

Kann leistbares Wohnen nachhaltig sein?

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Engineering”

eingereicht bei
Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier

Mag. Günter Hirner

08730454

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. GÜNTER HIRNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "KANN LEISTBARES WOHNEN NACHHALTIG SEIN?", 343 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.09.2022

Unterschrift

Kurzfassung

„Leistbares Wohnen“ wird oftmals in Konkurrenz zu „nachhaltigem Wohnen“ gesetzt. Nachhaltiges Wohnen hat den Ruf teuer und somit für die große Masse nicht leistbar zu sein. Wegen der aktuellen medialen und politischen Diskussionen betreffend den Klimaschutz einerseits und der durch die Pandemie bzw. von den Ukraine-Krieg beeinflussten wirtschaftlichen Entwicklung sowie der ständig steigenden Preise auf dem Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt andererseits ist es womöglich in Zukunft erforderlich, beide Forderungen an das Wohnen zu stellen. Daher wird vom Autor dieser Arbeit die Forschungsfrage „Kann leistbares Wohnen nachhaltig sein?“ gestellt. In dieser Arbeit soll eine Antwort auf die in Rede stehende Frage getroffen werden und der größtmögliche gemeinsame Nenner von leistbarem und nachhaltigem Wohnen, vor allem im sozialen Wohnneubau, gefunden werden. Um diese Hypothese zu untermauern, werden im empirischen Untersuchungsteil dieser Arbeit die Antworten von Expert:innen auf einen Fragenkatalog untersucht. Zwischen 8. Juni und 10. Juni 2022 wurden 205 Fragebogen an Expert:innen aus den Fachbereichen Raumordnung, Wohnbau und Nachhaltigkeit versendet. Die Auswahl der einzelnen Interviewpartner erfolgte unter dem Gesichtspunkt jeweils Vertreter:innen auf Landes-, Stadt- und Tourismusregionen einzubinden und innerhalb dieser jeweils Repräsentanten aus Politik, Verwaltung und Genossenschaften zu befragen. Insgesamt wurden 34 Fragebogen ausgefüllt rückübermittelt und ausgewertet. Im ersten Teil der Arbeit wurden mittels einer Literaturrecherche die Definitionen und das unterschiedliche Verständnis zu den Begriffen leistbares Wohnen, sozialer Wohnbau und nachhaltiges Wohnen kurz und überblicksartig dargestellt. Ebenso wurden die gängigen Instrumente und Maßnahme, die sich als Eckpfeiler für nachhaltiges und leistbares Wohnen eignen, wiedergeben. Besonderes Augenmerk wurde auf das seit Jahrzehnten zur Verfügung stehende Bodenbeschaffungsgesetz und die Instrumente der Raumordnung gelegt. Als die wichtigsten Ergebnisse aus dem empirischen Teil sind anzuführen, dass die Mehrheit der Befragten eine Erweiterung auf „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ zustimmen würde, die Befragten dem Instrument Bodenbeschaffungsgesetz die Praxistauglichkeit absprechen und alternative Möglichkeiten wie die Novellierung der Raumordnungsgesetze, den Einsatz von Förderungen, die Verschärfung der Förderbedingungen sowie die Einrichtung von eigenen Rechtskörpern zur Bodenbeschaffung als geeignete

Verbesserungsmaßnahmen angesehen. Die im DGNB System definierten 37 Kriterien wurden bei der empirischen Untersuchung zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von Nachhaltigkeit und leistbarem Wohnen herangezogen. Mit diesem aus dem empirischen Teil abgeleiteten Kriterienkatalog wurde auch die wirtschaftliche Betrachtung für ein zukünftig leistbares, nachhaltiges Wohnen im sozialen Wohnneubaubereich untersucht und der „Break Even Point“ dazu dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung.....	1
I.1. Problemaufriss	1
I.2. Überblick über die Wohnsituation in Österreich	2
I.3. Hypothese sowie Forschungsfrage und Methodik.....	5
II. Definitionen und Begrifflichkeiten im Überblick	7
II.1. Allgemeines.....	7
II.2. Wohnen	7
II.3. Abgrenzung zwischen förderbarem, sozialem und gemeinnützigem Wohnbau	8
II.4. Leistbares Wohnen.....	10
II.5. Nachhaltiges Wohnen	13
III. Gängige Instrumente und Maßnahmen zum leistbaren und nachhaltigen Wohnen	17
III.1. Die europäische Ebene.....	17
III.2. Die nationale Ebene	19
III.2.1 Überblick über die kompetenzrechtlichen Bestimmungen auf nationaler Ebene und Rollen der Gebietskörperschaften.....	19
III.3. Instrumente für nachhaltiges Wohnen	24
III.3.1 Bedachtsamer Umgang mit Grund und Boden	24
III.3.2 Die unterschiedlichen Zertifizierungssysteme	25
III.4. Instrumente für leistbares Wohnen	31
III.4.1 Die Instrumente der Raumordnung.....	31
III.4.2 Die Vertragsraumordnung.....	34
III.4.3 Weitere Instrumente des leistbaren Wohnens	39
III.4.4 Die Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft.....	39

IV. Was kann zum leistbaren und nachhaltigen Wohnen beitragen – ein Versuch der Darstellung unterschiedlicher Herangehensweisen.....	42
V. Empirische Untersuchung	50
V.1. Eckdaten der Untersuchung (Wer, Was, Wieso).....	50
V.2. Zusammenfassung der Ergebnisse	53
VI. Gemeinsame Schnittmenge von Nachhaltigkeit und Leistbares Wohnen – Kriterienkatalog für den sozialen Wohnneubau.....	78
VII. Wirtschaftliche, Investitions- und Lebenszyklusbetrachtung von traditionellen sozialen Neubauten und zukünftigen nachhaltigen sozialen Wohnneubau	79
VII.1. Allgemeines.....	79
VII.2. Cash-Flow Betrachtung bzw. Ertragswert und Überschuss Betrachtung.....	80
VIII. Break Even Point von „leistbaren“ versus „leistbaren und nachhaltigen“ Wohnen	84
IX. Schlussfolgerungen und Ausblick.....	85
Literaturverzeichnis.....	90
Abkürzungsverzeichnis	95
Diagrammverzeichnis	97
Anhangverzeichnis und Anhänge	i

I. Einleitung

I.1. Problemaufriss

„Leistbares Wohnen“ wird oftmals in Konkurrenz zu „nachhaltigem Wohnen“ gesetzt. Nachhaltiges Wohnen hat den Ruf teuer und somit für die große Masse nicht leistbar zu sein. Wegen der aktuellen medialen und politischen Diskussionen betreffend den Klimaschutz einerseits und der durch die Pandemie bzw. von den Ukraine-Krieg beeinflussten wirtschaftlichen Entwicklung sowie der ständig steigenden Preise auf dem Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt andererseits ist es womöglich in Zukunft erforderlich, beide Forderungen an das Wohnen zu stellen.

In der Praxis bedarf es viele kleine Schritte, die gesetzt werden müssen, um sowohl Bestandsimmobilien als auch Neubauimmobilien klimafit zu machen und dadurch nachhaltiges und leistbares Wohnen zu ermöglichen. Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) sieht insbesondere bei den aktuellen Baunormen sowie der energetischen Erneuerung, die auch einen Schwerpunkt der europäischen Umweltpolitik darstellt, großes Verbesserungspotential.¹ Parteiprogramme oder aktuelle Werbekampagnen auf Gemeindeebene sowie auf jener der anderen Gebietskörperschaften enthalten zwar klare Bekenntnisse hinsichtlich Leistbarkeit und Nachhaltigkeit im Bereich des Wohnens, lassen jedoch oftmals konkrete Umsetzungsschritte vermissen.

Woran liegt es? Bedarf es Novellierungen der aktuellen gesetzlichen Grundlagen? Gibt es keine gemeinsame Teilmenge in Planung, Bau und Betrieb oder lässt sich wirklich alles auf das Thema Kosten reduzieren? Oder sind einfache Anpassungen im Wohnrecht oder ein Überdenken der Baunormen und Standards auf Nachhaltigkeit schwer umzusetzen? Kann von Bauträgern verlangt werden, zukünftig nachhaltig zu bauen? Kann sozialer Wohnbau auch nachhaltig sein? Können nur Großbauprojekte zukünftig leistbares Wohnen garantieren? Ist es rentabel nachhaltige Wohnbauten zu errichten?

¹ ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen
https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf - abgerufen am 25. Juli 2022.

Im Rahmen dieser Masterarbeit wird der Versuch unternommen, Antworten auf einen Teil der offenen Fragen betreffend die Themen leistbares bzw. nachhaltiges Wohnen zu finden und einen Beitrag für die weitere wissenschaftliche Auseinandersetzung mit diesen Thematiken zu leisten.

I.2. Überblick über die Wohnsituation in Österreich

Österreich ist einer der reichsten Staaten in Europa und Wien wurde mehrmals als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet. Das lässt vermuten, dass Österreich sowie die Bundeshauptstadt Wien vergleichsweise „gute“ Plätze zum Wohnen und Leben sind. Zweifelsfrei ist jedoch am österreichischen Wohnungsmarkt, der in diesem Kapitel kurz dargestellt wird, nicht alles „eitel Wonne“. Insbesondere was die Wohnbesitzverhältnisse betrifft, ist Österreich bei den Wohnobjekten im Eigentum gemeinsam mit Deutschland und Dänemark EU-weites Schlusslicht.² Ferner sind die Preise für das Wohnen, also sowohl die Miet- als auch Immobilienkosten, in den letzten Jahren im Vergleich zum Vorjahr stets gestiegen.³

Die Wohnsituation der Österreicher:innen gestaltet sich allgemein unterschiedlich. Die Statistik Austria führt in der jährlich zu veröffentlichen Wohnstatistik 2021 aus, dass von den insgesamt 3,99 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich im Jahr 2020 49 % in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 43% in Haupt- oder Untermiete bewohnt wurden.⁴ Der restliche Personenkreis nimmt verschiedene mietfreie oder unentgeltliche Wohnkonstellationen in Anspruch sowie bewohnt Dienst- und Naturalwohnungen.⁵

² Eurostat (2022): Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/bar?lang=en – abgerufen am 25. Juli 2022.

³ Siehe Orf.at (2022): Mieten weiter gestiegen <https://oesterreich.orf.at/stories/315992/#:~:text=Im%20Durchschnitt%20waren%20im%20ersten.Statistik%20Austria%20vom%20Donnerstag%20hervorgeht.> – abgerufen am 25. Juli 2022 sowie Orf.at (2022): Immobilienpreise steigen ungebremst <https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁴ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 27.

⁵ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 27.

Während in Wien beinahe vier Fünftel der Privathaushalte in Miete (inklusive Untermiete) leben, ist die Mietquote in den übrigen Bundesländern niedriger und variiert zwischen 22% im Burgenland und 37% in Salzburg.⁶ Allgemein dominiert in Österreich in den anderen Landeshauptstädten wie Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck, die Hauptmiete als Wohnform.⁷

Ferner ist Österreich auch für eine große Anzahl an Wohnmöglichkeiten im sozialen Wohnbau berühmt. Im Bereich des sozialen Wohnbaus ist zwischen Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen zu unterscheiden. Das Flaggschiff im Bereich des leistbaren Wohnens am österreichischen Wohnmarkt ist der hohe Anteil an Sozialwohnungen. 60 % aller österreichischen Mietwohnungen sind im gemeinnützigen und kommunalen Sektor angesiedelt und werden dadurch mit hohen öffentlichen Mitteln subventioniert.⁸

Betreffend die Verfügbarkeit von Gemeindewohnungen ist laut Statistik Austria Wien bundesweiter Spitzenreiter mit einem großen Anteil an Gemeindebauten. Ganze 29 % der Wiener:innen lebten im Jahr 2020 in Hauptmiete in einer Gemeindewohnung der Stadt Wien, hochgerechnet sind das mehr als 201.700 Wohnungen.⁹ Zusätzlich waren im Jahr 2020 in Wien ebenso viele Genossenschaftswohnungen, nämlich 194.700 Wohnungen, das entspricht 28 % der Hauptmietwohnungen in Wien, zu verzeichnen.¹⁰

Schlusslicht des sozialen Mietwohnungssegments ist Vorarlberg, wo lediglich ein Drittel der Hauptmiet-Haushalte in Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen lebt. Die größten Anteile an Genossenschaftswohnungen sind im Burgenland und in Oberösterreich festzustellen, wo rund zwei Drittel der Mietwohnungen von Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden.¹¹

⁶ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 13.

⁷ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 29.

⁸ ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁹ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 29-30.

¹⁰ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 30.

¹¹ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 30.

Bei der Vielzahl an sozialen Wohnmöglichkeiten am österreichischen Wohnungsmarkt stellt sich jedoch dennoch die Frage, ob diese neben dem Kriterium der Leistbarkeit, welches auf eine Vielzahl der oben genannten Wohnkonstellationen zutreffen mag, auch jenes der Nachhaltigkeit erfüllen.

Darüber hinaus ist Österreich mietrechtlich „de facto zweigeteilt“¹²: Mehr als zwei Drittel, in concreto 73 %, aller Mietwohnungen in Wien fallen unter das Preisregelungssystem des Mietrechtsgesetzes (MRG)¹³, dh der Richtwertmietzins, angemessene Mietzinse und Altmietzinse gelangen zur Anwendung.¹⁴ Im Gegensatz dazu sind in den übrigen Zentralräumen von Österreich nur rund 30 % der Mietwohnungen dem Vollenwendungsbereich des MRG unterworfen.¹⁵

Aber selbst der hohe Anteil von kommunalen und gemeinnützigen Wohnungen in Wien stelle laut ÖVI nicht sicher, dass das leistbare Wohnungsangebot zielsicher ist und bleibt: Mehr als die Hälfte (53 %) der einkommensschwächsten und somit armutsgefährdeten Mieter muss sich am privaten Mietwohnungsmarkt wohnversorgen, während der soziale Wohnbau (Gemeinde oder Genossenschaft) für mehr als ein Drittel der Mieter mit einem oberen Einkommen zur Verfügung steht.¹⁶ Es wird daher des Öfteren hinterfragt, ob die Vergabe von Gemeindewohnungen immer sozial gerecht erfolgt und die Personengruppen erreicht, die die Wohnungen am dringendsten benötigen. Problematisch sind ausbleibende Überprüfungen seitens der Behörden, ob der Mieter einer Gemeindewohnung nach wie vor ein begründeter Wohnbedarf besteht.¹⁷

¹² Für einen Überblick zum Anwendungsbereich des MRG siehe ÖVI (2022): Anwendungsbereich MRG <https://www.ovi.at/recht/miete/anwendungsbereich-mrg> – abgerufen am 25. Juli 2022.

¹³ BGBl Nr. 520/1981.

¹⁴ ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf - abgerufen am 25. Juli 2022.

¹⁵ ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf - abgerufen am 25. Juli 2022.

¹⁶ ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf - abgerufen am 25. Juli 2022.

¹⁷ Zuletzt sorgte die angemietete Gemeindewohnung des Investors und ehemaligen Magna Vorstandes Sigfried Wolf für Aufsehen, der diese seit 1978 bezogen hat und im Jahr 2022 das Kriterium des begründeten Wohnbedarfs seitens Wiener Wohnen nicht mehr erfüllt. Siehe Kleine Zeitung (2022): Stadt Wien fordert Gemeindewohnung von Investor Wolf zurück

Österreich ist nach wie vor ein Land der Einfamilienhäuser, da rund 46 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen liegen, während die übrigen Wohnungen in mittleren und größeren Wohngebäuden zu finden sind.¹⁸ Mehr als zwei Drittel der sich in Österreich befindlichen Gebäude entsprechen der Kategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser“. Für die siedlungszugehörige Infrastruktur (Erschließungsstraßen) werden weitaus mehr Ressourcen aufgebraucht als im Geschosswohnbau.¹⁹

Allgemein kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Österreich von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich ist, die Situation am Wohnungsmarkt in Wien eine Sonderstellung einnimmt. Zur Klärung der Frage wie leistbar das Wohnen in Österreich ist, würde es aufgrund der in Rede stehenden Unterschiede zwischen der Bundeshauptstadt und den Bundesländern jedenfalls eine getrennte Betrachtung von Wien und anderen Bundesländern bedürfen.

I.3. Hypothese sowie Forschungsfrage und Methodik

Der Autor dieser Arbeit ist der Ansicht, dass leistbares Wohnen in Österreich auch nachhaltig sein kann. Ziel der Arbeit ist es, herauszuarbeiten, welche Instrumente und Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen, damit leistbares Wohnen, vor allem im sozialen Wohnneubau, in seinen wirtschaftlichen Zwängen den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht werden kann.

Wie oben bereits „angeteasert“, stellt der Autor dieser Arbeit die Hypothese auf, dass leistbares Wohnen auch nachhaltig sein kann. Daher wird vom Autor dieser Arbeit die Forschungsfrage „Kann leistbares Wohnen nachhaltig sein?“ gestellt. Es wird ein Versuch unternommen, im Rahmen dieser Arbeit eine Antwort auf die in Rede stehende Frage zu treffen. Im Rahmen der Arbeit soll daher wegen der obigen Ausführungen der größtmögliche gemeinsame Nenner von leistbarem und nachhaltigem Wohnen mit Fokus auf den Neubaubereich untersucht werden.

<https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/6095309/Seit-40-Jahren-Mieter-Stadt-Wien-fordert-Gemeindewohnung-von> - abgerufen am 25. Juli 2022.

¹⁸ Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 25.

¹⁹ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 6.

Im ersten Teil der Arbeit wird versucht, die Begriffe des leistbaren und nachhaltigen Wohnens abzugrenzen und die Ergebnisse einer Literaturrecherche zu gängigen Instrumenten und Maßnahmen, die sich als Eckpfeiler für nachhaltiges und leistbares Wohnen eignen, wiedergeben. Um diese Hypothese zu untermauern, werden im empirischen Untersuchungsteil dieser Arbeit die Antworten von Expert:innen auf einen Fragenkatalog untersucht.

Der in der Immobilienbranche verwendete Leitspruch einer erfolgreichen Immobilienentwicklung „Lage, Lage, Lage“ steht dieser Thematik um nichts nach, da der Standort für ein nachhaltiges, leistbares Wohnumfeld in der Theorie diesem Leitspruch folgt, aber die Umsetzung in der Praxis oft unmöglich scheint.

Obwohl die bundesgesetzliche Regelung, das Bodenbeschaffungsgesetz 1974²⁰, bereits vor 48 Jahren erlassen wurde, fehlt es an der Verfügbarkeit von Grundstücken für leistbaren, nachhaltigen Wohnbau. Beim Bodenbeschaffungsgesetz handelt es sich nämlich um quasi totes Recht, da es seit Jahren nicht angewandt wird. Darüber hinaus sehen sich vielfach Gebietskörperschaften der Situation, dass zu wenige Grundstücke für das leistbare Wohnen zur Verfügung stehen, ohnmächtig gegenüber.

Im Rahmen der Beantwortung der Forschungsfrage soll aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung insbesondere auf die Suche nach dem gemeinsamen Nenner von nachhaltigem und leistbarem sozialen Wohnbau eingegangen werden. Ferner soll ein Augenmerk auf die Eignung der vorhandenen Raumordnungsinstrumente und Maßnahmen zur Bodenbeschaffung und -mobilisierung zur Sicherung von einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Grundstücken gelegt werden. Darüber hinaus soll im Rahmen der Arbeit das Trennende und Gemeinsame von Nachhaltigkeit und Leistbarkeit aufgezeigt werden.

²⁰ BGBl 112/2003.

II. Definitionen und Begrifflichkeiten im Überblick

II.1. Allgemeines

In diesem Kapitel sollen, mittels einer Literaturrecherche die Definitionen und das unterschiedliche Verständnis zu den Begriffen leistbares Wohnen, sozialer Wohnbau und nachhaltiges Wohnen kurz und überblicksartig dargestellt werden.

II.2. Wohnen

In der Literatur sind zahlreiche Definitionen und Auslegungen des Begriffs „Wohnen“ zu finden, weshalb sich der Autor dieser Arbeit nur auf bestimmte Autoren beschränkt.²¹ Es kann vorweggenommen werden, dass je nach Betrachtungsweise „Wohnen“ anders definiert wird.

Der Duden beschreibt „Wohnen“ als „seine Wohnung, seinen ständigen Aufenthalt haben“.²² Doch der Begriff „Wohnen“ ist nicht bloß mit dem ständigen Aufenthalt gleichzusetzen, da er von mehreren Blickwinkeln betrachtet werden kann.

Bacher und Tamesberger definieren zB „Wohnen“ als „menschliches Grundbedürfnis“ und setzt die Qualität der Wohnverhältnisse mit der sozialen Lage in Verbindung:

„Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Gleichzeitig bestimme die soziale Lage den Zugang zu Wohnraum und die Qualität der Wohnverhältnisse. Wer wenig Geld hat, wohnt häufig in kleineren Wohnungen mit schlechteren Ausstattungskategorien, mit weniger Zugangsmöglichkeiten zu Natur und Naherholung, aber auch mit weniger qualitativen sozialen Betreuungs- und Bildungsangeboten in der Nähe des Wohnortes. Damit bestimme die Wohnungslage auch die sozialen Verhältnisse. Hinzu komme, dass ärmere Bevölkerungsgruppen von der Wohnkostenbelastung im Verhältnis zu ihrem verfügbaren Einkommen stärker betroffen sind und somit Wohnungspreise bzw. Mietpreise soziale Ungleichheit beeinflussen.“²³

²¹ Eine detaillierte Aufarbeitung des Begriffs „Wohnen“ würde den Rahmen dieser Arbeit zweifellos sprengen.

²² Siehe Duden (2022): Rechtschreibung wohnen <https://www.duden.de/rechtschreibung/wohnen> - abgerufen am 25. Juli 2022.

²³ Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 184.

Die starke soziale Komponente betreffend das Thema Wohnen bringt *Holm* gut zum Ausdruck:

*„Haushalte mit weniger Geld wohnen in der Regel in kleineren, schlechter ausgestatteten Wohnungen in oftmals unattraktiven Lagen. So ist beispielsweise der Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen in Ungunstlagen an stark befahrenen Straßen und schlecht angeschlossenen Stadtteilen deutlich höher als in anderen Wohngebieten.“*²⁴

Auch in der Rechtswissenschaft hat der Überbegriff „Wohnen“ mehrere Bedeutungen und wird unterschiedlich ausgelegt, man denke hier bloß an Begriffe wie „dringendes Wohnbedürfnis“, „Hauptwohnsitz“ bzw. „ständiger Aufenthalt“.

In der Bau- und Immobilienbranche wird unter dem Begriff „Wohnen“ die Schaffung, Sanierung und Veränderung von Wohnbauten verstanden. Insbesondere die Unterscheidung zwischen geförderten und nicht geförderten Wohnbau hat in dieser Branche enorme Bedeutung.

