßgebend durch den technischen Entwicklungsstand in der Errichtungszeit, die Baumaterialien, das Alter und die Maßnahmen zur Instandhaltung und Sanierung der Gebäude beeinflusst. Folglich wird das Baualter der Gebäude in Kombination mit den bereits erfolgten Gebäudesanierungen als grundlegendes Kriterium und Indikator zur Beurteilung des Wertes der Leistungen der GBV erachtet.

Abbildung 8: Wohnungen nach Baualter (Errichtungsjahr) und GebäudeeigentümerIn



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

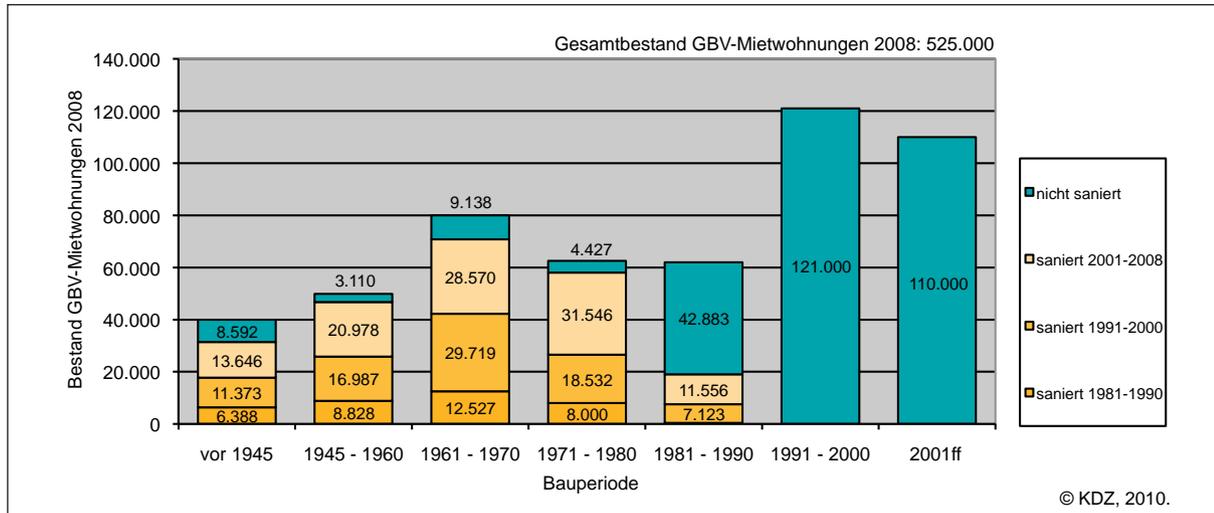
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010

In Bezug auf das Baualter zeigen sich grundlegende Unterschiede zwischen den EigentümerInnen: Die Wohnbauten gemeinnütziger EigentümerInnen wurden überwiegend (mehr als 80 Prozent der Gebäude) erst nach 1961 errichtet, private Miet- Wohngebäude hingegen stammen zum überwiegenden Teil (53 Prozent) aus der Vorkriegszeit bzw. vor 1945. Gemeindebauten hatten ihre „Blütezeit“ ähnlich den Gemeinnützigen in den 1960er- und 1970er Jahren (rund 38 Prozent aller Gemeindefwohnungen), danach wurden nur noch wenige Gemeindebauten errichtet. Gut die Hälfte aller Wohnungen des GBV ist jünger als 30 Jahre, so dass die Gebäude bereits einen sehr hohen Standard bezüglich Wohnkomfort und energetischer Effizienz aufweisen.

Zwecks Verbesserung der Energiebilanz wurden seitens der GBV insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre ältere Wohnbauten systematisch thermisch saniert. Hohe 90 Prozent aller vor 1981 errichteten Gebäude der GBV wurden

bereits einmal saniert, rund 46 Prozent davon alleine in den letzten Jahren zwischen 2001 und 2008 (siehe Abbildung). Jährlich fließen etwa rund 630 Mio. Euro bzw. rund 27 Prozent³⁷ der Mittel für Neubauten in thermische Sanierungen von Miet- oder Eigentumswohnungen.

Abbildung 9: Bestand GBV-Mietwohnungen 2008 nach Bauperiode und Status der Sanierung



Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Erhebungen zur Sanierung Mai 2010, Darstellung KDZ 2010.

Die Sanierungen bedeuten nicht nur eine maßgebliche Reduktion des Heizwärmebedarfes und damit auch der Betriebskosten, sondern sie haben auch wesentliche qualitative Auswirkungen auf das Raumklima und die hygienischen und gesundheitlichen Wohnbedingungen (z.B.: durch Lärmschutzmaßnahmen). Vielfach wirken sich ergänzende gestalterische Maßnahmen bei Sanierungen auch positiv auf das Wohnumfeld aus und geben gleichzeitig Impulse zur Aufwertung des Wohnquartiers.

Eine wesentliche Voraussetzung für die forcierte Sanierungstätigkeit der Gemeinnützigen ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), der regelmäßig (in der Höhe nach Baualter gestaffelt) eingehoben wird und für laufende bzw. spätere Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Wohnungsausstattung nach Kategorien (kein Indikator)

Das vergleichsweise junge Baualter der GBV-Wohnungen spiegelt sich insbesondere in den Ausstattungen der Wohnungen als ein wesentliches Kriterium für die Wohnqualität wider. Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Wohnungen nach den Ausstattungskategorien³⁸ A, B, C und D, die im Mietrechtsgesetz definiert sind.

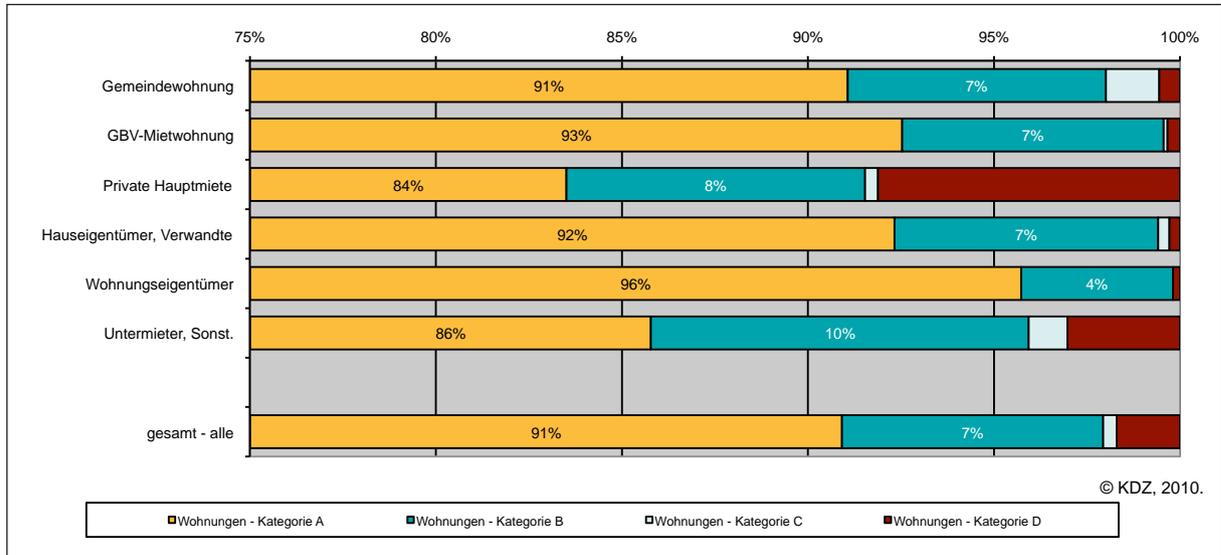
Bereits mehr als 90 Prozent aller Wohnungen in Österreich sind (2009) der Kategorie A zuzuordnen. Bei den gemeinnützigen Wohnbauten gehören überdurchschnittlich hohe 93 Prozent der Wohnungen der Kategorie A und weitere 7 Prozent der Kategorie B an, Wohnungen ohne Wasser oder WC innerhalb der Wohnung existieren in gemeinnützigen Wohnbauten nicht mehr. Der niedrigere Anteil an Wohnungen mit der besten Ausstattungskategorie (Kategorie A) im privaten Mietsektor ist jedoch auf das historisch bedingte höhere Baualter der Gebäude zurückzuführen. Darüber

³⁷ Statistik der Neubau- und Sanierungsleistungen 1996-2009, GBV 2010, eigene Berechnung KDZ 2010.

³⁸ Ausstattungskategorie A : Nutzfläche: mindestens 30 Quadratmeter, Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, zeitgemäßer Baderaum oder Badenische, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung, Warmwasseraufbereitung.
Ausstattungskategorie B : Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, zeitgemäßer Baderaum oder Badenische.
Ausstattungskategorie C: Wasserentnahmestelle und WC im Inneren.
Ausstattungskategorie D: keine Wasserentnahmestelle oder kein WC im Inneren beziehungsweise eine dieser beiden Einrichtungen ist unbrauchbar (fristgerechte Instandsetzung nicht möglich).

hinaus weisen sämtliche Wohnungen aller EigentümerInnen in Neubauten den höchsten Ausstattungsstandard (Kategorie A) auf, so dass dieses Kriterium als Indikator bezüglich der besonderen Leistungen der GBV nicht herangezogen wird.

Abbildung 10: Verteilung der Wohnungen auf die Ausstattungskategorien nach GebäudeeigentümerIn



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Indikator: Innovationen im Wohnbau (Best Practices)

Grundsätzlich hängen Innovationsaktivitäten der Wohnbau- bzw. Wohnungswirtschaft stark von verschiedenen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungen technologischer, gesellschaftlicher, politischer oder ökologischer Natur ab. Aktuell haben folgende Parameter Einfluss auf Innovationstätigkeiten in der Wohnungswirtschaft:

- Harmonisierung der Zielsetzungen der Wohnbauförderung und des Bau(technik)rechtes der Länder aufgrund umweltpolitischer oder gemeinschaftsrechtlicher Auflagen wie der Art 15a-Vereinbarung³⁹ zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor und dem Energieausweis;
- Altersgerechtes Wohnen, interethnische Wohnmodelle und Wohnbaumaßnahmen zur Förderung von Integration als Reaktion auf gesellschaftliche und demographische Veränderungen;
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, um Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes zu reduzieren (Planung und Errichtung von Niedrig-, Niedrigst- und Passivhäusern, Veränderung haustechnischer Konzepte, Forcierung thermischenergetischer Gebäudesanierungen).⁴⁰

Im gemeinnützigen Wohnbau wird bei der Planung neuer Wohnanlagen ein besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung von innovativen Maßnahmen nicht nur für einen nachhaltig niedrigen Energieverbrauch in den Wohneinheiten, sondern vermehrt auch für die Hebung des Wohnkomforts und die Verbesserung des Wohnumfeldes gerichtet.

Nachfolgend einige Beispiele, die Projekte, innovationswirksame Instrumente und Bereiche der GBV zur Steigerung der Wohnqualität anführen:

³⁹ Die Art. 15a-Vereinbarung zum Klimaschutz ist ein Vertrag zwischen Bund und Ländern mit dem Ziel, den Ausstoß von Treibhausgasen im Rahmen der Wohnbauförderung zu reduzieren.

⁴⁰ Vgl. Cerny, M. et al.: Innovation und Nachhaltigkeit. Wien, 2009, S. 70-71.

Führerschaft und Vorreiterrolle im Bereich der Niedrigenergie- und Passivhäuser durch die GBV:

Erhebungen zeigen, dass ein überproportional hoher Anteil an **Niedrig- und Passivwohnhäusern** von den Gemeinnützigen errichtet wurde⁴¹:

Etwa 40 Prozent der Passivhausbauten mit mehreren Wohnungen⁴² wurden von gemeinnützigen Bauträgern errichtet. Die Niedrig- und Passivwohnbauten bieten für die BewohnerInnen neben sehr niedrigen Betriebskosten auch einen besonderen Wohnkomfort (z.B.: Belichtung) und infolge der laufenden Frischluftzufuhr durch die Lüftungsanlagen ein konstant gesundes Raumklima.

Maßnahmen zur Verbesserung der Raumklimas: Beispiel Chemikalienmanagement:⁴³

Die Wohnbaugruppe GEWOG und NEUE HEIMAT arbeiten seit ca. vier Jahren mit einem begleitenden Chemikalienmanagement, durch welches nicht nur schädliche Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf die ArbeitnehmerInnen und langfristig auch die BewohnerInnen vermieden bzw. reduziert werden können. Durch den Einsatz von schadstofffreien Produkten ist die Raumluftqualität deutlich besser. Gleichsam wirkt das Chemikalienmanagement als Innovationsmotor: Die planungs- und baubegleitende Vorgabe von bauökologischen Kriterien steigert gezielt die Nachfrage und führt indirekt zu Produktinnovationen.

Wohnungsmix, Vielfalt und Flexibilität bei den Wohnungstypen (Grundrisse) und –formen:

Die gemeinnützigen Bauträger sind insbesondere in neueren Wohnprojekten auf die Erzielung eines ausgewogenen Wohnungs-Mixes und eine „Durchmischung“ der BewohnerInnen bedacht. So gibt es zahlreiche aktuelle Neubaug-Projekte, in denen besonderer Wert auf die individuellen Wohnbedürfnisse und eine möglichst große Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen gelegt wird. Ziele dabei sind die Förderung von generationenübergreifendem Wohnen und neuer Wohnformen (z.B.: Wohngruppen) ebenso wie die Ermöglichung möglichst flexibler Nutzungen (z.B.: Einrichten eines Home-Offices, ...). Beispiele dafür befinden sich im Kapitel 2.4. Räumliche Wirkungen.

Große Bedeutung für die Innovationen im Wohnbau haben insbesondere auch die Bauträgerwettbewerbe, durch die nicht selten neue Impulse insbesondere im Bereich der nachhaltigen Bauweisen aber auch des interkulturellen und kostengünstigen Wohnens und der Gestaltungsqualität (Integration ins Stadtbild) gegeben werden.

c) Leistbares Wohnen

Indikator: Wohnungsaufwand für Kategorie A-Wohnungen

Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für sozial Schwächere, speziell auch für Familien und AlleinerzieherInnen in Unabhängigkeit der räumlichen Lage und Erreichbarkeit (Zentrumsnähe) wird als die zentrale Leistung der gemeinnützigen Bauträger angesehen. Nachfolgende Auswertung aus dem Mikrozensus 2009 belegt das deutlich niedrigere Mietniveau der GBV-Mietwohnungen im Vergleich zu den privaten Hauptmieten.

Im Mittel beträgt der Wohnungsaufwand einer GBV-Mietwohnung 5,79 Euro je m² und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Niveau (Kategorie A) von 6,17 Euro je m² (+6,5 Prozent). Die Differenz zu den privaten Hauptmieten (inkl. Betriebskosten) ergibt 1,06 Euro Mehraufwand je m² bzw. +18 Prozent. Lediglich die Mieten in Gemeindebauten sind im Mittel geringfügig niedriger, was jedoch auch in dem deutlich höheren Alter der Gebäude und der längeren Dauer der Mietverhältnisse begründet ist.

Die folgende Graphik (Abb. 11) weist einen Mittelwert für gesamt Österreich aus, doch die Mietniveaus differieren – unter anderem aufgrund der Mietrechtsregelungen – stark, und zwar nicht nur in Abhängigkeit der Errichtungsjahre der Wohnbauten, sondern ebenso in Abhängigkeit der Lage und Nähe zu den Zentren. Bereits in der regionalen Betrachtung nach Bundesländern ergeben sich je nach Lage deutlich größere Unterschiede zwischen privatem

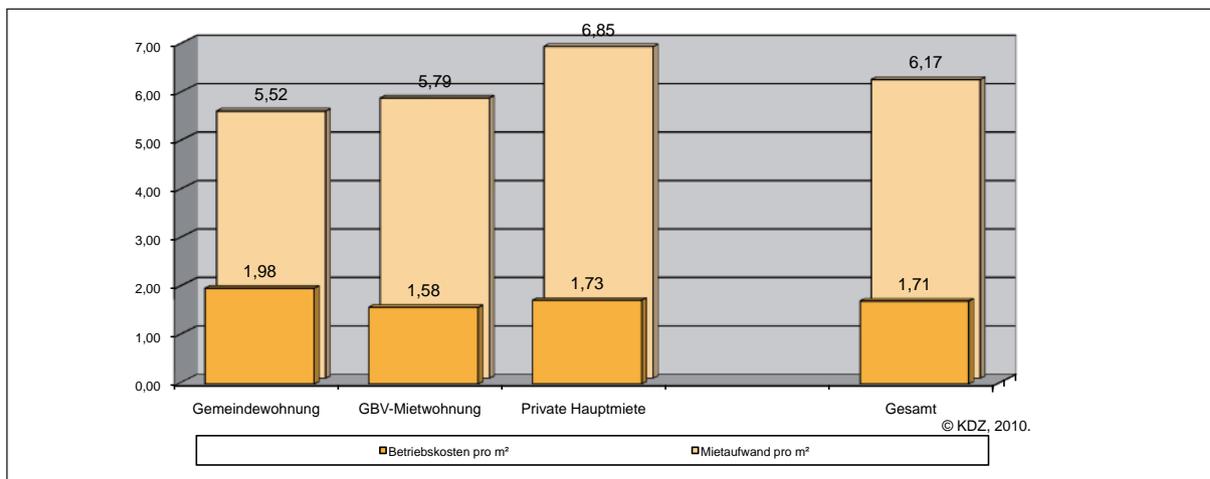
⁴¹ vgl. Objektdatenbank der IG Passivhaus, <http://igpassivhaus.at/%C3%96sterreich/DatenbankenFE/Objektdatenbank/tabid/120/language/de-DE/Default.aspx> [Download: 12.10.2010].

⁴² Auskunft Mag. E. Bauer, Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2010 basierend auf der Objektdatenbank der IG Passivhaus.

⁴³ Belazzi; Reppé; Tappler: Nicht nur der Sommer liegt in der Luft. Wien, 2010, S. 37.

Wohnungsaufwand und jenem im geförderten Wohnungsbau. In nachfolgendem Diagramm wird klar ersichtlich, dass die Mieten (inkl. Betriebskosten) für GBV-Mietwohnungen zwischen den Bundesländern nur gering variieren. In den westlichen Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg liegen die Mieten (inkl. Betriebskosten) in Gebäuden privater AnbieterInnen weit über dem Durchschnitt und ergeben Differenzen zu den GBV-Mieten von bis zu 30 Prozent (Beispiel Tirol).

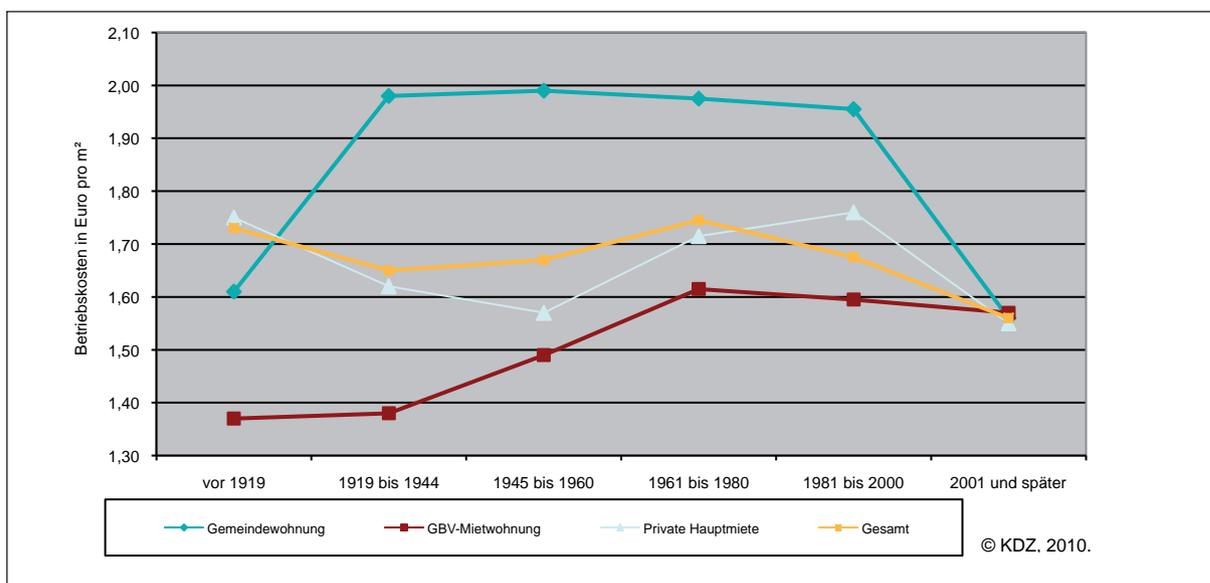
Abbildung 11: Mittlerer Wohnungsaufwand (Mieten inklusive Betriebskosten) je m² für Kategorie A-Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Abbildung 12: Regionale Unterschiede im Wohnungsaufwand (inklusive Betriebskosten) je m² für Kategorie A-Wohnungen

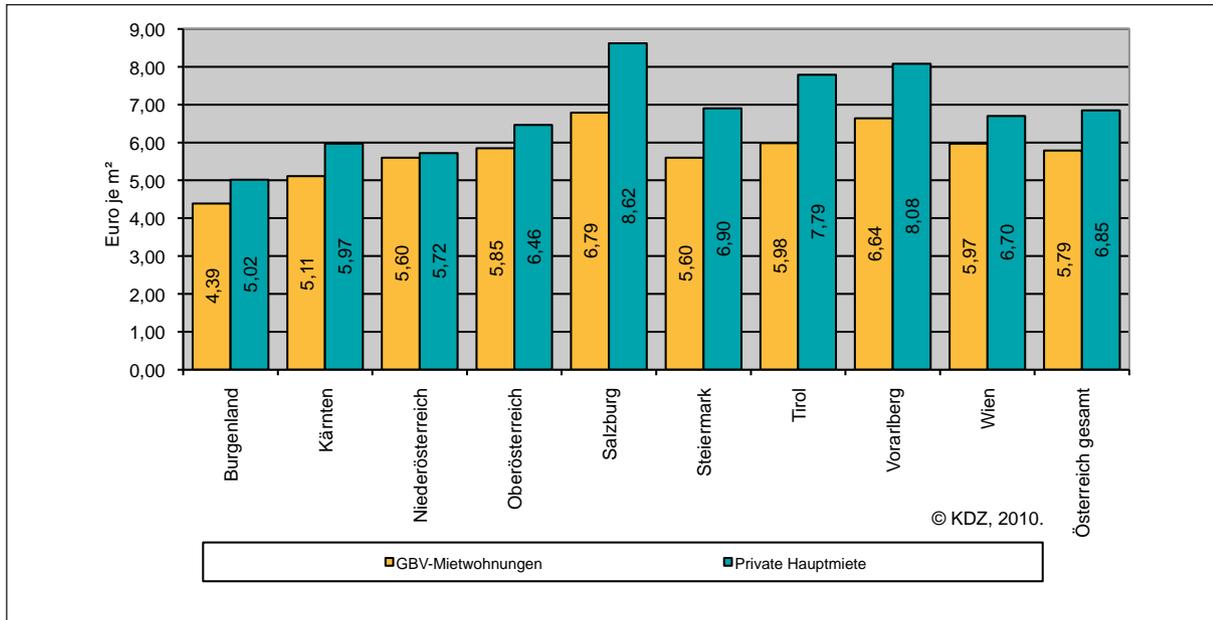


Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ.

Betrachtet man nur die neuen, ab dem Jahr 2001 errichteten Wohnungen, so liegt der mittlere Wohnungsaufwand im privaten Bereich bei etwa 8,43 Euro je m² - mehr als ein Drittel über demjenigen in GBV-Mietwohnungen (6,22 Euro je m²).⁴⁴

Abbildung 13: Mittlere Betriebskosten pro m² für Wohnungen nach Baulalter (Errichtungsjahr)



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Indikator: Mietaufwand bei Neubezug

Der Indikator des mittleren Wohnungsaufwandes bezieht sich auf den gesamten Wohnungsbestand und wird daher stark von den bereits lang bestehenden, vergleichsweise günstigen Mietverträgen, den „Altmieten“, beeinflusst. Insbesondere im Privatmietsektor, in dem es einen großen Bestand an alten Gebäuden und Wohnungen gibt, wirken sich diese Mietverträge stark dämpfend auf den Mittelwert aus. Um das aktuelle Mietniveau am Wohnungsmarkt – und vor allem die Unterschiede zwischen den AnbieterInnen – besser abzubilden, müssen daher die Mietkosten bei Neubezug bzw. mit einer Mietdauer von weniger als einem Jahr gesondert betrachtet werden.