In wirtschaftlicher Hinsicht wird im Zusammenhang mit dem Begriff „Wohnen“ stets die Kostenfrage gestellt. Die Wohnkosten stehen unter dem Einfluss einer Reihe von Rechtsmaterien, hier wären beispielsweise zu nennen: Förderungs-, Miet-, Wohn-, Steuerrecht und insbesondere das Raumordnungsrecht.²⁵

Unabhängig davon, wie man Wohnen definiert, ist das Thema stets Teil der politischen Diskussionen, wobei zuletzt insbesondere die wegen der steigenden Preise immer schwierigere Schaffung eines Eigenheims für (junge) Österreicher:innen sowie die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum auf der politischen Tagesordnung stehen.²⁶

II.3. Abgrenzung zwischen förderbarem, sozialem und gemeinnützigem Wohnbau

Durch die Raumordnung kann sichergestellt werden, dass ausreichend bebaubare Flächen zur Verfügung stehen, wobei hier durch unterschiedliche Instrumente und

²⁴ Holm (2018): Wohnen macht arm. In: WSI-Mitteilungen Nr. 71 (5), S. 427.

²⁵ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 165.

²⁶ Siehe zB die Aussagen der Parlamentsfraktionen zum Thema Wohnen. Presseaussendung Parlament (2022): Politik am Ring: Teure Wohnräume: Wie garantieren wir leistbares Wohnen? https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220118_OTSO087/politik-am-ring-teure-wohntraeume-wie-garantieren-wir-leistbares-wohnen - abgerufen am 25. Juli 2022.

Maßnahmen sowohl angebots- als auch nachfrageseitig auf den Wohnmarkt Einfluss genommen werden kann. Auch kann durch die Raumordnung auf die zeitliche Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen und deren Nutzung bzw. Bebauung Einfluss genommen werden.

Betreffend die Normen des österreichischen Raumordnungsrechts ist auch auf den terminus technicus „förderbarer Wohnbau“ zu verweisen, der jedoch nicht ausreichend bestimmt ist. Kanonier führt dazu wie folgt aus:

„Die Raumordnungsgesetze verwenden zum Themenbereich „förderbarer Wohnbau“ unterschiedliche Begriffskombinationen, wobei diese überwiegend im Zusammenhang mit Vorbehaltsflächen und der Vertragsraumordnung genannt werden. Gemeinsam ist der raumordnungsrechtlichen Begriffsverwendung, dass in der Regel nicht näherdefiniert wird, was unter „förderbarem Wohnbau“ oder ähnlichen Begriffen zu verstehen ist. Vereinzelt wird lediglich auf die jeweiligen Wohnbauförderungsgesetze verwiesen.“²⁷

Der Begriff „förderbar“ zielt lediglich auf die mögliche Förderung durch die Wohnbauförderung ab. Im Gegensatz dazu bedingt der Terminus „gefördert“, dass durch die Widmung „geförderter Wohnbau“ eine positive Förderzusage nach den Wohnbaugesetzen vorliegen muss.²⁸

Mit dem Begriff förderbarer Wohnbau wird in allen Bundesländern mit Ausnahme von Tirol stets der objektgeförderte Wohnbau und nicht der subjektgeförderte Wohnbau verstanden.²⁹ Obwohl im Rahmen des förderbaren bzw. geförderten Wohnbaus die Anzahl an geförderten Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen überwiegt, ist es grundsätzlich irrelevant, ob Eigentums- oder Mietwohnungen gefördert werden, da beide Konstellationen vom Begriff umfasst sind.³⁰

²⁷ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft, Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 27.

²⁸ Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 193.

²⁹ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 167.

³⁰ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 167.

In der Praxis werden auch die Begriffe „sozialer“ bzw. „gemeinnütziger“ Wohnbau häufig verwendet, obwohl sie im Zusammenhang mit dem Raumordnungsrecht selten in Verbindung gesetzt werden.

Im Bereich des „sozialen“ Wohnbau werden staatlich geförderte Wohnungen sozialen Gruppen angeboten, die ein dringendes Wohnbedürfnis haben und wenig bis gar keine Chance am freien Wohnungsmarkt haben ihren Wohnbedarf zu decken.³¹ Einer der berühmtesten sozialen Wohnbauten in Österreich ist der in der Zwischenkriegszeit errichtete Karl-Marx-Hof in Wien-Döbling.

Der Begriff „gemeinnütziger“ Wohnungsbau bezieht sich auf die für die Umsetzung der Bauvorhaben durch eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV), wie zB eine Genossenschaft. Die Bauvorhaben unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und dienen primär im Wohnungs- und Siedlungswesen dem Gemeinwohl.

Für die allgemeine Begriffsverwendung „Wohnbau“ ist beachtenswert, um welche Gebäudetypologie bzw. Kubatur es sich handelt, da hier sowohl das Einfamilienhaus als auch das Mehrfamilienhaus, sowie verdichtete Bauformen als auch mehrgeschossige Objekte verstanden werden können.³² Beim Verhältnis der eingesetzten Grundstücksfläche zur erzielten Wohnnutzfläche ist auch ein Begriffsverständnis für die Begriffe „leistbares“ versus „nachhaltiges“ Wohnbau zu entwickeln.³³

II.4. Leistbares Wohnen

Unter „leistbar“ ist etwas zu verstehen, dass so beschaffen ist, dass man es sich leisten kann.³⁴ Sich etwas zu leisten zu können, setzt voraus, dass man über die finanziellen Mittel dazu verfügt. Leistbares Wohnen setzt daher eine Wohnmöglichkeit voraus, die

³¹ Angelehnt an die Definition in Wikipedia: „Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.“ Siehe hierzu Wikipedia (2022): Sozialer Wohnungsbau https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau – abgerufen am 25. Juli 2022.

³² Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 167.

³³ Diese Begriffe sollen in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert werden.

³⁴ Siehe Duden (2022): Rechtschreibung leistung <https://www.duden.de/rechtschreibung/leistung#> - abgerufen am 25. Juli 2022.

sich gewisse Gruppen mit ihren begrenzt vorhandenen Mitteln finanzieren können. Eine allgemein anerkannte Begriffsdefinition existiert jedoch nicht.

Kanonier beschreibt leistbares Wohnen als den fachlichen „Überbegriff für gegenüber dem lokalen Marktniveau kostenreduzierte Wohnformen und Bauweisen“ und stellt fest, dass in den Raumordnungsgesetzen nicht zwischen leistbarem und nicht leistbarem Wohnen differenziert wird, sondern lediglich auf eine Auswahl von kostengünstigen Bau- und Wohnformen Bezug genommen wird.³⁵

In der politischen Diskussion wird leistbares Wohnen unterschiedlich definiert, des Öfteren wird leistbares Wohnen aber als Grundrecht, das allen Menschen zusteht und seitens der Politik sichergestellt werden soll, von einigen politischen Parteien bezeichnet.³⁶

Betreffend die Leistbarkeit des Wohnens ist jedoch nicht ausschließlich der Kostenfaktor, sondern auch andere Faktoren zu beachten:

„Die Leistbarkeit von Wohnen ist von großer auch wirtschaftspolitischer Bedeutung. Moderate Wohnkosten sind eine Voraussetzung dafür, dass dem Einzelnen genügend Geld für andere Ausgaben bleibt, beispielsweise unternehmerische Tätigkeiten oder Bildung. Sie sind auch eine Voraussetzung für moderate Lohnabschlüsse und damit für die internationale Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft. Leistbarkeit kann aber nicht isoliert betrachtet werden, sondern macht nur in Verschränkung mit anderen wohnungspolitischen Zielen, wie Qualität, Energieeffizienz, Innovation oder eine leistungsfähige Bauwirtschaft Sinn. Es geht nicht um „billiger Wohnen“, sondern um eine langfristig sichere, für alle Bevölkerungsschichten finanziell bewältigbare Wohnversorgung und eine effektive Entwicklung unserer Bau- und Wohnungswirtschaft.“³⁷

Auch im aktuellen Regierungsprogramm der türkis-grünen Bundesregierung wird die Schaffung von leistbarem Wohnraum angestrebt:

³⁵ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 166.

³⁶ Siehe zB Die Grünen Wien (2022): Leistbares Wohnen <https://wien.gruene.at/wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022 oder SPÖ (2022): Leistbares Wohnen <https://www.spoe.at/wofuer-wir-stehen/leistbares-wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

³⁷ Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (2013): Leistbares Wohnen – Arbeit – Mobilität – Familie Positionspapier, S. 2.

„Ziel der Wohnraumpolitik ist es, Wohnraum leistbarer zu machen, die Bildung von Eigentum zu erleichtern und Mieten günstiger zu gestalten“³⁸

Von einem Teil der Lehre wurde mit der Entwicklung der 70 % Schwelle ein Versuch einer Definition für „leistbares Wohnen“ entwickelt. Im Rahmen dieser Schwelle werden nach *Bacher und Tamesberger* Wohnungen mit einer Hauptmiete mitsamt Betriebskosten, die weniger als 70 % der durchschnittlichen Miete einer hinsichtlich der Raumzahl vergleichbaren Wohnungen beträgt, als günstig bezeichnet.³⁹ Wenngleich die Autoren sich bewusst sind, dass die von ihnen entwickelte Schwelle sehr ambitioniert ist, gibt es doch in Österreich einen nicht unbeachtlichen Anteil an Wohnungen, die das Kriterium der 70 % Schwelle erfüllen.⁴⁰

Ein Bundesländervergleich betreffend das Thema „leistbares Wohnen“ würde ein eindeutiges Bild zeichnen. Aufgrund des älteren Wohnbestands sowie der großen Anzahl an Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen stehen in der Bundeshauptstadt Wien weitaus mehr günstigere Wohnungen als in den anderen Bundesländern zur Verfügung.⁴¹ Damit ist Wien Spitzenreiter im Bereich leistbares Wohnen in Österreich.

Die Frage der Leistbarkeit von Wohnungen steht auch im engen Zusammenhang mit der Frage der aktuellen Wirtschaftsentwicklung sowie jährlichen Preissteigerungen. Eine problematische Entwicklung ist jedoch die stetige Erhöhung der Mietkosten in den letzten Jahren. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 stiegen beispielsweise die Mietkosten für alle Hauptmietwohnungen, das heißt private Miet-, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, durchschnittlich pro Quadratmeter insgesamt um 12% (von 7,4 auf 8,3 Euro).⁴²

³⁸ Bundeskanzleramt (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020– 2024 <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> – abgerufen am 25. Juli 2022.

³⁹ Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 193.

⁴⁰ Die mit dem Schwellenwert von 70 % ermittelte Zahl an günstigen Hauptmietwohnungen beträgt 398.000, wenngleich nur ein kleiner Teil dieser (insgesamt 70.400) in den letzten drei Jahren vermietet wurde. Siehe Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 193.

⁴¹ Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 192.

⁴² Statistik Austria (2021): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik S. 45.

Ein Ende dieses „Teufelskreises“ ist in Zeiten der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine noch nicht in Sicht. Es ist davon auszugehen, dass der Begriff „leistbares Wohnen“ aufgrund der aktuellen Entwicklungen immer mehr an Bedeutung gewinnen wird, da ein größerer Bedarf innerhalb der Bevölkerung zu verzeichnen sein wird.

II.5. Nachhaltiges Wohnen

Auch für den Begriff „nachhaltiges Wohnen“ existiert keine allgemein anerkannte Begriffsdefinition. Der Begriff „nachhaltig“ ist ökologischer Natur. Im Sinn der Begriffsdefinition des Duden zum Wort „nachhaltig“ setzt nachhaltiges Wohnen voraus, dass das Gebäude bzw. das Haus, in dem man wohnt auf Nachhaltigkeit beruht.⁴³ Im Zusammenhang mit dem Terminus Nachhaltigkeit müssen auch die Reduktion des CO₂-Verbrauchs und Senkung des Energieverbrauchs pro Kopf angeführt werden. Nachhaltigkeit verlangt auch stets langfristiges Denken und langfristige Investitionen.

Während beim Begriff des leistbaren Wohnens der Fokus stark auf den Wohnkosten liegt, ist die inhaltliche Bandbreite beim Begriff des nachhaltigen Wohnens wesentlich größer. Das Spektrum des nachhaltigen Wohnens reicht von der richtigen Mülltrennung, der Anschaffung von energieeffektiven Haushaltsgeräten sowie klimaneutral produzierten Möbeln über den Bezug von grünem Strom aus erneuerbaren Quellen oder die Installation von Solaranlagen bis hin zur nachhaltigen Bauweise sowie guten Dämmung bei Wohnhäusern, Wohnungen und Einfamilienhäusern.

Besonders hervorzuheben ist auch, dass im Nachbarland Deutschland fast 40 % der CO₂-Emissionen des privaten Konsums dem Bereich Wohnen zuzurechnen sind.⁴⁴ Für Österreich wird man wohl von ähnlichen Zahlen ausgehen können. Ohne die Senkung des privaten CO₂-Verbrauchs wird eine Erreichung der Klimaziele schwer möglich sein, da der jährliche pro Kopf Verbrauch nur minimal sinkt.

⁴³ Siehe Duden (2022): Rechtschreibung nachhaltig <https://www.duden.de/rechtschreibung/nachhaltig#> - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁴⁴ Renn Süd (2022): Nachhaltiger Warenkorb, <https://www.nachhaltiger-warenkorb.de/heute-schon-anmorgen-denken-nachhaltig-wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

Im Zuge des Immobilienbooms und des damit einhergehenden rasant ansteigenden Baupreisindex der letzten Jahre bekommen ebenso die Grundstückskosten eine zentrale Bedeutung bei der Schaffung von neuem und insbesondere nachhaltigem Wohnraum. Auch die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie viel ein Wohnobjekt mit einem zusätzlichen Grund, einer Terrasse, einem Balkon oder gar einem größeren Garten wert ist.

Nachhaltigkeit ist nicht nur im Bereich des Wohnens und des Bauens ein Thema der Zukunft, vielmehr wird es viele Lebensbereiche, wie es die Bedeutung des Wortes schon vorgibt, nachhaltig prägen. Ein Teilfokus dieser Arbeit wird auf das nachhaltige Bauen gerichtet, welches den Grundstein für die Ermöglichung des nachhaltigen Wohnens legt.

Mit der Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, zB durch eine Dichteerhöhung, Höhenentwicklung, Innenverdichtung von bereits bebauten Liegenschaften oder dem Ausweis von Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau, kann die Raumordnung einen Beitrag zum leistbaren, aber auch nachhaltigen Wohnen leisten.

Zu den noch in nachfolgenden Kapiteln dargestellten Instrumentarien der Raumplanung wurden im Wege zivilrechtlicher Vereinbarungen weitere Möglichkeiten eingeführt, die den Vertragspartner:innen mehr Flexibilität und Attraktivität sichern sollen. *Kanonier* weist darauf hin, dass sich bereits der Begriff der Vertragsraumordnung breitgemacht hat und beispielsweise Infrastrukturinvestitionen durch auf Dichte basierenden Kostenbeiträgen von Bauträgern refinanziert werden und dadurch zum nachhaltigen Wohnen beitragen.⁴⁵

Die Standortwahl eines Wohngebäudes ist für das nachhaltige Wohnen von entscheidender Bedeutung. So wird das Mobilitätsaufkommen bzw. auch das Mobilitätsverhalten vom Standort beeinflusst. Der Gebäudetyp bestimmt wesentlich den Ressourceneinsatz für Errichtung und Betrieb des Gebäudes während des Lebenszyklus.⁴⁶

⁴⁵ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter: bbl 20, S. 166.

⁴⁶ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 6.

Der jahrzehntelange Trend zum Einfamilienhaus „zersiedelte“ Österreich und damit einher gingen sowohl negative ökologische als auch negative ökonomische Folgen, wie die laufende Ausweisung von neuem Bauland mit der Bereitstellung nötiger Infrastruktur (Straßen, Wasser, Kanalisation, Strom, Gas, Kindergärten, Schulen, Gesundheitszentren etc) sowie Förderungen von Einfamilienhäusern über Wohnbauförderungsprogramme.⁴⁷ Dieser Entwicklung gegensteuernd wurden insbesondere im geförderten Wohnbau durch eine gezielte Wohnbauförderung für energetisch und baubiologisch optimierte neue Akzente gesetzt.⁴⁸

Wie nachhaltig ein Gebäude ist, wird durch eine Vielzahl von Entscheidungen auf vielen Ebenen getroffen.⁴⁹ Wichtige Entscheidungen, die die Qualität eines Gebäudes bestimmen, werden zu diesem sehr frühen Zeitpunkt getroffen. Der Weg zum nachhaltigen Gebäude soll so früh wie möglich in der Projektentwicklung getroffen werden, dann ist sichergestellt, dass nachhaltig nicht im Widerspruch mit leistbar steht, denn am Anfang eines Bauprojekts bestehen die größten Lenkungs- und Einflussmöglichkeiten auf das Projekt.⁵⁰ Im weiteren Projektverlauf sind wesentliche Änderungen nur mehr mit Mehrkosten möglich, und werden durch die notwendigen weiteren Festlegungen während des Projektverlaufes weiter erschwert.⁵¹

Für ein nachhaltiges Wohnen bedarf es die Ausrichtung auf den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes. Dies umfasst die Herstellung der Baustoffe, die Gebäudeerrichtung, den Betrieb bis zur Entsorgung, wobei in jeder Phase auf möglichst geringe Beeinträchtigungen für Umwelt und Mensch geachtet werden sollte.⁵² Dazu zählen nicht nur energieeffiziente und ressourcenschonend hergestellte Bauten, die am Ende des Lebenszyklus recycelt werden können, sondern auch eine möglichst lange Lebensdauer des Gebäudes, indem es so geplant ist, dass Veränderung während des Lebenszyklus möglich ist.⁵³

Als Beispiel können im Schulbau bereits von der Stadt Graz realisierte Projekte im Rahmen des Grazer Investitionsprogrammes für den Pflichtschulausbau (kurz GRIPS)

⁴⁷ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 7.

⁴⁸ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 13.

⁴⁹ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 14.

⁵⁰ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 14.

⁵¹ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 14.

⁵² Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 15.

⁵³ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 15.

angeführt werden, wie zB die Volksschulen Schönbrunnsgasse, Algersdorf, Andritz und Leopoldinum.⁵⁴ Bei diesen Volksschulen wurde das Thema Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt. Die Schulen sind klimafreundlich und mit nachhaltigen Baustandards zukunftsweisend gebaut.

Im Bereich Energie gilt es von Beginn an zu versuchen, den Gebäudeentwurf so zu konzeptionieren, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Strom während der Nutzungsphase auf ein Minimum reduziert und der Bedarf aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt wird. Durch eine integrierte lebenszyklusorientierte Planung kann der Einsatz grauer Energie auf ein Minimum reduziert werden.⁵⁵

Dies hat in den vergangenen Jahrzehnten zu unterschiedlichen Gebäudetypen wie Passivhaus, Solaraktivhaus, Niedrig(st)energiehäuser bis zu Gebäuden, die mehr Energie über das Jahr erzeugen, als sie selbst benötigen (Energie Plus Häuser) geführt, wobei viele dieser Gebäude im Rahmen des öffentlichen Baus umgesetzt wurden.⁵⁶

Die „Awareness“ für das Thema „nachhaltiges Bauen“ steigt stetig an, jedoch ist das Ende der Fahnenstange noch lange nicht erreicht. Die türkis-grüne Bundesregierung bekennt sich beispielsweise im aktuellen Regierungsprogramm auch klar zur Förderung der Nachhaltigkeit im Bereich Wohnen:

„Und im Bereich Wohnen wollen wir leistbare Mieten, die Bildung von Eigentum, Nachhaltigkeit und Fairness fördern.“⁵⁷

Nachdem nun für die unterschiedlichen Begriffe ein Grundverständnis vermittelt wurde, sollen die folgende Kapitel die Hypothese des Autors, dass leistbares Wohnen auch nachhaltig sein kann, bestätigen.

⁵⁴ Stadt Graz (2022): Neu ausgebaute Volksschule Murfeld eröffnet https://www.graz.at/cms/beitrag/10379059/7744790/Neu_ausgebaute_Volksschule_Murfeld_eroeffnet.html - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁵⁵ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 15.

⁵⁶ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 9.

⁵⁷ Bundeskanzleramt (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020– 2024 <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> – abgerufen am 25. Juli 2022.

III. Gängige Instrumente und Maßnahmen zum leistbaren und nachhaltigen Wohnen

III.1. Die europäische Ebene

Im Jahr 2020 betrug bei 7,8 % der Bevölkerung der 27 EU-Mitgliedstaaten die Wohnkosten bereits 40 % oder mehr ihres Haushaltseinkommens.⁵⁸ Die grundsätzliche Frage, welche Instrumente und Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen, dass leistbares Wohnen im sozialen Wohnneubau in seinen wirtschaftlichen Zwängen den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht werden kann, war ein zentraler Tagesordnungspunkt der EU-Ministerkonferenz im März 2022 zum Thema Bau- und Wohnungswesen, die zum dreizehnten Mal stattfand.

Im Rahmen der französischen EU-Ratspräsidentschaft wurden die für das Wohnungswesen zuständigen Minister:innen der 27 EU-Mitgliedstaaten, mehrere Vertreter:innen der Europäischen Kommission sowie Vertreter:innen des Bau- und Wohnungswesens im Rahmen dieser Ministerkonferenz am 7. und 8. März 2022 in Nizza empfangen. Die Konferenz bot in Anlehnung an Initiativen wie die des neuen Europäischen Bauhauses die Gelegenheit, eine erste Bestandsaufnahme der durchgeführten Maßnahmen, insbesondere im Rahmen des Europäischen Aufbauplans, zu machen und Herausforderungen für die nachhaltige Bauweise von Neubauwohnungen zu erörtern.⁵⁹

In mehreren Arbeitssitzungen wurden die derzeitigen Herausforderungen im Wohnbau diskutiert, wobei sich eine Arbeitssitzung speziell dem Bau neuer Wohnungen mit besonderem Fokus auf die Herausforderungen des nachhaltigen Bauens widmete.⁶⁰

⁵⁸ In Österreich trifft dies für das Jahr 2020 auf 6,3 % der Bevölkerung zu. Siehe Eurostat (2022): Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status - EU-SILC survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table?lang=en – abgerufen am 25. Juli 2022.

⁵⁹ Europäische Union Nachrichten (2022): Ministerkonferenz zum Thema „Bau- und Wohnungswesen“. https://europa.eu/newsroom/events/ministerial-conference-housing-and-construction_de%20 - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁶⁰ Ferner zum Programm siehe Französische Ratspräsidentschaft im Rat der Europäischen Union (2022): Ministerkonferenz zum Thema Bau- und Wohnungswesen <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/de/aktuelles/ministerkonferenz-zum-thema-bau-und-wohnungswesen/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

Als Ergebnis dieser Konferenz wurde einstimmig die Erklärung verabschiedet, dass als gemeinsame große politische Herausforderung innerhalb der Europäischen Union die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum sei und in diesen zu investieren Priorität hat.

„Es ist wesentlich, den europäischen Bürgerinnen und Bürgern qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten, der gut an Dienstleistungen und die Infrastruktur angebunden ist, nahe an Arbeits- und Wirtschaftsstandorten liegt und über viele umweltfreundliche Standortfaktoren verfügt. (...) Mit dieser Erklärung beginnt eine neue Zusammenarbeit zwischen den EU-Mitgliedstaaten, der Europäischen Kommission und den anderen europäischen Institutionen für bezahlbares, nachhaltiges Wohnen, das eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Die auf dieser Ministerkonferenz stattfindenden Gespräche lieferten Ansätze für Überlegungen, die in die zukünftige Zusammenarbeit auf EU-Ebene einfließen werden.“⁶¹

Wie auch bei Maßnahmen betreffend den Klimaschutz bedarf es auch im Bereich des Wohnens europäische Ideen und Förderungen seitens der EU. Die Schlusserklärung der Konferenz ist durchaus positiv zu bewerten, da sie als Anstoß für weitere Treffen und Koordinationsmöglichkeiten auf europäischer Ebene betreffend nachhaltiges und leistbares Wohnen zu interpretieren ist. Dennoch bleibt abzuwarten, ob sich tatsächlich in den nächsten Jahren die Treffen häufen und die Bemühungen der Mitgliedstaaten, die für den Bereich Wohnen und Bauen zuständig sind, intensivieren werden.

Da, wie zuvor angeführt, nunmehr auch auf europäischer Ebene die Verbindung von leistbarem und nachhaltigem Bauen nicht als Gegensatz, sondern als verbindende Zukunftsaufgabe formuliert wurde, soll im Rahmen dieser Arbeit dieser Frage auf nationaler Ebene nachgegangen werden.

⁶¹ Französische Ratspräsidentschaft im Rat der Europäischen Union (2022): Die 27 EU-Mitgliedstaaten, die Europäische Kommission und die Akteure des Wohnungswesens verpflichten sich zum ökologischen Wandel in der Baubranche für hochwertigen, bezahlbaren und umweltfreundlichen Wohnraum <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/de/aktuelles/die-27-eu-mitgliedstaaten-die-europaische-kommission-und-die-akteure-des-wohnungswesens-verpflichten-sich-zum-okologischen-wandel-in-der-baubranche-fur-hochwertigen-bezahlbaren-und-umweltfreundlichen-wohnraum/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

III.2. Die nationale Ebene

III.2.1 Überblick über die kompetenzrechtlichen Bestimmungen auf nationaler Ebene und Rollen der Gebietskörperschaften

Das Bau- und Wohnungswesen ist zwar einzelstaatliche Kompetenz der Mitgliedstaaten, jedoch betrifft die Bau- und Wohnpolitik auch zahlreiche Bereiche der europäischen Politikfelder. Deshalb wurden dazu bereits mehrere neue Initiativen der Europäischen Kommission ins Leben gerufen. So befassen sich beispielsweise der Europäische Green Deal, das neue Europäische Bauhaus, die Renovierungswelle und die EU-Initiative für bezahlbares Wohnen mit dem Bauwesen in Europa.⁶² Über eine rechtliche Garantie bzw. Absicherung, dass diese EU-Initiativen für Sanierung und Wohnbau in die einzelstaatlichen Maßnahmen aufgenommen bzw. seitens der EU-Mitgliedstaaten umgesetzt werden, verfügt die EU jedoch nicht.

„Wohnen“ als Daseinsgrundfunktion des Lebens steht im öffentlichen Interesse. Das Thema „Wohnen“ ist sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene in unterschiedlichen gesetzlichen Materien geregelt. Darüber hinaus ist es auch auf Gemeindeebene ein zentrales Thema. Somit sind Aktivitäten aller Gebietskörperschaften betreffend die Thematik des Wohnens zu verzeichnen.

Der Bund ist im Allgemeinen kompetenzrechtlich für Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Zivilrecht nach Art 10 Abs 1 Z 6 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)⁶³ für die Gesetzgebung und Vollziehung und für Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht im Volkswohnungswesen nach Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG für die Gesetzgebung zuständig.

Der VfGH hat bereits im Jahr 1951 versucht, den allgemeinen Begriff des „Volkswohnungswesen“ näher zu definieren. Nach Ansicht des VfGH dient das

⁶² Französische Ratspräsidentschaft im Rat der Europäischen Union (2022): Die 27 EU-Mitgliedstaaten, die Europäische Kommission und die Akteure des Wohnungswesens verpflichten sich zum ökologischen Wandel in der Baubranche für hochwertigen, bezahlbaren und umweltfreundlichen Wohnraum <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/de/aktuelles/die-27-eu-mitgliedstaaten-die-europaische-kommission-und-die-akteure-des-wohnungswesens-verpflichten-sich-zum-okologischen-wandel-in-der-baubranche-fur-hochwertigen-bezahlbaren-und-umweltfreundlichen-wohnraum/> - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁶³ BGBl Nr. 1/1930 (wiederverlautbart).

Volkswohnungswesen im Vergleich zum Wohnungswesen nur der Wohnvorsorge „für minderbemittelte Schichten der Bevölkerung“.⁶⁴

Die Wohnbauförderung fällt seit einer Novellierung des B-VG⁶⁵ aus dem Jahr 1987 ausdrücklich in die Zuständigkeit der Länder und bildet neben der Wohnhaussanierung einen Ausnahmetatbestand zum Volkswohnungswesen.

Als weitere wichtige Rechtsmaterie ist die hierarchisch strukturierte Raumordnung in Österreich zu nennen, die jedoch kompetenzrechtlich zersplittert ist.⁶⁶ Der Begriff Raumordnung wird für gewöhnlich in Österreich auch als Synonym für Raumplanung verwendet. Dieser weist kein einheitliches Begriffsverständnis auf, jedoch wird dieser nach *Kanonier und Schindelegger* als „die Gesamtheit der Maßnahmen und Aktivitäten öffentlicher Gebietskörperschaften verstanden, die die Gestaltung des Territoriums, basierend auf politischen Zielvorstellungen, zum Gegenstand haben“.⁶⁷

Das Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG)⁶⁸ definiert den Begriff Raumordnung in § 1 Abs 2 wie folgt:

„Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei ist, ausgehend von den gegebenen Strukturverhältnissen, auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht zu nehmen.“

Eine Kompetenz der EU existiert zwar nicht, dennoch sind unmittelbare Bezugspunkte zum Europarecht betreffend das österreichische Raumordnungsrecht zu verzeichnen.

⁶⁴ VfSlg 2217/1951.

⁶⁵ BGBl Nr. 640/1987

⁶⁶ Gruber et al. (2018): Zusammenfassung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, S. 11.

⁶⁷ Kanonier und Schindelegger (2018): Begriffe und Ziele der Raumplanung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, S. 56.

⁶⁸ LGBl Nr. 49/2010.

In diesem Zusammenhang ist zB auf die Bereiche der Umweltpolitik oder der Landwirtschaft zu verweisen.⁶⁹

Auf nationaler Ebene sind für die überörtliche Raumplanung die Bundesländer zuständig, da diese unter die Generalklausel des Art 15 Abs 1 B-VG fallen.⁷⁰ Das bedeutet, dass die Bundesländer mit der Gesetzgebung und Vollziehung in diesem Bereich betraut sind.⁷¹ Dazu gehört die Erlassung des jeweiligen Raumordnungsgesetzes durch den Landtag sowie die Kundmachung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen durch die Landesregierung. Dem Bund kommen lediglich ausgewählte Fachplanungskompetenzen, wie zB im Bereich des Eisenbahn- und Straßenwesens, des Forstwesens oder bei militärischen Anlagen, zu. Die örtliche Raumplanung fällt nach Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan sind der örtlichen Raumordnung zuzuordnen, die in der Regel vom Gemeinderat in Form einer Verordnung beschlossen werden. Die örtliche Raumplanung darf der überörtlichen Raumplanung nicht zuwiderlaufen.⁷²

Die Kompetenzlage ist daher stark zersplittert, jedoch werden im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) Versuche unternommen die Raumordnung bundesweit zu koordinieren. Auch der Abschluss von sogenannten „Art-15a-Vereinbarungen“ nach Art 15 B-VG wäre eine Möglichkeit der Koordinierung. Einen allgemeinen Harmonisierungsmangel im Bereich des Raumordnungsrechts sehen auch *Berka und Kletecka* gegeben.⁷³ Eine allfällige Berücksichtigung von Interessen des Bundes als eines von mehreren Planungszielen

⁶⁹ Ferner zur Rolle der EU in der Raumplanung siehe Gruber und Pohn-Weidinger (2018): Europäische Dimension der Raumentwicklung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, S. 30-39.

⁷⁰ VfSlg 2674/1954.

⁷¹ Ferner zur Kompetenzverteilung und den Planungsebenen siehe ferner Kanonier und Schindelegger (2018): Kompetenzverteilung und Planungsebenen. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, S. 62-66.

⁷² Ausführlich zur Raumplanung und den rechtlichen Grundlagen siehe Lienbacher (2020): Raumordnungsrecht. In: Bachmann et al (Hrsg.): Besonderes Verwaltungsrecht, 13. Auflage, S. 509 - 544.

⁷³ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 121.

in einer Raumordnung der Länder wird jedoch in der Lehre als unproblematisch angesehen, da Planungsziele in der Regel kompetenzneutral sind.⁷⁴ Nach Ansicht von *Gruber/Kanonier/Pohn-Weidinger/Schindelegger* verfügt die Raumordnung in Österreich über ein „überraschend komplexes und stark ausdifferenziertes Planungssystem“.⁷⁵ Auch *Kanonier* bemängelt, dass aufgrund von neuen unterschiedlichen Raumordnungen, das Vergleichen der unterschiedlichen Regelungen sehr umständlich ist.⁷⁶

Das Planungsrecht sieht nur vereinzelt Anreize bzw. Einschränkungen für Grundeigentümer vor. Im Planungsrecht sind wesentliche Bestimmungen für Wohnvorhaben und –nutzungen festgeschrieben, wobei bewusst zwischen allgemeinem Wohnen und förderbarem Wohnen zu unterscheiden ist und zwischen diesen Unterteilungen deutliche Unterschiede bestehen. Die Wohnbauförderung setzt primär Anreize für sozialen und förderbaren Wohnbau, die den Grundeigentümern bzw. Bauträgern zugutekommen.

Betreffen die Schwächen der Raumplanung ist auf *Kanonier* zu verweisen, der diese treffend herausgearbeitet hat:

„Das raumordnungsrechtliche Instrumentarium ist zwar vielfältig, im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum fällt allerdings auf, dass wichtige Maßnahmen nicht Teil der hoheitlichen Raumplanung der Länder sind. So werden weder die Vergabe von Fördermittel für Wohnbauzwecke in den Raumordnungsgesetzen geregelt noch die Enteignung von Flächen für den förderbaren Wohnbau.“⁷⁷

Kanonier weist hier auf ein womögliches Manko im Raumordnungsregime hin. Die Raumordnungsgesetzgeber sind nicht ermächtigt, Möglichkeiten zur Enteignung für kommunale Planungsträger im Zusammenhang mit förderbarem Wohnbau einzuräumen, da die Baulandbeschaffung zur Errichtung von Klein- und

⁷⁴ Hauer (2006): A. Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In: Hauer/Nußbaumer (Hrsg.): Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht, S 10.

⁷⁵ Gruber et al. (2018): Zusammenfassung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, S. 10.

⁷⁶ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 26.

⁷⁷ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 25.

Mittelwohnungen grundsätzlich dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ unterliegt.⁷⁸

Ein weiteres Defizit von überörtlichen Raumordnungsplänen ist, dass auf leistbares oder förderbares Wohnen lediglich sporadisch Bezug genommen wird.⁷⁹

Der VfGH hat sich mit dem Thema im Rahmen einer Kompetenzfeststellung bereits im Jahr 1951 befasst und festgestellt, dass die Enteignung unter den Kompetenztatbestand des Volkswohnungswesens fällt.⁸⁰

Die zentrale Aussage des VfGH lautete:

„Die Enteignung von Grundstücken zur Errichtung von Kleinwohnungen und Mittelwohnungen sowie von städtischen Siedlungen ist nach {Bundes-Verfassungsgesetz Art 11, Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG} i. d. F. von 1929 ("Volkswohnungswesen") Bundessache in Gesetzgebung und Landessache in Vollziehung, soweit es sich nicht um Enteignungen zum Zwecke der Assanierung i. S. des {Bundes-Verfassungsgesetz Art 10, Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG} handelt.“⁸¹

Damit einher geht, dass die flächenmäßige Vorsorge für tatsächlich geförderte Wohnungen, wie sie durch das Bodenbeschaffungsgesetz möglich wäre, nicht mehr in der Raumordnungskompetenz liegt.⁸² Beim vom Bundgesetzgeber im Jahr 1974 beschlossenen Bodenbeschaffungsgesetz handelt es sich de facto um totes Recht, da dieses bisher noch nie angewandt wurde.⁸³

⁷⁸ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 174.

⁷⁹ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 169.

⁸⁰ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 98.

⁸¹ VfSlg 2217/1951.

⁸² Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 99.

⁸³ Im Jahr 2018 wurde auch über eine Abschaffung des Bodenbeschaffungsgesetzes diskutiert. Siehe der Standard (2018): Bodenbeschaffungsgesetz soll noch eine Chance bekommen <https://www.derstandard.at/story/2000081444702/bodenbeschaffungsgesetz-soll-noch-eine-chance-bekommen> - abgerufen am 25. Juli 2022.

III.3. Instrumente für nachhaltiges Wohnen

III.3.1 Bedachtsamer Umgang mit Grund und Boden

Der jahrzehntelange Trend zum Einfamilienhaus „zersiedelte“ Österreich und damit einher gingen sowohl negative ökologische als auch negative ökonomische Folgen, wie die laufende Ausweisung von neuem Bauland mit der Bereitstellung nötiger Infrastruktur (Straßen, Wasser, Kanalisation, Strom, Gas, Kindergärten, Schulen, Gesundheitszentren etc) sowie Förderungen von Einfamilienhäusern über Wohnbauförderungsprogramme.⁸⁴ Dieser Entwicklung gegensteuernd wurden insbesondere im geförderten Wohnbau durch eine gezielte Wohnbauförderung für energetisch und baubiologisch optimierte neue Akzente gesetzt.⁸⁵ Auch im Regierungsprogramm der türkis-grünen Bundesregierung ist festgeschrieben, dass die Vergabe von Wohnbaufördermitteln nur noch unter der Voraussetzung, dass umweltschonend gebaut wird, erfolgen soll.⁸⁶

Ein Instrument im Bereich des nachhaltigen Wohnens, um einen weiteren Flächenfrass zu verhindern, wäre daher ein bedachtsamer Umgang mit Grund und Boden. *Kanonier und Gutheil-Knopp-Kirchwald* führen dazu in treffender Weise folgendes aus:

„Durch die Vorgabe quantitativer Obergrenzen wäre zu erwarten, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in der Praxis zu einem zentralen Planungskriterium würde. Bei einer Kontingentierung von Bauland würde der Umgang mit Baulandreserven an Bedeutung gewinnen und insgesamt ein reduzierter Flächenverbrauch gefördert. Der Druck auf eine verstärkte Innenentwicklung würde zusätzlich erhöht.“⁸⁷

⁸⁴ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 7.

⁸⁵ Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: Sustainable Austria. Nr. 55, S. 13.

⁸⁶ Bundeskanzleramt (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020– 2024 <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> – abgerufen am 25. Juli 2022.

⁸⁷ Kanonier und Gutheil-Knopp-Kirchwald (2009): Handlungsbereich Nutzung von Bauland, Zersiedlung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Schriftenreihe Nr. 179, Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten, S. 154.

III.3.2 Die unterschiedlichen Zertifizierungssysteme

Um die Qualität von nachhaltigen Projekten sicherzustellen, wurden auch verschiedene Zertifizierungssysteme entwickelt, die als Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit zum Einsatz kommen.

Seit 2009 hat die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) das Planungs- und Bewertungstool „Total Quality Building“ (TQN) zur Verfügung gestellt.⁸⁸ Das TQN ist als Optimierungsinstrument in der Entwurfs- und Planungsphase für alle am Planungsprozess Beteiligten zu verstehen und dient zur Qualitätssicherung während der Erreichung und auch zur Validierung der Nachhaltigkeitsziele nach Übergabe.⁸⁹

Das TQN unterscheidet sich vom klimaaktiv Gebäudebewertungssystem, welches erstmalig im Jahr 2004 auf Initiative des damaligen Lebensministerium, dem heutigen Klimaministerium ins Leben gerufen wurde, hinsichtlich Detaillierungsgrad und Schwerpunktsetzung.

Im Fokus des klimaaktiv Gebäudestandards steht die Beurteilung und Bewertung von neutraler Seite der Energieeffizienz, der Planungs- und Ausführungsqualität, der Qualität der Baustoffe und Konstruktion sowie von zentralen Aspekten zu Komfort und Raumluftqualität eines Gebäudes.⁹⁰

Die aktuellen klimaaktiv Basiskriterien 2020 umfassen vier große Zieldimensionen.⁹¹ Der Bereich Standort besteht aus den Unterkategorien Infrastruktur sowie umweltfreundliche Mobilität. Der Bereich Energie und Versorgung setzt sich aus Unterkategorien Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Primärenergiebedarf, CO₂-Emissionen, Energieverbrauchsmonitoring sowie Gebäudehülle luftdicht zusammen.

⁸⁸ Ferner zur TQB Bewertung siehe ÖGNB (2022): TQB Bewertung <https://www.oegnb.net/tqb.htm> - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁸⁹ Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie (2022): ÖGNB / TQB <https://www.ibo.at/gebaeudebewertung/oegnb-tqb/#:~:text=Total%20Quality%20Building%20TQB%20ist%20als%20Optimierungsinstrument%20in,Errichtung%20und%20zur%20Validierung%20der%20Nachhaltigkeitsziele%20nach%20%C3%9Cbergabe> - abgerufen am 25. Juli 2022.

⁹⁰ klimaaktiv (2022): Der Gebäudestandard <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/gebaeudestandard.html> – abgerufen am 25. Juli 2022.

⁹¹ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2020): KLIMAAKTIV BASISKRITERIEN 2020 <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/klimaaktiv-basiskriterien-2017.html> - abgerufen am 25. Juli 2022.

Der Bereich Baustoffe und Konstruktion beinhaltet die Unterkategorien Ausschluss von klimaschädlichen Baustoffen, Ausschluss von Polyvinylchlorid für Boden- und Wandbeläge sowie Ökoindex des Gebäudes. Der vierte Bereich Komfort und Raumluftqualität umfasst die Unterkategorien thermischer Komfort im Sommer, Raumlufttechnik und Messungen der Innenraumluftqualität.

Auf die standortbezogenen Instrumente im Zuge einer ÖGNI Zertifizierung für die Nutzungsprofile Neubau Wohngebäude und Neubau Stadtquartiere soll näher hingewiesen werden, da diese als Diskussionsgrundlage im Rahmen der empirischen Untersuchung für einen zukünftigen Kriterienkatalog für leistbares und nachhaltiges Wohnen verwendet wird.

Die Nichtregierungsorganisation Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) fokussiert sich auf die Förderung der Nachhaltigkeit in sämtlichen Belangen der Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich und Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden, die als „Blue Buildings“ bezeichnet werden. Diese weisen folgende Charakteristika auf:

„Blue Buildings sind Gebäude bei denen alle drei Säulen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden, indem neben den ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten auch die Prozessqualität, die technische Qualität und der Standort über den gesamten Lebenszyklus hinweg bewertet werden.“⁹²

Ferner werden seitens ÖGNI auch ganze Stadtquartiere zertifiziert. Das Zertifizierungssystem der ÖGNI bietet die Möglichkeit, nachhaltiges Bauen strukturiert in den oben erwähnten Detailbereichen darzustellen und für die Bauherr:innen zu konkretisieren.

Die seitens der ÖGNI entwickelten Kriterien basieren auf dem Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und sind über den gesamten Gebäudelebenszyklus ausgerichtet. Aus diesem Grund ist die Zertifizierung durch das ÖGNI als das ideale Instrument zur Bewertung der Nachhaltigkeit bei Gebäuden und Stadtquartieren nach Qualitätskriterien einzustufen.

⁹² ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 4.

Zum Nachhaltigkeitskonzept des DGNB Systems ist auf die Ausführungen im ÖGNI Kriterienkatalog zu verweisen:

„Das Nachhaltigkeitskonzept des DGNB Systems ist weit gefasst und reicht über das bekannte Dreisäulenmodell hinaus. Es betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Dabei fließen die ersten drei Themenfelder gleichgewichtet in die Bewertung ein. Damit ist das DGNB System das einzige, das dem wirtschaftlichen Aspekt des nachhaltigen Bauens ebenso große Bedeutung zumisst wie den ökologischen Kriterien. Die über das Dreisäulenmodell hinausgehenden Qualitäten nehmen innerhalb des DGNB Systems eine Querschnittsfunktion ein und sind unterschiedlich stark gewichtet. Die Bewertungen basieren stets auf dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.“⁹³

Die im DGNB System definierten 37 Kriterien sollen auch bei der empirischen Untersuchung zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von Nachhaltigkeit und leistbarem Wohnen herangezogen werden und als Ergebnis einen Kriterienkatalog für den zukünftigen sozialen Wohnneubau haben.

Die konkrete Planungsaufgabe kann über eine vorgeschaltete Variantenuntersuchung verbessert und in weiterer Folge über einen darauffolgenden städtebaulichen Wettbewerb bzw. Planungswettbewerb abgewickelt werden. Gemeinsam ist diesen Verfahren die besondere Berücksichtigung der Thematik „Nachhaltiges Bauen“. Im Idealfall erfolgt die Bearbeitung durch ein interdisziplinäres Planer:innenteam, welches auch Empfehlungen durch ein unabhängiges Gestaltungsgremium offen gegenübersteht und diese in der weiteren Planaufgabe einfließen lässt. Hier kann zum Beispiel auf die positiven Erfahrungen des „Grazer Modells“ der Stadt Graz hingewiesen werden.⁹⁴

In der Aufgabenbeschreibung für den Wettbewerb sollen bereits wesentliche Anforderungen bezüglich des nachhaltigen Bauens in Anlehnung an ausgewählte

⁹³ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 25.

⁹⁴ Zum Grazer Modell siehe Stadt Graz (2022), Graz ist Baukultur https://www.graz.at/cms/beitrag/10136595/8033447/Graz_ist_Baukultur.html - abgerufen am 25. Juli 2022.

Kriterien eines Zertifizierungssystems formuliert und deren nachweisliche Berücksichtigung im Wettbewerbsbeitrag eingefordert und geprüft werden.