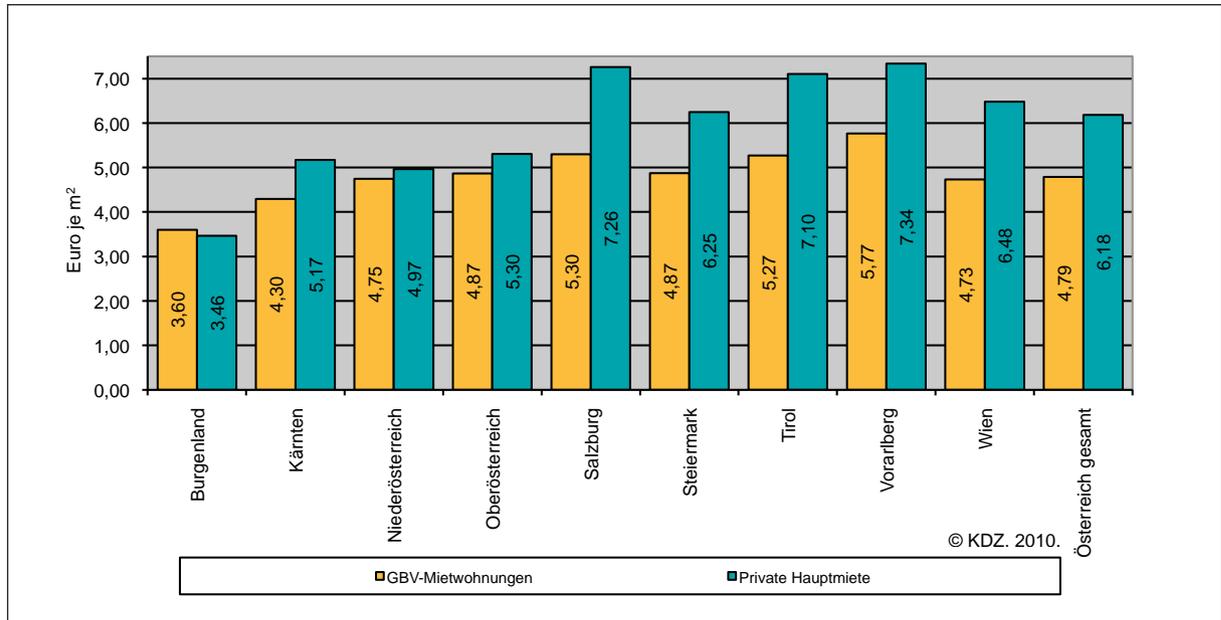
Abbildung 14: Hier zeigt sich, dass die Mieten neu vermieteter Wohnungen weit über dem Durchschnitt (aller Mieten) liegen. Vor allem bei privaten Mietwohnungen sind die Mieten seit Mitte 2008 in den meisten Bundesländern stark gestiegen, während sich die Mieten der GBV vergleichsweise nur wenig erhöhten. Somit hat sich der Preisunterschied bei den Neubezugs-Mieten zwischen den Gemeinnützigen und Privaten noch vergrößert.

In Salzburg und Tirol liegen die Mietkosten bei Neubezug für private Wohnungen bereits mehr als ein Drittel über denjenigen von GBV-Mietwohnungen. Die höchsten (mittleren) Mieten bei Neubezug einer Wohnung mit PrivateigentümerIn liegen in den Bundesländern Vorarlberg und Salzburg bei 7,3 Euro je m² – im Vergleich zu 5,30 bzw. 5,77

⁴⁴ Ein Teil der Unterschiede im gesamten Wohnungsaufwand resultiert aus den vor allem in Abhängigkeit des Baualters der Gebäude variierenden Betriebskosten. Die Auswertungen aus dem Mikrozensus 2009 weisen insbesondere für die älteren Gemeindebauten überdurchschnittlich hohe Betriebskosten aus. Ausschlaggebend für die Höhe der Betriebskosten älterer Bauten sind insbesondere Zeitpunkt und Umfang von Sanierungsarbeiten. Für Gebäude, die nach 2001 errichtet wurden, bedingen die hohen energetischen Standards annähernd gleich hohe Betriebskosten in den Wohngebäuden der verschiedenen Anbieter, so dass die Betriebskosten als Indikator zur Beschreibung der unterschiedlichen Leistungen und Wirkungen hier keine Anwendung finden.

Euro je m² bei den GBV-Mietwohnungen. Österreichweit liegt die Quadratmetermiete für GBV-Wohnungen mit 4,79 Euro je m² etwa 29 Prozent (GBV-Miete = 100 Prozent) unter der mittleren Miete in privaten Wohnungen.

Abbildung 14: Mietaufwand (exklusive Betriebskosten) je m² bei Neubezug (Wiedervermietung oder Erstbezug im letzten Jahr) nach Bundesland 2009



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Eine zentrale Rolle dabei spielt der preisdämpfende Effekt des gemeinnützigen Eigenkapitals. Der Eigenkapitaleinsatz bzw. die Eigenkapitalausstattung bei einer neu errichteten Wohnung senkt die Kosten für die MieterInnen um 700 Euro jährlich.⁴⁵

Mitverantwortlich für das deutlich geringere Mietniveau bei Wiedervermietungen gemeinnütziger Wohnen sind die strengen Mietzinsbegrenzungen, die nur geringe Mietanhebungen zulassen. Jährlich kommen rund 30.000 GBV-Wohnungen zur Wiedervermietung auf den Markt. Damit nehmen die GBV einen Anteil von einem Drittel aller Wiedervermietungen ein. Sie leisten damit nicht nur einen erheblichen Beitrag zur kostengünstigen Wohnversorgung, sondern dämpfen mit ihren deutlich unter Marktniveau liegenden Wiedervermietungsraten das gesamte Mietniveau.⁴⁶

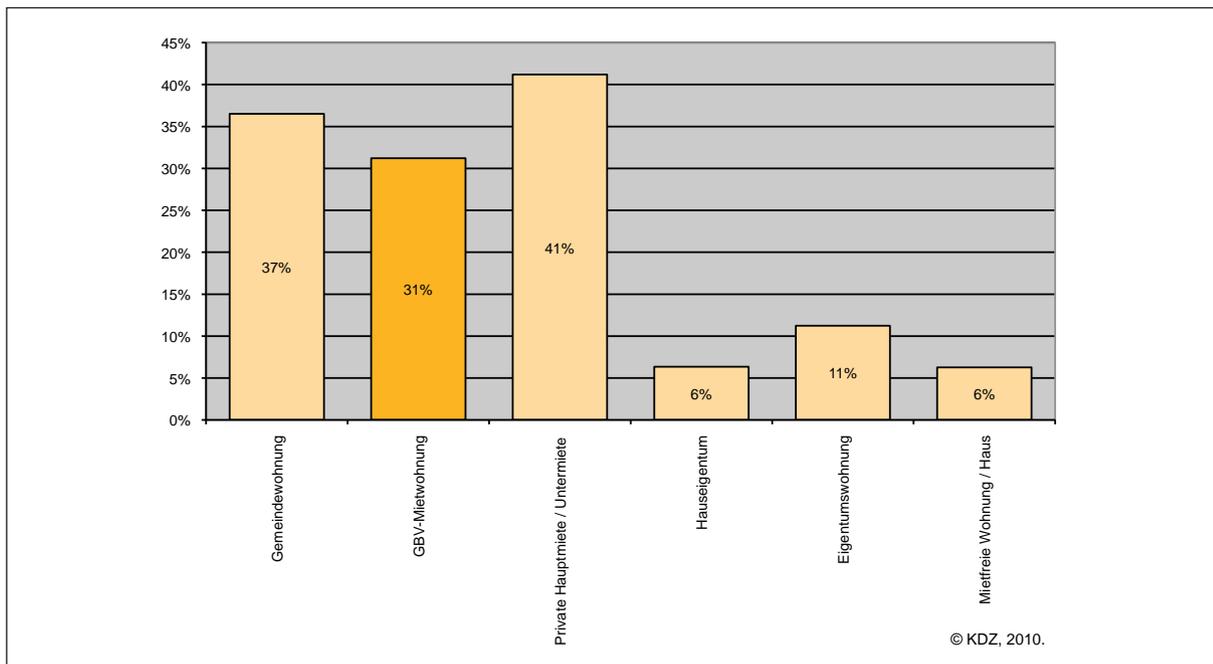
Indikator: Wohnkostenbelastung anhand EU-SILC⁴⁷

Die Wohnkostenbelastung setzt den Wohnungsaufwand in Beziehung zu den BewohnerInnen und deren spezifischer Einkommenssituation. Im Rahmen der EU-SILC – Erhebung zur Einkommenssituation und den Lebensbedingungen in den EU-Ländern – wird von der Statistik Austria jährlich die (subjektive) Wohnkostenbelastung der Haushalte erhoben. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht den Anteil der Haushalte mit einer Wohnkostenbelastung von mehr als 25 Prozent des Haushaltseinkommens nach dem Rechtsverhältnis an der Wohnung.

45 Der Einsatz von gemeinnützigem Eigenkapital gewährleistet eine hohe Bonität der Wohnbauunternehmen bei der Vergabe von Bankkrediten. Dies ermöglicht günstigere Kreditkonditionen, die MieterInnen profitieren vom Zinsvorteil. (GBV-Presseaussendung vom 3. Februar 2011, www.gbvat.at). [Download: 9.02.2011].

46 GBV-Mietenspiegel, Wien 2010.

47 SILC: Statistics on Income and Living Conditions.

Abbildung 15: Wohnkostenbelastung: Wohnkostenanteil > 25% des Äquivalenzeinkommens

Anmerkung: Äquivalenzeinkommen ist das bedarfsgewichtete Netto-Pro-Kopf-Einkommen. Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei EU-SILC der Kategorie Genossenschaft zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2008, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Bei etwas weniger als einem Drittel der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen liegt die Wohnkostenbelastung über 25 Prozent des Haushaltseinkommens, dieser Anteil liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil in der Höhe von etwa 41 Prozent bei den privaten Haupt- und Untermieten.

Trotz niedrigerer Mieten ist auch der Anteil der Haushalte mit einer Belastung von über 25 Prozent bei den Gemeindewohnungen deutlich höher. Zu beachten ist allerdings, dass die Wohnkostenbelastung vielfältigen Einflüssen unterliegt. Einerseits bestimmen regionale Unterschiede in den Einkommens- und Mietniveaus den jeweiligen Anteil der Wohnkosten an den Gesamtausgaben und andererseits sind die zur Verfügung stehenden Mittel determiniert durch den (sozio) ökonomischen Status der BewohnerInnen (Einkommen):

So beziehen beispielsweise rund 21 Prozent der BewohnerInnen von Gemeindewohnungen ihr Haupteinkommen aus Sozialleistungen⁴⁸ 43 Prozent erleben entweder einen Einkommens- oder Teilhabemangel, 14 Prozent der BewohnerInnen leben in manifester Armut. Bei den Genossenschaften sind dies lediglich 7 Prozent⁴⁹. Folglich ist für Gemeinde-BewohnerInnen die empfundene als auch die reale Wohnkostenbelastung deutlich höher als in Genossenschaftswohnungen, obwohl der mittlere Aufwand für die Wohnung in Gemeindewohnungen deutlich niedriger ist. Diese entscheidenden Unterschiede der ökonomischen Lage der BewohnerInnen bestimmt neben der Wohnkostenbelastung auch maßgebend die Wohn- und Lebenszufriedenheit insgesamt.

Im Rahmen der Wohnbauförderung werden in den Bundesländern unterschiedlich hohe Einkommensgrenzen für die Nutzung einer geförderten Wohnung vorgegeben, wobei die Obergrenzen bewusst hoch angesetzt sind, so dass der Zugang für den Großteil der Bevölkerung ermöglicht wird.

⁴⁸ Insgesamt beziehen rund acht Prozent der BewohnerInnen ihr Haupteinkommen aus Sozialleistungen, in Genossenschaftswohnungen liegt der entsprechende Wert bei rund 13 Prozent, EU-SILC Erhebung 2008, Statistik Austria.

⁴⁹ Statistik Austria: EU-SILC Erhebung 2008.

d) Stärkung der Gemeinschaft Identifikation, Integration und Vernetzung

Identifikation und aktive Beteiligung durch Mitgliedschaft (Genossenschaft), Miteigentum und Eigentum (kein Indikator)

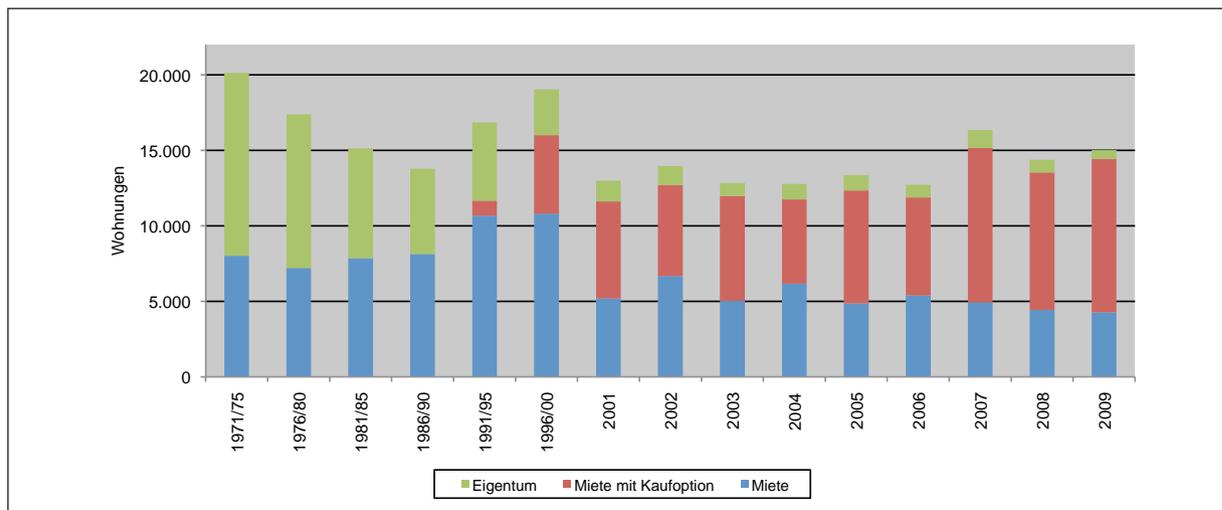
Aktive Partizipationsmöglichkeiten können mittel- bis langfristig nicht bloß zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld beitragen, sondern fördern auch nachbarschaftliche Beziehungen.

Mitbestimmung durch die Eigentümeranteile der BewohnerInnen bzw. der Mitglieder ist gerade bei der Rechtsform der Genossenschaft ein zentrales Element. Jedes Mitglied hat eine eigene Stimme, wobei das Stimmrecht nicht der Kapitaleinlage, sondern der aktiven Teilnahme folgt. Dementsprechend fördert das Genossenschaftsprinzip Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und die Genossenschaft muss bei ihrer Leistungserbringung für ihre Mitglieder auch auf deren Mitwirkung in den Entscheidungsprozessen Rücksicht nehmen.⁵⁰

Inwieweit Miteigentum und Eigentum tatsächlich Mitverantwortung und Partizipation positiv beeinflussen, ist allerdings fraglich. So weist etwa eine österreichische Studie zu „Anspruch und Wirklichkeit“⁵¹ des Wohnungseigentums auf Basis einer empirischen Untersuchung darauf hin, dass „Desinteresse und Uninformiertheit“ der Eigentümer ein Problem aus Sicht der Hausverwaltungen darstellen⁵², Sanierungsvorhaben oft als „Konfliktthema“ empfunden werden und es vor allem in Zusammenhang mit der Vermietung von Eigentumswohnungen zu einer Intensivierung des angesprochenen Problempotentials kommt.⁵³ Auch die Beobachtungen des Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen können die These von der höheren Identifikation der BewohnerInnen im Wohnungseigentum und eines daraus abgeleiteten höheren Interesses an der Erhaltung und Verbesserung der Wohnsubstanz nicht belegen: So sind die Raten der thermischen Sanierungsmaßnahmen in Eigentumsanlagen deutlich geringer als in Mietwohnanlagen.⁵⁴

Aufgrund der umstrittenen Bewertung des Faktors „Identifikation durch (Mit)Eigentum“ wird dieses Kriterium im Modell nicht als gesonderter Indikator gewertet.

Abbildung 16: Entwicklung der Bauleistung der Gemeinnützigen: Fertiggestellte Wohnungen nach Rechtsform



Quelle: GBV, Verbandsstatistik 2009.

50 Vgl. Ludl: Genossenschaftliche Herausforderungen. In: Lugger; Holoubek: Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Wien 2008, S.61-68.

51 Havel; Fink; Barta: Wohnungseigentum, Wien 1999.

52 Havel; Fink; Barta: Wohnungseigentum, Wien 1999, S. 106.

53 Havel; Fink; Barta: Wohnungseigentum, Wien 1999, S. 112.

54 Laut Erhebungen des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen 2005-2008 liegen die durchschnittlichen jährlichen Sanierungsraten in diesem Zeitraum in Eigentumsbauten bei 2,6 Prozent und in Mietwohnanlagen bei 5,4 Prozent, jeweils bezogen auf die bis 1980 errichteten Bestände.

Die Abbildung 16 veranschaulicht die Entwicklung der unterschiedlichen Rechtsformen bei den von gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnungen. Die GBV stellen Wohnungen in allen drei Rechtsformen zur Verfügung, wobei insgesamt Miet- und Genossenschaftswohnungen dominieren. Allerdings hat in den letzten Jahren das Angebot an neu errichteten Eigentumswohnungen stark abgenommen und wurde ersetzt durch die Miet- und Genossenschaftswohnung mit Eigentumsoption.

Indikator: Ausgewogener Mix an unterschiedlichen Rechtsformen an den Wohnungen

Bei neuen Wohnbauprojekten bietet die Bestimmung der unterschiedlichen Rechtsform, von der Miete über die genossenschaftliche Mitgliedschaft und die Miete mit Kaufoption bis hin zum sofortigen Eigentum die Möglichkeit, die Zusammensetzung der künftigen BewohnerInnenstruktur gezielt zu steuern. Aufgrund der (oftmals einkommensbedingten) Präferenzen verschiedener demographischer und sozio-ökonomischer Gruppen für eine bestimmte Rechtsform kann durch einen ausgewogenen Mix der unterschiedlichen Rechtsform auch die Durchmischung der künftigen BewohnerInnen gefördert werden.

Indikator: Gemeinschaftseinrichtungen

Neben der ausgewogenen BewohnerInnenstruktur (siehe auch Kapitel 2.5. Gesellschaftliche Wirkungen) ist das Vorhandensein von ausreichend „Raum“ für unterschiedliche gemeinschaftliche Nutzungen eine wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren der Gemeinschaft innerhalb eines Wohngebäudes. Zum Standard der Wohnanlagen zählen heute neben einem Mehrzweck-Gemeinschaftsraum verschiedene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen ebenso wie eine Waschküche und zugehöriger Trockenraum. Im Freien ist insbesondere der Kinderspielplatz in unterschiedlichster Ausführung fixer Bestandteil der Grünflächengestaltung. Je nach thematischem Schwerpunkt („Themen-Wohnen“), werden in den meisten Neubauprojekten der Gemeinnützigen verschiedene zusätzliche Einrichtungen zur gemeinsamen Nutzung eingeplant: Wellness- und Fitnessbereiche (Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum etc.), Räumlichkeiten für Kinder (Indoor-Spielplatz) und zur Ausübung diverser Hobbies (Werkstätten, Heimkino etc.). Die Erschließungsbereiche im Übergang zwischen privaten und halböffentlichen Flächen werden großzügig bemessen und als zusätzliche Aufenthaltsflächen ausgestaltet. In der Konzeption der Außenräume wird versucht, möglichst vielfältigen Kommunikations- und Erholungsräumen für die unterschiedlichen Bedürfnisse zur Freizeitgestaltung der BewohnerInnen zu schaffen: Dachterrassen, Schwimmbäder, Biotope, alternative Spiellandschaften, verschiedene Sportanlagen und gemeinschaftlich genutzte Gärten sind Bestandteile vieler neuer Anlagen.

Mögliche Merkmale zur Messung dieses Indikators wären die **Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen je Wohnung oder die Mehrinvestitionen in Gemeinschaftseinrichtungen je Wohnung, Wohnfläche oder BewohnerIn**. Da derzeit jedoch keine statistischen Belege für diese Einrichtungen vorliegen, beschränkt sich die Darstellung hier wiederum auf Beispiele:

Beispiel: „Wohnmodell interethnische Nachbarschaft“, Wien Liesing, Bauträger: Urbanbau und Sozialbau AG.⁵⁵

Um das Zusammenleben von MigrantInnen und Nicht-MigrantInnen gezielt zu fördern, wurden die BewohnerInnen dieser Modell-Wohnhausanlage bewusst nach ihrer Herkunft bzw. Staatsbürgerschaft ausgewählt⁵⁵. Die Standortwahl entfiel auf einen Stadtteil mit niedrigem MigrantInnenanteil, um Segregationstendenzen vorab vermeiden zu können. Das Besondere an der Wohnhausanlage sind die ungewöhnlich großen Gemeinschafts- und Rückzugszonen, welche die Kommunikation und Interaktionen der BewohnerInnen fördern sollen. Insgesamt gibt es 1.236 m² an Gemeinschaftsflächen: einen Veranstaltungsraum, vier Gemeinschafts-Penthäuser mit Dachterrassen, vier überdachte Gemeinschaftsloggien, einen Kinderspielraum, einen Waschsalon⁵⁶ und einen umfassend ausgestatteten Kinderspielplatz sowie einen Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Sitzbecken.

⁵⁵ Mischverhältnis 50:50 mit und ohne österreichische Staatsbürgerschaft.

⁵⁶ Der Waschsalon wurde aus „dem schmutzigen Eck“ geholt und als zentraler Kommunikationsraum mit Blick auf den Kinderspielplatz, einem Fenster zum Kinderspielraum in zentraler Lage und mit Tageslicht ausgestaltet.

Besonderes Augenmerk wurde weiters auf die Gestaltung der Übergangsbereiche von privaten zu halböffentlichen und öffentlichen Räumen gelegt (Erschließungsflächen, Eingangsbereiche etc.). Um den verschiedenen, sich verändernden Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wurden veränderbare Grundrisse und ausreichend private Rückzugsbereiche im Freien (Loggien, Dachgärten und Terrassen) vorgesehen.

Vorbildhaft ist auch die durchgeführte dreimonatige „Einzugsbegleitung“⁵⁷ durch Streetworker, MitarbeiterInnen des Integrationsfonds, der Hausverwaltung und der Bauträger. Zusätzlich gaben initiierte Treffen Impulse für das Entstehen nachbarschaftlicher Beziehungen. Als weiterführende Organisationsstruktur wurde ein Verein zur Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten gegründet. In der Wohnhausanlage wurde ein Hausmeister mit technischer Ausbildung in Betriebsführung und hohen kommunikativen Qualitäten eingestellt, der überdies Migrationshintergrund aufweist. Er fungiert als erste Anlaufstelle zur Lösung allf. Probleme und organisatorischer Aufgaben.

Indikator: Förderung der Integration und Gemeinschaft: Anzahl der Aktivitäten des sozialen Managements (Gebietsbetreuung, Netzwerkinitiativen etc.) und Beteiligung an diesen Maßnahmen

„Integration ist im Gegensatz zu Assimilation keine individuelle Entscheidung, sondern ein permanenter gesellschaftlicher Prozess, bei dem sich auch staatliche Institutionen, Interessensvertretungen und privatwirtschaftliche Betriebe entsprechend neuer sozialer und demographischer Gegebenheiten verändern (...) Integration bedeutet also sowohl Inklusion von neu Hinzugekommenen als auch die Herstellung des Zusammenhalts einer aus unterschiedlichen Elementen zusammengesetzten Gesellschaft.“⁵⁸

Gemeinschaftsbildung und Integration stehen somit in sehr engem Zusammenhang. Beides sind länger andauernde Entwicklungsprozesse, welche auf eine ausgewogene Durchmischung der BewohnerInnen basieren (siehe dazu im Kapitel 2.5. Gesellschaftliche Wirkungen: Durchmischung). Zur Unterstützung dieser Prozesse bedarf es gemeinschaftsbildender und integrativer Einrichtungen bzw. Aktivitäten, welche über einen längeren Zeitraum begleitend eingesetzt bzw. durchgeführt werden müssen. Eine wesentliche Rolle in diesem Zusammenhang spielt dabei auch ein/e engagierte/r HausbetreuerIn vor Ort. Die Anzahl gemeinschaftsbildender und integrativer Einrichtungen und Aktivitäten, das Vorhandensein einer zentralen Ansprechperson (HausbetreuerIn) im Wohnblock, sowie die Beteiligung an den angebotenen Maßnahmen können folglich als „Annäherungs-Indikator“ zur Messung der Gemeinschaftsbildung herangezogen werden.

Christoph Reinprecht⁵⁹, Professor an der Fakultät für Sozialwissenschaften der Universität Wien, schlägt vor, den Integrationserfolg an der subjektiven Zufriedenheit der Betroffenen mit ihrem Migrationsprojekt und einer erreichten stabilen Position im Sozialgefüge zu messen.

Demzufolge wäre die **subjektive Zufriedenheit der BewohnerInnen mit Ihrer Position innerhalb der Gemeinschaft** ein guter Indikator für das Funktionieren der Wohngemeinschaft insgesamt. In Ergänzung dazu könnte die besondere Situation der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund über deren **Zufriedenheit mit der erfolgten Migration und Integration** beschrieben werden. Derzeit sind diesbezüglich jedoch keine vergleichenden Daten verfügbar, so dass gesonderte Erhebungen bzw. Befragungen durchgeführt werden müssten.

57 Durchgehend anwesende Ansprechperson sowie organisierte Kinderbetreuung.

58 Langthaler: Elemente einer rationalen Integrationspolitik, 2010, S 30.

59 Reinprecht: Reflexionen zur Bestimmung des Integrationserfolgs im Migrationskontext, 2010, S. 42-49.

Zusammenfassung: Soziale Wirkungen

Tabelle 10: Ergebnisse Soziale Wirkungen:

Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot

Beitrag zum Wohnungsangebot: Von insgesamt 3,6 Mio. Wohneinheiten (mit Hauptwohnsitzen) werden rund 16 Prozent bzw. 560 Tsd. Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern bereitgestellt. Hinzu kommen geschätzte 300.000 Eigentumswohnungen bzw. ca. acht Prozent, wodurch insgesamt ein Viertel des gesamten Wohnungsangebotes von Gemeinnützigen errichtet wurde.