Welches Wettbewerbsverfahren gewählt wird, sollte davon abhängig sein, wie komplex die Aufgabenstellung ist, ob öffentliche Mittel Verwendung finden und ob es sich um ein Hochbauvorhaben eines privaten, öffentlichnahen oder öffentlichen Bauherrn handelt. Die Bearbeitung eines Wettbewerbs bzw. der Bauaufgabe selbst erfolgt in einer interdisziplinären Planungsteamstruktur qualitativvoller.⁹⁵

Bei der Planeraufgabenstellung ist auch besonders Bedacht zu nehmen auf die besondere Standortsituation des zu bebauenden Grundstücksareals. Der Standort wird durch die 4 Kriterien SITE 1.1 bis 1.4 beschrieben, wobei die Wirkung des Wohnprojektes auf sein Umfeld und vice versa ebenso in Betracht zu ziehen sind.⁹⁶

Bei SITE1.1 „Mikrostandort“ sollen Gebäude auf Umweltrisiken am Mikrostandort ausgelegt werden, um in möglichen Extremsituationen den Menschen Schutz zu bieten.⁹⁷ Aus den geographischen Gegebenheiten des Gebäudestandortes ergeben sich Aufschlüsse über die Intensität und Frequenz natürlicher Gefahren (13 Indikatoren von Hochwasser bis Klimaextreme). Da diese grundsätzlich nicht beeinflussbar und gering vorhersehbar sind, sollten nur solche Standorte verbaut werden, die über keine bzw. geringe Gefahren aufweisen bzw. über resiliente Maßnahmen der Situation angepasste Gebäude realisiert werden.⁹⁸

Bei SITE1.2 „Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier“ sollen Gebäude und deren Außenflächen gerne als Element ihrer Umgebung annehmen und sich mit diesen positiv identifizieren.⁹⁹ Über eine fachliche und begründete Einschätzung (Standortanalyse) bzw. Auseinandersetzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltigkeit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise beeinträchtigt, kann Aufschluss über die Sinnhaftigkeit als

⁹⁵ Hierzu und ferner siehe ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 543-544.

⁹⁶ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 14-15.

⁹⁷ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 15.

⁹⁸ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 596.

⁹⁹ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 15.

Wohnbauprojekt erzielt werden.¹⁰⁰ Vielfach kann ein außergewöhnliches Einzelprojekt auch eine Adresswirkung bzw. Namensgeber für das Quartier sein.¹⁰¹

Im Zusammenhang mit SITE1.2 kann auf die Terrassenhaussiedlung in Graz als gelungenes Beispiel der Grazer Stadtentwicklung hingewiesen werden. Das Modell der Terrassenhaus-Struktur etablierte sich Ende der 1960er Jahren in Österreich. Die „Begrünung von wohnungsbezogenen Freiräumen“ und die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Nutzung von Grünflächen bei Terrassenhaus-Bauprojekten war nach Ansicht von *Steixner/Welzig* ein erster Versuch hin zu einer grüneren Stadt sowie ein wirkungsvoller Schritt zur Ökologisierung einer Stadt.¹⁰² In Österreich ist Wien Spitzenreiter, was die Anwendung des Terrassenmodells für den sozialen Wohnbau betrifft.¹⁰³

Bei SITE1.3 „Verkehrsanbindung“ sollen die Bewohner die Gebäude gemäß ihren individuellen Präferenzen gut und einfach erreichen können und dabei eine möglichst große Vielfalt an Verkehrsträgern nutzen können.¹⁰⁴ Dabei kann von einer Reduktion der Schadstoffbelastungen und weiteren negativen Auswirkungen, die in der Regel durch motorisierten Individualverkehr entstehen, ausgegangen werden. Gleichzeitig bewirkt die derzeit stattfindende Elektromobilitätsumstellung auch das zur Verfügung stellen von Ladeinfrastrukturmöglichkeiten, die zukünftig insbesondere im Wohnbau eine wichtige Rolle spielen wird.¹⁰⁵ Die Mobilität selbst ist dabei zentral mit dem Gebäude und seiner Infrastruktur als Start- und Zielpunkt verbunden. Neben Erreichbarkeit spielt auch die Qualität und Quantität von Verbindung mit alternativen Verkehrsträgern eine wichtige Rolle, wo motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, Radverkehr, Fußgängerverkehr und die Barrierefreiheit von Haltestellen die Nähe und Art Bedeutung haben.¹⁰⁶

¹⁰⁰ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 623.

¹⁰¹ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 623.

¹⁰² Steixner und Welzig (2020): Luxus für alle. Meilensteine im europäischen Terrassenwohnbau, S. 9.

¹⁰³ Steixner und Welzig (2020): Luxus für alle. Meilensteine im europäischen Terrassenwohnbau, S. 10.

¹⁰⁴ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 15.

¹⁰⁵ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 630.

¹⁰⁶ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 632.

Bei SITE1.4 „Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen“ sollen die Bewohner von Gebäuden sich über eine vielfältige, gut erreichbare soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur optimal versorgen können.¹⁰⁷

Kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs haben genauso Bedeutung, wie die Nähe bzw. Erreichbarkeit von Einrichtungen im Bereich der Kinderbetreuung, Schulen, Sportmöglichkeiten, Freizeit und Spielplätzen.¹⁰⁸

Den Nutzer:innen des Wohnobjekts soll es ermöglicht werden, ihre Bedürfnisse nach Erholung, Versorgung, Bildung etc innerhalb ihres Umfelds zu befriedigen.¹⁰⁹ Je mehr sich das Wohnobjekt seiner Umgebung und Umwelt öffnet, desto besser wird seine Zugänglichkeit und damit nachhaltige Ausrichtung sein. Maßnahmen dafür sind zum Beispiel öffentlich nutzbare Freianlagen am Gebäude oder Räumlichkeiten, die an nicht Wohnnutzer vermietet werden, wie zum Beispiel Nahversorger oder Kinderbetreuungseinrichtungen. Eine solche Öffnung ermöglicht eine längere und umfangreichere Nutzung des Gebäudes über die tägliche Nutzungsdauer der eigentlichen Funktion als Wohngebäude hinaus.¹¹⁰

Es hängt jedoch von der konkreten Aufgabenstellung und Liegenschaftssituation ab, welchen Kriterien mehr Gewicht zukommen soll. Ob die Einhaltung der vorgegebenen Gewichtung der ÖGNI Kriterien stets sinnvoll ist, kann bei einzelnen Projekten nach Ansicht des Autors hinterfragt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zweifelsfrei mit den oben angeführten Zertifizierungen bereits Instrumente für das nachhaltige Bauen existieren, deren Einhaltung, insbesondere bei Neubauprojekten, bedauerlicherweise noch nicht verpflichtend ist. Außerdem hat in Zukunft eine stetige Weiterentwicklung der Kriterienkataloge zu erfolgen, wobei auch die Aufnahme eines eigenen Kriteriums der Leistbarkeit des Wohnens in Erwägung gezogen werden könnte.

¹⁰⁷ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 15.

¹⁰⁸ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 641 - 643.

¹⁰⁹ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 646.

¹¹⁰ ÖGNI (2020): DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau, S. 645.

III.4. Instrumente für leistbares Wohnen

III.4.1 Die Instrumente der Raumordnung

Der Fokus dieses Kapitels liegt auf den Instrumenten der Raumordnung, da das Grundstück nach Ansicht des Autors der Schlüssel für die Sicherstellung des leistbaren Wohnens darstellt.

Nach Ansicht von *Kanonier* ist eine große Vielfalt an bei den in der Raumordnung zur Verfügung stehenden Instrumenten und Maßnahmen betreffend die Steuerung der räumlichen Entwicklung allgemein und jene der Wohnbautätigkeit zu verzeichnen.¹¹¹

Zu den hoheitlichen Instrumenten, wie zB Flächenwidmungsplan, zählt die Widmung von Flächen für Wohnzwecke. *Kanonier* führt dazu wie folgt aus:

*„Im Vergleich mit anderen Widmungen fällt beim Wohnbauland die geringe inhaltliche Differenzierung auf. In der Regel werden hinsichtlich der Arten von Wohnbauten oder Wohnformen kaum Einschränkungen in Bauland-Wohngebiet und anderen wohnbezogenen Baulandwidmungen gemacht. Insgesamt können im wohnspezifischen Bauland in der Regel alle möglichen Wohngebäude und auch Wohnformen realisiert werden. So wird weder hinsichtlich Miet- oder Eigentumsstrukturen noch nach Nutzergruppen differenziert.“*¹¹²

Einschränkungen der Wohnnutzung finden sich nur vereinzelt, wie zB bei Zweitwohnsitzen oder Ferienwohnungen, wo man eine zeitliche Einschränkung der Nutzungsdauer hat.¹¹³

Primär zielt die Raumordnung mit ihren Instrumenten auf die Bereitstellung bzw. Sicherung von entsprechenden Flächen ab, die ins räumliche Gesamtgefüge passen müssen. So können durch die Ausweisung von „Vorbehaltsflächen“ oder „Sonderwidmungen“ Areale für eine zukünftige bestimmte Nutzung gesichert oder Flächen für unmittelbare Umsetzungen im Hier und Jetzt bereitgestellt werden.

¹¹¹ *Kanonier* (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 167.

¹¹² *Kanonier* (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 170.

¹¹³ *Kanonier* (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 170.

Im Zuge der Flächenwidmungsplanung können Liegenschaften für den förderbaren Wohnbau über das Instrument der Ausweisung als Vorbehaltsfläche oder Sonderwidmung gesichert werden.¹¹⁴

*Zwischen Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen besteht grundsätzlich ein Naheverhältnis, zumal beide Nutzungen der Standortsicherung dienen. Im Unterschied zu (Sonder-)Widmungen, durch die Liegenschaften für eine bestimmte Nutzung reserviert werden, enthalten Vorbehaltsflächen auch Ansätze für eine widmungskonforme Umsetzung. Da weitreichende Zwangsmaßnahmen, insb Enteignungen, aus kompetenzrechtlichen Gründen keine zulässigen raumordnungsrechtlichen Sanktionen für die Umsetzung von Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau darstellen, verbleiben vergleichsweise wenige Umsetzungsmittel für kommunale Planungsträger.*¹¹⁵

Bei Sonderwidmungen ist die Liegenschaft für eine bestimmte Nutzung reserviert und wird als zusätzliche Baulandart „Baugebiet für förderbaren Wohnbau“ ergänzt.

Mit der Sonderwidmung kann die Fläche nur mehr für spezifische Wohnformen genutzt werden, die dem Regelwerk des Wohnbauförderungsgesetzes Genüge tun, wodurch keine Möglichkeit mehr auf dieser Fläche, wie zB freifinanzierte Wohnungen, zu realisieren, besteht.¹¹⁶

Im Unterschied dazu sind bei der Vorbehaltsfläche Ansätze für eine widmungskonforme Umsetzung enthalten. Vorbehaltsflächen wiederum sind in den meisten Bundesländern eine eigenständige Widmungskategorie, die grundsätzlich Flächen im öffentlichen Interesse für besondere Verwendungszwecke reservieren. Ausdrücklich für förderbare Wohnbauten ausgewiesene Flächen sind für förderbare Wohnbauten in den entsprechenden Wohnbauförderungsgesetzen determiniert.¹¹⁷

¹¹⁴ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 170.

¹¹⁵ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 170.

¹¹⁶ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 171.

¹¹⁷ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 171.

Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen bedingt aber eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundstücken für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs und dass diese Nachfrage trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann.¹¹⁸

Da wie oben erwähnt die Raumplanung Länderkompetenz ist, sind Unterschiede in den gesetzlichen Grundlagen zu verzeichnen.

Während die Ausweisung als Sonderwidmung grundsätzlich unbefristet ist, hat die Ausweisung als Vorbehaltsfläche eine zeitliche Befristung und eine Löschung nach Fristablauf zur Folge.¹¹⁹ Damit wird der Eigentümer davor geschützt, dass es nicht zu einem Bauverbot aufgrund der fehlenden Umsetzungsbereitschaft der Vorbehaltswidmung kommt. Somit erlischt das öffentliche Interesse innerhalb angemessener Zeit, wodurch nach der Judikatur des VfGH der Eigentumsfreiheit nach Art 5 Staatsgrundgesetz 1867¹²⁰ genüge getan ist.¹²¹

In den gesetzlichen Bestimmungen der Raumordnung ist für gewöhnlich auch vorgesehen, dass die Eigentümer der Vorbehaltsfläche die Einlösung des mit Vorbehalt belasteten Grundstückes von der Gemeinde einfordern können und diese innerhalb einer Frist den Ankauf durchführen muss, da ansonsten das Grundstück vom Vorbehalt befreit wird.¹²² Die Einlöse im Wege einer Enteignung durchzusetzen ist bei einer Liegenschaft mit einem Vorbehalt förderbarer Wohnbau jedoch nicht durchführbar.

Bei der Festlegung von Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen hat besonders die Festlegung der Kriterien Relevanz und kann in „standörtliche Eignungskriterien“ und „nutzungsspezifische Bedarfskriterien“ unterteilt werden, die Praxis zeigt bereits, dass

¹¹⁸ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 172.

¹¹⁹ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 173.

¹²⁰ RGBI Nr. 142/1867.

¹²¹ VfSlg 11.849/1988.

¹²² Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 173.

sich eine Unterscheidung in Flächen für allgemeinen bzw. förderbaren Wohnbau schwierig gestaltet.¹²³

Bei der Ausweisung von Bauland ist die Gemeinde auch daran gebunden, dass die Baulandausweisung auf den abschätzbaren Baulandbedarf für einen bestimmten Planungszeitraum gerichtet ist.¹²⁴

III.4.2 Die Vertragsraumordnung

Neben den zuvor angesprochenen Instrumenten der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Sonderwidmung, Vorbehaltsflächen) führt *Kanonier* auch die Vertragsraumordnung als raumplanerisches Instrumentarium ins Treffen, die von diesem als der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümer:innen definiert wird.¹²⁵ Das Ziel der Vertragsraumordnung ist es durch die Einräumung von raumordnungrechtlichen Möglichkeiten (zB Umwidmung) ein bestimmtes Verhalten der Grundstückseigentümer:innen (zB Infrastrukturfinanzierung) zu bewirken.

Die gesetzliche Grundlage für die Vertragsraumordnung findet sich im jeweiligen Raumordnungsgesetz eines Bundeslandes. Für die Steiermark ist die gesetzliche Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümerinnen in § 35 StROG geregelt. Aus dieser Ermächtigung begründet sich aber keine Verpflichtung zum Vertragsabschluss, der Zusammenhang wird zwischen den abzuschließenden Vertrag und der hoheitlichen Widmung weitgehend offen gelassen.¹²⁶

Würde eine solche gesetzliche Grundlage fehlen oder Vertragsinhalte über die gesetzliche Ermächtigung hinausgehen, wären zivilrechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümer:innen rechtlich unzulässig.¹²⁷

¹²³ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 174.

¹²⁴ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 175.

¹²⁵ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 176.

¹²⁶ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 84.

¹²⁷ Fister (2004): Der Raumordnung-/Baulandsicherungsvertrag, S. 65.

Es ist daher zu beachten, dass die Rechtskonformität des Vertragsinhaltes vom Umfang der gesetzlichen Verankerung im jeweiligen Raumordnungsgesetz auf Landesebene gedeckt ist und im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes nach Art 7 B-VG keine diskriminierende Behandlung der Vertragspartner vorliegen darf. *Berka und Kletecka* verweisen wie folgt auf die Judikatur des VfGH¹²⁸:

„Nach der Judikatur des VfGH sind öffentlich-rechtliche Verträge verfassungsrechtlich zulässig, wenn sie gesetzlich vorgesehen sind, wenn ihr Inhalt und das Verfahren in einer den Anforderungen des Art 18 B-VG genügenden Weise determiniert ist und sie sich mit dem in der Bundesverfassung vorgezeigten Rechtsschutzsystem vereinbaren lassen.“¹²⁹

Die für gewöhnlich zur Anwendung kommenden öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Raumordnungsverträge wären Kostenübernahme-, Überlassungs-, Gewinnausgleichs-, Verwendungs- sowie Vorbereitungs- und Durchführungsverträge.¹³⁰

Während es bei Vorbereitungs- und Durchführungsverträgen zu einer Auferlegung eines operativen oder finanziellen Aufwandes für planerische bzw. städtebauliche Maßnahmen für den Grundstückseigentümer kommt, kennzeichnen sich Kostenübernahmeverträgen kennzeichnen sich durch eine Verpflichtung seitens Grundeigentümer zur Abdeckung von technischer und sozialer Infrastruktur.¹³¹

Bei Gewinnausgleichsverträgen verpflichten sich die Grundeigentümer:innen zur Abtretung eines bestimmten Anteils des Widmungsgewinns infolge von Planänderungen an die Gemeinde.¹³²

¹²⁸ Siehe zB VfSlg 17.101/2004.

¹²⁹ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 95.

¹³⁰ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S.85 mit Verweis Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, Anhang 6.

¹³¹ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S.85.

¹³² Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S.85.

Überlassungsverträgen ist die Verpflichtung seitens Grundeigentümer zur Abgabe des Grundstückes an Dritte geregelt.¹³³ Bei Verwendungsverträgen verpflichtet sich Grundstückseigentümer:innen zur widmungskonformen Nutzung der Liegenschaft.¹³⁴

Die Steiermark stellt beispielsweise in § 35 Abs 1 StROG auf die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 explizit ab. Derartige Überlassungsverträge sind daher probate Mittel zur Realisierung von gefördertem Wohnbau. Sie wirken aber nach Ansicht von *Kleewein* „faktisch wie eine Enteignung“¹³⁵, weshalb ein besonderes öffentliches Interesse nachgewiesen werden muss. Eine Nachweiserbringung des öffentlichen Interesses an der Überlassung von Grundflächen an die Gemeinde ist nach Ansicht von *Kanonier* besonders bei für den förderbaren Wohnbau benötigten Flächen aussichtsreich.¹³⁶

Ferner ist zu beachten, dass vertragsrechtliche Vereinbarungen nur dort zur Anwendung kommen, wo Grundeigentümer bereit sind, für die Baulandausweisung Gegenleistungen zu erbringen.¹³⁷ Somit sind insbesondere bei Neuausweisungen von Bauland vertragsrechtliche Vereinbarungen gut einsetzbar und erfolgsversprechend. Zu beachten ist jedoch, dass die Neuausweisung von Bauland des Öfteren wegen der Verbauung von Grünräumen in Kritik steht.

Bei der Neuausweisung von Bauland verfügt die Gemeinde über einen erheblich höheren Entscheidungsspielraum als bei bereits ausgewiesenem Bauland.¹³⁸ Der Grundstückseigentümer nimmt bei der Neuausweisung unverhältnismäßig härtere Vertragsbedingungen an, da er die Widmung erlangen möchte. Seine Stellung ist naturgemäß anders, da er sich nur auf eine rechtlich noch nicht gesicherte Erwartung

¹³³ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S.85.

¹³⁴ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S.85.

¹³⁵ Kleewein (2003): Vertragsraumordnung, S. 195.

¹³⁶ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 177.

¹³⁷ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 177.

¹³⁸ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 109.

- seine Fläche zukünftig als Bauland ausgewiesen zu bekommen - stützt. *Berka und Kletecka* weisen darauf hin, dass die Gemeinde aber einem Willkürverbot unterliegt und Vertragsinhalte grundsrechtskonform ausgestalten muss.¹³⁹

In diesem Sinne können über Verwendungs- und Überlassungsverträge geeignete Vorgaben an Dritte überbunden werden, die leistbare und nachhaltige Wohnneubauprojekte im Wege von Baurechtsverträgen umsetzen müssen. Aus Sicht des Grundstückseigentümers sind derartige Vertragsgestaltungen problematisch, da der Eigentümer hinsichtlich der Verfügbarkeit über die Liegenschaft bzw. der freien Wahl vom Vertragspartner eingeschränkt ist. Dem kann man aber damit begegnen, dass bei bestimmter Widmung wie zB geförderter Wohnbau, der Eigentümer mangels Förderfähigkeit solche Wohnbauten selbst nicht errichten könnte.¹⁴⁰

Im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnbau führen *Berka und Kletecka* aus:

„So könnte der Gesetzgeber vorsehen, dass in kommunalen Entwicklungsgebieten „Bauerwartungsland-Vertragsbindung“ ausgewiesen wird (das Vertragsmodell daher nicht bei jedem Bauerwartungsland zur Anwendung kommt) oder dass an die teilweise schon vorhandene Widmungskategorie „Flächen für den sozialen Wohnbau“ anknüpfend eine Widmungskategorie „Flächen für den sozialen Wohnbau-Vertragsbindung“ geschaffen wird.“¹⁴¹

Diesem Gedanken folgend könnte die Widmungskategorie auf „Flächen für den sozialen, nachhaltigen Wohnbau - Vertragsbindung“ erweitert werden und der dafür geeignete Kriterienkatalog in den Vertrag mitüberbunden werden. Dies würde im Sinne des nachzuweisenden öffentlichen Interesses auch eine entsprechende gesetzliche Verankerung benötigen und es wären im Vertrag die grundrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.

¹³⁹ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 108.

¹⁴⁰ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 109.

¹⁴¹ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 111.

Bei Verwendungsverträgen übernimmt der Grundstückseigentümer die Verpflichtung, innerhalb einer definierten Frist eine bestimmte Bebauung durchzuführen.¹⁴² Die Umwidmung stellt in diesem Zusammenhang sozusagen die aufschiebende Bedingung für das Entstehen der vom Grundstückseigentümer übernommenen Verpflichtung zur bestimmten Verbauung innerhalb definierter Frist.¹⁴³

Bei Vorbereitungs-, Durchführungs-, und Kostenübernahmeverträgen steht die Übernahme von bestimmten Kosten (Abbruch von Gebäuden, technische und soziale Infrastruktur, Planung- bzw. städtebauliche Gutachterkosten und Umlegungskosten) durch den Grundstückseigentümer im Gegenzug zu einer in Aussicht gestellten Umwidmung im Mittelpunkt.¹⁴⁴

Obwohl die Kosten beschränkt sind, könnten diese Vertragsmöglichkeiten eine aktive Hilfe zur Umsetzung von leistbaren und nachhaltigen Wohnneubauvorhaben ausweisen, da neben der Mitfinanzierung von Kostengruppen auch eine Vielzahl der bei der Nachhaltigkeitsbewertung definierten Kriterien wie partizipative Planungsprozesse, oder Standortbeurteilung ins Gewicht fallen und zur Verbesserung des Nachhaltigkeitsstandards beitragen.

Bei Gewinnausgleichsverträgen liegt eine Verpflichtung seitens der Grundeigentümer:innen vor, den durch (für gewöhnlich Baulandausweisung) erzielten Widmungsgewinn zu einem bestimmten Anteil oder zur Gänze an die Gemeinde abzuführen, der Vermögenszuwachs wird jedoch ohne Zutun des Eigentümers erzielt.¹⁴⁵ Bei dieser Vertragskonstellation ist der Eingriff in das Eigentumsrecht beträchtlich und müsste ein legitimer Nachweis des öffentlichen Interesses erfolgen.¹⁴⁶

¹⁴² Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 111.

¹⁴³ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 111.

¹⁴⁴ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 117-118.

¹⁴⁵ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 119.

¹⁴⁶ Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 120.