Regionale Wohnversorgung: Die räumliche Betrachtung der GBV-Beiträge in den Gemeinden zeigt, dass die Wohnbauten der GBV räumlich stark gestreut sind und die Gemeinden mit den höchsten Anteilen nicht nur in den Zentren, sondern häufig auch abseits in den peripheren Lagen zu finden sind. Regional zeigen sich jedoch große Unterschiede. Der jeweilige Beitrag der GBV zur Wohnversorgung wird durch die Länderpolitik und die jeweiligen regionalen und lokalen Besonderheiten stark beeinflusst.

Stabilität des Wohnungsangebotes: Während die Wohnungsproduktion der privaten Anbieter in Abhängigkeit der jeweiligen Situation am Wohnungsmarkt starken Schwankungen unterliegt, wirkt die kontinuierlich hohe Bauleistung des GBV stabilisierend auf den Wohnungsmarkt.

Wohnungsqualität

Wohnungsgröße und -belag: In der Gesamtsicht gibt es keine wesentlichen Unterschiede zu anderen Anbietern. Die besondere Leistung der GBV in Bezug auf das Wohnungsangebot besteht insbesondere in einem gleichmäßigen, durchgängigen Standard mit hoher Qualität, welche unabhängig von der Region, dem jeweiligen Standort und dessen Umfeld sowie den BewohnerInnen angeboten wird.

Baualter und Sanierungen: Etwa 30% der Wohngebäude der GBV sind jünger als 30 Jahre und weisen einen sehr hohen energetischen Standard auf (Niedrigenergie oder Passivhäuser). 90 % aller vor 1981 errichteten Gebäude sind bereits saniert. Die jährlichen Sanierungsinvestitionen entsprechen mehr als einem Fünftel des Neubauvolumens.

Innovative Bauweisen: Die GBV sind Vorreiter im Bereich der Niedrigenergie- und Passivhäuser und legen bei neuen Wohnanlagen besonderes Augenmerk auf innovative Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Wohnungen ebenso wie des Wohnumfeldes (Freiraumgestaltung).

Leistbares Wohnen

Wohnungsaufwand: Der durchschnittliche Wohnungsaufwand in GBV-Mietwohnungen liegt maßgeblich unter dem jeweiligen regionalen Niveau anderer Vermieter. Bei privaten Hauptmieten ist er um 18 % höher als im gemeinnützigen Mietsegment. In der regionalen Betrachtung wird deutlich, dass die Mieten für GBV-Mietwohnungen nur wenig variieren, während gerade in den westlichen Bundesländern der Wohnungsaufwand bei privaten Wohnungen weit über dem Durchschnittswert liegen und die Differenz zu den GBV-Wohnungen dadurch auf bis zu +30 % ansteigt.

Mietaufwand bei Neubezug: Die Mieten neu vermieteter Wohnungen liegen weit über dem Durchschnitt. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sieht bei der Wiedervermietung streng regulierte Mietanhebungsmöglichkeiten vor, die eine deutlich unter Marktniveau liegende Miete gewährleisten. Dadurch fallen Mietunterschiede zwischen den GBV und privaten Vermietern auch deutlich größer aus. Die mittlere Neubezugsmiete für private Wohnungen liegt etwa 29 % über derjenigen für GBV-Mietwohnungen.

Wohnkostenbelastung: Die Wohnkostenbelastung setzt den Wohnungsaufwand in Beziehung zu den BewohnerInnen und deren spezifischer Einkommenssituation: Bei etwas weniger als einem Drittel der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen liegt die Wohnkostenbelastung über 25 % des Haushaltseinkommens, dieser Anteil liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil in der Höhe von etwa 41 % bei den privaten Haupt- und Untermieten.

Stärkung der Gemeinschaft - Identifikation, Integration und Vernetzung

Bei Wohnbauprojekten kann durch einen Mix an unterschiedlichen Rechtsformen (Miete, Genossenschaft, Mietkauf und Eigentum) gezielt die künftige BewohnerInnenstruktur beeinflusst werden. Ziel ist ein möglichst ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in einer Wohnanlage als Basis für eine funktionierende Gemeinschaft und Nachbarschaft.

Neben der ausgewogenen BewohnerInnenstruktur (siehe auch Kapitel 2.5.) ist das Vorhandensein von ausreichend „Raum“ für unterschiedliche gemeinschaftliche Nutzungen – von Gemeinschaftseinrichtungen – eine wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren einer Gemeinschaft. Vorbildhaft ist hier das „Wohnmodell interethnische Nachbarschaft“ in Wien Liesing, in welchem durch überdurchschnittlich große Gemeinschaftsflächen und eine dreimonatige Einzugsbegleitung die Basis für das Entstehen nachbarschaftlichen Beziehungen geschaffen wurde. Wesentlich dabei sind jedoch auch unterstützende Maßnahmen und Aktivitäten des sozialen Managements (Gebietsbetreuung, Netzwerkitiativen), durch die Impulse zur nachhaltigen Pflege der Beziehungen, Integration und künftigen Selbstorganisation von Aktivitäten (z.B.: Vereinsgründung) gegeben werden sollen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist aber nicht nur die Einzugsbegleitung, sondern auch eine permanente engagierte Hausbetreuung vor Ort.

2.2 Ökonomische Wirkungen

Die ökonomische Dimension umfasst folgende Kriterien:

- sparsamer Mitteleinsatz und Reinvestition (Stakeholder-Value, Gewährleister)
- Beschäftigung und regionale Wertschöpfung
- Stabilisierung Wohnungsmarkt (Wohnungsangebot, Wohnsicherheit)

a) Sparsamer Mitteleinsatz und Reinvestition der Gewinne

Indikator: Wohnbaukosten für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen

Aus der Wohnbaukostenstatistik 2001 (siehe Tabelle 11) geht deutlich hervor, dass die Wohnbaukosten je m² bei Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten bei den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (Mietwohnungen) durchgehend unter dem österreichischen Durchschnitt liegen (etwa 6 Prozent).

Tabelle 11: Wohnbaukosten je Quadratmeter bei Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, 2001

	Wohnbaukosten pro m ² Nutzfläche in EUR									
	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
3 und mehr Wohnungen	1.480	1.130	1.340	1.380	1.450	1.780	1.470	1.460	1.630	1.530
Physische (private) Person	1.390	G	(1.380)	1.260	1.070	1.420	1.360	1.290	1.710	(2.240)
GBV-Mietwohnung	1.390	1.130	1.240	1.370	1.450	1.800	1.420	1.450	1.350	1.310
Gebietskörperschaft	1.350	G	-	1.510	-	-	G	G	-	1.290
Sonstige juristische Person	1.690	-	1.500	1.460	1.590	1.830	1.780	1.540	1.700	1.930

© KDZ, 2010.

Anmerkung: G = Geheim. – Bei den in Klammern gesetzten Werten beträgt der Bereich des Stichprobenfehlers unter der Annahme einfacher Zufallsauswahl bei 95% statistischer Sicherheit mehr als +/- 20%. Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei der Wohnbaukostenstatistik der Kategorie Gemeinnützige Wohnbauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Wohnbaukostenstatistik 2001, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Die Baukosten der sonstigen Rechtsformen liegen im Mittel rund 22 Prozent über denjenigen der Gemeinnützigen. Am günstigsten im Vergleich zu den sonstigen Rechtsformen bauen die Gemeinnützigen in den Regionen mit höherem Mietniveau – in Vorarlberg und Wien – hier beträgt die Differenz zwischen Gemeinnützigen und dem Gesamtwert 14 – 17 Prozent (Österreichischer Gesamtwert = 100 %). In Wien liegen die sonstigen Rechtsformen 47 Prozent über den Baukosten der Gemeinnützigen. Eine Ausnahme stellt das Bundesland Salzburg dar, in dem die Baukosten insgesamt überdurchschnittlich hoch sind und auch die Wohnbaukosten für GBV-Mietwohnungen leicht über dem Durchschnitt liegen.

Indikator: Reinvestitionen der Gewinne

Die Gewinnerzielung und Gewinnausschüttung ist bei den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (vgl. Kapitel 1.1., Funktionalität der Wohnungsgemeinnützigkeit) beschränkt. D.h. die Gewinne werden wieder in die Erfüllung der Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen reinvestiert. Aktuell finanzieren die GBV 15 Prozent der Bau- und Grundkosten aus Eigenmitteln. Auch durch diese Vermögensbindung sind die Gemeinnützigen Bauvereinigungen stabile Partner der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung.

b) Beschäftigung und regionale Wertschöpfung

Der Wohnbau ist ein wesentlicher Beschäftigungsmotor für die jeweilige Region und trägt damit auch maßgebend zur regionalen Produktivität und Wertschöpfung bei. Wohnbauinvestitionen von einer Milliarde Euro schaffen laut WIFO-Berechnungen in der Gesamtwirtschaft bis zu 12.000 Arbeitsplätze.⁶⁰ Bei einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Milliarden Euro insgesamt der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen im Jahr 2009 kann von einem Beschäftigungseffekt von rund 39.600 Arbeitsplätzen jährlich ausgegangen werden.

Tabelle 12: Entwicklung der Bauleistungen (Neubau und Sanierung) der GBV 1996-2009 in Mio. Euro

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Neubauvolumen Mio Euro	1.958,2	1.968,5	1.956,9	1.719,3	1.651,1	1.589,1	1.660,9	1.717,5	1.756,1	1.912,5	2.130,6	2.372,6	2.599,4	2.677,3
Sanierungsvolumen Mietwohnungen Mio Euro	228,0	239,0	252,0	290,0	312,0	355,0	379,0	423,0	453,0	458,0	513,0	538,0	576,0	519,0
Sanierungsvolumen Eigentumswohnungen Mio Euro						74,1	85,5	96,3	90,4	98,6	100,8	102,4	118,5	108,8

© KDZ, 2010.

Quelle: Gemeinnützige Bauvereinigung, 2010.

c) Stabilisierung Wohnungsmarkt: Mietpreisentwicklung, Wohnsicherheit

Indikator: Entwicklung des Wohnungsaufwandes 2007-2009 von Kategorie-A Wohnungen nach EigentümerIn

Die Wohnkosten lagen 2005 in Österreich deutlich unter jenen im Durchschnitt der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil.⁶¹ Ausschlaggebend für das vergleichsweise niedrige Mietenniveau ist der in Österreich sehr hohe Anteil an geförderten und gemeinnützigen Wohnungen.

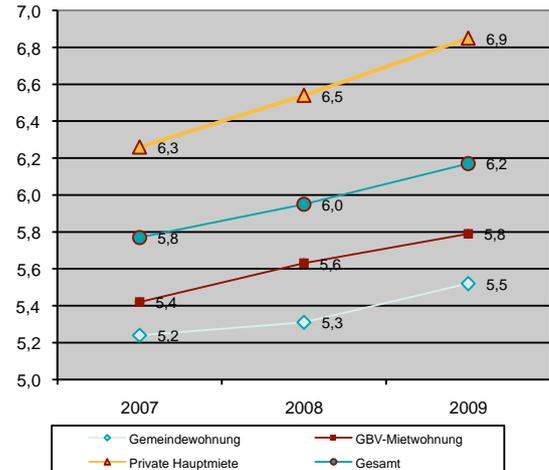
Nachfolgende Tabelle und Diagramm zur Preisentwicklung nach EigentümerIn veranschaulichen den stark „dämpfenden“ Einfluss der Sozialmieten (Gemeindewohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern) auf die Gesamtentwicklung des Wohnungsaufwandes.

⁶⁰ Cerny; Weingärtner: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Wien 2007.

⁶¹ Vgl. Czasny; et.al.; Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich, Wien 2008, S. 52. EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote: Anteil von Wohnungs- und Hauseigentümern unter 60 Prozent.

Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsaufwandes 2007-2009 nach EigentümerIn und Bundesland für Kategorie-A Wohnungen

	Durschn. Wohnungsaufwand pro m ² 2009			Entwicklung des Wohnungsaufwandes 2007 - 2009		
	GBV-Mietwohnung	Private Hauptmiete	Gesamt	GBV-Mietwohnung	Private Hauptmiete	Gesamt
Burgenland	4,4*	**	4,5	14%	**	15%
Kärnten	5,1	6,0*	5,3	4%	7%	4%
Niederösterreich	5,6	5,7	5,5	8%	8%	8%
Oberösterreich	5,9	6,5*	6,0	8%	11%	8%
Salzburg	6,8*	8,6	7,7	7%	3%	3%
Steiermark	5,6	6,9	6,1	9%	12%	7%
Tirol	6,0*	7,8	7,0	5%	9%	5%
Vorarlberg	6,6*	8,1	7,6	1%	6%	4%
Wien	6,0	6,7	6,2	7%	9%	8%
Österreich gesamt	5,8	6,9	6,2	7%	9%	7%



© KDZ, 2010.

* erhöhter Stichprobenfehler zwischen plus/minus 10 und 13 Prozent; ** Stichprobenfehler über plus/minus 15 Prozent.

Anmerkung: Vor dem 3. Quartal 2007 lauteten die Bezeichnungen der Gebäudeeigentümer: „1. Hauptmietwohnung und 2. Genossenschaftswohnung“, so dass ein Teil der Gemeinnützigen bei den privaten Hauptmietwohnungen gezählt wurde und der Wohnungsaufwand der Privaten auch im Jahr 2007 dadurch noch leicht verfälscht (niedriger) ist. Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung' zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ

Deutlich sind in obiger Tabelle nicht nur die Unterschiede in den Mietniveaus der GebäudeeigentümerInnen abzulesen, sondern ebenso diejenigen nach Lage der einzelnen Bundesländer. Rund 18 Prozent höher ist der mittlere Wohnungsaufwand bei den privaten Hauptmietungen 2009 im Vergleich zu den gemeinnützigen Mietwohnungen. Österreichweit ist der durchschnittliche Wohnungsaufwand von 2007 bis 2009 um etwa sieben Prozent angestiegen in annähernd gleichem Ausmaß wie der durchschnittliche Wohnungsaufwand bei GBV-Mietwohnungen. Private Hauptmietungen sind im selben Zeitraum um etwa neun Prozent angestiegen.

Die zu beobachtenden Preissteigerungen im Zeitverlauf sind weniger den laufenden Erhöhungen von bestehenden Mietverhältnissen zuzuschreiben, sondern resultieren aus den relativ hohen Mieten für wiedervermietete Wohnungen und Neubauwohnungen. Es zeigt sich, dass dieser Wiedervermietungs- und Neubaueffekt im privaten Mietwohnsegment deutlich stärker als bei den Gemeinnützigen ausgeprägt ist. Der Unterschied zwischen wiedervermieteten GBV- und privaten Wohnungen beträgt 29 Prozent (vgl. Abb. 14).

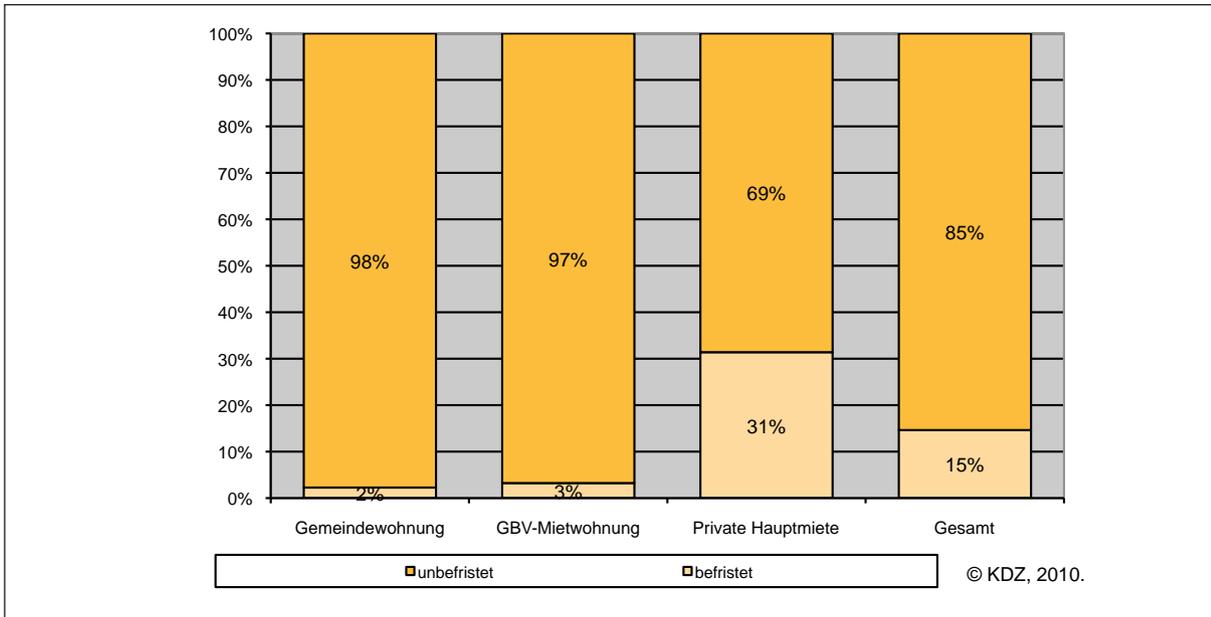
Essentiell für einen stabilen Wohnungsmarkt ist darüber hinaus eine kontinuierliche Wohnbauleistung. Während die Wohnproduktion bei privaten Anbietern in Abhängigkeit der jeweiligen Situation am Wohnungsmarkt starken Schwankungen unterliegt, wirkt die beständig hohe Bauleistung der GBV stabilisierend auf den Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 2.1. a) bedarfsorientiertes Wohnungsangebot/regionale Versorgung S. 38ff).

Indikator: Wohnsicherheit Anteil unbefristeter Mietverhältnisse

Eine Wohnung stellt die stabile Basis für die Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben dar, ein gesichertes Wohnverhältnis bildet dafür die Grundlage. Aus diesem Grund ist ein unbefristeter Mietvertrag von großer Wichtigkeit, da er nicht nur vor plötzlichem Wohnungsverlust, sondern auch vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützt. Befristete Mietverhältnisse stellen vor allem für einkommensschwächere Personen eine große Belastung dar, da die

Aufbringung der Kosten, welche mit einem Wohnungswechsel verbunden sind (Kaution, Provision, Übersiedlungskosten etc.), für viele Haushalte nicht oder nur sehr schwer möglich ist. Weiters bedeutet ein Wohnungswechsel oft auch eine unerwünschte Veränderung der sozialen Bezugspunkte wie beispielsweise Kindergarten, Schule oder Hort.⁶²

Abbildung 18: Anteil der unbefristeten und befristeten Mietverhältnissen



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Durch die Bereitstellung von Wohnungen mit überwiegend unbefristeten Mietverträgen (97 Prozent) geben die gemeinnützigen Bauträger ihren MieterInnen Wohnsicherheit und leisten damit einen grundlegenden Beitrag zur Stabilisierung der sozialen und gesellschaftlichen Verhältnisse. Im Privatmietsektor hingegen sind immerhin 31 Prozent der Mietverträge befristet auf eine kurze Dauer, so dass die BewohnerInnen in Ungewissheit über ihre künftige Wohnsituation leben müssen. Gerade für ältere Personen, AlleinerzieherInnen und Familien mit einem geringeren Budget für Wohnausgaben bedeutet diese Situation oftmals eine dauerhafte Stressbelastung, welche auch gesundheitliche Probleme zur Folge haben kann.

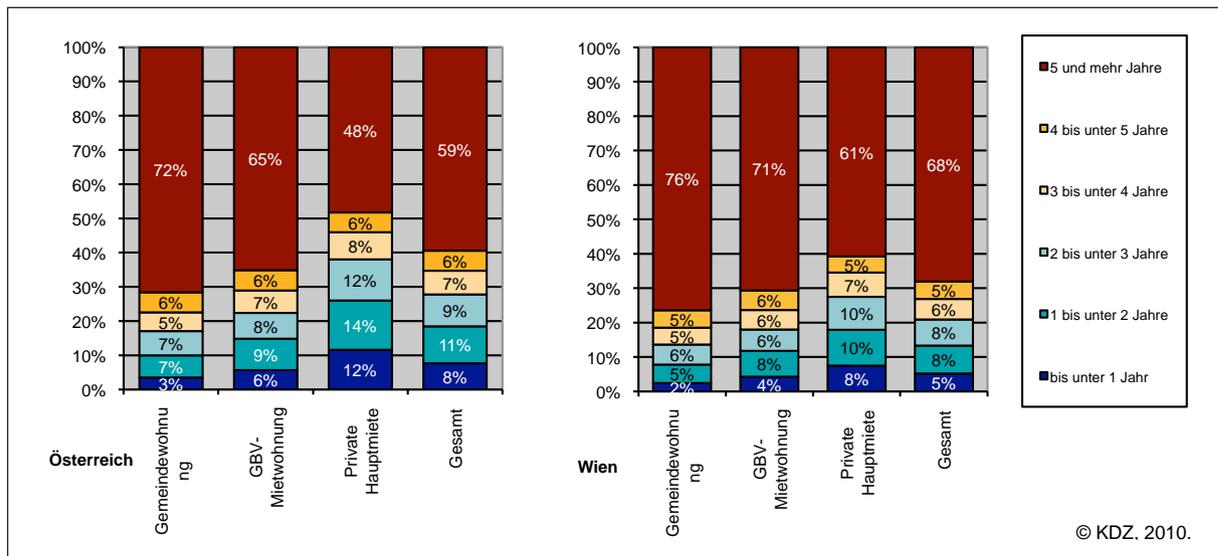
Wohnsicherheit Anteil von Mietverhältnissen mit einer langen Dauer (mehr als 5 Jahre) (kein eigener Indikator)

Die Auswertung der Dauer der Mietverhältnisse aus dem Mikrozensus weist ebenso auf eine deutlich höhere Wohnsicherheit bei den GBV-Mietwohnungen als in privaten Mietwohnungen hin:

Rund 83 Prozent aller Mietverhältnisse in GBV-Mietwohnungen in Wien dauern länger als drei Jahre – rund 71 Prozent davon länger als fünf Jahre. Bei privaten Mietwohnungen laufen mehr als ein Viertel der Mietverträge (28 Prozent) in Wien kürzer als drei Jahre, in gesamt Österreich sind dies sogar rund 38 Prozent. Insgesamt sind die Anteile mit langer Mietdauer bei allen Eigentümern im österreichweiten Durchschnitt deutlich niedriger. Hier dürfte der finale Umzug ins Eigenheim, welcher von einer großen Anzahl der Österreicher angestrebt wird, in Wien jedoch eher schwierig ist, einen gewissen Einfluss nehmen.

62 Vgl. Schuster; Landau: Wohnen und die soziale Frage, Wien 2008, S. 356f

Abbildung 19: Mittlere Dauer der Mietverhältnisse – Österreich im Vergleich zu Wien



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie 'Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung' zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010. Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie 'Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung' zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Eine lange Mietdauer kann neben der gesicherten Wohnsituation jedoch auch auf eine niedrige Mobilitätsbereitschaft der BewohnerInnen hindeuten. Die Wohnungsmobilität, die eng mit der Arbeitsmarktflexibilität zusammenhängt, ist in Österreich relativ gering. Ein wesentlicher Grund dafür ist ein sehr hoher Anteil an Wohneinheiten, die sich im Eigentum befinden bzw. ein geringes Angebot an Mietwohnungen (siehe Abbildung 4). Für Österreich wurde ermittelt, dass zwischen den Bundesländern deutliche Unterschiede in der Fluktuation bei Mietwohnungen auf wohnungsbezogene Faktoren zurückgeführt werden können. „In jenen Bundesländern, in denen der Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen höher ist, ist auch die Mobilität in diesem Bestand höher. In den Ländern mit einem geringen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, wie etwa Vorarlberg, Tirol und Wien ist die Mobilität deutlich geringer.“⁶³ In privaten Mietwohnungen besteht eine relativ hohe Mobilität, die jedoch eher durch den hohen Anteil an befristeten Mietverhältnissen erzwungen, als durch eine hohe Durchlässigkeit gefördert wird. Ein unbefristetes Mietverhältnis steht somit nicht im Widerspruch zur Wohnungsmobilität, die schließlich freiwillig erfolgen sollte. Idealerweise sollte somit das Angebot am Wohnungsmarkt derart beschaffen sein, dass es für alle soziale Schichten möglich ist, den Wohnungsstandort – eventuell in Verbindung mit einer Arbeitswechsel – zu verändern. Aufgrund der umstrittenen Bewertung des Faktors „Lange Mietdauer“ wird dieses Kriterium im Modell nicht als gesonderter Indikator gewertet. Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass Wohnsicherheit für die BewohnerInnen nur dann gewährleistet werden kann, wenn die bereitstellenden Unternehmen wirtschaftlich gut aufgestellt sind. Das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen erfüllt durch die Vermögensbindung und aufgrund der Aufsicht und Kontrolle durch Landesbehörden und Revision diese Voraussetzung.

63 vgl. Bauer, Eva: „Hohe Wohnmobilität – Pro und Contra“, Wien 2010

Zusammenfassung: Ökonomische Wirkungen

Tabelle 13: Ergebnisse Ökonomische Wirkungen

Sparsamer Mitteleinsatz

Die Wohnbaukosten der gemeinnützigen Bauträger im mehrgeschoßigen Wohnungsbau liegen deutlich unter dem österreichischen Durchschnittswert aller Bauträger (- 6 %) und stärker noch unter denjenigen von sonstiger Rechtsformen.

Insbesondere in Regionen mit hohem Preisniveau – wie Vorarlberg und Wien – sind die Unterschiede am größten – die Gemeinnützigen bauen wesentlich preisgünstiger.

Beschäftigung und regionale Wertschöpfung

Der Wohnbau ist ein wesentlicher Beschäftigungsmotor für die jeweilige Region. Bei einem Investitionsvolumen von rund 3,3 Milliarden Euro der GBV im Jahr 2009 kann von einem Beschäftigungseffekt von rund 39.600 Arbeitsplätzen jährlich ausgegangen werden.