Gleichzeitig sei insbesondere auf die internationalen gemeinsamen Zielsetzungen zur Reduzierung des Klimawandels hingewiesen. Die insbesondere in Europa bereits geplanten Programme und die damit verbundenen finanziellen Herausforderungen, würden die Prüfung der Rechtfertigung als öffentliches Interesse interessant machen. Eine Zweckbindung dieser Gewinnanteile in Klimaschutzmaßnahmen bzw. in leistbaren, nachhaltigen Wohnneubauvorhaben sollte genauer untersucht werden, vielleicht könnten die derzeit noch bestehenden verfassungsrechtlichen Schranken überwunden werden.

III.4.3 Weitere Instrumente des leistbaren Wohnens

Denkbar wären noch weitere probate Instrumente wie zB die Einführung von Mietobergrenzen bei freifinanzierten Wohnungen, einer Leerstandsabgabe, erweiterten Mietförderungen, die Schaffung von mehr Gemeindebauten sowie die Abschaffung der Mehrwertsteuer bei Mieten, die zu einem leistbareren Wohnen beitragen könnten.¹⁴⁷

III.4.4 Die Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft

Im Jahr 2011 wurde eine Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ im Rahmen des Österreichischen Raumentwicklungskonzepts (ÖREK) von Seiten der ÖROK eingerichtet. Diese soll Maßnahmen erarbeiten, wodurch eine Senkung der Wohnkosten mittels raumordnungs- und planungsrechtlicher Instrumente gefördert wird.¹⁴⁸

Die Mitglieder der in Rede stehenden ÖREK-Partnerschaft haben in weiterer Folge im Jahr 2014 Empfehlungen abgegeben, mit der auch die Raumordnung einen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten kann.

Folgende Maßnahmen wurden seitens der ÖREK-Partnerschaft in deren Empfehlungen¹⁴⁹ vorgebracht:

¹⁴⁷ Eine detaillierte Betrachtung und Analyse dieser Instrumente würde jedoch den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

¹⁴⁸ Hiezu und ferner siehe ÖROK (2022): ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/leistbares-wohnen> - abgerufen am 25. Juli 2022.

¹⁴⁹ Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft (2014): Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft, Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr. 191, S. 15-19.

- Verankerung des leistbaren Wohnens als Raumordnungsziel im Raumordnungsrecht,
- Wahrnehmung des leistbaren Wohnens als überörtliches Planungsthema,
- Ergänzung des Raumordnungsrechts um Sonderwidmungen oder Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau (inklusive der Verstärkung des Erfahrungsaustausches sowie der Festlegung von spezifischen raumordnungsfachlichen Widmungskriterien),
- die Erhöhung von angemessenen Dichten,
- Ausdehnung des Anwendungsbereichs in der Vertragsraumordnung auf die Bereitstellung bzw. Überlassung von Flächen für den förderbaren Wohnbau,
- Entgegenwirken von Hortung für den förderbaren Wohnbau geeigneter Liegenschaften durch baumobilisierende Maßnahmen,
- Verankerung der Möglichkeit von zeitlichen Befristungen für Baulandwidmungen sowie der Einhebung von Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen durch die Gemeinde,
- Schaffung von gesetzlichen Grundlagen für die Baulandumlegung in den Raumordnungsgesetzen,
- Schaffung von Bodengesellschaften und Bodenfonds,
- effizientere Gestaltung der kompetenzrechtlichen Rahmenbedingungen in den Bereichen „Volkswohnungswesens“ sowie der Vertragsraumordnung,
- Intensivierung der Koordination und Kooperation auf dem Gebiet der Raumordnung und Wohnbauförderung,
- steuerliche Aspekte der Auswirkungen auf Bodenmobilisierung und Grundpreisentwicklung berücksichtigen.

Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass auch im Bereich des leistbaren Wohnens Instrumente auszumachen sind, wovon die Raumordnung als ein zentrales Instrument einzustufen ist.

Die Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft sind ebenfalls zu begrüßen und sind letztendlich auch von der Politik ernst zu nehmen und mit budgetären Möglichkeiten auszustatten. Allesamt bedürfen diese entweder einen hohen Einsatz (zB Förderungen und Bodengesellschaften) oder aber vom „good will“ von Grundstückseigentümern (zB Umlegung von Grundstücken) abhängig sind.

IV. Was kann zum leistbaren und nachhaltigen Wohnen beitragen – ein Versuch der Darstellung unterschiedlicher Herangehensweisen

Viele der österreichischen Raumordnungsgesetze lassen die Verankerung von leistbarem oder förderbarem Wohnen sowohl als gesetzliche Vorgabe als auch als Zielbestimmung vermissen.¹⁵⁰ Im StROG findet sich zum Thema leistbares und nachhaltigen Wohnen lediglich der Raumordnungsgrundsatz der Sicherstellung von Flächen für leistbares Wohnen nach § 3 Abs 2 litera d.

Es wird davon auszugehen sein, dass aufgrund der Erfahrungen aus der Wohnbaupraxis günstiger Wohnraum mittels sehr hohen Dichten, mit ungünstigen Baustrukturen, ungeeigneten Standorten und fehlender Baukultur einher geht. Es genügt jedoch nicht sich beim Thema „leistbares Wohnen“ sich ausschließlich auf die oben genannten Punkte zu fokussieren und lediglich dem Ziel der finanziellen Leistbarkeit zu entsprechen, da wie *Kanonier* richtig betont, auch andere Aspekte, wie zB siedlungs- und gesellschaftspolitische Anliegen, zu beachten sind.¹⁵¹

Somit sollten nicht einzelne Ziele isoliert maximiert, sondern, wie es das nachhaltige Bauen vorsieht, nach Ansicht des Autors ein Ausgleich auf Basis der drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Soziales) geschaffen werden.

Diese Säulen der Nachhaltigkeit sollten sich auch im Interessensausgleich des Flächenwidmungsplanungsprozesses wiederfinden, wo meist ökonomische Privatinteressen von Liegenschaftseigentümer:innen (Umwidmung von Frei- auf Bauland, Dichteerhöhung etc.) mit meist ökologischen und sozialen Interessen der Öffentlichkeit (ausreichend Grünflächen, Begegnungszonen, etc) in Konkurrenz stehen und diese von Politik und Verwaltung in Ausgleich zu bringen sind.

Dabei obliegt der Reservierung von Flächen für Wohnnutzung eine zentrale raumplanerische Aufgabe, durch entsprechende Widmungsfestlegungen wie zB den Zusatz „förderbar“ wird unabhängig ob über Sonderwidmung oder Vorbehaltsausweis

¹⁵⁰ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 33.

¹⁵¹ Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter:bbl 20, S. 169.

eine inhaltliche Einschränkung vorgenommen, indem eine bestimmte Ausprägung von Wohnbauten nur mehr zugelassen wird.¹⁵²

Der Frage wie günstiger Wohnraum geschaffen bzw. erweitert werden kann, sind *Bacher und Tamesberger* nachgegangen und haben zB vorgeschlagen den Anteil der günstigen Hauptmietwohnungen bei Neubauten zu erhöhen. Als mögliche Maßnahmen schlagen die oben genannten Autoren die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen anstelle von Wohnungs-/Hauseigentum, die Erhöhung der Wohnbaumittel für Genossenschaften und Gemeinden, Bevorzugung von Gemeinden mit guter Infrastruktur und günstigen Bodenpreisen, die Verdichtung bei Hochhausstandorten und die verträgliche Herabsetzung der Qualitätsstandards vor. Darüber hinaus empfehlen sie die Verkürzung der Befristungen in günstigen Hauptmietwohnungen vor, die die Umschlagshäufigkeit dieser günstigen Wohnungen fördern würde und andererseits empfehlen sie den Ankauf von älteren Mietwohnungen durch Gemeinden, die diese zu günstigen Hauptmietwohnungen umwandeln könnten.¹⁵³

Ergänzend sei auch noch auf den möglichen Beitrag der Dichteerhöhung und Baulandumlegung hingewiesen, wobei die Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche stets konflikthanfällig zeigt, aber die Chance zulässt durch den Verzicht auf Neuausweisung von Bauland durch Verdichtung Grünland langfristig erhalten zu können.¹⁵⁴

Bei der Baulandumlegung wird eine nachteilige Grundstücksstruktur oder erschwerende Eigentümer:innenstrukturen oder eine fehlende infrastrukturelle Erschließung zum Anlass genommen, eine Neuordnung der Grundflächen herzustellen.¹⁵⁵

¹⁵² Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 31.

¹⁵³ Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: momentum Quarterly, S. 195.

¹⁵⁴ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 48.

¹⁵⁵ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 57

Pernthaler und Fend führen betreffend die Baulandumwidmung ein wichtiges Argument ins Treffen:

„Obwohl die Baulandumlegung nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehört, ist die aktive Mitwirkung der Gemeinde für den Erfolg eines Umlegungsverfahrens unerlässlich.“¹⁵⁶

Um an geeignete Grundstücke zu kommen kann in der Theorie die Gemeinde bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses und konkreten Bedarfs unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit auch die Möglichkeit der Enteignung nach dem Bodenbeschaffungsgesetz 1974 nutzen, wobei hier der Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur den Einsatzbereich für die Enteignung bereits abgesteckt hat.¹⁵⁷

Obwohl das im Jahr 1974 vom Bund erlassene Bodenbeschaffungsgesetz im Zusammenhang mit der Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Wohnanlagen mit Klein- oder Mittelwohnungen oder Heimen die gesetzliche Grundlage für umfassende Enteignungsmöglichkeiten bietet, kam es bisher zu keiner Anwendung dieser gesetzlichen Grundlage.

Die Gründe für die Nichtanwendung dieses Instruments wurden auch im Rahmen des empirischen Teils dieser Arbeit erhoben. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen den Entscheidungsträgern als Denkanstoß für eine Erweiterung des Anwendungsbereiches dieses Gesetzes dienen.

Derzeit sieht das Bodenbeschaffungsgesetz in § 5 Abs 1 vor, dass Gemeinden mit quantitativen Wohnungsbedarf oder qualifizierten Wohnungsfehlbestand durch Verordnung ein Bodenbeschaffungsgebiet festlegen, das für den geförderten Wohnbau herangezogen werden kann. Für die Feststellung des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. des qualifizierten Wohnungsfehlbestandes bedarf es der Abstimmung zwischen der betroffenen Gemeinde und der Landesregierung.

Das abzugrenzende Gebiet muss nachvollziehbar und als absolut erforderlich einzustufen sein, da mit der Erklärung zum Bodenbeschaffungsgebiet der Einsatz der

¹⁵⁶ Pernthaler und Fend 1989:51, Kommunales Raumordnungsrecht in Österreich.

¹⁵⁷ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 59.

im Gesetz vorgesehenen Zwangsvorschriften (Enteignung und Eintrittsrecht der Gemeinde) zum Tragen kommen.¹⁵⁸

Zu beachten ist jedoch auch, dass das Bodenbeschaffungsgesetz in starker Konkurrenz zur Eigentumsfreiheit nach Art 5 Staatsgrundgesetz 1867 steht. Dazu führen *Fröhler und Oberndorfer* wie folgt aus:

„Die verfassungssystematische Interdependenz von Eigentumsrecht und Gleichheitssatz läßt uns daher konstatieren: Hat das Eigentum an einer bestimmten Sache ausnahmsweise dem höheren Gemeinschaftsinteresse zu weichen, so ist das damit verbundene Vermögensopfer nicht vom einzelnen, sondern von allen gleichmäßig zu tragen, mit anderen Worten: Der Schaden ist im Prinzip auf die Gemeinschaft zu verteilen, der Betroffene mithin zu entschädigen.“¹⁵⁹

Die derzeitige Notwendigkeit das Klima zu schützen, würde sich gerade jetzt als Begründung anbieten um die Schaffung von förderbaren Wohnraum mit Zielsetzungen zum Klimaschutz und nachhaltigen Bauen zu kombinieren und die gesetzlichen Grundlagen zu novellieren.

Um Wohnen leistbarer zu machen, muss das Investment der Bebauung kritisch hinterfragt werden. Die Ersparnisse hinsichtlich der Konzentration der Infrastrukturleitungen wie zB. Lage der Abwasserstränge, die Reduktion von Allgemein- und Gemeinschaftsflächen zu Gunsten der Steigerung von vermietbaren Flächen, die Auswahl der Baumaterialien und Einsatz von vorgefertigten Bauelementen, Verzicht auf Barrierefreiheit und Baukultur drücken selbstverständlich die Kosten. Dies ist gelebte Praxis bei einem Großteil der Vorsorgewohnungen, wo es den Investoren nicht um die Immobilie als solches geht, sondern um die wirtschaftliche Darstellung dieser Anlage. Die Konditionen des abgeschlossenen Mietvertrags zählen in diesem Fall mehr, als die Lage der Immobilie (Stichwort „Lage, Lage, Lage bestimmt den Wert der Immobilie“).

Ein weiterer Aspekt betreffend das leistbare Wohnen ist, ob Investitionen in schlechteren bzw. ärmeren Gegenden einer Stadt sinnvoll sind. *Glaeser* führt dazu folgendes Argument ins Treffen:

¹⁵⁸ Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 191, S. 60.

¹⁵⁹ Fröhler und Oberndorfer (1975): Österreichisches Raumordnungsrecht, S. 189.

„Helping poor people is simple justice; helping poor places is far more difficult to justify. Why should the government effectively bribe people to live in declining areas? Why should growing areas be handicapped simply to keep people in older places? Moreover, investments in places don't always benefit the people living there.“¹⁶⁰

Glaeser stellt in Frage, ob Investitionen in Gegenden mit rückläufiger Entwicklung immer profitabel sind und ob diese grundsätzlich gerechtfertigt seien. Durch Investitionen in weniger entwickelte Regionen werden Bewohner indirekt vom Staat gezwungen in diesen Gegenden weiter wohnen zu müssen und dadurch könnte die Weiterentwicklung von anderen wachsenden Vierteln beeinträchtigt werden. Außer Streit stellt *Glaeser*, dass armen Leuten geholfen werden muss, die Frage ist jedoch mit welchen Mitteln, da nicht immer die Bewohner von Investitionen in ihren Wohnraum profitieren.

Als positives Beispiel ist ein Vorhaben der Stadt Graz anzuführen. Über Jahrzehnte war in Graz ein ausgeprägtes Gefälle zwischen dem Westen (rechtes Murufer) und Osten (linkes Murufer) von Graz zu verzeichnen. Durch gezielte mit EU-Mitteln cofinanzierte Investitionsprogramme und Ansiedlungen, wie zB der Fachhochschulcampus FH Joanneum, die Smart-City Initiative und das Veranstaltungszentrum List-Halle, blühten weniger attraktive ehemalige Industrie- und Gewerbestandorte zu lebenswerten Stadtteilen auf. Dadurch konnte auch eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Als negatives Beispiel von Graz kann auf die zahlreichen in den letzten Jahren realisierten Vorsorgewohnbauprojekte verwiesen werden, die dichte Geschosßbauten auf engstem Raum direkt an Hauptverkehrsachsen vorsahen, wie zB rund um den Grazer Bahnhofsgürtel und die Triester Straße. Hier bewahrheitet sich *Glaesers* Ansatz, dass eben Investitionen in schlechten Lagen, oftmals dazu führen, dass dieser Wohnraum von Menschen genutzt werden, die zuvor schon in Wohnungen von geringer Qualität lebten.

Ein Verfechter des modernen Städtebaus war *Le Corbusier*, der mit seinen futuristischen Städtebaukonzepten, beispielsweise mit seinem Großprojekt „Le Corbusiers Plan Voisin“, auf sich aufmerksam machen konnte. Im Zentrum seines

¹⁶⁰ Glaeser (2011): Triumph of the City, S. 256.

Schaffens stand die Reduktion des Gebäudes auf die Funktionalität. Sennett sieht jedoch jene Projekte, die auf „Plan Voisin“ basieren, als gescheitert an:

„Aber sie verspürten den Drang, Form zu vereinfachen und auf ihr Wesentliches zu reduzieren, wie das berühmte moderne Schlagwort „Weniger ist mehr“ dies zum Ausdruck bringt. Das physische Gehäuse des Wohnens auf das Allerwesentlichste zu beschränken verführt dazu, auch das Leben der darin Wohnenden zu beschränken. Deshalb ist es meiner Ansicht nach auch kein Zufall, dass Le Corbusiers Plan Voisin zum Vorbild für Wohnsiedlungen oder Projekte des sozialen Wohnungsbaus wie Cabrini-Green in Chicago oder viele der außerhalb des Pariser Peripherique gebauten cites wurde: Orte, die Schwarze oder Muslime in einer nackten und düsteren Wohnform konzentrieren.“¹⁶¹

Sennett bringt es mit den genannten Beispielen auf den Punkt, dass durch eine Reduktion auf das Notwendigste, wie zB der Verlust von Aufenthaltsflächen, nicht nur für die Bewohner, sondern auch langfristig für die Gesellschaft Nachteile entstehen.

In diesem Zusammenhang soll der Autor nicht falsch verstanden werden, da es ja auch Grundlage jedes nachhaltigen Handelns sein soll, sich über Verzicht (Suffizienz) Gedanken zu machen. Für jeden nicht benötigten Quadratmeter Raum, bedarf es keiner Überlegungen, wie Energie eingespart werden kann, wenn es diesen Quadratmeter Raum gar nicht gibt. Der Verzicht wurde in den letzten Jahrzehnten aber eher ausgeblendet und Diskussionen darüber sind nach wie vor nicht gern gesehen. Unabhängig davon, ob über die derzeit aktuelle Energiekrise diskutiert oder die persönlich notwendig empfundene Wohngröße überlegt wird, ein Verzicht wird, wenn überhaupt, erst am Schluss in Erwägung gezogen. Nachhaltiges Bauen bedeutet auch nachhaltig zu planen, konkrete Überlegungen haben daher bereits während der Planungsphase angestellt zu werden. Nachhaltige Planung bedeutet integrale Planung, da diese ein simultanes Mitwirken aller am Planungsprozess beteiligten Personen verlangt.

Als frühe Positivbeispiele des nachhaltigen Bauens zeigen die in Wien in den Jahren 2006 und 2007 realisierten Wiener Passivhausprojekte eine hohe Nutzer:innenzufriedenheit und überschaubare Mehrkosten für den

¹⁶¹ Sennett (2018): Die offene Stadt Eine Ethik des Bauens und Bewohnens, S. 167.

Passivhausstandard. Umfassend mit den oben genannten Passivhäusern setzte sich *Schöberl* auseinander und führt dazu treffend aus:

„Hinsichtlich Energieeffizienz und Baukosten ist das Passivhaus „Utendorfgasse“ als Pionierprojekt zu bezeichnen. Aufgrund umfangreicher Forschungsarbeiten in der Passivhaustechnologie und vernetzter Planung war es möglich, den internationalen Passivhausstandard, vorgegeben vom Passivhaus Institut in Darmstadt, zu erreichen und auch kosteneffizient umzusetzen. Ein besonderer Schwerpunkt bei diesem Projekt lag auf dem ökonomischen Aspekt des Bauvorhabens. Es galt, trotz extrem niedriger Baukosten – die Baukosten sollten einen Wert von 1.055,00 Euro excl. Ust pro m² Wohnnutzfläche nicht überschreiten – den internationalen Passivhausstandard einzuhalten.“¹⁶²

Untersucht wurden von *Schöberl* die ersten drei Wiener Passivhausprojekte aus den Jahren 2006 und 2007. Das Projekt in der Utendorfgasse mit seinen drei Baukörpern mit 39 Wohneinheiten stellte dabei das erste zertifizierte Wiener Passivwohnbauprojekt dar. Das zweite Projekt am Mühlweg sah die Realisierung von 70 Wohneinheiten in vier Baukörpern vor und das dritte Bauprojekt in der Dreherstraße sah die Errichtung von vier Niedrigenergiehäusern und einem Passivhaus vor, wobei dieses 27 Wohnungen umfasste.

Bei der Untersuchung von *Schöberl* ging es auch um die Überprüfung der Machbarkeit der Anwendung von Passivhaustechnologie im Geschosswohnungsbau. Zur Kostenanalyse ist wieder auf *Schöberl* zu verweisen:

„Die Kostenanalyse der baulichen Mehrkosten der drei Passivhauswohnanlagen hat gezeigt, dass es möglich ist, mit Mehrkosten von 41,31 bis 57,35 Euro/m² Wohnnutzfläche mehrgeschossige Passivwohnhausanlagen zu bauen, ohne dass auf einen hohen Standard in der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes verzichtet werden muss.“¹⁶³

Schöberl stellte die Mehrkosten in Relation zu den Baukosten, diese betragen lediglich 4 bis 6 Prozent der Baukosten.¹⁶⁴

¹⁶² *Schöberl* (2013): Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser, S. 13.

¹⁶³ *Schöberl* (2013): Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser, S. 143.

¹⁶⁴ *Schöberl* (2013): Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser, S. 13.

Große Mehrkostenverursacher waren die Lüftungsanlage, die Fenster, die Außenwand, die Dachdämmung sowie die Dämmung der untersten Geschosdecke.¹⁶⁵

Die damals als Mehrkostenverursacher titulierten Bauteile und Aufbauten mit höherer Qualität (Stichwort U-Wert bei Fenster und Dämmmaterialien) werden heutzutage nicht mehr kritisch hinterfragt, sondern sind als klare Notwendigkeit bei der Projektrealisierung akzeptiert. Nach wie vor in Diskussion steht das Thema Lüftungsanlage. Dieses führt auch im Schulbau zu zwei unterschiedlichen Lagern (Befürworter und Gegner), wo neben den möglichen Hygieneproblemen bei der Wartung und dem falschen Nutzerverhalten (Stichwort Fensterlüftung trotz Lüftungsanlage) die Lüftungsanlage stets als Mehrkostenfaktor diskutiert und als Abwurfpaket bei der Projektumsetzung gestrichen wird.

Auch wenn die derzeitige Situation am Baupreis- und Baumaterialienmarkt sehr angespannt ist, zeigt die damalige Untersuchung von *Schöberl* den geringen Unterschied zwischen einer traditionellen und einer nachhaltigen Wohnneubau Umsetzung auf. Voraussetzung dafür ist aber, dass zu Beginn bereits die Planung auf eine nachhaltige Projektumsetzung ausgerichtet ist und alle Planer und ausführenden Firmen frühzeitig eingebunden sind.

In den letzten Monaten sind die Baupreise stark gestiegen und eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung ist kaum möglich. Viele Baumaterialien sind kaum verfügbar, haben sehr lange Lieferzeiten, und die Preise des Lieferanten sind tagesabhängig vom (noch unsicheren) Lieferzeitpunkt.

Die derzeitige Marktlage im Hochbau stellt sich im zweiten Quartal 2022 so dar, dass die Firmen keine Fixpreisangebote mehr abgeben, da ihnen so das komplette Marktrisiko überbunden werden würde und die Vergabe von Aufträgen zu variablen Preisen derzeit am Sinnvollsten erscheint. Diese Situation bewirkt bei vielen öffentlichen Auftraggebern eine zeitliche Verschiebung von Projekten bzw. werden derzeit von Wohnbaugenossenschaften Projekte auf unbestimmte Zeit ausgesetzt.

¹⁶⁵ Schöberl (2013): Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser, S. 143.