Stabilisierung Wohnungsmarkt / Wohnsicherheit

Stabilisierung Wohnungsmarkt: Österreichweit ist der durchschnittliche Wohnungsaufwand von 2007 bis 2009 um etwa 7 % angestiegen. Die zu beobachtenden Preissteigerungen im Zeitverlauf resultieren aus den relativ hohen Mieten für wiedervermietete Wohnungen und Neubauwohnungen. Dieser Wiedervermietungs- und Neubaueffekt ist im privaten Mietwohnsegment deutlich stärker ausgeprägt, als bei den Gemeinnützigen. Der Unterschied zwischen wiedervermieteten GBV- und privaten Wohnungen beträgt 29 Prozent. Eine wesentliche Voraussetzung für einen stabilen Wohnungsmarkt ist die kontinuierlich stabile Wohnbauproduktion der GBV (vgl. Kapitel Soziale Wirkungen).

Wohnsicherheit: Die Wohnung ist die stabile, geordnete Basis für die Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben. Durch die Bereitstellung von Wohnungen mit überwiegend unbefristeten Mietverträgen (97 %) geben die GBV ihren MieterInnen Wohnsicherheit und leisten damit einen grundlegenden Beitrag zur Stabilisierung der sozialen und gesellschaftlichen Verhältnisse. Zur Förderung der freiwilligen Wohnungsmobilität hat umso mehr die Bereitstellung eines hohen Angebotes an leistbaren Wohnungen (durch die GBV) in allen Regionen zentrale Bedeutung.

Voraussetzung für das zur Verfügung stellen von Wohnsicherheit sind gesunde Unternehmen auf sicherem wirtschaftlichen Fundament. Das GBV-Geschäftsmodell (Vermögensbindung, engmaschiges Aufsichts- und Kontrollnetz durch Landesbehörden und Revision) erfüllt diese Voraussetzung.

2.3 Ökologische Wirkungen - Nachhaltigkeit

Die ökologische Dimension umfasst folgende Kriterien:

- a) erhöhte Energieeffizienz, sparsamer Ressourceneinsatz
- b) Verminderung Schadstoff-Emissionen und -Immissionen
- c) bauliche Verdichtung / Geringer Flächenverbrauch

Die Wohnbauförderung ist in den Bundesländern an unterschiedliche ökologische Vorgaben gebunden. Mit einer 2009 in Kraft getretenen Art. 15a Vereinbarung haben sich die Länder in ihren Wohnbauförderungsgesetzen zur Aufnahme von gemeinsamen Mindeststandards zur Reduktion der Treibhausgase im Gebäudesektor verpflichtet.

a) Erhöhte Energieeffizienz, sparsamer Ressourceneinsatz

Umweltschutz und ein sparsamer Ressourceneinsatz sind seit einigen Jahren vorrangiges Ziel im geförderten, gemeinnützigen Wohnbau und spielen auch bei den Bauträgerwettbewerben eine zentrale Rolle. Neubauten verfügen durchgehend über den durch die Wohnbauförderung forcierten Niedrigenergie- oder sogar Passivhaus-Standard (siehe Kapitel 2.1:Wohnqualität). Nicht nur durch neue Niedrigenergie- und Passivhausbauten⁶⁴, sondern insbesondere durch zahlreiche Sanierungen zur Erhöhung der Energieeffizienz und Verminderung der Schadstoffemissionen konnte die Energiebilanz bei den gemeinnützigen Wohnbauten maßgebend verbessert werden.

Indikator: Heizwärmebedarf - Einsparungen durch Sanierungen

Gemäß einer Erhebung des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen zur thermischen Sanierung für im Jahr 2008 abgeschlossene Maßnahmen konnte je nach Gebäudealter durch die Sanierung eine Reduktion des Heizwärmebedarfes um bis zu 64 Prozent bzw. bis zu 88 kWh je Quadratmeter Wohnnutzfläche erzielt werden. Je älter das Gebäude, desto größer ist tendenziell der Einsparungseffekt und damit auch die Reduktion der Schadstoffemissionen. Im Mittel hatten die sanierten Gebäude vor der Sanierung einen Heizwärmebedarf von etwa 108 kWh je m² und nach der Sanierung von etwa 43 kWh je m².

Tabelle 14: Heizwärmebedarf vor und nach der thermischen Sanierung nach Baualter in gemeinnützigen Wohnbauten für im Jahr 2008 abgeschlossene Maßnahmen

Bauperiode	kWh/m ² vor Sanierung	kWh/m ² nach Sanierung
vor 1945	140	52
1945-1960	117	50
1961-1970	128	46
1971-1980	102	40
1981 und später	79	41
GES	108	43

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Anzahl der betroffenen Wohnungen: 12.838 Mietwohnungen sowie 6.125 Eigentumswohnungen.

Quelle: Verbandserhebung „Thermische Sanierung von 2008 abgeschlossenen Maßnahmen“, GBV, 2010.

Indikator: Anzahl und Umfang von Sanierungen (Sanierungsraten)

Insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre haben die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Wohngebäude systematisch thermisch saniert. 90 Prozent aller zwischen 1945 und 1980 errichteten Gebäude der GBV wurden bereits einmal saniert, etwas weniger als die Hälfte davon in den letzten Jahren zwischen 2001 und 2008 (siehe Abbildung 9 im Abschnitt zur Wohnqualität).

Im Vergleich zu den anderen Wohnungssegmenten weisen die GBV damit den höchsten Sanierungsgrad auf.⁶⁵ Im Bezug auf den Baubestand 1945 – 1980 liegt der Anteil der sanierten Wohnungen bei privaten Miet- und Eigentumswohnungen bei etwa 30-35 Prozent⁶⁶. Von der rund einer Million unsanierten Wohnungen der Baujahre 1945 – 1980 entfallen etwa 535.000 auf private Eigenheime und etwa 320.000 auf private Miet- und Eigentumswohnungen.

64 Neubauten verfügen durchgehend über den durch die Wohnbauförderung forcierten Niedrigenergie- oder sogar Passivhaus-Standard (siehe Kapitel 2.1:Wohnqualität).

65 Hinzuweisen ist, dass die GBV für Sanierungen einen relativ geringen Anteil von WBF-Mittel in Anspruch nehmen. (vgl. S. 43)

66 Vgl.:Sanierungen 1981-1991: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 1981-1991; Sanierungen 1991-2001: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 2001; Verteilung auf Baualtersklassen Schätzmodell GBV; 2001ff: Gemeinnützige Bauvereinigungen: Erhebungen des Verbandes; andere Träger: Schätzmodell GBV.

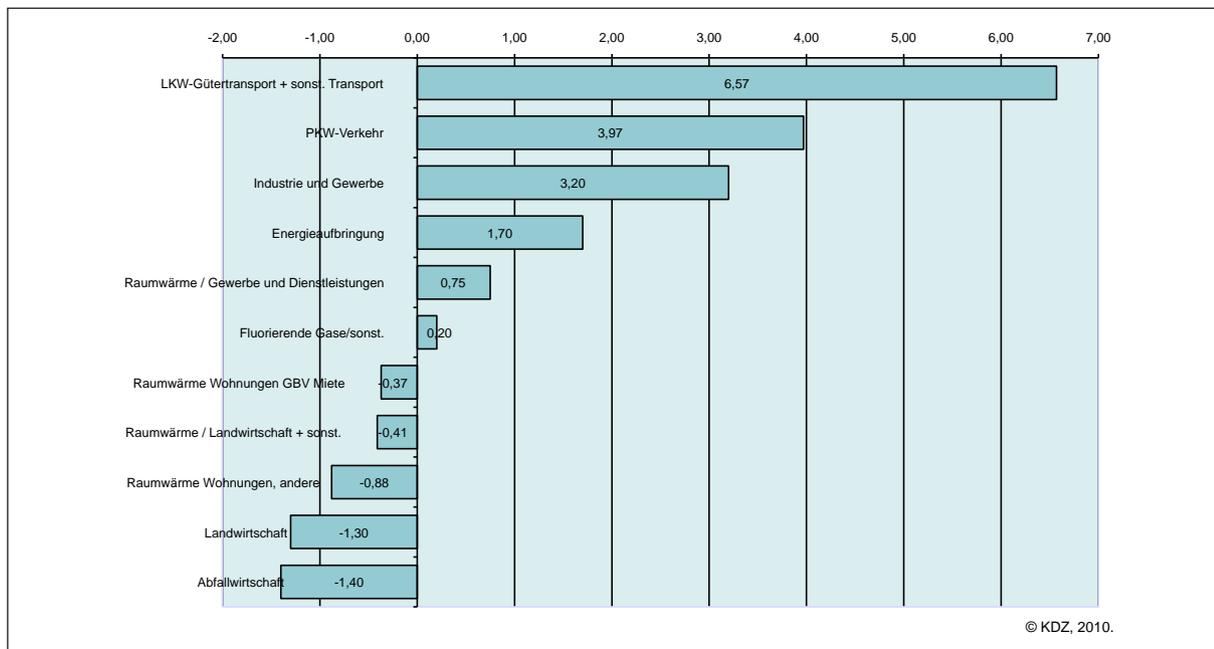
Bezogen auf den „Focusbestand“ der Baualtersklasse 1945 – 1980 betragen die jährlichen Sanierungsraten (Durchschnitt der Jahre 2001 – 2008) für die GBV-Mietwohnungen 4,3 Prozent, die GBV-Eigentumswohnungen 2,0 Prozent und Private Miet- und Eigentumswohnungen rund 1,1 Prozent.⁶⁷ Bei Wohnungseigentümern ist die Sanierungsneigung generell sehr niedrig.

b) Verminderung Schadstoffemissionen

Indikator: Schadstoffreduktion durch Sanierungen (CO₂-Emissionen)

Die umfangreichen Einsparungen im Heizwärmebedarf durch die verstärkte Sanierungstätigkeit im GBV-Altbestand in den vergangenen Jahren haben neben der deutlich erhöhten Energieeffizienz auch positive Auswirkungen auf die Schadstoff-Emissionen: Zwischen 1990 und 2007 konnten insgesamt im Bereich „Raumwärme Wohnen“ etwa 1,3 Mio. Tonnen CO₂ eingespart werden (siehe Abbildung 20).

Abbildung 20: Veränderung der CO₂-Emissionen 1990-2007 nach Branchen



Quelle: Klimabericht 2009, Umweltbundesamt, Verteilung Raumwärme Wohnen, Berechnungen und Schätzung Bauer, GBV 2010.

Mehr als ein Viertel dieser Einsparungen – etwa 0,4 Millionen Tonnen⁶⁸ – ist auf die Sanierungsaktivitäten in Mietwohnbauten von gemeinnützigen Bauträgern zurückzuführen. Im Vergleich zur Verteilung der Wohnnutzfläche und dem Anteil der GBV-Mietwohnungen von 12 Prozent (2007) bedeutet dies einen überproportional hohen Beitrag der GBV zur CO₂-Reduktion im Wohnbau. Ausschlaggebend dafür ist nicht nur die deutlich höhere Sanierungsrate bei den GBV-Mietwohnungen, sondern auch eine sehr hohe Intensität der Sanierungen. Insgesamt emittierten die Heizungen der Wohnbauten (Raumwärme Wohnen) 2007 etwa rund 8,7 Millionen Tonnen CO₂ – etwa ein Zehntel der Gesamt-Emissionen an CO₂ in Österreich⁶⁹. Etwa 0,6 Millionen Tonnen (etwa sieben Prozent) der Raumwärme Wohnen wiederum stammen von GBV-Mietwohnungen⁷⁰, das entspricht weniger als einem Prozent aller Emissionen an CO₂ in Österreich.

67 Anzumerken ist, dass die Beschränkung (der Klimapolitik) auf die Baualtersklassen 1945 – 1980 insofern eine Unterschätzung darstellt, als auch ältere Wohnungen energetisch zu sanieren sind, und auch saniert werden. Quelle: Eigene Erhebungen und Schätzung, Mag. E. Bauer, GBV 2010.

68 Berechnungen und Schätzung, Mag. E. Bauer, GBV 2010.

69 CO₂ – Emissionen nach Sektoren 2007, Umweltbundesamt 2009.

70 Verteilung Raumwärme Wohnen, Schätzung Mag. E. Bauer, GBV 2010.

Indikator: Begleitende Maßnahmen zur Reduktion der Umweltbelastungen

Ein weiterer wesentlicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz kann durch den Einsatz umweltschonender Baustoffe erzielt werden. Die Wohnbauförderung in Wien sieht seit 2002 vor, dass keine treibhauswirksamen Wärmedämmstoffe sowie keine polyvinylchloridhaltigen Baumaterialien verwendet werden dürfen.⁷¹ Darüber hinaus arbeitet beispielsweise die Wohnbaugruppe GEWOG und NEUE HEIMAT seit ca. vier Jahren mit einem begleitenden Chemikalienmanagement, durch welches nicht nur schädliche Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf die ArbeitnehmerInnen und langfristig auch die BewohnerInnen vermieden bzw. reduziert werden können. In einem aktuellen GEWOG-Bauprojekt in der Roschégasse in Wien 11 konnte der Einsatz von rund 1.000 kg Lösungsmitteln in Klebstoffen, Lacken, Farben, Voranstrichen usw. vermieden werden (Dies entspricht einer Schadstoffemission von etwa 31 Tonnen CO₂ bzw. 230.000 gefahrenen KFZ-Kilometern).⁷²

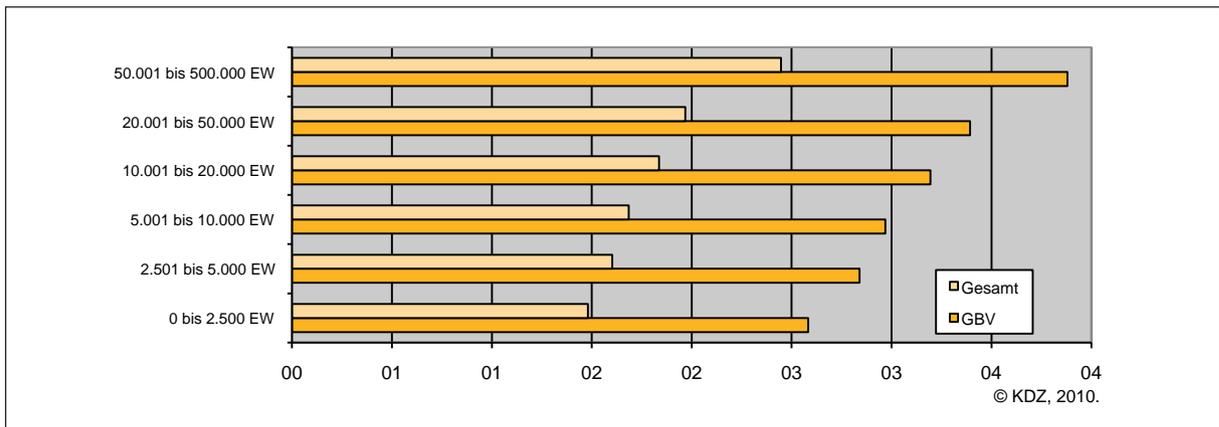
c) Bauliche Verdichtung und Flächenverbrauch

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verhinderung sowie Verminderung der Zersiedelung sind ein zentrales Anliegen der Raumplanung in Österreich. Ziel dabei ist die Erhaltung der Landschaft und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Auch wenn die möglichst flächensparsame Verbauung kein direktes Ziel der Gemeinnützigen ist, so leisten sie doch aufgrund der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten einen bedeutenden Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung, Zerstörung und Versiegelung der Landschaft.

Da derzeit keine verwertbaren statistischen Daten bzgl. Grundstücksgröße, verbauter Fläche und Bruttogeschoßfläche für Wohnbauten nach GebäudeeigentümerIn vorliegen, welche die Ermittlung vergleichbarer Dichte-Kennzahlen ermöglichen würden, beschränkt sich die Darstellung hier auf eine Auswertung der Gebäude nach Anzahl der Hauptgeschoße auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters der Statistik Austria 2010.

Abbildung 21: Mittlere Geschoßanzahl von Gebäuden des GBV und Gesamt nach Gemeindegröße (Einwohnerklasse)



Quelle: Statistik Austria, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister Stand September 2010 und Bevölkerungsregister 1.1.2010, eigene Berechnungen KDZ 2010.

Gebäudehöhe und Geschoßanzahl differieren stark in Abhängigkeit der Gemeindegröße und der vorherrschenden Bebauungsstruktur bzw. -dichte. Das mittlere Gebäude in Österreich (ohne Wien) besteht aus nur 1,7 Geschoßen – bedingt durch die überproportional hohe Anzahl an Einfamilienhäusern. In großen Städten mit mehr als 50.000 EinwohnerInnen (ohne Wien) liegt die mittlere Geschoßanzahl immerhin bei 2,5 Hauptgeschoßen, bei Gebäuden des

71 vgl.: Belazzi; Reppé; Tappler: Nicht nur der Sommer liegt in der Luft. Wien 2010.

72 vgl.: Belazzi; Reppé; Tappler: Nicht nur der Sommer liegt in der Luft. Wien 2010.

GBV hingegen bei beinahe vier Geschoßen. Mehr als zwei Drittel der Gebäude (70 Prozent) der GBV außerhalb Wiens weisen mehr als zwei Geschoße auf, bei den Privatpersonen (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) sowie den Sonstigen Unternehmungen liegt der entsprechende Anteil deutlich niedriger (63 bzw. 45 Prozent).

Tabelle 15: Verteilung der Gebäude nach Anzahl der Hauptgeschoße und GebäudeeigentümerIn 2010

GebäudeeigentümerInnen	Anzahl der Gebäude	Verteilung der Gebäude nach Hauptgeschoßen						mittlere Geschoßanzahl
		1 Geschoß	2 Geschoße	3 Geschoße	4 Geschoße	5 Geschoße	6 Geschoße und mehr	
Gemeindebauten	13.347	14%	30%	29%	17%	6%	3%	2,8
GBV	48.419	6%	23%	36%	23%	7%	5%	3,2
Privatpersonen (Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen)	109.442	3%	34%	39%	14%	5%	5%	3,0
Sonstige Unternehmungen	25.857	19%	36%	28%	11%	4%	3%	2,6
Andere EigentümerInnen*	1.613.674	54%	42%	3%	0%	0%	0%	1,5
insgesamt (ohne Wien)	1.810.739	49%	41%	7%	2%	1%	0%	1,7

* Andere EigentümerInnen: Privatpersonen - Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen, Eigentümer nicht bekannt, Bund, Land, andere öffentliche (rechtliche) Körperschaft und andere Eigentümer.

© KDZ, 2010.

Quelle: Statistik Austria, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister Stand September 2010, eigene Berechnungen KDZ, 2010.

Zusammenfassung: Ökologische Wirkungen

Tabelle 16: Ergebnisse Ökologische Wirkungen

Erhöhte Energieeffizienz – sparsamer Ressourceneinsatz

Sanierungen und Heizwärmeinsparungen: Insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre haben die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Wohngebäude systematisch thermisch saniert. Hohe 90 % aller zwischen 1945 und 1980 errichteten Gebäude der GBV wurden bereits einmal saniert, bezogen auf den „Fokusbestand“ 1945-1980 ergibt sich eine jährliche Sanierungsrate von etwa 4,3 %. Im Vergleich zu den anderen Wohnungssegmenten weist der GBV damit den höchsten Sanierungsgrad auf. Aufgrund der Sanierung konnte je nach Gebäudealter eine Reduktion des Heizwärmebedarfes um bis zu 64 % bzw. bis zu 88 kWh je m² Wohnnutzfläche erzielt werden.

Verminderung Schadstoff-Emissionen

Mehr als ein Viertel der Einsparungen an CO₂-Emissionen im Wohnbau zwischen 1990 und 2007 – etwa 0,37 Mio. Tonnen – ist auf die umfangreichen und intensiven Sanierungsaktivitäten in Mietwohnbauten von gemeinnützigen Bauträgern zurückzuführen. Dies ist im Vergleich zur Verteilung der Wohnnutzfläche und dem Anteil der GBV-Mietwohnungen von 12 % (2007) ein überproportional hoher Beitrag der GBV zur CO₂-Reduktion im Wohnbau.

Bei den begleitenden Maßnahmen zur Reduktion der Umweltbelastungen ist das Chemikalienmanagement der Wohnbaugruppe GEWOG und NEUE HEIMAT hervorzuheben, durch welches nicht nur schädliche Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf die ArbeitnehmerInnen und langfristig auch die BewohnerInnen vermieden bzw. reduziert werden können.

Bauliche Verdichtung / geringer Flächenverbrauch

Durch die Konzentration auf die Produktion von mehrgeschoßigen Wohnbauten leisten die Gemeinnützigen einen Beitrag zum zentralen raumordnerischen Ziel der Verminderung der Zersiedelung, der zunehmenden Zerstörung und Versiegelung der Landschaft.

2.4 Räumliche Wirkungen

Die räumliche Dimension umfasst folgende Kriterien:

(Bauliche Verdichtung und geringer Flächenverbrauch: siehe Kapitel 2.3 Ökologische Wirkungen)

- a) hohe Gestaltungsqualität – Integriertes Stadt- und Ortsbild
- b) attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt (Sicherung der Nahversorgung) und gezielte Freiraumgestaltung (Erholungsräume)
- c) Förderung neuer Wohnungstypen und -formen

Die Wohnbauten der gemeinnützigen Bauträger sind aufgrund ihrer Größe häufig bestimmend für die funktionelle als auch räumliche Qualität der Siedlungen und zugehörigen Wohnquartiere. Durch die Wohnbauförderung und die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern haben die Gebietskörperschaften daher die Gelegenheit, gezielt auf die Gestaltung der Wohnquartiere und die Erhöhung der Raumqualität Einfluss zu nehmen.

Die Bedeutung der Wohnbauförderung für die Steuerung der Siedlungsentwicklung

Derzeit ist eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung nur ein untergeordnetes Ziel der Wohnbauförderung. D.h. in der Regel berücksichtigt die Wohnbauförderung weder die Stadt-Umland-Problematik noch enthalten die einzelnen Landesgesetze stadtreionale Bestimmungen. In den meisten Bundesländern fehlt auch der Bezug des Wohnbauförderungsgesetzes zum jeweiligen Raumordnungsgesetz. Grundsätzlich lässt sich allerdings feststellen, dass die Wohnbauförderung zumindest die Bebauungsdichte berücksichtigt und somit einer Zersiedelung mehr oder weniger entgegenwirkt. D.h. mehrgeschossiger Wohnbau wird in der Regel wesentlich stärker gefördert als Einfamilienhäuser. Allerdings gibt es auch in diesem Bereich landesspezifische Unterschiede. So fördert Vorarlberg beispielsweise verdichtete Bauweise nicht ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern, sondern auch bei Einfamilienhäusern. Manche Länder wiederum bieten erhöhte finanzielle Anreize für Zu- und Umbauten anstelle von Neubauten auf „der grünen Wiese“. Generell ermöglicht die Wohnbauförderung die gezielte Umsetzung von wichtigen Stadtentwicklungsprojekten, da der Einflussbereich der öffentlichen Hand im Wohnbau wesentlich höher ist als etwa bei Büro- und Gewerbebauten.⁷³

Der Beitrag der gemeinnützigen Bauträger zur baulichen Verdichtung wurde bereits im ökologischen Kapitel dargestellt. In folgendem Abschnitt zur räumlichen Wirkung werden insbesondere **funktionelle und gestalterische Aspekte des Wohnumfeldes** betrachtet.

a) Hohe Gestaltungsqualität – Integriertes Stadt- und Ortsbild

Ästhetische Merkmale wie die Gestaltungsqualität sind aufgrund ihrer Vielfalt und Komplexität über quantitative Kriterien nicht befriedigend erfassbar, haben jedoch für die Wohn- und Lebensqualität in den Wohnquartieren eine grundlegende Bedeutung (Identifikation, Kommunikation, Integration). Zur Qualitätssicherung und Integration der Neubauten ins bestehende Bebauungsgefüge haben in den letzten Jahren insbesondere die Bauträgerwettbewerbe, welche zwecks Vergabe der Förderungen von einigen Ländern bei Großbauprojekten durchgeführt werden, maßgebend beigetragen. In Wien muss seit 1995 jedes größere Wohnprojekt (mehr als 300 Wohnungen) im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes ausgeschrieben werden, kleinere Projekte werden vom Grundstücksbeirat, welche neben der Wirtschaftlichkeit und ökologischen Nachhaltigkeit auch die architektonische Qualität der Planung prüft, begutachtet⁷⁴. In den anderen Bundesländern gibt es je nach den spezifischen Rahmenbedingungen unterschiedliche Modelle an Gestaltungsbeiräten.⁷⁵

73 Vgl. ÖROK (Hrsg.): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Wien, 2009, S. 146-156.

74 Darüber hinaus konnte der damit verbundene Qualitäts- und Preiswettbewerb die Baukosten verringern.

75 <http://www.gestaltungsbeiräte.at> [Download: 10.11.2010].

Im Prüf- und Bewertungsbogen für Bauträgerwettbewerbe⁷⁶ in Wien beschäftigt sich neben der Sozialen Nachhaltigkeit, Ökologie und Ökonomie der Projekte ein eigener gleichwertiger Schwerpunkt (bzw. eine eigene Säule) mit der (vergleichenden) Beurteilung der Architektur in Hinblick auf die Themen Stadtstruktur, Gebäudestruktur, Wohnungsstruktur und Gestaltung. Insbesondere die Bereiche Stadtstruktur und Gestaltung beschäftigen sich mit Fragen der Gestaltung der halböffentlichen Flächen (speziell Frei- und Grünflächen) und der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der lokalen Baukultur. Dadurch entsteht für die BewerberInnen nicht nur der Anreiz, die Umgebung ins Projekt einzubeziehen und die Proportionen (Anordnung, Höhenentwicklung und Strukturierung der Gebäude) als auch Beziehungen (Sichtachsen, Wegesystem etc.) auf lokale Gegebenheiten abzustimmen, sondern auch für die Freiraumgestaltung besonders durchdachte Konzepte zu erstellen. Gleichzeitig erfordert der Wettbewerb eine herausragende, unverwechselbare Gestaltung des Gesamtprojektes, welche nachhaltig zur Identitätsbildung bei den künftigen BewohnerInnen beiträgt. Vielfach sind bei Bauträgerwettbewerben im Vorfeld bereits bevorzugte thematische Schwerpunkte – beispielsweise generationsübergreifendes Wohnen, autofreies Wohnen etc. – festgesetzt, welche folglich bei der Planung besonderes Augenmerk erhalten.

Somit kann aufgrund dieser förderungsbezogenen Prüfverfahren und der Wettbewerbskonstellation davon ausgegangen werden, dass auch die gestalterische Qualität insbesondere in Bezug auf die umgebende (Stadt-) Landschaft der geprüften und empfohlenen Projekte – und damit auch der gemeinnützigen Wohnbauten – in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren im Vergleich zu den frei finanzierten Wohngebäuden (sieht man von Wohnbauprojekten für höhere Einkommensschichten im luxuriösen Segment ab) überdurchschnittlich hoch ist.

b) Attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt (Sicherung der Nahversorgung) und gezielte Freiraumgestaltung (Erholungsräume)

Die funktionelle Durchmischung und gute Erreichbarkeiten der Nahversorgungseinrichtungen sowie der Haltepunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind die Voraussetzungen für ein interaktives Wohnumfeld mit einer Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten innerhalb des Quartiers und die Teilhabe der BewohnerInnen am gesellschaftlichen Leben. Aus diesem Grund zählt insbesondere die Nahversorgung aber auch die Erreichbarkeit des ÖPNV nach der Wohnungssicherheit (Befristung) und den Kosten noch vor bzw. ex aequo mit den Wohnungskriterien (Größe und Ausstattung) selbst zu den primären Entscheidungskriterien für die Wohnungssuche.⁷⁷

Die starke räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen (Entmischung) hat in den letzten Jahrzehnten vielfach zum Entstehen „lebloser“ monofunktionaler Räume geführt mit einer Vielzahl negativer Erscheinungen in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht wie z.B.: monotone Stadtlandschaften, sinkende Lebensqualität, soziale Segregation und starke Verkehrsströme.⁷⁸

Die Messung der Funktionsvielfalt erfolgt im Idealfall über die **Verteilung der Nutzflächen für die unterschiedlichen Nutzungsarten**. Vergleichbare, flächendeckende Daten liegen dafür jedoch derzeit nicht vor, so dass wiederum nur Beispiele für Wohnbauten mit „gelungener“ Nutzungsmischung angeführt werden können bzw. gesondert Daten zu ausgewählten Wohnbauten erhoben werden müssen.

Während die Nahversorgung über die Integration von Lebensmittelgeschäften und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der Wohnblöcke von den Bauträgern direkt beeinflussbar ist, sind die Erreichbarkeiten der zentralen Einrichtungen wie z. B. Schulen und Ämter durch die Lage und damit Wahl des Standortes vorgegeben. Die Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) hat zwar zentrale Bedeutung für die Wohnqualität, kann aber in der Regel durch die Bauträger selbst nicht beeinflusst werden, Optimierungspotential besteht lediglich in Bezug auf das Wegesystem innerhalb der Wohnhausanlage.

⁷⁶ siehe Beurteilungsblatt für Bauträgerwettbewerbe im Anhang; Quelle: <http://www.wohnfonds.wien.at/> [Download 23.03.2011].

⁷⁷ Siehe Tabelle 18 Hierarchie der Entscheidungskriterien für die Wohnungsauswahl (im Anhang).

⁷⁸ vgl. Lenz: Auf dem Weg zur sozialen Stadt, Karlsruhe 2007, S 37.

Indikator: Gezielte Freiraumgestaltung und Erholungsräume

Hohe Erholungsfunktion der Grünflächen innerhalb der Wohnanlagen tragen wesentlich zur Wohnqualität und zum „Wohlfühl-Gefühl“ der BewohnerInnen bei. Insbesondere in Neubauprojekten der gemeinnützigen Bauträger fällt der Fokus daher immer mehr auch auf die gezielte Gestaltung der Freiräume zu vielfältigen Kommunikations- und Erholungsräumen mit unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten und hoher Lebensqualität. Wiederum sind für die Gestaltung der Freiräume und Erholungsräume derzeit keine statistischen Daten verfügbar, so dass auch keine Referenzwerte für die Verteilung der Flächennutzungen innerhalb der Wohnhausanlagen abgeleitet werden können. Nachfolgend werden jedoch Modell-Projekte, welche einen besonderen Schwerpunkt auf die Gestaltung der Freiräume gelegt haben, vorgestellt:

Beispiel: „Time out – Aktives Wohnen“ im Wohnpark OASE22, Wien 22, Bauträger: ÖSW.⁷⁹

Dieses Wohnprojekt fokussiert auf aktive Freizeitgestaltung innerhalb der Anlage, wodurch auch die nachbarschaftlichen Beziehungen aktiviert und intensiviert werden sollen. Vorgesehen sind eine Vielzahl von Anlagen insbesondere zur sportlichen Betätigung wie beispielsweise eine Laufstrecke am Dach, Fitnesszonen, eine Outdoor-Kletterwand und ein Sportsaal. Weiteres Kennzeichen dieses Projektes ist ein ausgewogener Wohnungsmix.

Beispiel: „Grüner Wohnhof“ Hustergasse 14, Wien 14, Bauträger: GEWOG.⁸⁰

„Ferienstimmung im grünen Wohnhof – ein Innenhof, der alle Stückerln spielt!“. Kleine, zusammenhängende Landschaften prägen die Stimmung des sowohl gemeinsam als auch privat nutzbaren Freiraumes. Der „Cox-Orange-Garten“ besteht aus privaten Obstgärten mit verbindendem Biotop, „Zwei Plätze und ein Palmenhaus“ sind Orte der Kommunikation und Gewächshaus im Winter, „Der Spiel- und Festhof“ kann als Spielfläche, aber auch für Feste und Flohmärkte genutzt werden, „Die Wein- und Obstspalier-Terrassen“ sollen mittelfristig eine Laubensituation bilden, „Der verspielte Wald“ beinhaltet Baumhaus, mobile und andere Spielangebote und „Die große Spiellandschaft“ bietet zahlreiche alternative Bewegungsangebote.

c) Förderung neuer Wohnungstypen und -formen

Die gemeinnützigen Bauträger sind insbesondere in neueren Wohnprojekten auf die Erzielung eines ausgewogenen Wohnungs-Mixes und eine „Durchmischung“ der Bewohner bedacht. So gibt es zahlreiche aktuelle Neubau-Projekte, in denen besonderer Wert auf die individuellen Wohnbedürfnisse und eine möglichst große Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen gelegt wird. Ziele dabei sind die Förderung von generationenübergreifendem Wohnen und neuer Wohnformen (z.B.: Wohngruppen) ebenso wie die Ermöglichung möglichst flexibler Nutzungen (z.B.: Einrichten eines Home-Offices).

Beispiel: „Wohnen für Fortgeschrittene“, Steinbruchstraße 8, Wien 16, Bauträger: Neue Heimat.⁸¹

Errichtet wird eine Wohnhausanlage, in dem das generationsübergreifende Wohnen und eine gute Nachbarschaft und Gemeinschaft zentrales Anliegen ist. Ein Teil der Wohnungen ist für das gemeinschaftliche Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ („55plus“) reserviert, wobei unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen für die Wohngruppen zur Verfügung gestellt werden. Folglich wird insbesondere auf Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit in den Wohnungen und auf den Verbindungswegen innerhalb der Anlage geachtet. Weitere Besonderheiten des Projektes sind ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsbereichen und -einrichtungen ebenso

⁷⁹ Schatz: Wohnen auf ehemaligem Industrieareal, Wien 2010.

⁸⁰ GEWOG-Gemeinnützige Wohnungsbau Ges. m.b.H: Wohnbauprojekte in Wien: Wien 14, Hustergasse 3-7 – Ferienstimmung im „grünen Wohnhof“, Wien 2004, S112-114.

⁸¹ Schatz: Wohnen auf ehemaligem Industrieareal, Wien 2010.

wie ein hohes Maß an Mitbestimmung durch die künftigen MieterInnen. Für den Gruppenbildungsprozess ist eine professionelle, begleitende Moderation vorgesehen.

Beispiel: Eurogate – Bauplatz 3: Wellness und Fitness unter einem Dach, Wien 3, Bauträger: Sozialbau.⁸²

In der Passiv-Wohnhausanlage hat das Architektinnenteam „Schindler & Szedenik“ für insgesamt 170 Mietwohnungen rund 60 verschiedene Grundrissvariationen entwickelt. Fokus dieser Anlage liegt jedoch auf der maximalen Absenkung des Energieverbrauches und der Schadstoff-Emissionen.

Beispiel: Mehrgenerationenwohnen, Gleisdorf/Stmk., Bauträger: ÖWG und Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal Liezen.

Das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ ist ein Bauvorhaben in Gleisdorf und wurde im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung („Vielfältiges Wohnen der Generationen“ des Landes Steiermark) vom Architekten Wolff-Plottegg (Graz-Wien) gewonnen. Das Projekt zeichnet sich durch seine soziale Nachhaltigkeit („Wohnen unter einem Dach auch im urbanen Raum“, „Vereinbarkeit Wohnen und Arbeiten“) und ökologischen Referenzen aus. Baubeginn ist das Frühjahr 2011. Im Rahmen des Wohnprojektes werden 57 Wohneinheiten sowie eine Betreuungseinrichtung und Veranstaltungssaal sowie ein Bankinstitut der Volksbank gebaut.⁸³

Die Leistung der gemeinnützigen Wohnbauträger bezüglich dieses Indikators kann derzeit nur anhand von Beispielen aufgezeigt werden, da diesbezüglich keine statistischen Daten vorliegen. Für neue Projekte kann jedoch die Anzahl an unterschiedlichen Wohnungstypen als positiv bewertet und als Indikator zur Beurteilung herangezogen werden.

Zusammenfassung: Räumliche Wirkungen

Tabelle 17: Ergebnisse Räumliche Wirkungen

Gestaltungsqualität / Integriertes Stadt- und Ortsbild

In den letzten Jahren haben insbesondere Bauträgerwettbewerbe als Voraussetzung für die Errichtung geförderter Wohnbauprojekte zur Hebung der Gestaltungsqualität im Wohnbau maßgebend beigetragen. Die förderungsbezogenen Prüfverfahren als auch die Wettbewerbssituation erfordern die Berücksichtigung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, die Abstimmung der Proportionen und Beziehungen (Sichtachsen, Wegesystem etc.) ebenso wie die durchdachte Konzeption der Freiräume und eine besondere, einzigartige Gestaltung zur Identitätsbildung.

Funktionsvielfalt / Sicherung Nahversorgung und Erreichbarkeiten

Funktionelle Durchmischung und eine gesicherte Nahversorgung haben ebenso wie eine gute Erreichbarkeit im ÖPNV zentrale Bedeutung hinsichtlich der Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen. Als Basis für ein interaktives Wohnumfeld mit einer Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten innerhalb des Quartiers und die Teilhabe der BewohnerInnen am gesellschaftlichen Leben (Verhinderung sozialer Segregation) sollte folglich diesen Kriterien verstärktes Augenmerk nicht nur bei den Förderrichtlinien, sondern auch bei den Wettbewerben gewidmet werden.

⁸² Nekvasil-Kelnhöfer: Eurogate, Wien 2010.

⁸³ Information des Wohnbaureferates (Abt. 15) des Landes Steiermark

Gezielte Freiraumgestaltung / Erholungsräume

Insbesondere in Neubauprojekten der gemeinnützigen Bauträger fällt der Fokus immer mehr auch auf die gezielte Gestaltung der Freiräume zu vielfältigen Kommunikations- und Erholungsräumen mit unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten und hoher Lebensqualität.

Förderung neuer Wohnungstypen und -formen

Vielfalt und Flexibilität in den Wohnungsgrundrissen zahlreicher aktueller Wohnprojekte der GBV fördern die vielseitige (lebenslange) Nutzbarkeit der Wohnungen und damit auch eine durchmischte BewohnerInnenstruktur als Basis für eine stabile und interaktive Gemeinschaft.

2.5 Gesellschaftliche Wirkungen

Die gesellschaftliche Dimension umfasst folgende Kriterien:

- a) soziale, demographische und ethnische Durchmischung
- b) gesundes Wohnumfeld / Senkung Gesundheitskosten
- c) Hebung Wohnstandards / Erhöhung Wohnzufriedenheit

a) Soziale, demographische und ethnische Durchmischung

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur bildet die Basis für eine gut funktionierende Gemeinschaft und stabile Gesellschaft. Der Überhang einer bestimmten Gruppe innerhalb eines Wohngebietes oder einer Gesellschaft kann zu einseitigen Entwicklungen führen, welche mittel- bis langfristig soziale und räumliche Segregation bis hin zur Gettoisierung mit unerwünschten Verfallserscheinungen ganzer Stadtteile zur Folge haben. Unausgewogene Altersstrukturen erschweren beispielsweise die Planbarkeit öffentlicher Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen, Pflegeeinrichtungen), da der Bedarf starken zeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Einseitige Nutzungen durch die vorherrschende Gruppe führen zu Engpässen, Übernutzungen und vorzeitigem Verschleiß. Bei einer ausgewogenen demographischen Durchmischung hingegen werden Parkanlagen, Straßen und öffentliche Plätze zu verschiedenen Zwecken und zu unterschiedlichen Tageszeiten von den BewohnerInnen genutzt. Gleichmäßige Anteile aller Altersklassen garantieren eine gewisse Stabilität der Bevölkerung und tragen ebenso wie die soziale und ethnische Vielfalt auch zu der erwünschten Lebendigkeit eines Stadtviertels bei. Weiters profitieren die BewohnerInnen neben intergenerationalen Lerneffekten von der gleichzeitig vorherrschenden Präsenz von schwungvoller Vitalität und angenehmer Beständigkeit.⁸⁴

Die Bedeutung der Wohnbauförderung für die Steuerung der sozialen und gesellschaftlichen Durchmischung

Obwohl die Wohnbauförderung wenig explizite sozialpolitische Festlegungen beinhaltet, spielt sie eine zentrale Rolle für die soziale und auch gesellschaftliche Durchmischung im geförderten Wohnbau. Relativ großzügige Einkommensgrenzen gewährleisten eine soziale Durchmischung in den Wohnanlagen und tragen dazu bei, Segregation zu verhindern. Im Mietwohnungsbau sind die höheren Einkommensgrenzen weniger stark repräsentiert als im Eigentumssegment. Darüber hinaus verlassen mittlere und höhere Einkommensschichten immer wieder geförderte Genossenschafts- und Mietwohnungen, wodurch diese Bestände frei werden für jüngere Haushalte mit niedrigerem Einkommen.⁸⁵ Zusätzlich unterstützt die Wohnbauförderung direkt Wohnprojekte für Mehrgenerationenbauten und die gesetzlichen Regelungen für Barrierefreiheit ermöglichen ebenfalls eine breite demografische Streuung.

⁸⁴ Lenz: Auf dem Weg zur sozialen Stadt, Karlsruhe 2007.

⁸⁵ Vgl. Stagl: Wohnbauförderung, Linz 2006, S. 72-73.

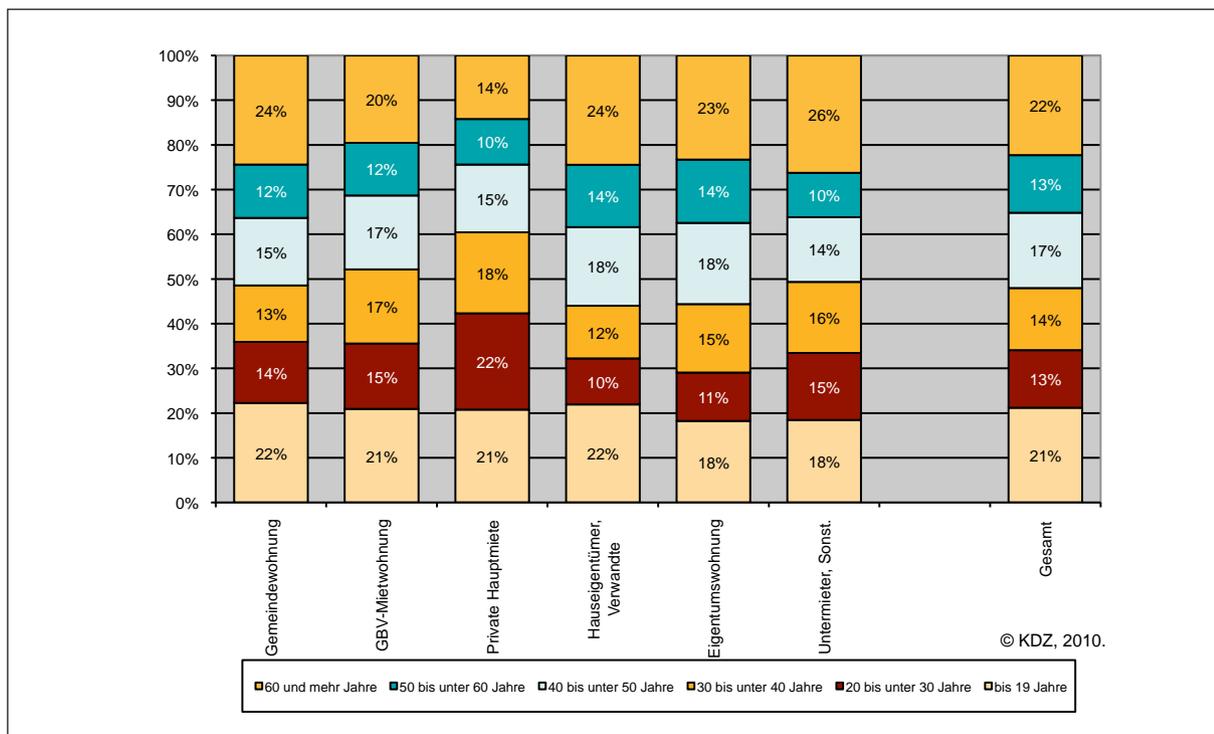
Die Bedeutung der Wohnbauförderung und der Wohnungsgemeinnützigkeit für die soziale und gesellschaftlichen Durchmischung

Für die soziale Durchmischung in den Wohnhausanlagen ist das Zusammenspiel von Belegungsrechten der Gebietskörperschaften und eines aktiven Besiedelungsmanagements der GBV innerhalb der Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung eine grundlegende Voraussetzung. Durch die fortdauernde Mietenbindung ist im gemeinnützigen Wohnungssegment gewährleistet, dass auch nach Ablauf der Wohnbauförderung weiterhin die Voraussetzung für eine soziale Durchmischung in den Wohnhausanlagen besteht, während bei gewerblichen Wohnbauträgern die Mietenbindung nach Ablauf der Wohnbauförderung endet.

Die BewohnerInnenstruktur in den GBV-Mietwohnungen soll nachfolgend anhand der drei Hauptmerkmale: Altersstruktur der BewohnerInnen, Stellung der Haushaltsreferenzperson⁸⁶ (sozioökonomischer Status) und Migrationshintergrund der BewohnerInnen untersucht werden.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich nachfolgend um österreichweite Gesamtwerte handelt, und es in der Einzelbetrachtung von Wohnbauten daher auch zu starken Abweichungen von diesen Gesamt-Strukturen kommen kann. So ergibt beispielsweise die gesamtösterreichische Betrachtung der Altersstruktur (siehe Abbildung 22) für die BewohnerInnen der GBV-Mietwohnungen eine sehr gleichmäßige Verteilung, welche sehr ähnlich der gesamtösterreichischen Bevölkerungsstruktur ist. Dieses Ergebnis gilt für fast alle Bundesländer in Österreich, wobei Burgenland die heterogenste und Kärnten die homogenste Verteilung der Altersgruppen aufweisen.

Abbildung 22: Demographische Durchmischung - Altersstruktur der BewohnerInnen



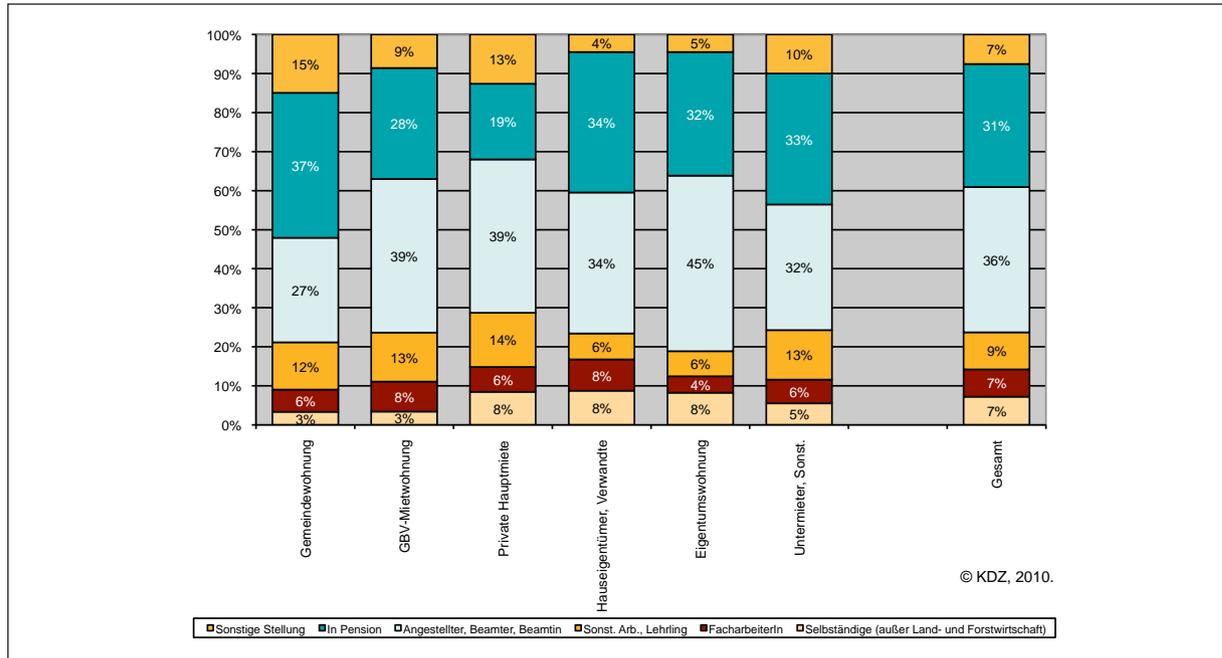
Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ 2010

⁸⁶ Die Haushaltsreferenzperson wird seit 2004 von der Statistik Austria mittels eines mehrstufigen hierarchischen Entscheidungsmodells bestimmt. Die wichtigsten Entscheidungsparameter sind dabei die generationelle Position, das Ausmaß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, Alter und Bildung. (vgl. Statistik Austria: Familien- und Haushaltsstatistik 2009:18)

Für eine gute soziale Durchmischung ist der Anteil der erwerbstätigen neben nicht erwerbstätigen BewohnerInnen relevant. Dieser Anteil liegt mit 63 Prozent an erwerbstätigen Personen gegenüber von 37 Prozent an nicht erwerbstätigen Personen in gemeinnützigen Wohnbauten im österreichischen Durchschnitt.