V. Empirische Untersuchung

V.1. Eckdaten der Untersuchung (Wer, Was, Wieso)

In der empirischen Untersuchung wird der Forschungsfrage „Kann leistbares Wohnen nachhaltig sein?“ vom Autor nachgegangen und soll Aufschluss über das Zutreffen der Hypothese, dass leistbares Wohnen nachhaltig sein kann, gefunden werden.

„Die Verwendung von geeigneten Vergleichsgruppen kann die Glaubwürdigkeit erhöhen. Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen Vergleichsgruppen lassen die soziostrukturellen Bedingungen der Anwendbarkeit der Theorie erkennen und fördern die Datenanalyse.“¹⁶⁶

In diesem Zusammenhang wurden als Vergleichsgruppen für die Expert:innenbefragung Fachleute aus dem Bereich Verwaltung, Politik und gemeinnützigen Bauträgern (primär Genossenschaften) ausgewählt. Die Empirische Erhebung von in der Praxis eingesetzten „geeigneten“ Instrumenten und Modellen der Bodenbeschaffungspolitik wurde bei folgenden Städten, touristischen Hotspots, wie auch ländlichen Zentren in Österreichs geplant:

Vorarlberg (Bludenz, Feldkirch, Arlberg), Tirol (Innsbruck, Wörgl, Kitzbühel), Steiermark (Graz, Kapfenberg, Schladming), Oberösterreich (Linz, Wels), Salzburg (Salzburg), Wien (Wien), Kärnten (Klagenfurt, Wörthersee).

In der Auswahl der Standorte wurde neben den angeführten touristischen Gebieten, auch darauf Bedacht genommen Städte auszuwählen, wo die Anzahl der Gemeindewohnungen hoch ist und auch auf ländliche Zentren wie Feldkirch, Wörgl, Wels, Kapfenberg, Bedacht zu nehmen. Für die konkrete Auswahl der Städte wurde die Größe des Einzugsgebietes herangezogen.

Neben den traditionellen persönlichen Interviews (sogenannte „Face-to-Face-Erhebungen“) haben sich in den letzten Jahrzehnten auch asynchrone Interviewformen, zB via E-Mail oder Telefon, als probate Mittel für Expert:inneninterviews erwiesen.¹⁶⁷ Methodisch wurde die Erhebung für diese Arbeit mittels Expert:inneninterviews unter Einsatz von schriftlichen Fragebögen

¹⁶⁶ Lamnek (2005): Qualitative Sozialforschung, Lehrbuch, 4. überarbeitete Auflage, 117.

¹⁶⁷ Naderer und Balzer (2011): Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis Grundlagen-Methoden-Anwendungen 2., überarbeitete Auflage, S. 276.

durchgeführt. Expert:inneninterviews sind nach Ansicht von Naderer und Balzer in Forschungsfeldern dann eine geeignete Methode, wenn „Nicht-Biographisches im Mittelpunkt der Erhebung“ steht. Als Expert:innen werden nur aktive Funktionsträger:innen aus dem Bereich Raumordnung und Wohnbau eingeladen.¹⁶⁸

Methodisch fand bei der empirischen Untersuchung eine Anlehnung an die fünf empfohlenen Schritte der qualitativen Stichprobenpläne statt.¹⁶⁹ Im ersten Schritt wurde der Geltungsbereich der Untersuchung festgelegt. Aufgrund des gewählten Themas der Masterthese kam als Geltungsbereich Österreich zum Tragen. Für den zweiten Schritt der relevanten Merkmale im Gegenstandsbereich wurde die Begrifflichkeiten zu leistbarem und nachhaltigem Wohnraum identifiziert.

Danach erfolgte im dritten Schritt die Festlegung der Merkmalskombinationen/Zellen. Hier wurde auf Bundesland, Landeshauptstädte, Städte mit großem Einzugsgebiet und touristische Hotspots einerseits und andererseits auf Funktionsträger aus den Bereichen Politik, Verwaltung und gemeinnützigen Bauträgern Wert gelegt. Danach wurde die Anzahl der Fälle pro Merkmalskombination bestimmt und als letzter Schritt die Fallauswahl getroffen.

Insgesamt wurden 205 Vertreter:innen aus den Zielgruppen Politik, Verwaltung, gemeinnützigen Bauträger eingeladen an der Befragung teilzunehmen. 34 Expert:innen nahmen daran teil.¹⁷⁰

Der Fragebogen¹⁷¹ umfasste die folgenden 10 Hauptfragen und vereinzelt Unterfragen zu der jeweiligen Hauptfrage:

- Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?
- Frage 2: Wohnen stellt eine Daseinsfunktion dar. Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

¹⁶⁸ Naderer und Balzer (2011): Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis Grundlagen-Methoden-Anwendungen 2., überarbeitete Auflage, S. 264.

¹⁶⁹ Siehe dazu Naderer und Balzer (2011): Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis Grundlagen-Methoden-Anwendungen 2., überarbeitete Auflage, S. 250-251.

¹⁷⁰ Für die Liste der kontaktierten Personen siehe Anhang 4 Empirische Untersuchung - Kontaktierte Expert:innen.

¹⁷¹ Für den Fragebogen siehe Anhang 3 Empirische Untersuchung - Fragebogen.

- Unterfrage 2a: Wie stark ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes bereits verankert?
- Unterfrage 2b: Ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?
- Frage 3: In der Steiermark gibt es die Widmungskategorie „Kommunaler Wohnbau“ als Vorbehaltsfläche. Für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fehlt derzeit eine allgemein gültige Definition. Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?
- Frage 4: Das Bodenbeschaffungsgesetz aus dem Jahr 1974 sieht zur Beschaffung von Grundflächen für den förderbaren Wohnbau für Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen ein Eintrittsrecht in Kaufverträgen bzw. die Enteignung vor. Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?
- Unterfrage 4a: Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?
- Unterfrage 4b: Auf welche potentielle Anwendungsmöglichkeiten würden Sie das Bodenbeschaffungsgesetz fokussieren?
- Frage 5: Bei „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fließen besonders Aspekte der Standorteignung und –ausstattung sowie auch der baukulturellen Gestaltungsqualität ein. Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?
- Unterfrage 5a: Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?
- Frage 6: Die Vertragsraumordnung nimmt mit Überlassungs-, Vorbereitungs-, Durchführungs-, und Kostenübernahmeverträge immer mehr an Bedeutung zu.

Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

- Unterfrage 6a: Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?
- Frage 7: Welche Hemmnisse sehen Sie bei „leistbarem UND nachhaltigem Wohnraum“?
- Frage 8: Wie hoch würden Sie den Unterschied bei den Errichtungskosten nach ÖNORM B 1801 eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes einschätzen?
- Frage 9: Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Wohnbauprojekten werden Nutzungsdauern von rund 50 Jahren zugrunde gelegt. Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?
- Unterfrage 9a: Welche Nutzungsdauerwürden Sie bei "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" konkret ansetzen:
- Frage 10: Die im DGNB System (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) definierten 37 Kriterien sollen zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ herangezogen werden und als Ergebnis eines Kriterienkatalogs für den zukünftigen sozialen Wohnneubau dienen. Welche der nachfolgenden Kriterien würden Sie persönlich als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ sehen?

V.2. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Antworten der Teilnehmenden werden in diesem Kapitel dargestellt und wurden im Original übernommen. Die Detailergebnisse können dem Anhang entnommen werden.¹⁷²

¹⁷² Siehe Anhang 1 Empirische Untersuchung - Detailunterlagen Text inkl. Anmerkungen zu Fragen sowie Anhang 2 Empirische Untersuchung - Detailunterlagen Diagramme.

Frage 1

Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

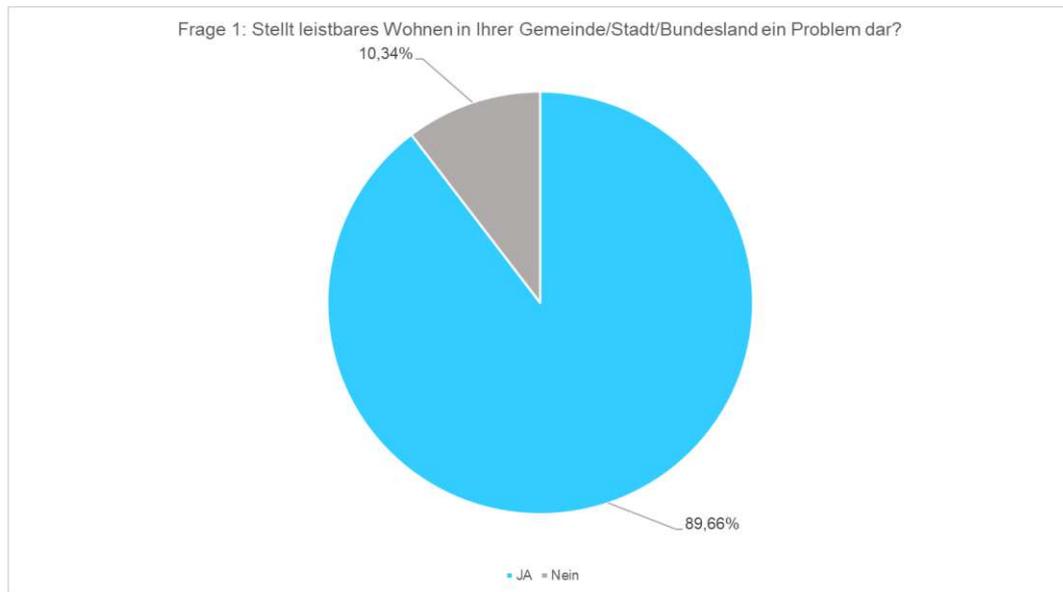


Diagramm 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

Für 89,66 % der Befragten stellt leistbares Wohnen ein Problem dar. 10,34 % verneinten dies. In den Bundesländern Wien, Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg wurde von allen teilnehmenden Expert:innen die Fragestellung bejaht. Die bejahenden Rückmeldungen aus unterschiedlichen Bundesländern deuten klar an, dass die Schaffung leistbaren Wohnraums ein bundesweites Problem ist und nicht bloß ein Bundesland betreffen.

Frage 2

Wohnen stellt eine Daseinsfunktion dar. Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

Frage 2 (1): Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

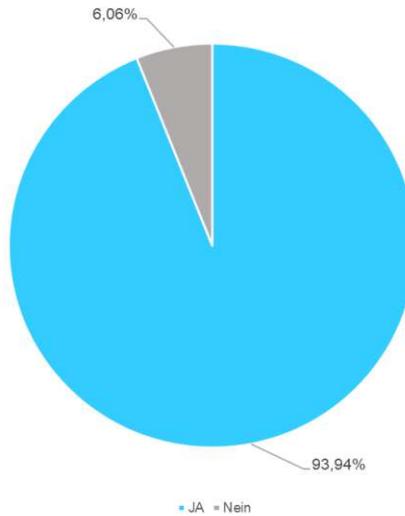


Diagramm 2: Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

93,94% der Befragten würden eine stärkere gesetzliche Verankerung von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ als Raumordnungsanliegen befürworten. 6,06% verneinten dies. Da lediglich zwei Expert:innen aus Kärnten und Vorarlberg sich dagegen aussprachen, kommt zum Ausdruck, dass in einzelnen Bundesländern eine Verankerung von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ im jeweiligen Raumordnungsgesetz möglicherweise genügend Unterstützung finden würde.

Unterfrage 2a

Wie stark ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes bereits verankert?

Frage 2 (2): Wie stark ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes bereits verankert?

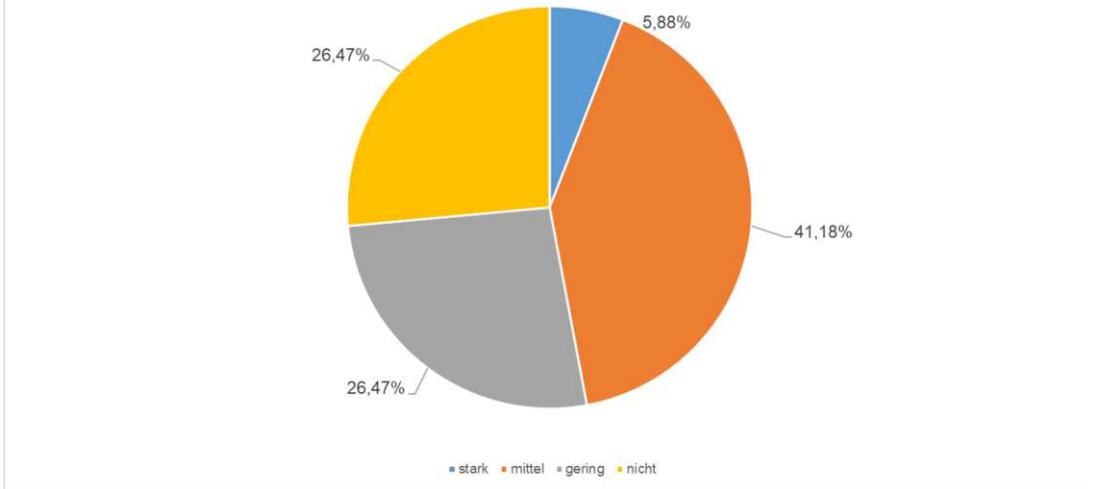


Diagramm 3: Wie stark ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes bereits verankert?

Mehr als die Hälfte (52,94%) der Expert:innen gaben an, dass „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ gering oder nicht im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes verankert ist. Lediglich 5,88% sehen derzeit eine starke Verankerung. Von den 14 Expert:innen aus der Steiermark gaben 5 keine, 6 eine geringe und 3 eine mittel starke Verankerung an. Aus den Rückmeldungen ist durchaus ein Erweiterungsbedarf hinsichtlich die Raumordnungsgesetze festzustellen.

Unterfrage 2b

Ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?

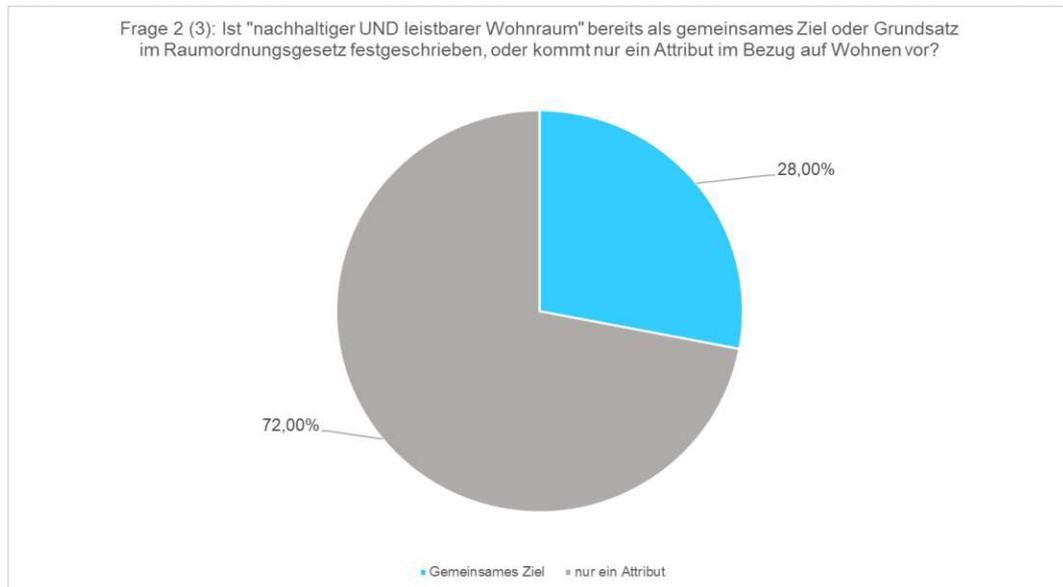


Diagramm 4: Ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?

Für 72% der Befragten stellt „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ nur ein Attribut dar. Lediglich für 28% ist „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ ein gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz. Wobei 5 von 6 Expert:innen aus dem Bereich Politik und Bundesland Steiermark in „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ nur ein Attribut sehen.

Frage 3

In der Steiermark gibt es die Widmungskategorie „Kommunaler Wohnbau“ als Vorbehaltsfläche. Für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fehlt derzeit eine allgemein gültige Definition. Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?

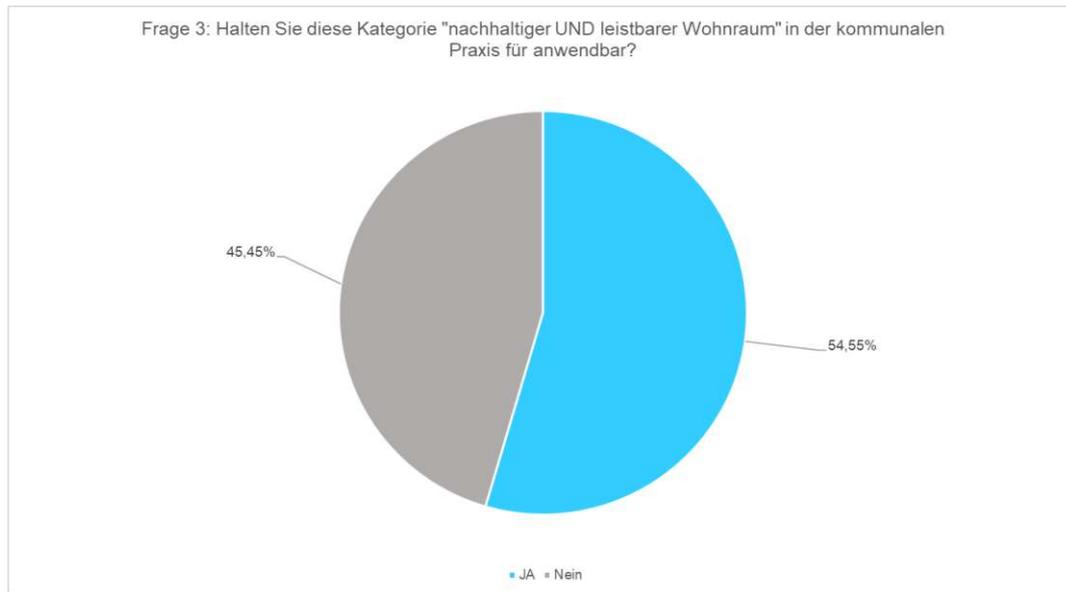


Diagramm 5: Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?

Die Mehrheit der Befragten (54,55%) sind der Meinung, dass die Kategorie „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ in der kommunalen Praxis anwendbar ist. In der Steiermark fällt auf, dass die Expert:innen aus Politik zur Gänze sich für die Anwendbarkeit ausgesprochen haben, wobei Verwaltung und Genossenschaft zur Gänze dagegen gegenteiliger Meinung sind.

Begründung der verneinenden Antwort

Folgefrage: Wenn Nein, warum nicht?

Antworten von Vertreter:innen der Politik

- Darüber kann aus OÖ keine Aussage getroffen werden
- Als Vorbehaltsfläche stark eingeschränkt, Eingriff im Markt zu weit
- Warum ja: Den Anspruch, kommunalen Wohnbau nach Kriterien der Nachhaltigkeit zu errichten, kann jede Gemeinde hoheitlich eigenständig festlegen
- Kann wiederum nicht mit Ja/Nein beantwortet werden; siehe Frage 2; nachhaltiges Bauen ist sichergestellt, und leistbares Wohnung ist nach den gleichen Kriterien zu beurteilen wie Bauen allgemein; Stichwort: „Wohnen ist Wohnen“;

- Wohnbau muss ohnehin stärker auf alternative und nachhaltigere Energieformen umstellen. Leistbares Wohnen entspricht aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen nicht mehr jenen Vorstellungen, die noch vor einigen Jahren selbstverständlich waren. Wohnen ist teurer geworden. Wichtig ist, dass es ausreichende Wohnversorgung für die Bevölkerung gibt. Wohnbau muss in Zukunft qualitativ höherwertig sein, längere Haltbarkeit, bessere Materialien, leichtere Reparaturmöglichkeit, weniger Energiebedarf.

Antworten von Vertreter:innen der Verwaltung

- da nicht umsetzbar
- In Wien haben wir die Leistbarkeit in der Bauordnung (=ein eigenes Raumordnungsgesetz gibt es in Wien nicht, sondern die Raumordnung ist Teil der Bauordnung) im Zusammenspiel mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WWFSG) über die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ geregelt.
- Das Thema „Nachhaltigkeit“ – wie immer es auch definiert ist – sollte aber meiner Meinung für alle „Gebäude“ (gefördert/ungefördert, Wohnbau/Nicht-Wohnbau) gelten. Deshalb sollten meiner Meinung – wenn schon – zwei Tatbestände eingeführt werden.
- zu undefiniert für Praxis
- Voraussetzung ist eine eigene Widmungskategorie, welche auch die Vorgabe von gedeckelten Grundstückspreisen ermöglicht
- Derzeit ist der Hauptfokus noch in der Umsetzung von leistbarem Wohnraum. Die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum ist nach meiner Erfahrung und Wahrnehmung derzeit noch kaum ein Thema oder findet Berücksichtigung
- Sowohl hinsichtlich Nachhaltigkeit (hier ganz besonders) als auch Leistbarkeit bedürfte es genauer gesetzlicher Umschreibungen, was darunter zu verstehen ist, ansonsten bleibt es bei begriffsoffenen und damit letztlich nicht vollziehbaren Absichtserklärungen mit Feigenblattcharakter.
- Insbesondere müsste deren Bedeutung in den Raumordnungszielen überhaupt bzw. verstärkt herausgestrichen werden.

- Das Oö. ROG hat allerdings verschiedene Instrumente, die zumindest hinsichtlich Leistbarkeit indirekt eine Handhabe bieten (spezielle Widmungen)
- es wäre aber ggf. sinnvoll, eine Widmungskategorie „geförderter Geschosßbau“ vorzusehen, da damit das Ziel der Nachhaltigkeit und Leistbarkeit - ob der vom Land Steiermark (und ggf. auch vom Bund) geforderten Voraussetzungen in Sachen Nachhaltigkeit und Leistbarkeit - erfüllt wäre.
- Gemäß § 29 Abs. 2 Z. 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) wird die Möglichkeit zur Festlegung von Vorbehaltsflächen für die Errichtung von förderbaren Wohngebäuden nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 eingeräumt.
- Ungeachtet dessen sei festgehalten, dass es sich bei gegenständlichem Thema um eine gesellschaftspolitische Werterhaltung handelt.
- Weil die Definition nicht eindeutig ist und sehr viele Varianten vorstellbar sind. Beabsichtigt ist eine Durchmischung und keine Segregation.
- Die Ausweisung für kommunalen Wohnbau ist aus derzeitiger Sicht ausreichend, da bei der Umsetzung von kommunalen Wohnbauten ohnehin Nachhaltigkeitsstandards zur Anwendung kommen. Die Stadt Graz geht hier selbst mit guten Beispielen bei der nachhaltigen Bauweise voran (Klima Neutrales Bauen etc.). Bei der Festlegung einer etwaigen Widmungskategorie für nachhaltigen kommunalen Wohnbau müssten auf jeden Fall die entsprechenden Kriterien definiert werden. Hingewiesen muss jedoch darauf werden, dass diese auch im Kostenrahmen bleiben sollten, da eine kommunale Wohnungsdaseinsvorsorge mitunter durch erhöhte Standards in der Umsetzung gefährdet würden.
- § 30 StROG legt die Widmungskategorien (Baugebiete) fest. Kommunal kommt dort nicht vor.