Abbildung 23: Durchmischung - Berufliche Stellung der Haushaltsreferenzperson



Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ

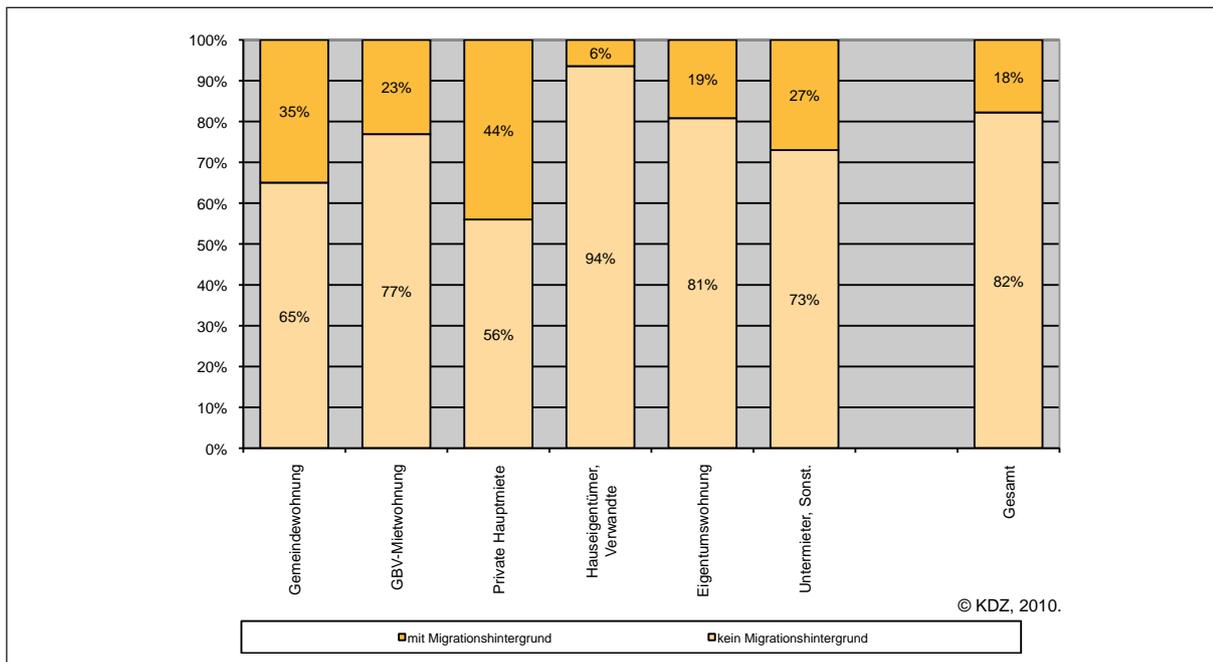
Die deutlichsten Abweichungen von der gesamtösterreichischen Struktur ergeben sich hinsichtlich des Anteiles an BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. Dazu muss festgehalten werden, dass MigrantInnen in Eigenheimen grundsätzlich unterrepräsentiert und in Mietwohnungen überrepräsentiert sind. Folglich ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in privaten Mietwohnungen mit rund 44 Prozent am höchsten. Im Mietwohnungssektor ist bei den Gemeinnützigen der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund am niedrigsten (rund 23 Prozent). Aktuelle Untersuchungen zeigen allerdings, dass neuere Wohnhausanlagen und wiedervermietete Wohnungen höhere MigrantInnenanteile aufweisen.⁸⁷

b) Gesundes Wohnumfeld

In Zeiten stetig steigender Gesundheits- und speziell Pflegekosten steht die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Zentrum des gemeinschaftlichen Interesses. Tatsächlich kann Wohnen auch krank machen. Vornehmlich die dauerhafte Belastung durch toxische Baumaterialien und Feuchtigkeitsschäden sowie andere Umweltbelastungen – insbesondere Lärm – können für die BewohnerInnen zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Schäden führen. Aus diesem Grund werden nachfolgende Indikatoren – für die im Rahmen der EU-SILC-Erhebung jährliche Daten zur Verfügung stehen – ins Modell aufgenommen:

- Anteil der BewohnerInnen mit Feuchtigkeit und Schimmel als wohnungsbezogene Gesundheitsbelastung
- Anteil der BewohnerInnen mit Lärm als wohnumfeldbezogene Gesundheitsbelastungen

⁸⁷ Sonderauswertung GBV Mikrozensus 2009 (Statistik Austria)

Abbildung 24: Durchmischung - Migrationshintergrund der BewohnerInnen

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche beim Mikrozensus der Kategorie Genossenschaft und gemeinnützige Bauvereinigung zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010

Indikator: Wohnungsbezogene Gesundheitsbelastungen (Feuchtigkeit und Schimmel)

Sowohl bei den wohnungsbezogenen als auch den wohnumfeldbezogenen Gesundheitsbelastungen sind deutliche Unterschiede bei Wohneinheiten im Eigentum (sowie mietfreie Wohneinheiten) und Mietwohnungen erkennbar. Gesundheitsbelastungen werden von BewohnerInnen in Mietwohnungen in viel höherem Ausmaß wahrgenommen. Bei der EU-SILC Studie werden die Störfaktoren Lärm, Kriminalität, Vandalismus, Feuchtigkeit, Schimmel, „Luft-, Umweltverschmutzung, Dunkle Räume, Ungeziefer sowie kein Bad/WC abgefragt. Als Hauptursache für wohnungsbezogene Gesundheitsbelastungen⁸⁸ werden in Tabelle 18 die Ergebnisse bezüglich des Störfaktors Feuchtigkeit und Schimmel dargestellt.

Tabelle 18: Anteil der Personen mit wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastungen (Feuchtigkeit und Schimmel)

	Feuchtigkeit und Schimmel		Gesamt in 1.000
	in 1.000	in %	
2008			
Gemeindewohnung	110	18%	597
GBV-Mietwohnung	161	15%	1.054
Private Hauptmiete / Untermiete	252	18%	1.374
Hauseigentum	465	12%	3.944
Eigentumswohnung	85	11%	809
Mietfreie Wohnung / Haus	48	10%	462

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei EU-SILC der Kategorie Genossenschaft zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2008, eigene Darstellung KDZ 2010.

88 Da über 90 Prozent der GBV-Wohnungen der Kategorie A angehören, wird das Kriterium „kein Bad/WC“ als nicht relevant erachtet.

Bei den Mietwohnungen sind zwischen 15 Prozent und 18 Prozent der BewohnerInnen von Gesundheitsbelastungen durch Feuchtigkeit und Schimmel betroffen. MieterInnen von GBV-Mietwohnungen sind mit 15 Prozent im Vergleich zu Gemeindewohnungen und privaten Hauptmieten – je 18 Prozent – am geringsten von dieser wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastung betroffen.

Indikator: Wohnumfeldbezogene Gesundheitsbelastungen (Lärm)

Der Anteil der Haushalte, welcher mit Lärmbelästigung konfrontiert ist, liegt bei Mietwohnungen zwischen 25 Prozent und 31 Prozent. Der große Unterschied zu den Einfamilienhäusern (19 Prozent) liegt in der ruhigeren Lage (zersiedelte Gebiete) derselbigen begründet. Die Ergebnisse der EU-SILC-Erhebung 2008 weisen bezüglich der Lärmbelastung für die BewohnerInnen von GBV-Mietwohnungen im Vergleich zu den privaten Mieten keine Unterschiede auf, lediglich in Gemeindebauten ist der Anteil der Personen, die sich durch Lärm belastet fühlen, mit 31 Prozent deutlich höher.

Tabelle 19: Anteil der Personen mit wohnumfeldbezogenen Gesundheitsbelastungen (Lärm)

	Lärm		Gesamt in 1.000
	in 1.000	in %	
2008			
Gemeindewohnung	185	31%	597
GBV-Mietwohnung	262	25%	1.054
Private Hauptmiete / Untermiete	339	25%	1.374
Hauseigentum	749	19%	3.944
Eigentumswohnung	177	22%	809
Mietfreie Wohnung / Haus	79	17%	462

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei EU-SILC der Kategorie Genossenschaft zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2008, eigene Darstellung KDZ, 2010

Die Ergebnisse der EU-SILC-Erhebung weisen für die BewohnerInnen von GBV-Mietwohnungen auch bei der Bewertung des Gesundheitszustandes (65+ Jahre) ein deutlich besseres Ergebnis aus als für die BewohnerInnen anderer Mietwohnungen (siehe nachfolgende Tabelle)

Tabelle 20: Subjektiver Gesundheitszustand (65+ Jahre)

	Gesamt in 1.000	Sehr gut / Gut		Mittelmäßig		Schlecht / Sehr schlecht		Arithmetisches Mittel
		in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %	
65+ Jahre								
Gemeindewohnung	94	25	27%	43	46%	26	28%	2,9
GBV-Mietwohnung	130	53	41%	52	40%	25	19%	3,3
Private Hauptmiete / Untermiete	126	45	36%	58	46%	23	18%	3,2
Hauseigentum	679	260	38%	267	39%	151	22%	3,2
Eigentumswohnung	135	66	49%	43	32%	25	19%	3,4
Mietfreie Wohnung / Haus	213	72	34%	89	42%	52	24%	3,1

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei EU-SILC der Kategorie Genossenschaft zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2008, eigene Darstellung KDZ 2010

Da der Gesundheitszustand hier einerseits aufgrund der individuellen subjektiven Einschätzung der Befragten erhoben wurde und der Zusammenhang zur Wohnsituation aufgrund der vielfältigen Einflüsse auf die Gesundheit nicht zwingend gegeben ist, wird dieses Merkmal im Modell nicht berücksichtigt. Es ist anzunehmen, dass eine der Ursachen für die besseren Ergebnisse der GBV-Mietwohnungen in der sozialen Stellung der BewohnerInnen zu suchen ist, die Auswirkungen auf Gesundheit und Lebenserwartung hat. In der Regel sind Menschen mit einer höheren sozialen Stellung gesünder und haben eine höhere Lebenserwartung.

c) Hebung Wohnstandards und Erhöhung der Wohnzufriedenheit

Der Beitrag der Gemeinnützigen zur Hebung der Wohnstandards durch ein konstantes Angebot an Wohnungen mit hoher Qualität und zahlreichen innovativen Wohnbauprojekten wurde bereits im Kapitel 2.1. Soziale Wirkungen – Wohnungsqualität erörtert. In Ergänzung dazu werden in diesem Abschnitt noch folgende Indikatoren dargestellt:

- Subjektive Wohnzufriedenheit aus der EU-SILC-Erhebung 2008
- Anzahl und Umfang der wohnbegleitenden Dienstleistungen

Inwieweit sich das Angebot der unterschiedlichen AnbieterInnen (bzw. EigentümerInnen) in der Zufriedenheit der BewohnerInnen niederschlägt, wird von der Statistik Austria jährlich im Rahmen der EU-SILC-Erhebung überprüft. Die Genossenschaften bzw. GBV-Mietwohnungen erzielten 2008 bei dieser Erhebung die besten Bewertungen unter den Mietwohnungen.

Tabelle 21: Subjektive Wohnzufriedenheit nach EigentümerIn 2008

	Gesamt in 1.000	Sehr/ziemlich unzufrieden		Eher unzufrieden		Eher zufrieden		Sehr/ziemlich zufrieden		Arithmeti- sches Mittel
		in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %	
2008										
Gemeindewohnung	365	28	8	30	8	88	24	219	60	4,6
GBV-Mietwohnung	638	26	4	37	6	132	21	443	69	4,9
Private Hauptmiete / Untermiete	868	78	9	75	9	208	24	506	58	4,6
Hauseigentum	2.172	32	1	30	1	229	11	1.880	87	5,4
Eigentumswohnung	507	(11)	(2)	(10)	(2)	61	12	425	84	5,2
Mietfreie Wohnung / Haus	334	(6)	(2)	12	4	33	10	283	85	5,3

© KDZ, 2010.

Anmerkung: Zahlen in Klammern beruhen auf geringen Fallzahlen. / Zu den GBV-Mietwohnungen gehören all jene Wohneinheiten, welche bei EU-SILC der Kategorie Genossenschaft zugeordnet werden.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2008, eigene Darstellung KDZ, 2010.

69 Prozent der BewohnerInnen von GBV-Mietwohnungen sind „sehr oder ziemlich zufrieden“ und nur ein sehr kleiner Anteil von vier Prozent ist „sehr oder ziemlich unzufrieden“. Eine höhere Zufriedenheit wird mit 84 und mehr Prozent nur in den Eigentumswohnungen und Häusern erzielt. Bei den anderen Mietwohnungen von Gemeinden oder privaten Anbietern liegt der entsprechende Anteil („sehr oder ziemlich zufrieden“) etwa bei 60 Prozent.

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in einer Wohnhausanlage tragen maßgeblich auch die von den Bauträgern, unterschiedlichen Institutionen, Vereinen oder auch Privaten angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen bei. Die Angebote erstrecken sich von Dienstleistungen im Freizeitbereich über Betreuungs- und Pflegedienste, Sicherheitsdienstleistungen sowie auch Beratungseinrichtungen. Eine Sonderform dieser Dienstleistungen stellt das in vielen Neubauten der GBV bereits angebotene „Betreute Wohnen“ dar (z.B.: Projekt „Klostergarten“ im 22. Wiener Gemeindebezirk), welches insbesondere älteren Personen, aber auch anderen Personen mit Beeinträchtigungen ermöglicht, eigenständig und möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu leben.

Als Ersatz-Indikator für die Wohnzufriedenheit wird somit die Anzahl der **angebotenen Dienstleistungen in einer Wohnhausanlage** herangezogen. Daten dafür liegen derzeit jedoch nur für Einzelprojekte vor und müssen gesondert erhoben werden. Inwieweit nach den unterschiedlichen Arten der Dienstleistung unterschieden werden soll, ist zu überprüfen.

Zusammenfassung: Gesellschaftliche Wirkungen

Tabelle 22: Ergebnisse Gesellschaftliche Wirkungen

Soziale, demographische und ethnische Durchmischung

Gesamtheitlich weisen GBV-Mietwohnbauten eine vergleichsweise sehr ausgewogenen demographische, soziale und ethnische Zusammensetzung der BewohnerInnen auf, welche der österreichischen Bevölkerungsstruktur sehr ähnlich ist. Demnach ist eine gute Basis für eine stabile Gemeinschaft und für eine erfolgreiche Integration gegeben.

Gesundes Wohnumfeld, Senkung Gesundheitskosten

BewohnerInnen von GBV-Mietwohnungen fühlen sich etwas weniger stark von wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastungen (am Beispiel Feuchtigkeit und Schimmel) betroffen als BewohnerInnen anderer Mietwohnungen. Bezüglich der wohnumfeldbezogenen Belastungen (am Beispiel Lärm) sind jedoch keine Unterschiede zu den privaten Mietwohnungen zu erkennen.

Hebung Wohnstandards / Erhöhung Wohnzufriedenheit

Bei der EU-SILC-Erhebung erzielen die GBV-Mietwohnungen beste Werte im Vergleich zu anderen Mietwohnungen. 69 Prozent der BewohnerInnen sind „sehr oder ziemlich“ zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

Empfehlungen und Vorschläge zur Weiterentwicklung

1 Konsequenzen für die Strategien der GBV und der Länder

In der vorliegenden Studie wurde der Public Value oder gesellschaftliche Mehrwert der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft definiert und mittels eines Public Value-Modells bewertet. In diesem Kontext wurde auch der Frage nach dem Beitrag der Länder als Fördergeber zum Public Value der GBV nachgegangen.

Im Folgenden sollen die Ergebnisse nun nach möglichen strategischen Zielsetzungen für die GBV und die Länder im Bereich der Geschäfts- bzw. Wohnungspolitik untersucht werden.

Dementsprechend lautet die zentrale Fragestellung:

Durch welche Maßnahmen kann der Public Value des gemeinnützigen Wohnbaus gesichert und gezielt ausgebaut werden?

Im europäischen Vergleich ist der Anteil der Gemeinnützigen in Österreich hoch. Dadurch wird nachhaltig ein stabiler Wohnungsmarkt und die Leistbarkeit von Wohnraum für alle sozialen Schichten gewährleistet.

Bezug nehmend auf die komplexen sozialen, ökonomischen, ökologischen, räumlichen und gesellschaftlichen Wirkungen kann davon ausgegangen werden, dass die GBV und die Länder als Gewährleister folgenden unerwünschten Entwicklungen am Wohnungsmarkt stetig entgegenwirken:

- dem (unkontrollierten) Anstieg der Miet- und Eigentumspreise in gut erreichbaren Lagen und großen Städten;
- Engpässen in der Wohnversorgung, vor allem in Krisenzeiten, infolge unzureichenden Angebotes an leistbaren Wohnungen.
- der Destabilisierung von Wohnimmobilienmärkten im Zuge von Boom-Bust-Zyklen;
- der Vergrößerung räumlicher und sozialer Segregation, die eine Entstehung gut bewachter Wohnviertel „Bessergestellter“ in zentralen Lagen und einer Gettoisierung und Gefahr der Verslumung in schlecht erreichbaren, unattraktiven Wohnlagen mit hoher Umweltbelastung zur Folge haben könnten;
- der Nichtberücksichtigung ökologischer und sozialer Ziele mit negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität und Integration aufgrund von Gewinnmaximierung;
- dem ungedämpften Rückgang der Neubauleistung durch konjunkturelle Abschwünge mit innovationshemmenden Konsequenzen (energie- und gestaltungstechnisch) und letztlich der
- Entstehung monotoner Stadtlandschaften mit sinkender Lebensqualität infolge zunehmender Entmischung der Funktionen „Wohnen – Arbeiten – Erholen“.

Dementsprechend spielen die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und die Länder als Fördergeber eine wichtige Rolle für die gesellschaftliche Kohäsion. Um das Grundbedürfnis Wohnen auch im Rahmen der Daseinsvorsorge nachhaltig sichern zu können und somit eine stabile Entwicklung der Gesellschaft zu gewährleisten, schlägt das KdZ folgende Strategien und Handlungsempfehlungen vor:

1. Public Value nachhaltig sichern

Durch das gemeinnützige Geschäftsmodell generieren die gemeinnützigen Bauvereinigungen einen eigenen Public Value. Dementsprechend ist die Absicherung des gemeinnützigen Geschäftsmodells (Gemeinwohlorientierung anstelle von Profitmaximierung, Vermögensbindung, Geschäftskreisbeschränkung, Aufsicht und Kontrolle) Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

2. Stärkere Berücksichtigung des Public Value in der Wohnbauförderung

Aufgrund des nachweislich festgestellten Public Value der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und der Tatsache, dass die Wohnbauförderung der Länder die Aktivitäten der Gemeinnützigen unterstützt, sollte dieser „gesellschaftlichen Mehrwert“ finanziell nachhaltig abgegolten und in der Wohnbauförderung stärker berücksichtigt werden.

3. Verstärkte Steuerung durch die Wohnbauförderung

In der Regel beschränkt sich die Wohnbauförderung auf das primäre Ziel der Schaffung und Sanierung von Wohnraum zur Sicherstellung der quantitativen und qualitativen Wohnraumbereitstellung für die Bevölkerung. Steuerungen zum sozialen Zusammenhalt, zur räumlichen Entwicklung und zur Innovation sollten jedoch stärker als bisher wesentliche gesellschaftspolitische Ziele der Wohnbauförderung sein.

4. Vereinheitlichung der Wohnbauförderungsrichtlinien

Dementsprechend wäre eine Vereinheitlichung der Wohnbauförderungsrichtlinien in Hinblick auf die unterschiedlichen Vorverfahren für die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln im Rahmen einer 15a-Vereinbarung sowie eine verstärkte Berücksichtigung von Wohnumfeldfaktoren wie „weniger Lärm, mehr Grün, kinderfreundliches und altersgerechtes Wohnumfeld, gute Erreichbarkeit, Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten“ etc. empfehlenswert.

5. Vorrang für Mehrgeschossbau in der Wohnbauförderung

In Bezug auf die räumliche Entwicklung sollte der Mehrgeschossbau im Rahmen der Wohnbauförderung jedenfalls stärker bzw. prioritär gefördert werden.

6. Verstärkte Abfederung des hohen Errichtungs- und Sanierungsaufwandes

Die ökologischen Vorgaben im Rahmen der Wohnbauförderung und Länderbaurechte erhöhen nachhaltig die Umwelt- und Wohnqualität und tragen maßgeblich zur Innovationsfähigkeit der Bauwirtschaft bei. Allerdings sind diese Vorgaben sehr kostspielig und binden Mittel für Neubauten. In diesem Zusammenhang sollten diese Aufwände durch die Wohnbauförderung zusätzlich finanziell abgedeckt werden. Die Wohnbauförderungsrichtlinien sollten darüber hinaus eine differenzierte Vorgehensweise ermöglichen, sodass auch kostengünstigere Bauvarianten unterstützt werden.

7. Einheitliche Basis für Nachfrageorientierung und Bestandsentwicklung bundesweit

Der Wohnbedarf wird derzeit unregelmäßig und primär von den Ländern erhoben. Die demografische Entwicklung in bestimmten Regionen stellt die Frage nach der zukünftigen Bestandsnutzung in den Mittelpunkt. Damit die gemeinnützigen Bauvereinigungen bedarfsorientiertes Wohnen hinkünftig noch umfassender als bisher gewährleisten können, wäre eine bundesweite Wohnbedarfs- wie auch Bestandsstudie inklusive regionaler Verteilung vorteilhaft.

8. Sicherung einer ausgewogenen BewohnerInnenstrukturen

Sicherheit und sozialer Zusammenhalt im Wohnbau erfordert eine ausgewogene BewohnerInnenstruktur. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sollten diese im Rahmen ihrer Vermietung weiterhin sichern.

2 Kommunikation und Dokumentation des Public Value der GBV

1. Erhebung, Sammlung und Aufbereitung zusätzlicher Daten und Beispiele für den Beleg der zentralen Wirkungen im Public Value-Modell

Im Rahmen der Studie wurde festgestellt, dass für einzelne wesentliche Aspekte (Indikatoren) des Public Value derzeit keine statistischen Daten und Belege vorliegen. Um die Leistungen der GBV für die Gesellschaft künftig noch umfassender darstellen zu können, wird daher empfohlen, die Datenbasis durch ergänzende Erhebungen und Studien zu vervollständigen. Dies betrifft insbesondere den Bereich „Stärkung der Gemeinschaft / Identifikation, Integration und Vernetzung“ und den Bereich „Attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt und gezielte Freiraumgestaltung“ (siehe Abbildung 2: Wirkungsmodell für den gemeinnützigen Wohnbau, blau markierte Indikatoren).

2. Sichtbarmachen des Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für die breite Öffentlichkeit – Public Value Monitoring

Um den Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch einem breiten Publikum zugänglich zu machen und aktuelle Entwicklungen abzubilden, schlägt das KDZ eine Public Value Plattform mit folgenden Inhalten vor:

- Präsentation des Public Value-Modells und seiner Nutzendimensionen
- Beleg der einzelnen Wirkungen durch (statistisches) **aktuelles Zahlenmaterial und dessen Darstellung in Zeitreihen** beziehungsweise durch **Best Practices aus ganz Österreich**.

Die Plattform könnte eine WIKI-basierte Online Datenbank sein, die es den GBV und den Ländern ermöglicht, Inhalte auch selbst einzutragen. Die Erstellung und Wartung könnte durch das KDZ erfolgen.

Anhang

1 Verzeichnisse

1.1 Literatursammlung

Alford, John; O'Flynn, Janine: Making Sense of Public Value. Concepts, Critiques and Emergent Meanings. In: International Journal of Public Administration, 32 (2009), S. 171-191.

Amann, Wolfgang; Ball, Michael; Birgersson, Bengt Owe; Gherkiere, Laurent; Lux, Martin; Mundt, Alexis; Turner, Bengt: Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild. Hrsg. von Amann, Wolfgang; Lugger, Klaus, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien 2006.

Bauer, Eva: Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945. In: Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Verlag Manz, Wien 2008, S. 121-134.

Bauer, Eva; Streimelweger, Artur: Trends im Wohnbau – die Rollen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Wohnbauförderung. In: Österreichische Gemeindezeitung, 16(2010), 6, S. 24-26.

Beetz, Stephan: Mitgliederbeziehungen in Wohnungsgenossenschaften. Gestaltungsmöglichkeiten zwischen Unternehmertum, Partizipation und Nachbarschaft (= Schriftenreihe des Instituts für Genossenschaftswesen an der HU Berlin, Band 63), hrsg. vom Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität Berlin, Berlin 2005.

Beetz, Stephan: Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 47(2008), 1

Belazzi, Thomas; Reppé, Susanne; Tappler, Peter: Nicht nur der Sommer liegt in der Luft. In: Perspektiven – Sozial, nachhaltig, leistbar und ökologisch. Heft 3_4, S. 36-40, Wien 2010.

Blaas, Wolfgang; Wieser, Robert: Wohnwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Probleme durch Kürzung der Wohnbauförderung. Studie des IFIP, Wien 2004.

Bovaird, Tony: Basing strategy in the public sector on the concept of public value. In: Biwald, Peter; Dearing, Elisabeth; Weninger, Thomas (Hrsg.): Innovation im öffentlichen Sektor. Festschrift für Helfried Bauer, NwV Verlag, Graz 2008, S. 260-270.

Cerny, Margarete; Weingärtner Michael: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Studie des WIFO, Wien 2007.

Cerny, M; et.al: Innovation und Nachhaltigkeit im Bau- und Wohnungswesen. Strukturanalyse und Lösungsvorschläge. In: Berichte aus Energie- und Umweltforschung 05/2009, BMVIT, Wien 2009

Cole, Martin; Parston, Greg: Unlocking Public Value – A New Model for Achieving High Performance in Public Service Organisations. Hrsg. von John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey 2006.

Czasny, Karl; et.al: Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich, Wien 2008.

Czasny, Karl; Stocker, Eva; Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen. In: Hoscher, Dietmar; Wala, Thomas; Wurm, Karl (Hrsg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007, LexisNexis ARD Orac, Wien 2007, S. 1-14.

Czischke, Darinka (Hrsg.): Financing social housing after the crisis, CECODHAS, 2010.

Deutsch Edwin: Der strategische Beitrag der Wohnungsgemeinnützigkeit zur sozialen Durchmischung im städtischen Raum. In: Lugger/Holoubek (Hrsg): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Verlag Manz, Wien 2008, S. 303-314.

Die Gemeinnützigen (GBV): Informationen / Daten / Adressen 2009.

Dimmel, Nikolaus; Heitzmann, Karin; Schenk, Martin (Hrsg.): Handbuch Armut in Österreich. Studienverlag, Innsbruck 2009.

GEWOG: Wohnbauprojekte in Wien: Wien 14, Hustergrasse 3-7 – Ferienstimmung im „grünen Wohnhof“. In: Perspektiven – Wohnbau in Wien. Heft 4_5 (2004), S.112-114.

GBV: Statistik der durch GBV verwalteten Wohnungen, Wien, 2010.

GBV: Sonderauswertung Mikrozensus 2009 (Statistik Austria)

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag Weinheim und München, 1996

Havel, Margarete; Fink, Karin; Barta, Heinz: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien. Verlag Österreich, Wien 1999.

Korinek, Karl; Holoubek, Michael: Wohnungsgemeinnützigkeit als Modell staatlicher Daseinsvorsorge. In: Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Verlag Manz, Wien 2008, S. 53-60.

Körber, David: Public-Value-Konzepte in der Legitimationsdebatte öffentlicher Medien. Universität Wien (Diplomarbeit), Wien, 2009.

Kucera-Müller, Karin; Bauer, Tobias: Volkswirtschaftlicher Nutzen von Kindertagesstätten – Welchen Nutzen lösen die privaten und städtischen Kindertagesstätten in der Stadt Zürich aus? Hrsg. vom Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien, Bern 2000.

Langthaler, Herbert: Elemente einer rationalen Integrationspolitik – Recht, Bildung, Antidiskriminierung. In: Raum, Österreichische Zeitschrift für Raumplanung und Regionalpolitik, Heft 78, Wien 2010, S. 30-32.

Ludl, Herbert: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, GBV, Wien 2007.

Lenz, Martin: Auf dem Weg zur sozialen Stadt – Abbau benachteiligender Wohnbedingungen als Instrument der Armutsbekämpfung. Deutscher Universitäts-Verlag, Karlsruhe 2007.

Lugger, Klaus; Amann, Wolfgang (Hrsg): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild, Wien 2006.

Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Verlag Manz, Wien 2008.

Ludl, Herbert: Genossenschaftliche Herausforderungen. In: Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Verlag Manz, Wien 2008, S. 61-68.

Meynhardt, Timo; Vaut, Simon: Die Renaissance der Gemeinwohlwerte. In: Berliner Republik 6(2007), S. 64-75.

- Nekvasil-Kelnhofer, Claudia: „Eurogate“ – Das Tor zu einer neuen Wohnwelt mit Europas größter Passivhaussiedlung, In: Perspektiven – Sozial, nachhaltig, leistbar und ökologisch. Heft 3_4, Wien 2010, S. 66-70.
- Nowotny, Ewald: Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung – Wirtschafts- und finanzpolitische Effekte. In: Hoscher, Dietmar; Wala, Thomas; Wurm, Karl (Hrsg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006, LexisNexis ARD Orac, Wien, 2006.
- Oberhuber, Andreas: Die österreichische Wohnbauförderung vor neuen Herausforderungen. In: Österreichische Gemeindezeitung 16(2010), 6, Wien, S. 12-14.
- ÖROK (Hrsg.): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten. Schriftenreihe Nr. 179, Wien, 2009.
- Reinprecht, Christoph: Empirisch gestützte Reflexionen zur Bestimmung des Integrationserfolgs im Migrationskontext. In: Herbert Langthaler (Hrsg.): Integration in Österreich. Sozialwissenschaftliche Befunde. Studien Verlag, Innsbruck 2010, S. 42-49.
- Schatz, Ursula: Wohnen auf ehemaligem Industrieareal. In: Perspektiven – Sozial, nachhaltig, leistbar und ökologisch. Heft 3_4, Wien 2010, S.78-80.
- Schmidt-Wilke, Julia: Nutzenmessung im Gesundheitswesen. Analyse der Instrumente vor dem Hintergrund zielfunktionsabhängiger Informationsverwendung. In: Becker, Wolfgang; Weber, Jürgen (Hrsg.): Unternehmensführung und Controlling, DUV Gabler Edition Wissenschaft, Wiesbaden, 2004.
- Stagl Wolfgang: Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich. In: WISO (2006),1, ISW, Linz 2006, S. 63-82.
- Statistik Austria (Hrsg.): WOHNBAUTÄTIGKEIT: Bewilligungen & Fertigstellungen 2002, Wohnbaukosten 2001, Wien 2004.
- Statistik Austria (Hrsg.): WOHN-SITUATION DER BEVÖLKERUNG 2001: Ergebnisse der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung, Wien 2006.
- Statistik Austria: EU-SILC Erhebung 2008
- Statistik Austria: Bevölkerungsprognose 2009 und Haushaltsprognose 2008
- Statistik Austria: Familien- und Haushaltsstatistik 2009
- Statistik Austria (Hrsg.): WOHNEN 2009: Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2009, Wien 2010.
- Wohnbauprojekte in Wien: Wien 14, Hustergergasse 3-7 – Ferienstimmung im „grünen Wohnhof“. In: Perspektiven – Wohnbau in Wien. Heft 4_5, Wien 2004, S.112-114.
- Annette Zimmer: Dritter Sektor und soziales Kapital (= Münsteraner Diskussionspapiere zum Nonprofit-Sektor, Nr.19), hrsg. von Arbeitsstelle Aktive Bürgerschaft im Institut für Politikwissenschaft der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Münster 2002.

1.2 Internetquellen

Ausschuss der Regionen: Stellungnahme zu „Wohnungswesen und Regionalpolitik“ (Amtsblatt der Europäischen Union 2007/C 146/02). In: (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2007:146:0010:0018:DE:PDF>) [Download: 08.03.2010].

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG). In: (<http://www.ris.bka.gv.at>) [Download: 19.10.2010].

Europäische Kommission: Meinungsumfrage zur Lebensqualität in europäischen Städten, Mai 2010.

In: (http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2009_de.pdf) [Download: 13.05.2010].

Europäisches Parlament: Bericht über Wohnraum und Regionalpolitik, 2007.

In: (<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=//EP//TEXT+REPORT+A6-2007-0090+0+DOC+XML+Vo//DE>) [Download: 13.05.2010].

Europäisches Parlament: Wohnungspolitik in den EU-Mitgliedstaaten, 1996.

In: (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_de.htm) [Download: 04.11.2009].

Fakten und Analysen: Wirtschaftsfaktor Wohnbau. In: (<http://www.gbv.at>) [Download: 19.10.2010].

GBV-Mietenspiegel: Gemeinnützige Wohnungen sind billiger. GBV, Wien 2010. In: (<http://www.gbv.at>) [Download: 19.10.2010].

Grundsätze und Ziele. In: (<http://www.gbv.at>) [Download: 08.12.2010].

Historischer Abriss. In: (<http://www.gbv.at>) [Download: 19.10.2010].

Korab, Robert: Raum & Kommunikation: Prüfungs- und Bewertungsbogen für Wiener Wohnträgerwettbewerbe. In: (<http://www.iswb.at/wienerwohnbau/bewertungsbogen.pdf>) [Download: 05.11.2010].

Leitbild der Gemeinnützigen. In: (<http://www.gbv.at>) [Download: 11.8.2010].

Maerki, Daniel; et.al: Endbericht der Studie „Zum Verhältnis von Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen an jüngeren Beispielen im geförderten Wohnbau“: Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien – Referat Wohnbauforschung, Wien 2010. In: (www.wohnbauforschung.at) [Download: 05.11.2010].

Novy, Andreas: Internationale Politische Ökonomie, Online-Skriptum, 2005.

In: (<http://www.lateinamerika-studien.at/content/wirtschaft/ipo/ipo-2099.html>) [Download: 16.10.2010].

Oberleitner, Robert: Sozialer Wohnbau in Österreich.

In: (<http://blogs.webzeilen.net/zeilen/2009/04/05/sozialer-wohnbau-in-osterreich/>) [Download: 16.06.2010].

Wiener Wohnen – MieterInnen-Befragung.

In: (<http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mieterbefragung-ergebnisse.html>) [Download: 13.05.2010].

Tappeiner, G.; et.al: wohnträume - nutzerspezifische qualitätskriterien für den innovationsorientierten wohnbau; Österreichisches Ökologie Institut im Rahmen von Haus der Zukunft im Auftrag vom BMVIT, Wien 2001.

In: (<http://www.iswb.at/openspace/wohntraeume/index.htm>) [Download: 05.11.2010].

1.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übergeordnete politische Zielsetzungen für staatliche Interventionen (speziell gemeinnütziger Wohnbau)	24
Tabelle 2: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – soziale Wirkungen	27
Tabelle 3: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – ökonomische Wirkungen	28
Tabelle 4: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – ökologische und räumliche Wirkungen	29
Tabelle 5: Indikatoren zur Nutzenbestimmung des gemeinnützigen Wohnbaus – gesellschaftliche Wirkungen	30
Tabelle 6: Wohnversorgung und -qualität in Österreich im internationalen Vergleich	31
Tabelle 7: Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen	33
Tabelle 8: Entwicklung der fertig gestellten und sanierten Wohnungen der GBV 1996-2009	36
Tabelle 9: Kennzahlen zur Wohnfläche nach EigentümerIn – Überblick der Bundesländer	37
Tabelle 10: Ergebnisse Soziale Wirkungen	49
Tabelle 11: Wohnbaukosten je Quadratmeter bei Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, 2001	50
Tabelle 12: Entwicklung der Bauleistungen (Neubau und Sanierung) der GBV 1996-2009 in Mio. Euro	51
Tabelle 13: Ergebnisse Ökonomische Wirkungen	55
Tabelle 14: Heizwärmebedarf vor und nach der thermischen Sanierung nach Baualter in gemeinnützigen Wohnbauten für im Jahr 2008 abgeschlossene Maßnahmen	56
Tabelle 15: Verteilung der Gebäude nach Anzahl der Hauptgeschoße und GebäudeeigentümerIn 2010	59
Tabelle 16: Ergebnisse Ökologische Wirkungen	59
Tabelle 17: Ergebnisse Räumliche Wirkungen	63
Tabelle 18: Anteil der Personen mit wohnungsbezogenen Gesundheitsbelastungen (Feuchtigkeit und Schimmel)	67
Tabelle 19: Anteil der Personen mit wohnumfeldbezogenen Gesundheitsbelastungen (Lärm)	68
Tabelle 20: Subjektiver Gesundheitszustand (65+ Jahre)	68
Tabelle 21: Subjektive Wohnzufriedenheit nach EigentümerIn 2008	69
Tabelle 22: Ergebnisse Gesellschaftliche Wirkungen	70
Tabelle 23: Hierarchie der Entscheidungskriterien für die Wohnungsauswahl	80
Tabelle 24: Wohnungsangebot nach Bundesland und Gemeindegrößenklassen	81

1.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ziele und Nutzen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - Übersicht	23
Abbildung 2: Wirkungsmodell für den gemeinnützigen Wohnbau	25
Abbildung 3: Wohnungsangebot 2009 (Hauptwohnsitze) nach Bundesländern und Beitrag der GBV (in 1.000)	32
Abbildung 4: Wohnungsangebot nach Rechtsverhältnis und Bundesland	33
Abbildung 5: Regionale Wohnversorgung - Beitrag der gemeinnützigen Wohnbauträger (Anteil an allen Wohnungen exklusive der privaten Einfamilienhäuser)	35
Abbildung 6: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Kärnten und Niederösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)	34
Abbildung 7: Entwicklung der Wohnbauleistungen 1991 bis 2009 im Vergleich zur Wohnungsproduktion im Jahr 2001 (Indizes)	36
Abbildung 8: Wohnungen nach Baualter (Errichtungsjahr) und GebäudeeigentümerIn	38
Abbildung 9: Bestand GBV-Mietwohnungen 2008 nach Bauperiode und Status der Sanierung	39
Abbildung 10: Verteilung der Wohnungen auf die Ausstattungskategorien nach GebäudeeigentümerIn	40
Abbildung 11: Mittlerer Wohnungsaufwand (Mieten inklusive Betriebskosten) je m ² für Kategorie A-Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn	42
Abbildung 12: Regionale Unterschiede im Wohnungsaufwand (inklusive Betriebskosten) je m ² für Kategorie A-Wohnungen	42
Abbildung 13: Mittlere Betriebskosten pro m ² für Wohnungen nach Baualter (Errichtungsjahr)	43
Abbildung 14: Mietaufwand (exklusive Betriebskosten) je m ² bei Neubezug (Wiedervermietung oder Erstbezug im letzten Jahr) nach Bundesland 2009	44
Abbildung 15: Wohnkostenbelastung: Wohnkostenanteil > 25% des Äquivalenzeinkommens	45

Abbildung 16: Entwicklung der Bauleistung der Gemeinnützigen: Fertiggestellte Wohnungen nach Rechtsform	46
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsaufwandes 2007-2009 nach EigentümerIn und Bundesland für Kategorie-A-Wohnungen	52
Abbildung 18: Anteil der unbefristeten und befristeten Mietverhältnissen	53
Abbildung 19: Mittlere Dauer der Mietverhältnisse – Österreich im Vergleich zu Wien	54
Abbildung 20: Veränderung der CO ₂ -Emissionen 1990-2007 nach Branchen	57
Abbildung 21: Mittlere Geschoßanzahl von Gebäuden des GBV und Gesamt nach Gemeindegröße (Einwohnerklasse)	58
Abbildung 22: Demographische Durchmischung - Altersstruktur der BewohnerInnen	65
Abbildung 23: Durchmischung - Berufliche Stellung der Haushaltsreferenzperson	66
Abbildung 24: Durchmischung - Migrationshintergrund der BewohnerInnen	67
Abbildung 25: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn und Bundesland 2010 am Beispiel Burgenland (exklusive private Einfamilienhäuser)	82
Abbildung 26: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Kärnten (exklusive private Einfamilienhäuser)	82
Abbildung 27: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Niederösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)	82
Abbildung 28: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Oberösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)	83
Abbildung 29: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Salzburg (exklusive private Einfamilienhäuser)	83
Abbildung 30: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Steiermark (exklusive private Einfamilienhäuser)	83
Abbildung 31: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Tirol (exklusive private Einfamilienhäuser)	84
Abbildung 32: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Vorarlberg (exklusive private Einfamilienhäuser)	84
Abbildung 33: Demographische Durchmischung: Altersstruktur der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich	84
Abbildung 34: Durchmischung: Berufliche Stellung der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich	85
Abbildung 35: Demographische Durchmischung: Migrationshintergrund der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich	85
Abbildung 36: Beurteilungsblatt zum 4-Säulen-Modell der Projektbeurteilung in Bauträgerwettbewerben und durch den Grundstücksbeirat in Wien	86

2 Ergänzende Tabellen und Abbildungen

Tabelle 23: Hierarchie der Entscheidungskriterien für die Wohnungsauswahl

<ul style="list-style-type: none"> ■ Unbefristete Wohnverhältnisse 	Unbefristete Wohnverhältnisse haben für alle Wohnungssucher gleich wichtige und hohe Bedeutung	1
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kosten: Anfangszahlung und laufende Wohnungsausgaben 	Die Frage der Kosten (Anfangszahlungen und laufende Wohnungskosten) liegt vor allem bei den Jugendlichen und den wohnungssuchenden Haushalten an erster Stelle der Relevanzhierarchie. Bei Eigentumsinteressenten ist dieses Thema logischerweise anders positioniert.	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnumfeldkriterien: Gute Luft und gute Nahversorgung Fehlen von Lärmbelästigung Jugendliche: Erreichbarkeit 	Unmittelbar nach den Kosten werden Kriterien wie „Gute Luft“ und die Frage der Nahversorgung (Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeit) als wesentliche Entscheidungsgrundlage für oder gegen eine Wohnung genannt. Ausgenommen sind hier die Jugendlichen, bei denen das Thema Erreichbarkeit (Arbeitsplatz und Zentrum) noch wichtiger ist.	2
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungskriterien: Größe und Ausstattung der Wohnung 	Die unmittelbaren Gebrauchswertkriterien der Wohnung wie Größe und Ausstattung folgen erst nach den oben genannten Wohnumfeldkriterien. Wobei die Frage nach der Größe vor allem bei den Eigentumsinteressenten noch wichtiger ist als die Ausstattung. (Anmerkung: Jugendliche wurden zu Wohnungskriterien wie Größe und Ausstattung nicht befragt)	3
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnumfeldkriterien: Erschließung mit ÖV Viel Grün 	Die gute Erreichbarkeit der Wohnung mit ÖV liegt bei allen Wohnungssuchenden auf der selben Ebene der Relevanzhierarchie wie die Wohnungskriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes 	Die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist für Eigentumsinteressenten und für die Jugendlichen wichtiger als bei den anderen Wohnungssuchern	4
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungskriterien: Grundriss der Wohnung Wohnungseigener Freiraum 	Das Entscheidungskriterium Wohnungsgrundriss und Freiräume (Terrasse, Loggia, Garten) liegt vor allem bei den unmittelbar auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten an untergeordneter Stelle der Relevanzhierarchie.	5
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ökologische Bauweise 	Im Bezug zu den anderen Entscheidungskriterien werden die Umweltkriterien (ökolog. Bauweise, Brauchwassernutzung, Solar, ...) relativ selten als wichtig empfunden.	6

Quelle: Tappeiner, G.; Schrattecker, I.; Lechner, R.; Walch, K.; wohnträume?, Wien 2001, S. 33.

Tabelle 24: Wohnungsangebot nach Bundesland und Gemeindegrößenklassen

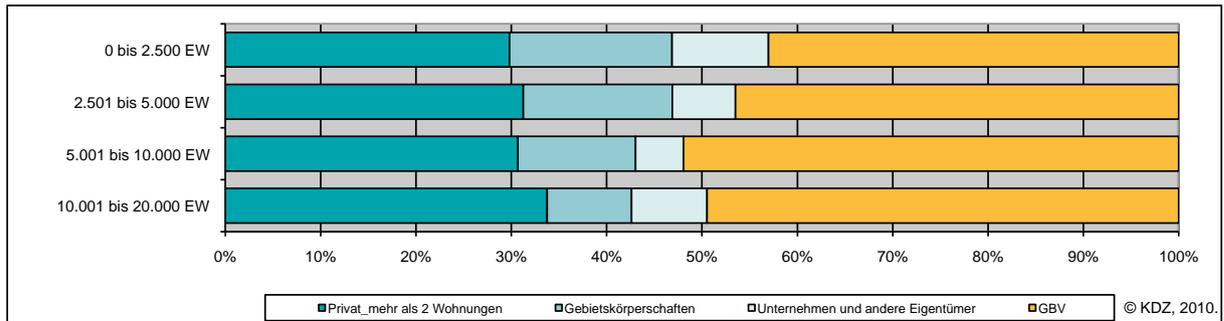
Bundesland und Einwohnerklassen	Wohnungen 2010 in Tsd.					Nutzflächen 2010 in Tsd. m ²				
	Wohnungen gesamt in Tsd.	Wohnungen GBV in Tsd.	Anteil GBV an allen Wohnungen	Wohnungen in Wohnbauten* in Tsd.	Anteil GBV in Wohnbauten	Nutzflächen gesamt in Tsd. m ²	Nutzflächen GBV in Tsd. m ²	Anteil GBV an allen Nutzflächen	Nutzflächen in Wohnbauten* in Tsd. m ²	Anteil GBV in Wohnbauten
Burgenland										
0 bis 2.500	91,7	3,4	4%	7,9	43%	9.879,3	282,0	3%	646,8	44%
2.501 bis 5.000	33,0	3,3	10%	7,0	47%	3.326,9	263,4	8%	531,1	50%
5.001 bis 10.000	12,7	2,6	20%	5,0	52%	1.224,2	204,3	17%	372,9	55%
10.001 bis 20.000	6,5	1,8	27%	3,6	49%	634,2	149,2	24%	276,8	54%
Burgenland gesamt	143,9	11,0	8%	23,5	47%	15.064,6	898,9	6%	1.827,6	49%
Kärnten										
0 bis 2.500	64,9	4,0	6%	14,5	27%	6.383,0	289,7	5%	1.041,6	28%
2.501 bis 5.000	52,5	3,8	7%	14,2	27%	5.266,5	275,5	5%	1.018,0	27%
5.001 bis 10.000	43,0	3,8	9%	13,0	29%	4.020,6	264,2	7%	888,7	30%
10.001 bis 20.000	31,4	4,0	13%	14,6	28%	2.868,8	287,6	10%	1.023,3	28%
20.001 bis 50.000	12,3	1,5	12%	4,5	33%	1.159,7	102,6	9%	319,4	32%
50.001 bis 500.000	92,1	17,7	19%	63,0	28%	7.435,0	1.274,5	17%	4.427,8	29%
Kärnten gesamt	296,1	34,7	12%	123,9	28%	27.133,7	2.494,0	9%	8.718,8	29%
Niederösterreich										
0 bis 2.500	279,7	12,7	5%	44,7	28%	29.116,7	911,1	3%	3.344,6	27%
2.501 bis 5.000	191,3	16,5	9%	52,6	31%	19.121,9	1.174,5	6%	3.796,8	31%
5.001 bis 10.000	150,3	14,2	9%	52,8	27%	14.430,6	997,1	7%	3.824,8	26%
10.001 bis 20.000	104,0	14,4	14%	45,4	32%	9.533,7	1.003,5	11%	3.190,3	31%
20.001 bis 50.000	91,4	17,7	19%	55,9	32%	8.145,4	1.192,6	15%	4.055,5	29%
50.001 bis 500.000	28,2	5,0	18%	17,3	29%	2.356,7	352,5	15%	1.170,4	30%
Niederösterreich gesamt	844,9	80,6	10%	268,8	30%	82.705,1	5.631,3	7%	19.382,4	29%
Oberösterreich										
0 bis 2.500	182,5	6,9	4%	32,4	21%	20.176,5	478,9	2%	2.425,1	20%
2.501 bis 5.000	161,1	13,5	8%	45,1	30%	16.615,6	921,4	6%	3.237,0	28%
5.001 bis 10.000	93,5	10,9	12%	34,0	32%	9.130,6	757,6	8%	2.416,6	31%
10.001 bis 20.000	57,5	10,2	18%	32,5	31%	4.923,2	650,9	13%	2.175,6	30%
20.001 bis 50.000	45,4	13,3	29%	30,9	43%	3.672,0	898,4	24%	2.091,5	43%
50.001 bis 500.000	140,0	65,3	47%	120,1	54%	10.324,6	4.214,6	41%	8.074,8	52%
Oberösterreich gesamt	680,0	120,1	18%	295,0	41%	64.842,4	7.921,8	12%	20.420,6	39%
Salzburg										
0 bis 2.500	35,5	1,7	5%	10,5	16%	3.371,7	109,1	3%	695,8	16%
2.501 bis 5.000	77,9	4,9	6%	31,8	16%	7.123,9	319,6	4%	2.120,9	15%
5.001 bis 10.000	45,1	3,9	9%	20,7	19%	4.088,0	259,4	6%	1.409,9	18%
10.001 bis 20.000	33,5	5,6	17%	20,8	27%	2.685,4	352,7	13%	1.372,1	26%
50.001 bis 500.000	82,8	14,5	17%	66,7	22%	6.084,3	897,6	15%	4.321,5	21%
Salzburg gesamt	274,8	30,7	11%	150,5	20%	23.353,3	1.938,4	8%	9.920,2	20%
Steiermark										
0 bis 2.500	234,3	8,4	4%	47,7	18%	24.312,8	607,0	2%	3.357,6	18%
2.501 bis 5.000	82,7	5,0	6%	26,6	19%	8.109,0	353,0	4%	1.824,4	19%
5.001 bis 10.000	98,5	14,4	15%	54,8	26%	8.393,9	937,2	11%	3.707,4	25%
10.001 bis 20.000	13,9	4,3	31%	10,5	41%	1.056,9	274,4	26%	703,7	39%
20.001 bis 50.000	27,0	6,9	26%	21,1	33%	1.949,3	428,3	22%	1.357,7	32%
50.001 bis 500.000	144,2	15,4	11%	112,1	14%	11.100,9	998,1	9%	7.541,7	13%
Steiermark gesamt	600,6	54,3	9%	272,9	20%	54.922,9	3.598,1	7%	18.492,5	19%
Tirol										
0 bis 2.500	106,6	1,7	2%	31,4	5%	10.651,1	132,2	1%	2.481,5	5%
2.501 bis 5.000	87,6	2,4	3%	35,7	7%	8.225,9	175,1	2%	2.674,5	7%
5.001 bis 10.000	60,6	7,0	11%	36,5	19%	5.264,8	487,5	9%	2.670,4	18%
10.001 bis 20.000	41,4	7,4	18%	30,0	25%	3.438,1	522,0	15%	2.235,6	23%
50.001 bis 500.000	69,5	11,0	16%	60,7	18%	5.126,7	796,1	16%	4.256,6	19%
Tirol gesamt	365,7	29,4	8%	194,3	15%	32.706,7	2.112,9	6%	14.318,6	15%
Vorarlberg										
0 bis 2.500	35,5	0,6	2%	10,0	6%	3.456,8	43,9	1%	745,1	6%
2.501 bis 5.000	23,4	0,7	3%	6,9	11%	2.283,0	53,2	2%	498,2	11%
5.001 bis 10.000	28,3	2,8	10%	13,3	21%	2.574,3	200,4	8%	935,9	21%
10.001 bis 20.000	29,7	4,7	16%	16,1	29%	2.630,1	333,9	13%	1.157,1	29%
20.001 bis 50.000	61,7	11,2	18%	37,1	30%	5.355,7	759,9	14%	2.637,4	29%
Vorarlberg gesamt	178,6	20,0	11%	83,3	24%	16.299,9	1.391,3	9%	5.973,7	23%
gesamt										
0 bis 2.500	1.031	39	4%	199	20%	107.348	2.854	3%	14.738	19%
2.501 bis 5.000	710	50	7%	220	23%	70.073	3.536	5%	15.701	23%
5.001 bis 10.000	532	59	11%	230	26%	49.127	4.108	8%	16.227	25%
10.001 bis 20.000	318	52	16%	173	30%	27.770	3.574	13%	12.135	29%
20.001 bis 50.000	238	51	21%	150	34%	20.282	3.382	17%	10.461	32%
50.001 bis 500.000	557	129	23%	440	29%	42.428	8.533	20%	29.793	29%
gesamt	3.385	381	11%	1.412	27%	317.029	25.987	8%	99.054	26%

* Wohnbauten: Alle Wohnungen exklusive der Wohnungen in Gebäude mit 1 od. 2 Wohnungen von Privatpersonen und der Gebäude mit unbekanntem Eigentümer.

© KDZ, 2010.