Antworten von Vertreter:innen der Genossenschaften

- Es fehlt an den gesetzlichen Grundlagen oder vielmehr Verknüpfungen (zw. Raumordnung, Widmungsbehörden, Fördergeber und Gesetzgeber), die fachgebietsübergreifend wirken müssen

- Der Begriff ist zu wenig streng definiert. Mit den vorhandenen Vorbehaltsflächen hat man zumindest den städtischen leistbaren Wohnraum ein wenig gesichert. Weiters gibt es die Vorbehaltsflächen geförderter Wohnbau, welcher ebenfalls leistbaren Wohnbau sichert. Um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten sollte diese Vorgangsweise, nämlich die Definition von neuen Vorbehaltsflächen, weitergeleitet werden.
- Bereits die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für kommunalen Wohnbau ist problematisch, weil die Gemeinde den tatsächlichen Bedarf in einer Planungsperiode nachweisen und die Fläche bereits im ÖEK dafür reservieren muss. Dieser Nachweis wird vor allem für kleinere Gemeinden/Städte aufgrund fehlender Personalressourcen schwierig bzw. bleibt immer die Frage, wie objektiv dieser Bedarf ermittelt wurde und welche Annahmen zugrunde gelegt werden.
- Auch das Verfahren bis zur tatsächlichen Übertragung der Liegenschaft, ist in der Stmk. schwierig. Es muss ein Einlöseantrag gestellt werden. Dabei ist der Verkehrswert (den die meisten Kommunen nicht aufbringen können) die Grundlage, die Gemeinde muss in Folge einen Dritten (bspw. Gemeinnützige Wohnbauträger) finden, der bereit ist, zu diesem Preis zu kaufen. Der Dritte beurteilt die Liegenschaft dann nach eigenen Kriterien.
- Im wahrscheinlichsten Fall endet das Verfahren damit, dass die Vorbehaltsfläche wieder aufgehoben wird. Inwieweit die Kommunalpolitik auch gewillt oder finanziell befähigt ist, Vorbehaltsflächen zu akquirieren, möglicherweise gegen den Willen der Eigentümer und mit dem Risiko politisch dafür abgestraft zu werden, steht in Frage.
- Wenn man berücksichtigt, dass bereits die bestehende Regelung in der kommunalen Praxis kaum Anwendung findet, dann kann man davon ausgehen, dass eine zusätzliche – begrifflich noch schwieriger zu konkretisierende Baulandkategorie – mit Sicherheit schnell totes Recht sein wird.

Den zahlreichen Wortmeldungen gemeinsam ist die aus Sicht der Expert:innen fehlende Definition der Begrifflichkeit bzw. gemeinsame Verständnis von einer

möglichen Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" und bedarf es erst einer umfassenden Diskussion auf politischer, verwaltungs- und praktischer Ebene.

Frage 4

Das Bodenbeschaffungsgesetz aus dem Jahr 1974 sieht zur Beschaffung von Grundflächen für den förderbaren Wohnbau für Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen ein Eintrittsrecht in Kaufverträgen bzw. die Enteignung vor. Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

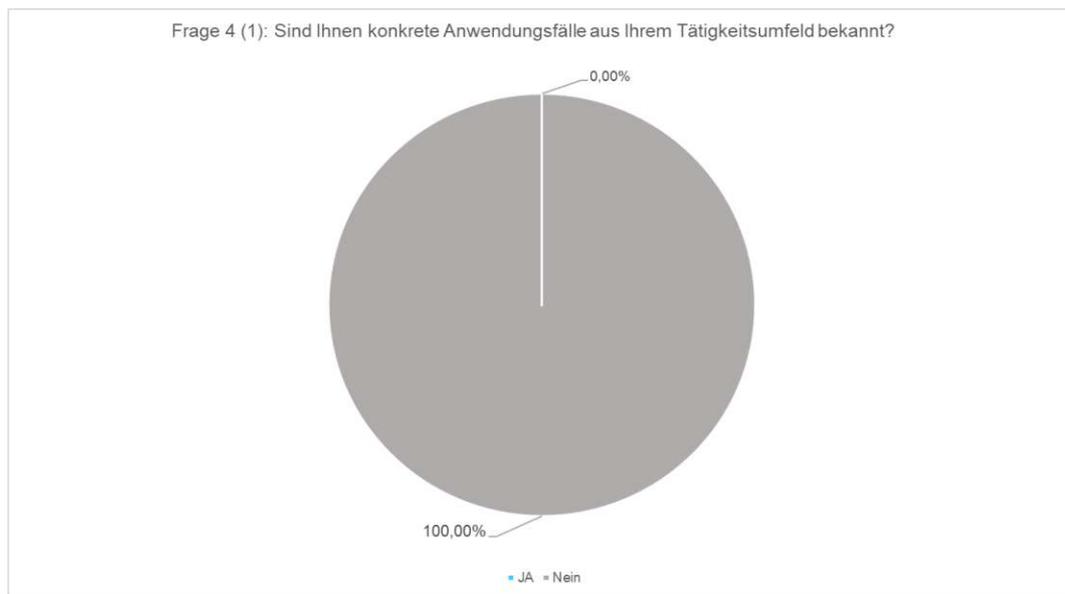


Diagramm 6: Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

Keiner der 34 befragten Expert:innen konnte aus seinem Tätigkeitsumfeld einen Anwendungsfall, wo das Bodenbeschaffungsgesetz zur Anwendung kam, nennen. Es handelt sich um „totes Recht“.

Unterfrage 4a

Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?

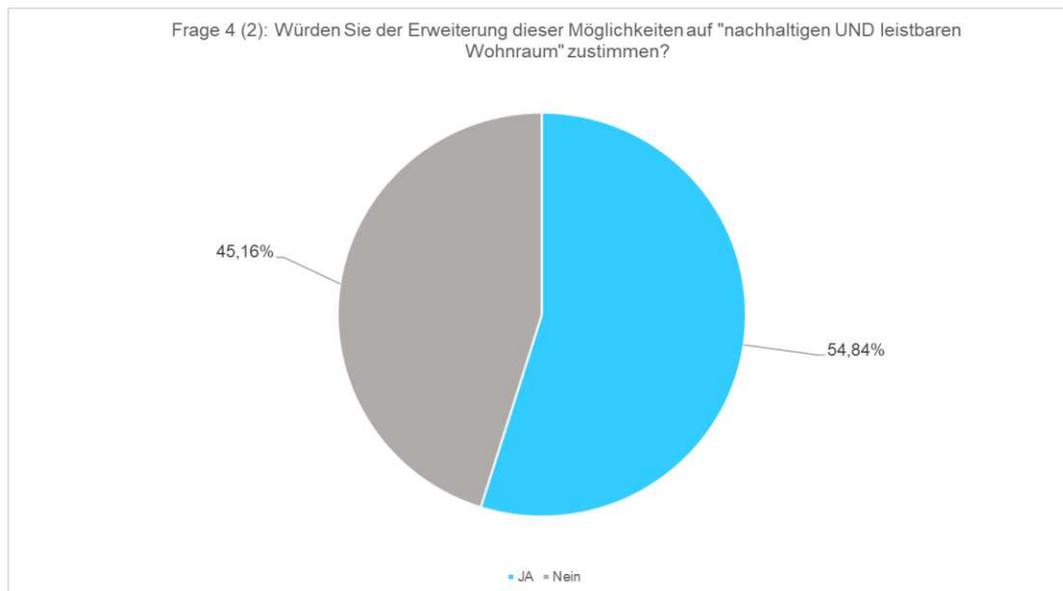


Diagramm 7: Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?

Diagramm 7

Die Mehrheit der Befragten (54,4%) würde eine Erweiterung auf „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ zustimmen. Lediglich in Wien und Salzburg sind die Expert:innen aus dem Bereich Verwaltung geschlossen dagegen.

Unterfrage 4b

Auf welche potentielle Anwendungsmöglichkeiten würden Sie das Bodenbeschaffungsgesetz fokussieren?

Antworten von Vertreter:innen der Politik

- Neue Bauplätze, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Bei nachhaltigem leistbaren Wohnraum
- In Wien gibt es den Wohnfonds, der sich speziell um die Beschaffung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau befasst, seit mehr als 30 Jahren, das Bundesgesetz kommt de facto nicht zur Anwendung
- Sinnvoller wäre aus meiner Sicht die Möglichkeit einen bestimmten Anteil neu zu widmender Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau und zu festgelegten Preisen Zweck zu widmen.

- Bedarf an leistbaren Wohnungen, kommunaler bzw. gemeinnütziger Wohnbau, soziale Infrastruktur, wenn die Marktbedingungen herkömmliche Bodenbeschaffung nicht mehr zulassen
- leistbarer Wohnbau müsste bei jedem Neubau im Verhältnis Anwendung finden! Ein Anlegerprojekt müsste nach einem Prozentsatz verpflichtend leistbaren Wohnraum ausweisen, ansonsten es zu Kürzungen von öffentlichen Förderungen kommen müsste.

Antworten von Vertreter:innen der Verwaltung

- Das Bodenbeschaffungsgesetz kommt aus einer ganz anderen Zeit. Es kann dann angewendet werden, wenn es zu wenig Wohnungen gibt. Gegenwärtig ist das aber in den meisten Städten nicht der Fall.
- Es gibt sogar ausreichend Wohnraum, nur ist dieser oft nicht ausreichend leistbar. Wenn also einerseits über eine „Leerstandsabgabe“ diskutiert wird und gleichzeitig das „Bodenbeschaffungsgesetz“ ins Spiel gebracht wird, dann passt das nicht zusammen.
- besser ROG novellieren
- Wenn keine Einzelflächen, sondern aus öffentlichem Interesse ableitbar ganze Quartiere in Richtung leistbare und Nachhaltiges Wohnen entwickelt werden (sonst Willkür möglich, an einem Ort schon, an einem anderen nicht)
- Voraussetzung ist die Abstimmung mit den Zielsetzungen und Vorgaben im OEK Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt/Gemeinde
- Es gibt neben dem Bodenbeschaffungsgesetz und dem Stmk ROG wohl noch andere Rechtsinstitute des öffentlichen und Zivilrecht, die das gleiche Ziel verfolgen. Es erscheint in der Praxis jedoch oft schwierig als Kommune bzw. Behörde auf Einflüsse des Marktes zu reagieren
-auf jene Punkte, die dort bereits formuliert sind
- positive Siedlungsentwicklung
- Klassisch: Leistbares Wohnen

- Bei Baulandhortung, aber das Thema Enteignung ist für eine Gemeinde ein heikles Thema
- Förderbarer Wohnbau ist in Verbindung mit Parameter des Leistbaren Wohnbaues, wie auch Kriterien der Nachhaltigkeit. Diese Parameter und Kriterien sollten auf Aktualität geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.
- Neben der Wohnbauthematik ergibt sich immer dringenderer Handlungsbedarf hinsichtlich Flächen für Alternativenergieanlagen (insbesondere PV)

Antworten von Vertreter:innen der Genossenschaften

- Errichtung mit Wohnbau-Fördermitteln, durch gemeinnützige Wohnbauträger
- Wenn es Flächenbedarf für die Bereitstellung grundlegender kommunaler Infrastruktur betrifft (Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten, Kanal, etc.)
- Widmungskategorie sozialer Wohnbau
- Aus ähnlichen wie den oben genannten Gründen ist das totes Recht.

Zusammengefasst erscheint das im Bodenbeschaffungsgesetz bereitgestellte Instrument der Enteignung nicht als praxistauglich und werden von den Expert:innen alternative Möglichkeiten wie die Novellierung der Raumordnung, der Einsatz von Förderungen bzw. Verschärfung der Förderbedingungen bis zur Einrichtung von eigenen Rechtskörpern wie zB der Wiener Wohnfond als geeigneter betrachtet.

Frage 5

Bei „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fließen besonders Aspekte der Standorteignung und –ausstattung sowie auch der baukulturellen Gestaltungsqualität ein. Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

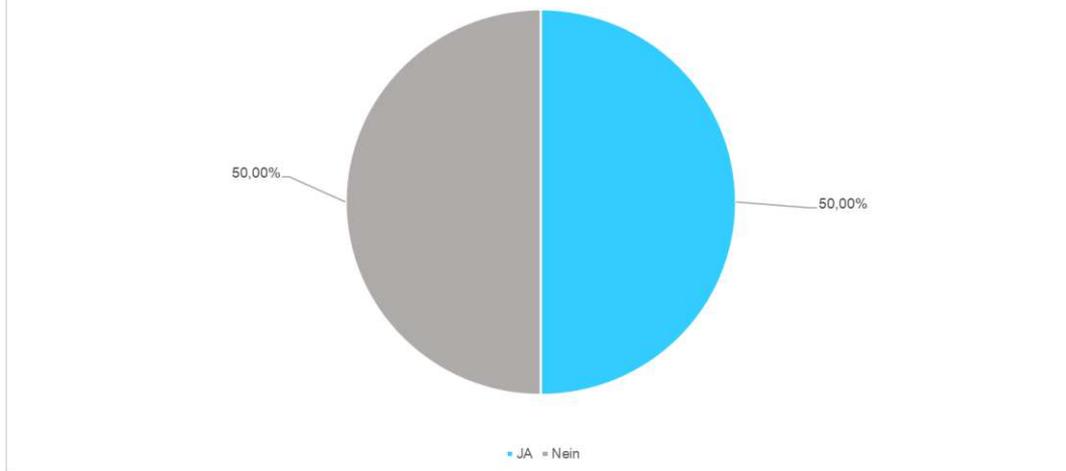


Diagramm 8: Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

Diagramm 8

Bei dieser Frage sind jeweils 50% für Ja und 50% für Nein. Dieser „vermutliche“ Gleichstand spiegelt sich sogar auf der politischen Ebene im Bundesland Steiermark wieder, wo selbst in dieser Expert:innengruppe sich drei dafür und drei dagegen ausgesprochen haben.

Unterfrage 5a

Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?

Frage 5 (2): Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?

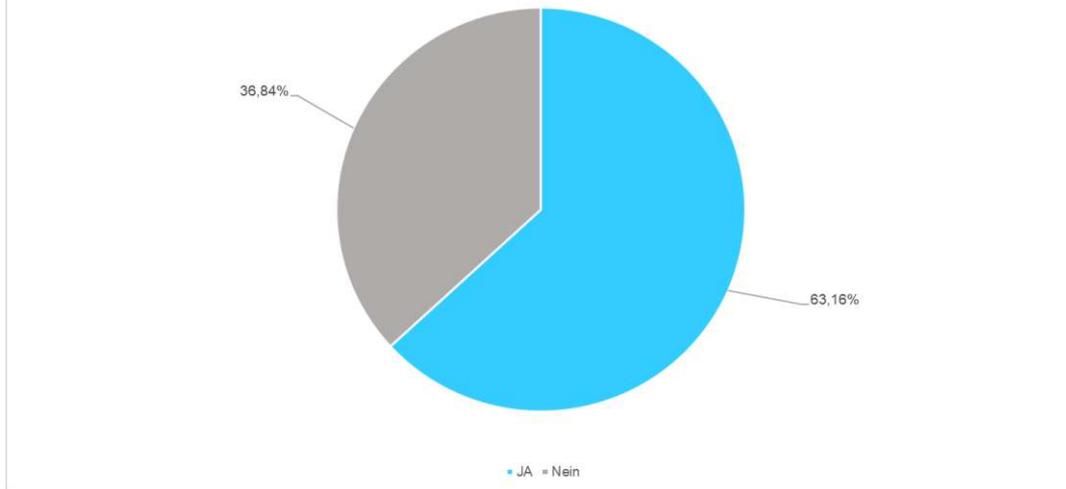


Diagramm 9: Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?

Von den zuvor mit Nein abgestimmten Expert:innen sind 63,16% davon überzeugt, dass die Qualität des Projektes durch eine verpflichtende Bebauungsplanerstellung abgesichert werden kann. Tendenziell sind sich die Expert:innen aus Politik sicher so die Qualität des Projektes gewährleisten zu können. Im Gegensatz zu den Expert:innen aus dem Bereich Verwaltung, wo bis auf das Bundesland Steiermark die Mehrheit an die Absicherung durch Bebauungsplan nicht überzeugt ist.

Frage 6

Die Vertragsraumordnung nimmt mit Überlassungs-, Vorbereitungs-, Durchführungs-, und Kostenübernahmeverträge immer mehr an Bedeutung zu. Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

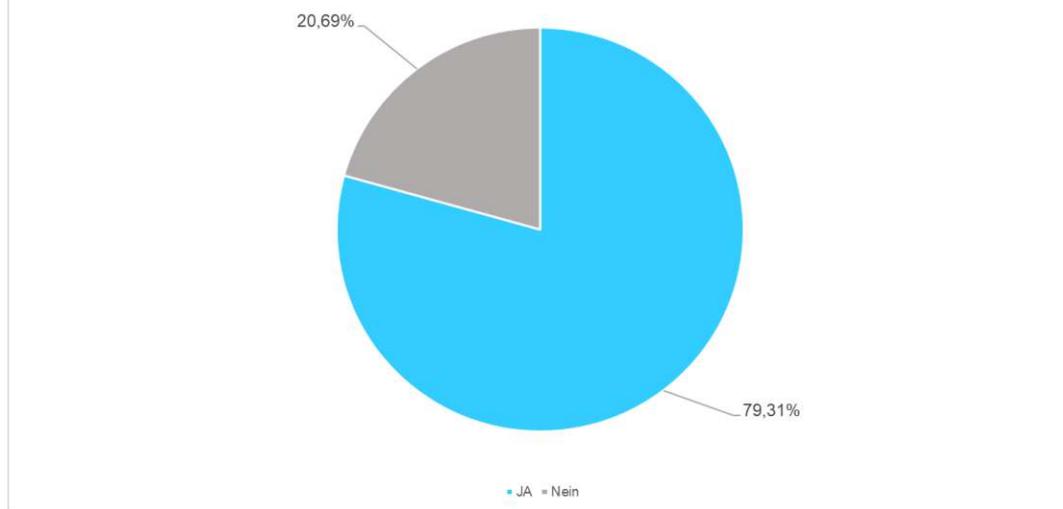


Diagramm 10: Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

Knapp 80 % der Expert:innen befürworten eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele. Lediglich 20,69% lehnen dies ab. Bis auf die Genossenschaft Expert:innen aus Kärnten sprechen sich die Vertreter:innen dieser Gruppe einheitlich dafür aus.

Unterfrage 6a

Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?

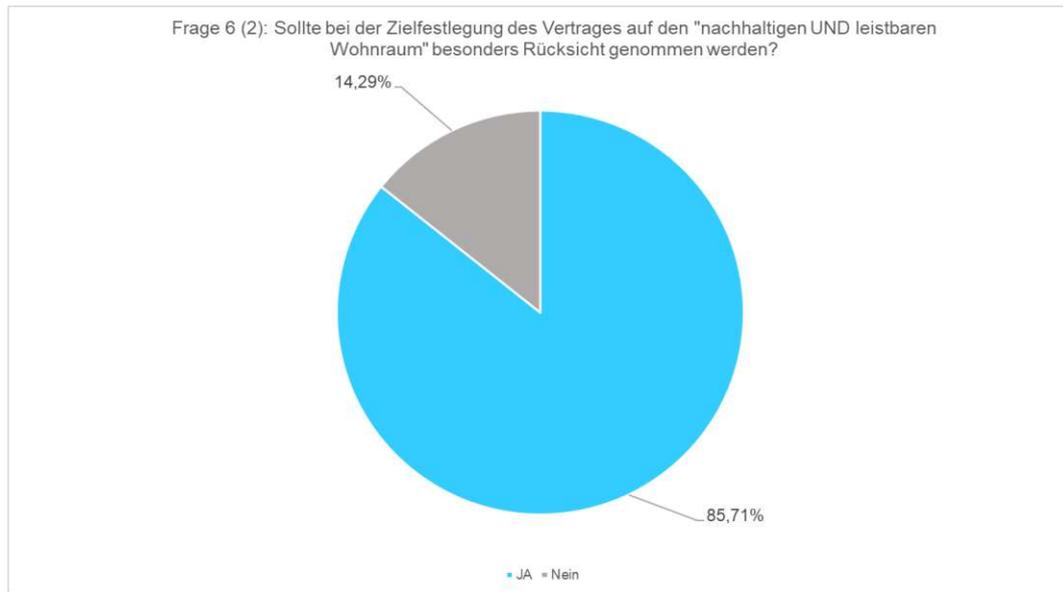


Diagramm 11: Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?

Diagramm 11

Über 85% sprechen sich für eine besondere Berücksichtigung von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ bei der vertraglichen Zielfestlegung aus. Lediglich 14,29% sind dagegen. Bei der Expert:innengruppe Genossenschaft sind alle befragten Expert:innen dafür.

Frage 7

Welche Hemmnisse sehen Sie bei „leistbarem UND nachhaltigem Wohnraum“?

Antworten von Vertreter:innen der Politik

- Kosten
- oft unrealistische Zugänge
- fehlendes gegenseitiges Verständnis
- Begrenzte Grundstücksflächen im öffentlichen Eigentum
- Im Allgemeinen ist es die Verfügbarkeit von Grundstücken, in letzter Zeit zunehmend die Steigerung der Gesamtbaukosten
- mögliche Kosten im Zuge der OÖ Wohnbauförderung

- Die Bereitschaft Beratungsleistungen zum obengenannten Thema in Anspruch zu nehmen, dies gilt insbesondere für privat errichtete Eigenheime.
- Die Möglichkeit zentrale und somit gut erschlossene Grundstücke zu leistbaren Konditionen zu erwerben.
- Eine Kostenbetrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, insbesondere auch hin künftige Sanierungs- und allfällige Entsorgungskosten umfassend.
- Nutzergewohnheiten, die veränderten kleineren Grundrissen entgegenstehen.
- Geschosßflächenzahl Vorgaben, die verdichtetes Bauen schwierig machen.
- Stellplatz Vorgaben, die zu starker Flächenversiegelung führen
- Definition des Nachhaltigkeitsbegriffs
- Kostenargument durch ausschließliche Berücksichtigung von Herstellungskosten und gleichzeitiger Vernachlässigung von langfristigen Folgekosten, Life Cycle Costs, Social Cost, und volkswirtschaftlichen Umwegrentabilitäten
- leider stehen noch immer die Interessen von Investoren/Bauträger im Vordergrund! Profit steht da sehr oft im Vordergrund zulasten von leistbaren Wohnraum! Aufgrund "billiger" schneller Bauweise bleibt nachhaltiges, ökonomisches und ökologisches Bauen auf der oft auf der Strecke!
- Grundsätzlich wird man bei den technischen Vorschriften und nicht bei den klassischen landesgesetzlichen Regelungsbereichen ansetzen müssen; es wird aber auf Beantwortung der Frage 2 verwiesen; die Kombination in einer gesetzlichen Formulierung ist nicht zwingend erforderlich, da diese sowieso sichergestellt ist;
- Derzeit extreme Nachfrage nach Wohnraum als Anlage (wegen Inflation, Lage, etc). Unsere Gemeinde hat 2 ha Bauland gekauft für Errichtung von Eigentum und Miete für Einheimische. Nachhaltigkeit könnte Wohnbau bei Errichtung ev. verteuern, somit Problematik Förderbarkeit, Finanzierung. Förderrichtlinien sollten angepasst werden um Ziele der Nachhaltigkeit zu integrieren. Hochwertige Planung kann dazu beitragen Kosten zu reduzieren.