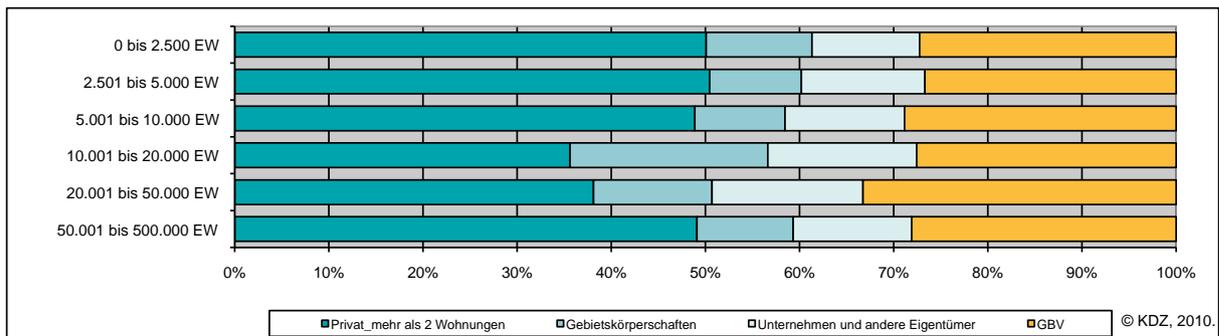
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ 2010.

Abbildung 25: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn und Bundesland 2010 am Beispiel Burgenland (exklusive private Einfamilienhäuser)



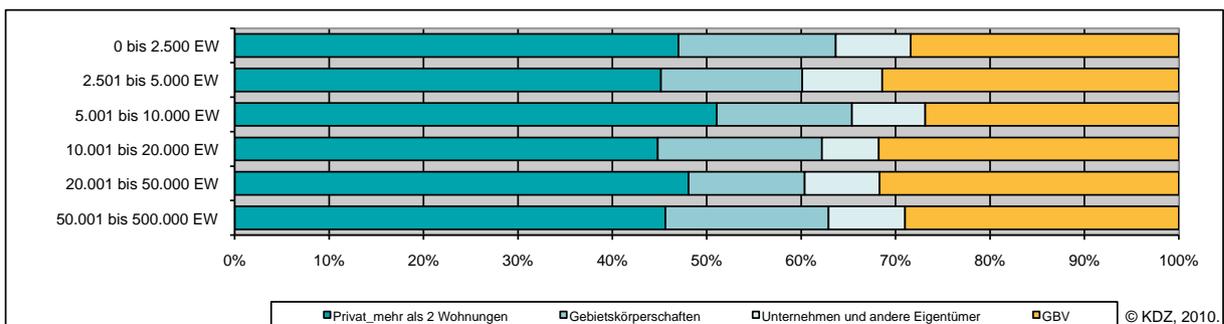
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 26: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Kärnten (exklusive private Einfamilienhäuser)



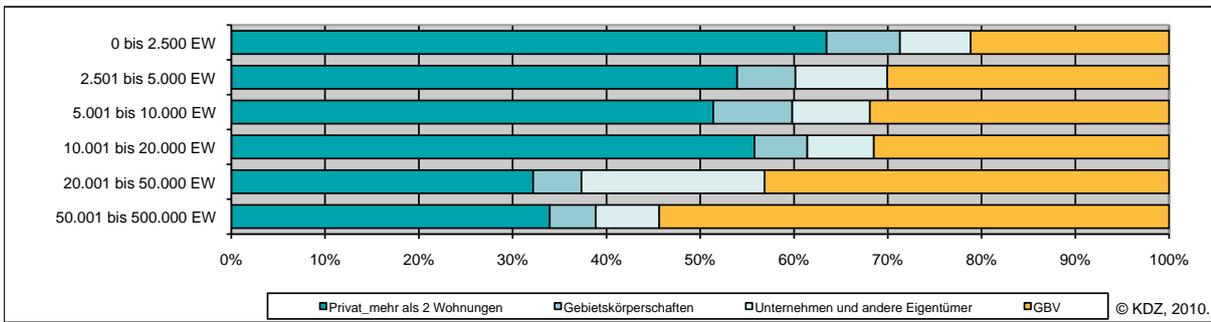
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 27: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Niederösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)



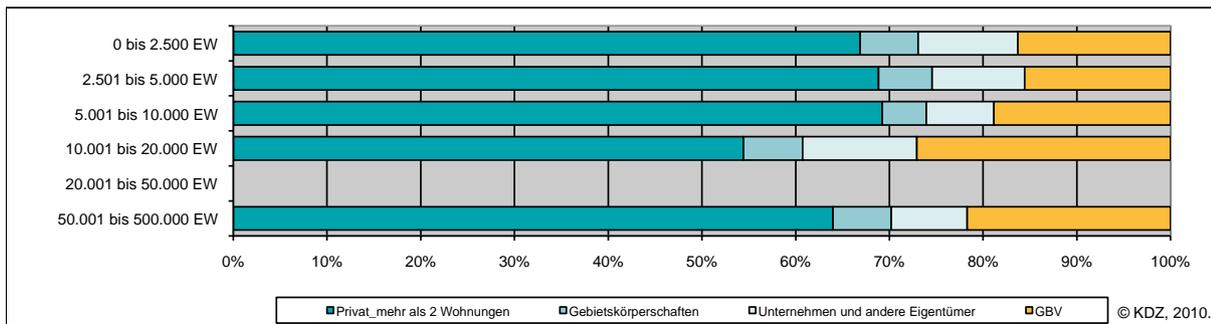
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 28: Verteilung der Wohnungen nach Gebäudeeigentümergebiet Oberösterreich (exklusive private Einfamilienhäuser)



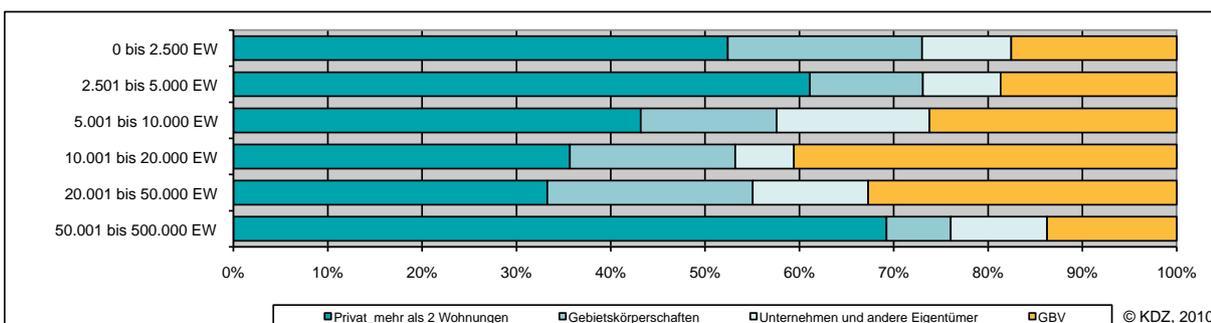
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 29: Verteilung der Wohnungen nach Gebäudeeigentümergebiet Salzburg (exklusive private Einfamilienhäuser)



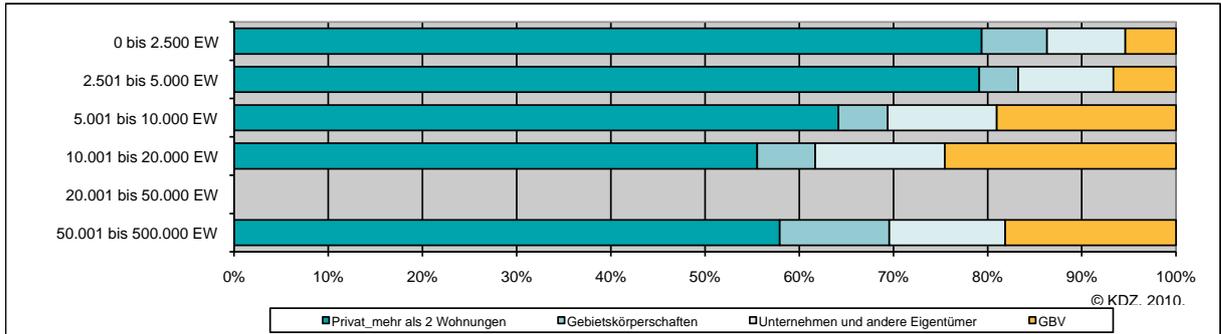
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 30: Verteilung der Wohnungen nach Gebäudeeigentümergebiet Steiermark (exklusive private Einfamilienhäuser)



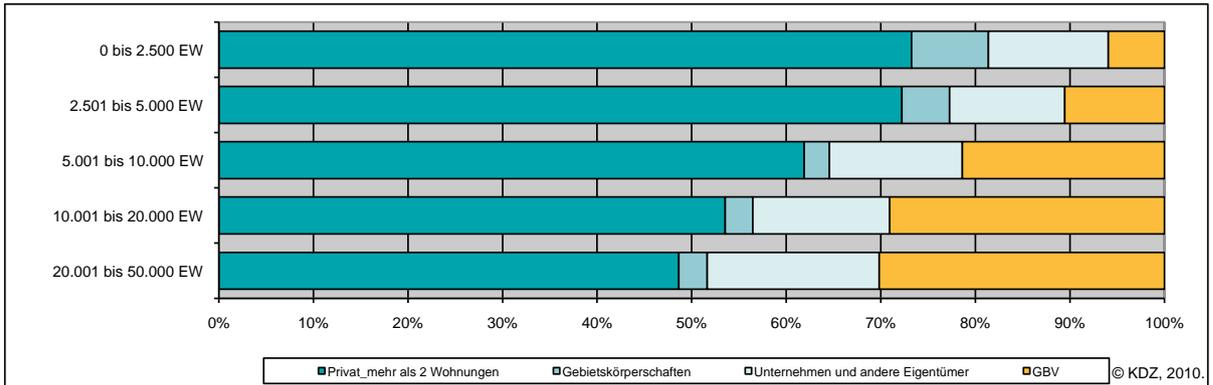
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 31: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Tirol (exklusive private Einfamilienhäuser)



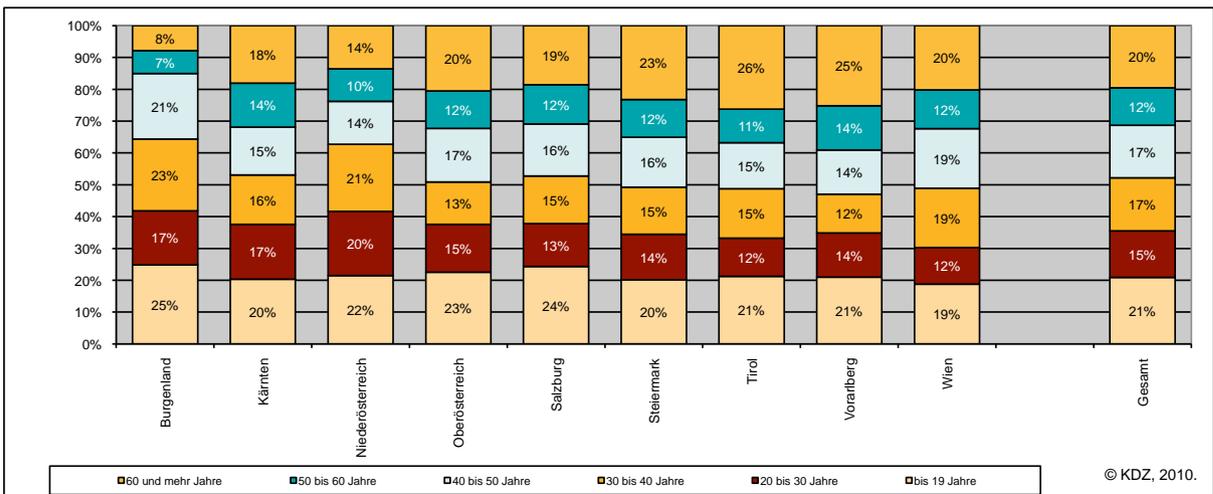
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 32: Verteilung der Wohnungen nach GebäudeeigentümerIn 2010 am Beispiel Vorarlberg (exklusive private Einfamilienhäuser)



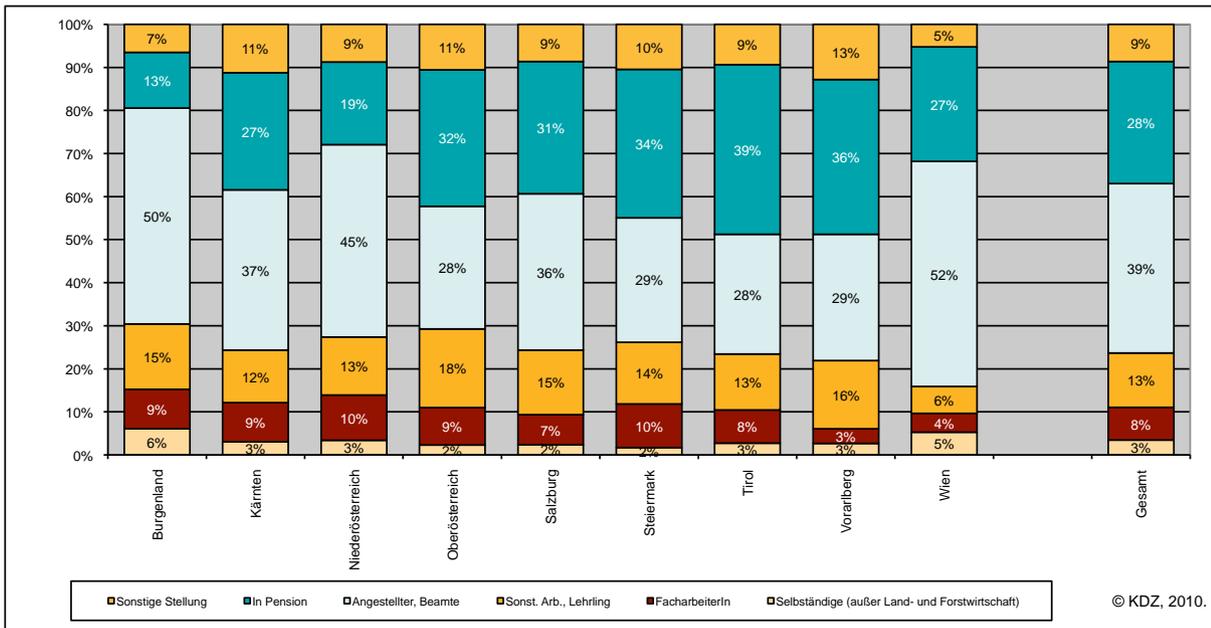
Quelle: Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister, Stand September 2010, Statistik Austria, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 33: Demographische Durchmischung: Altersstruktur der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich



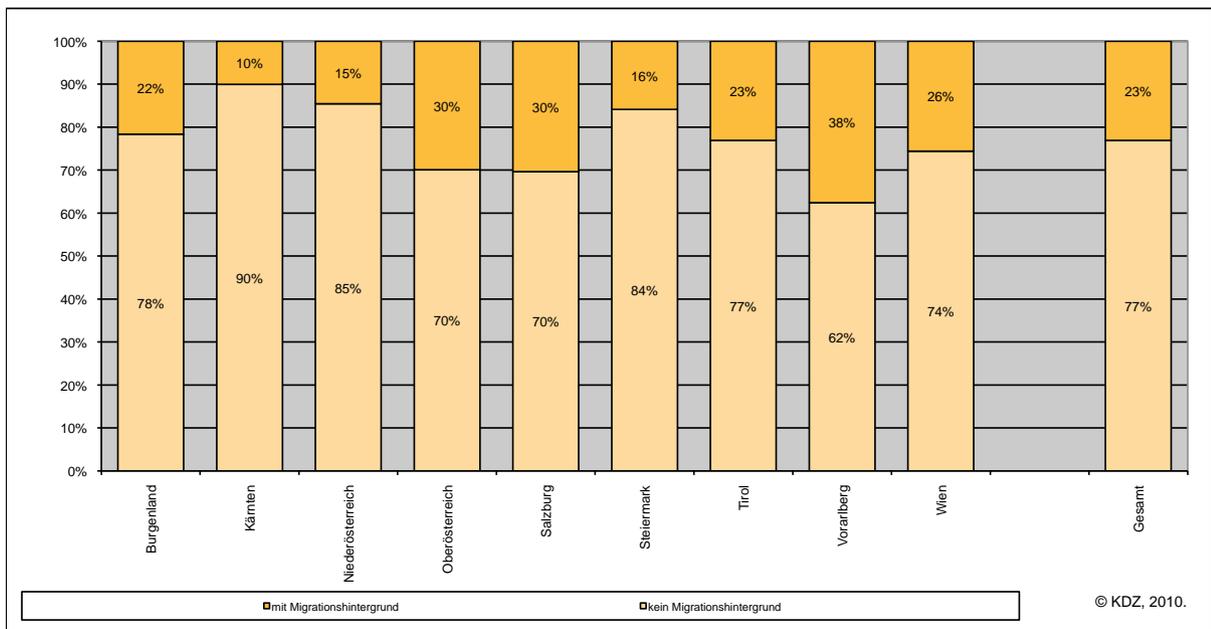
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ 2010.

Abbildung 34: Durchmischung: Berufliche Stellung der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ.

Abbildung 35: Demographische Durchmischung: Migrationshintergrund der BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen im Bundesländervergleich



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009, eigene Darstellung KDZ, 2010.

Nachfolgende Seiten:

Abbildung 36: Beurteilungsblatt zum 4-Säulen-Modell der Projektbeurteilung in Bauträgerwettbewerben und durch den Grundstücksbeirat in Wien

Quelle: <http://www.wohnfonds.wien.at/> [Download 23.03.2011].

BEURTEILUNGSBLATT

4-Säulen Modell

Stand: Oktober 2009

ÖKOLOGIE

Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich sollen Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert werden. Der Wohnbau soll dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern („Freizeit zu Hause“, Nachbarschaftskontakte, Sanfte Mobilität).

Geförderter Wohnbau ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen hat zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen sowie auch stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen.

- KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN
- GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN
- STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM
- DIFFERENZIERTER NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

ÖKONOMIE

Grundanforderung des geförderten Wohnbaus ist die Leistbarkeit von Wohnraum für die NutzerInnen sicherzustellen. Durch den Einsatz öffentlicher Förderungsmittel haben Einstiegskosten, laufende Kosten und die vertragliche Gestaltung der Miet- und Kaufverträge in der Beurteilung Priorität. Zielsetzung der ökonomischen Beurteilungskriterien ist ein effizienter und optimaler Mitteleinsatz entsprechend der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowohl hinsichtlich Investitions- als auch Folgekosten im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit.

- GRUNDSTÜCKSKOSTEN
- GESAMTBAUKOSTEN
- NUTZERKOSTEN UND VERTRAGSBEDINGUNGEN
- KOSTENRELEVANZ DER BAUAUSSTATTUNG

KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

1. ALLTAGSTAUGLICHKEIT:

- Nutzungsneutrale, flexible Räume
- Ausreichende Stauräume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume
- Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

2. KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG:

- Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Kompaktheit des Baukörpers
- Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche
- Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen

3. WOHNEN IN GEMEINSCHAFT:

- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und –flächen
- Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien
- Hausorganisation, „Hausbesorger neu“
- Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)
- Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
- Künstlerische Interventionen

4. WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE:

- Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur
- Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
- Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
- Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß

KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

1. STADTSTRUKTUR:

- Räumliche, funktionale, identitätsstiftende städtebauliche Struktur
- Städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträume, Maßstäblichkeit
- Durchwegung und Bewegungsbeziehungen, Durchlässigkeit – Geschlossenheit
- Gebäudezugänge, Aufenthalts- und Bewegungsräume
- Blickbeziehungen
- Umgang mit Topographie
- Beziehung der Erdgeschosse zum städtischen Raum
- Sozialräumliche Differenzierung des Wohnumfeldes

2. GEBÄUDESTRUKTUR:

- Konzeption und Orientierung der Gebäude
- Funktionale und räumliche Qualität der Eingangssituationen und der Gebäudeerschließung
- Qualität von Ecklösungen
- Angemessene Ausgestaltung und Funktionalität der Erdgeschosse
- Wahl der Tragstruktur und ihre Konsequenz auf die Wohnungsstruktur und Ökonomie
- Übergänge Innen-Außen

3. WOHNUNGSSTRUKTUR:

- Differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen
- Funktionalität der Grundrisse
- Benutzbarkeit der Räume
- Interne Wohnungerschließung
- Orientierung der Räume, Ausblicke
- Der Wohnungsgröße entsprechende gut nutzbare private Freiräume

4. GESTALTUNG:

- Erscheinungsbild der Gebäude, angemessen und adäquat der Bauaufgabe
- Fassadengestaltung und Materialwahl
- Korrespondenz mit dem Umfeld

KRITERIEN DER ÖKOLOGIE

1. KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN

- Planung, Konstruktion und Bauausstattung nach dem Prinzip niedriger ökologischer Lebenszykluskosten
- Hohe Gesamtenergieeffizienz – Erreichen höchster energetischer Gesamtstandards (Niedrigstenergiehaus- bzw. Passivhausstandard)
- Energieeffiziente Wärmeerzeugung mit geringstmöglichen Emissionen; Einsatz erneuerbarer Energieträger; energieeffiziente Nutzung von Umgebungswärme (Erdreichwärmennutzung, Wärmepumpen mit hohen Jahresarbeitszahlen); dezentrale Stromerzeugung und -speicherung (Photovoltaik, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung)
- Ökologische Bauweise: Rückbaufreundliche Bauweisen und Konstruktionen mit möglichst geringem Gehalt an Grauer Energie und geringen Emissionen bei der Produktion; Einsatz ökologisch hochwertiger, zertifizierter Baumaterialien, Baustoffe und Werkstoffe; über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehende Maßnahmen zur umweltschonenden Baustellenabwicklung
- Trinkwassersparmaßnahmen; Niederschlagswasserversickerung und Brauchwasser-nutzung zur Verbesserung von Mikroklima und Wasserhaushalt der Vegetation
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Planung und Bauausführung (z.B. Gebäudezertifizierung)

2. GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN

- Sehr gute Belichtung, Besonnung und Belüftbarkeit der Aufenthaltsräume; besondere Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- Hohe Behaglichkeit: Optimierung der Komfortparameter Temperatur, Luftgeschwindigkeiten und Feuchte (z.B. durch Einsatz von entsprechenden Materialien und Simulation)
- Hohe Wohngesundheit: Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien; besondere Maßnahmen zur Verringerung von Immissionen (Lärmschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern)
- Unterstützung umweltfreundlicher und gesundheitsbewußter Lebensstile: Maßnahmen zur Steigerung des Naherholungswerts des Wohnumfelds, besondere Service- und Mobilitätsangebote (z.B. Bring- und Holdienste, Car Sharing, Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge), besondere Einrichtungen für die Fahrradnutzung

3. STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM:

- Funktionelle Raum- und Stadtbezüge, nachhaltige identitätsstiftende Konzepte
- Barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen, Verzahnung mit Erdgeschosszone
- Städtökologische Qualitäten durch Maßnahmen für Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser und Naturschutz
- Lärm- und Sichtschutz
- Nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand
- Pflanzenauswahl/Pflanzenqualitäten, Wuchsbedingungen und Be- und Entwässerung
- Technische Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Mobiliar
- Funktionalität und gestalterische Qualität von Fassadenbegrünungen

4. DIFFERENZIERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

- Nutzungsangebote für sämtliche NutzerInnengruppen
- Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote, Genderbezogene Angebote
- Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobiliar inkl. Spielausstattung
- Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst
- Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mietergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)
- Anteil und Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen

KRITERIEN DER ÖKONOMIE

1. GRUNDSTÜCKSKOSTEN:

- Grundankaufskosten
- Baurechtszins (Laufzeit, Entwicklung bzw. Indexierung)
- Grundstücksnebenkosten (von Vertragsabschluss bis Bezug)
 - o Grest, Eintragungsgebühr
 - o Vertragserrichtung, Provision
 - o Kosten der Baureifmachung
 - o Kontaminierungskosten
 - o Finanzierungskosten

2. GESAMTBAUKOSTEN:

- Reine Baukosten (Bauherstellungskosten)
- Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
- Angemessene Gesamtbaukosten gemäß §1 NeubauVO 2007, mit entsprechender Begründung der Inanspruchnahme (Erschwernisnachweis)
- Wirtschaftlichkeit der Planung
 - o Bruttogeschoßfläche zu Nutzfläche *
 - o Fassadenfläche zu Nutzfläche*
 - o umbauter Raum zu Nutzfläche*
 - o Wirtschaftlichkeit der Haustechnikplanung
 - o Wirtschaftlichkeit des Tragwerkes
 - o Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung bzw. alternative Stellplatzkonzepte (*förderbarer bzw. verwertbarer Nutzfläche)

3. NUTZERKOSTEN UND VERTRAGSBEDINGUNGEN:

- Baukostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Grundkostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Miete:
 - o Mietzinsbildung (Einhaltung § 63)
 - o Annuitäten und Kapitaldienst
 - o Finanzierungsangebote wie Eigenmittelverzinsung und Eigenmittelstundungsangebote
- Eigentum:
 - o Kaufpreisbildung
 - o Finanzierungs- und Stundungsangebote
- Garagenentgelt
 - o Finanzierungsbeitrag
 - o Mietzinsbildung
 - o Kaufpreis im Eigentum
- Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)
- Betriebskosten
- EVB-Entwicklung im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren
- Nutzerbedingungen wie Vertragsbedingungen der Miet- bzw. Eigentumsverträge
- Anwartschaftsverträge
- Regelung der Mitbestimmung in Errichtung, Betrieb und Verwaltung

4. KOSTENRELEVANZ DER BAUAUSSTATTUNG:

- Relation der Kosten zur Ausstattungsqualität
- Bauausstattung in Bezug auf Wärme- und Schallschutz
- Investitionskosten versus Langzeitkosten in Hinblick auf Lebensdauer und Werthaltigkeit von Gebäudeteilen
- Maßnahmen zur Senkung von Instandhaltungs- und Betriebskosten (Facility Management)

Medieninhaber, Herausgeber und Hersteller:

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Bösendorferstraße 7/2, 1010 Wien

Tel. +43 1 505 58 24, www.gbv.at

ZVR 657328661

Grafik: KDZ, reiterergrafik.at

Wien, Oktober 2011