Antworten von Vertreter:innen der Verwaltung

- nicht finanzierbar
- Nachhaltig: Kosten nachhaltiger Baustoffe
- Leistbar: die starke Nachfrage nach Wohnraum (niedrige Zinsen) führen zu hohen Kosten; Gewerbliche Bauträger streben den max. Gewinn an
- Wie gesagt, ich würde diese beiden Qualitäten nicht in eine „Kategorie“ zusammenfassen
- ROG unterstützt kostengünstige Grundstücksbeschaffung nicht optimal
- Wohnbauförderung ist insgesamt zu gering dotiert und zum Teil nicht zielgerichtet
- Grundstückspreise
- Festlegung nur bei neu zu verordnendem Bebauungsplan möglich, nicht bei bestehendem generellen Bebauungsplan, da dort noch nicht enthalten
- Derzeit ist die Preisentwicklung bei den Baukosten und den Immobilienpreisen wohl das größte Hemmnis, um diese Ziele umzusetzen
- Trotz der Initiative des Städtebundes blieben für OÖ und damit im Oö. ROG die Einflussmöglichkeiten durch Raumordnungsverträge eingeschränkt. Ein Anwendung auf Raumordnungsverträge ist daher ausgeschlossen.
- Die Fragestellung "Kann leistbares Wohnen Nachhaltig sein" halte ich für absurd im Sinne von: No Na!
- Unterschiede in den Definitions- bzw. Beurteilungsgrundlagen!
- Wenn gemeinsam z.B. in der Wohnbauförderung gelöst, dann machbar.
- Grundstückspreise
- Gestaltungsvorgaben (Bauordnungen)
- Flächenvorgaben (Mindestgrößen Zimmer etc.)
- Stellplatzvorgaben

- Bodenpreise, Errichtungskosten, Ziel der Gewinnoptimierung, Spekulation, mangelndes Bewusstsein v.a. bezüglich der durch nachhaltiges Bauen verringerten laufenden Kosten, hohe Verwaltungskosten, explodierende Energiekosten, (zu) luxuriöse Ausstattungen von gemeinnützig errichteten Wohnbauten, zu hohe Verwaltungskosten = zu hoher administrativer Aufwand, überbordende Normen etc.
- Leistbarkeit und Nachhaltigkeit sollten gemeinsam gedacht werden und sich nicht konkurrenzieren. Häufig wirken Kostenargumente hemmend auf die Umsetzung von nachhaltigen Bauprojekten, da diese in der Regel höhere Investitionskosten bedeuten. In der Betrachtung der Lebenszykluskosten gleicht sich das häufig an. Durch gezielte Fördermaßnahmen und regulatorische Festlegungen können Nachhaltigkeitsstandards sollen vorangebracht werden, bis diese – eines Tages - ganz selbstverständlich im Bewusstsein angelangt sind.
- Das Kostenthema und leider häufig zu wenig Bewusstsein in der Bauwirtschaft

Antworten von Vertreter:innen der Genossenschaften

- Bekenntnis zu leistbar UND nachhaltig WR ist nicht allein mit Raumordnung und Verträgen zu schaffen – es braucht jedenfalls Integration der Förder/Gesetzgeber und auch der Standortgemeinden
- Die überbordenden gesetzlichen Vorschriften, speziell im Vorbeugenden Brandschutz, den OIB-Richtlinien usw
- Finanzierbarkeit der Mehrkosten, auch wenn diese auf Lebenszyklusdauer (etwa 50 Jahre) wieder “ausgeglichen“ werden. Das Problem ist, dass die Finanzierung (inkl. der Mehrkosten) sofort bei Errichtung erfolgen und auf das Entgelt umgelegt muss, was naturgemäß höher ausfallen wird. Eine Kompensation durch rückzahlbare Fördermittel ist nicht immer möglich (Förderwürdigkeit der Werber, unwirtschaftlich lange Laufzeiten der Finanzierung!). Eine mögliche Lösung wäre ev. die Förderung mit verlorenen Zuschüssen an den Bauherrn sozusagen als „Belohnung“ für entsprechende Maßnahmen, welche aber politisch schwer umzusetzen sein wird (leere öffentliche Kassen, Treffsicherheitsthematik etc.)

- Es stellt sich die Frage, worauf man hinauswill. Nachhaltigkeit hat sich inzwischen zur Prämisse allen Handelns etabliert. Leistbarkeit ist wie eingangs angemerkt, unterschiedlich definiert. Sie ist ein soziales Konstrukt und wird in vielen Ländern anders interpretiert. Das größte Hindernis für leistbaren iS von sozialem Wohnbau (für wirtschaftliches Bauen allgemein) sind derzeit und in Zukunft sicher die Baukosten
- politische
- Die steigenden Bau- und Grundkosten!
- Das geringe Angebot an leistbaren und geeigneten Grundstücken!
- Das große Angebot freifinanzierter Wohnbauten in der Stadt Graz!

Von allen Wortmeldungen führten alleine 15 die hohen Kosten als größtes Hemmnis an, gefolgt von begrenzt verfügbaren und geeigneten Grundstücken (8 Wortmeldungen). Im Zuge der Kostenthematik erging mehrmals auch der Hinweis auf die Bedeutung der Lebenszykluskosten in dieser Diskussion zu achten.

Frage 8

Wie hoch würden Sie den Unterschied bei den Errichtungskosten nach ÖNORM B 1801 eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes einschätzen?

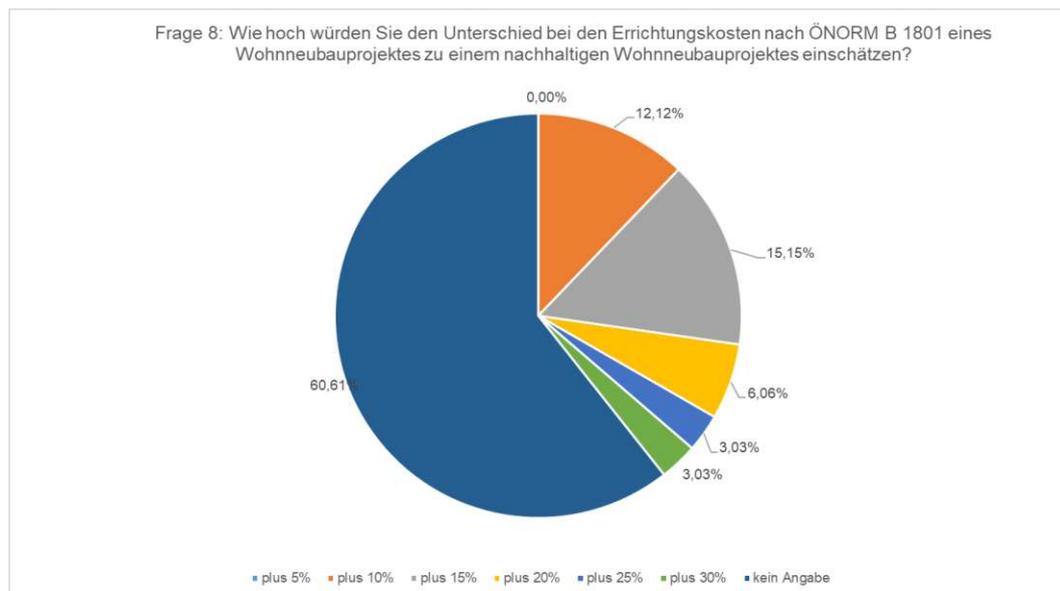


Diagramm 12: Wie hoch würden Sie den Unterschied bei den Errichtungskosten nach ÖNORM B 1801 eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes einschätzen?

Der Großteil der Expert:innen (60,61%) gaben keine Angabe an. Die fehlenden Angaben sind wohl damit zu erklären, dass ein Großteil der Befragten mit den Kostengruppen aus der ÖNORM wenig bis gar keine Erfahrungswerte vorweisen kann.

15,15% der Expert:innen waren der Meinung, dass die Errichtungskosten eines nachhaltigen Wohnneubauprojektes gegenüber einem traditionellen Wohnneubauprojektes um 15 % höher liegen, 12,12% gaben plus 10% an. Lediglich 6,06% der Befragten gaben einen Prozentsatz von 20% und jeweils 3,03% der Befragten gaben plus 25% bzw. plus 30% an. Die beiden höchsten Prozentangaben kamen aus Vorarlberg (plus 25%) und Kärnten (plus 30%)

Frage 9

Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Wohnbauprojekten werden Nutzungsdauern von rund 50 Jahren zugrunde gelegt. Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

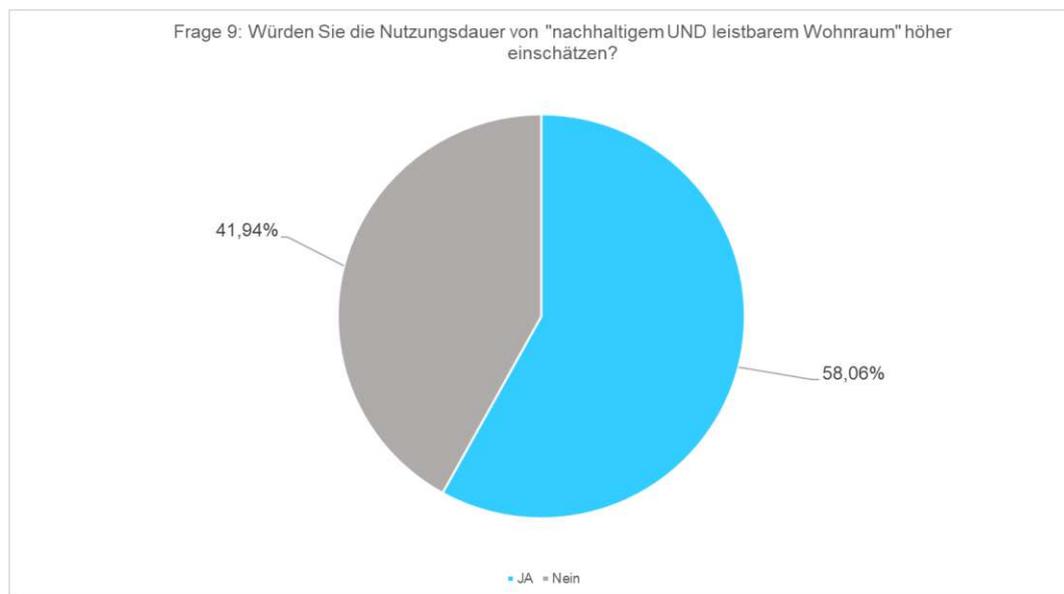


Diagramm 13: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

Die Mehrheit der Befragten (58,06%) schätzen die Nutzungsdauer von „nachhaltigem und leistbarem Wohnraum“ höher ein. Es konnte aufgezeigt, werden dass die Expert:innen mehrheitlich der Meinung sind, dass nachhaltige Gebäude einen längeren Lebenszyklus haben und die in diesem Zusammenhang stehenden Mehrkosten über den längeren Nutzungszeitraum refinanziert werden.

Unterfrage 9a

Welche Nutzungsdauerwürden Sie bei "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" konkret ansetzen?

19 der 34 an der Befragung teilgenommenen Expert:innen nannten folgende Nutzungsdauern:

Anzahl der Nennungen	Politik	Verwaltung	Genossenschaft
1	100	50-70	80-100
2	50	80	50-60
3	75	50	50
4	80	70	100
5	50	70	50
6	80-100	60	80
7		70-80	
Durchschnittliche Nutzungsdauer	74,2	66,4	70,8

Durchschnittliche Nutzungsdauer über alle drei Gruppen beträgt 70,3 Jahre

Frage 10

Die im DGNB System (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) definierten 37 Kriterien sollen zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ herangezogen werden und als Ergebnis eines Kriterienkatalogs für den zukünftigen sozialen Wohnneubau dienen. Welche der nachfolgenden Kriterien würden Sie persönlich als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ sehen?

Die Auswertung wurde entsprechend des Prozentsatzes der Zustimmung gereiht und ergibt nachfolgende Reihung:

KRITERIENBEZEICHNUNG	Zustimmung in %
ENV1.1 Ökobilanz des Gebäudes	100
TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle	100

ECO1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	96,67
SOC1.1 Thermischer Komfort	96,67
SOC1.6 Aufenthaltsqualitäten innen und außen	96,67
SITE1.3 Verkehrsanbindung	96,43
SOC1.2 Innenraumluftqualität	93,33
SOC2.1 Barrierefreiheit	93,33
TEC1.2 Schallschutz	93,33
ENV2.3 Flächeninanspruchnahme	93,10
TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur	93,10
PRO2.2 Qualitätssicherung der Bauausführung	90
SITE1.4 Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	90
PRO2.1 Baustelle / Bauprozess	85,71
SOC1.3 Akustischer Komfort	83,33
TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	83,33
ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung	80
TEC1.7 Immissionsschutz	80
PRO1.5 Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	80
SITE1.2 Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	80
PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung	79,31
PRO2.3 Geordnete Inbetriebnahme	78,57
PRO2.5 FM-gerechte Planung	76,92
TEC1.4 Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	76,67
SOC1.7 Sicherheit	76,67
PRO1.4 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	76,67
PRO1.6 Verfahren zur städtebaulichen und gestalterische Konzeption	76,67

ENV2.2 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	73,33
ECO2.1 Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	73,33
ENV2.4 Biodiversität am Standort	70
ECO2.2 Marktfähigkeit	70
SiTE1.1 Mikrostandort	70
TEC1.5 Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers	68,97
SOC1.4 Visueller Komfort	67,86
PRO2.4 Nutzerkommunikation	67,86
ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt	66,67
SOC1.5 Einflussnahme des Nutzers	50

Von den 37 abgefragten Kriterien erhalten 27 Kriterien von drei Viertel der teilnehmenden Expert:innen die Zustimmung. Von diesen liegen 13 Kriterien zwischen 90 und 100% Zustimmung. Die zwei Kriterien Ökobilanz des Gebäudes und Qualität der Gebäudehülle werden von den teilnehmenden Expert:innen einstimmig als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ angesehen. Als einziges Kriterium unter 2/3 Zustimmung liegt das Kriterium Einflussnahme des Nutzers (50%).

Die Ergebnisse dienen als Vorlage eines zukünftigen Kriterienkatalogs für „leistbaren UND nachhaltigen Wohnraum“ bzw. als Diskussionsgrundlage dafür.

VI. Gemeinsame Schnittmenge von Nachhaltigkeit und Leistbares Wohnen – Kriterienkatalog für den sozialen Wohnneubau

In diesem Zusammenhang wurde auch auf Basis der Ergebnisse aus der empirischen Untersuchung der Versuch unternommen, eine gemeinsame Schnittstelle „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ zu finden und diese in einen möglichen zukünftigen Kriterienkatalog für leistbares und nachhaltiges Wohnen im sozialen Wohnneubau zu bündeln.

Von den 37 abgefragten Kriterien erhalten 27 Kriterien von drei Viertel der teilnehmenden Expert:innen die Zustimmung. Von diesen liegen 13 Kriterien zwischen 90 und 100% Zustimmung. Die zwei Kriterien Ökobilanz des Gebäudes und Qualität der Gebäudehülle werden von den teilnehmenden Expert:innen einstimmig als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ angesehen. Als einziges Kriterium unter 2/3 Zustimmung liegt das Kriterium Einflussnahme des Nutzers (50%).

Die Ergebnisse dienen als Vorlage eines zukünftigen Kriterienkatalogs für „leistbaren UND nachhaltigen Wohnraum“ bzw. als Diskussionsgrundlage dafür. Es ist hierfür aufgrund der unterschiedlichen Player und Stakeholder die Einrichtung einer bundesweiten Arbeitsgruppe mit Vertreter:innen aus den drei Expert:innengruppen von Nöten.

VII. Wirtschaftliche, Investitions- und Lebenszyklusbetrachtung von traditionellen sozialen Neubauten und zukünftigen nachhaltigen sozialen Wohnneubau

VII.1. Allgemeines

Ohne eine intensive wirtschaftliche Betrachtung können Wohnneubauten nicht realisiert werden. Ferner sind auch Projekte einer Investitions- und Lebenszyklusbetrachtung zu unterziehen.

In diesem Zusammenhang wird vom Autor dieser Arbeit die bekannte Architekturkritikerin *Jane Jacobs* zitiert, die mit ihren Arbeiten unkonventionelle und kritische Beiträge zum Städtebau verfasst und damit schon in den 60er Jahren große Aufmerksamkeit erregt hat. Viele ihrer Gedanken regen damals wie heute noch zum Nachdenken an, da sie sich schon damals sehr kritisch gegenüber den damaligen Stadtentwicklern äußerte und eine diversere gemischte Bebauung einforderte.

„What I am saying is that every city has a direct economic ancestry, a literal economic parentage, in a still older city or cities. New cities do not arise by spontaneous generation. The spark of city economic life is passed on from older cities to younger. It lives on today in cities whose ancestors have long since gone to dust.“¹⁷³

Jacobs wollte wohl damit ausdrücken, dass jede Stadt von einer anderen Stadt in wirtschaftlicher Hinsicht abstammt und die Kreation von neuen Städten nicht spontan erfolgen kann. Auch das wirtschaftliche Stadtleben wird von einer älteren Stadt an eine jüngere Stadt weitergegeben, wodurch dieses, auch wenn die alte Stadt schon längst nicht mehr existiert, in der neuen Stadt weiterbesteht.

„Die Garantie einer Kostenmiete für den Eigentümer erstreckt sich über die Tilgungszeit für die Hypotheken. Sie mag schwanken zwischen dreißig und fünfzig Jahren, und solche Varianten haben den Vorteil, daß die Gebäude dann später einmal in unterschiedlichen Altersstufen abgerissen oder für andere Nutzungen umgewandelt würden. Die Kostenmiete würde einschließen: einen festen Amortisationsatz, Unterhaltungskosten und die laufenden Ausgaben, die der Kaufkraft des Geldes

¹⁷³ Jacobs (1969): *The Economy of Cities*, S. 170.

angepaßt sein müssen; des weiteren die Gewinn- und Verwaltungskosten und die Grundsteuern.“¹⁷⁴

Mit der Aufzählung aller relevanten Drehschrauben, um die Wirtschaftlichkeit eines Projektes zu beurteilen, befasste sich auch *Jacobs* mit den wichtigsten wirtschaftlichen Aspekten im Rahmen der Bebauung von Gebäuden.

Die wirtschaftliche Betrachtung von traditionellem und zukünftigem leistbarem Wohnneubau wird in den nächsten Unterkapiteln durchgeführt, indem eine Investitions- und Lebenszyklusbetrachtung in Form einer Cash-Flow und eines erzielbaren Ertragswert sowie einer Überschuss Betrachtung gegenübergestellt wurde.

VII.2. Cash-Flow Betrachtung bzw. Ertragswert und Überschuss Betrachtung

Mit diesem aus dem empirischen Teil abgeleiteten Kriterienkatalog wurde auch die wirtschaftliche Betrachtung für ein zukünftig leistbares, nachhaltiges Wohnen im sozialen Wohnneubaubereich untersucht. Auf Basis einer vergleichenden ÖNORM B1801 bzw. B1802 Investitionskosten- und Lebenszyklus-Darstellung kamen unterschiedlichen Annahmen hinsichtlich Nutzungsdauer und Ersatzinvestitionszeiten zur Anwendung um den „Break Even Point“ hinsichtlich „leistbarem Wohnen“ versus „leistbarem und nachhaltigem Wohnen“ darzustellen.

Für diese Vergleiche und Berechnungen wurde ein Excel-Tool erarbeitet, das der Frage nachgeht: Was darf Nachhaltigkeit kosten und wie stellt Sie sich über den Lebenszyklus dar?

Im Rahmen dieser Arbeit werden zwei Bewertungsmodelle angewandt, einerseits die Cash-Flow Betrachtung des Investments (Sichtweise Bauträger/Investor) und andererseits die Ertragswert und Überschuss Betrachtung (Sichtweise Immobiliensachverständiger/Liegenschaftsbewertung).

Dazu wird die Annahme getroffen, dass ein Bauvorhaben mit 3.500m² Bruttogeschossfläche, welches nach nachhaltigen Gesichtspunkten geplant und gebaut wird, einen 20%igen höheren Kostenansatz bei den Bauwerkskosten (Kostengruppe 2, 3, 4 nach ÖNORM B1801) hat als ein konventionell gebautes Gebäude.

¹⁷⁴ Jacobs (2015): Tod und Leben großer amerikanischer Städte, S. 176.

Mit anderen Worten ausgedrückt ist ein 20% höherer Ansatz bei Rohbau, Technik, Ausbau bei der nachhaltigen Variante gegenüber der konventionellen Variante zu verzeichnen.

Die Bauwerkskosten betragen € 1.800/m² Bruttogeschossfläche (BGF). Im Rahmen der Berechnung der Bauwerkskosten wurde die derzeitige Baupreissituation aus den zuvor genannten Gründen bei der Berechnung außer Ansatz gelassen und auf das Preisniveau 2021 abgezielt.

Auf der Erlösseite wird die Annahme getroffen, dass eine höhere Miete für ein nachhaltiges Projekt am privaten Markt zwar erzielbar ist, in Bezug auf leistbares Wohnen mögliche höhere Mietansätze aber außer Acht zu lassen sind.

Da aufgrund einer nachhaltigen Projektausführung und eines nachhaltigen Energiekonzeptes der Mieter Kosten bei Strom, Heizung und eventuell Kühlung (wenn vorhanden) spart, soll dieser Vorteil mit einem Prozentsatz von 10% der Miete bei der wirtschaftlichen Betrachtung für die nachhaltige Variante gegenüber der konventionellen Variante Berücksichtigung finden.

Mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz¹⁷⁵ (EAG), welches im 7. Juli 2021 vom Parlament beschlossen wurde, sind die Rahmenbedingungen geschaffen worden, um erneuerbare Energieerzeugung einfacher möglich zu machen. Das in Rede stehende Gesetz ermöglicht die Gründung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften und von Bürgerenergiegemeinschaften. Dadurch ist es bei Neubauprojekten fortan möglich, den durch Photovoltaik erzeugten Strom nicht nur für die Haustechnikanlagen, sondern für die Nutzung des Mietgegenstandes kostenlos zu verwenden. Lediglich die Mess- und Verrechnungsthematik ist über ein Elektrizitätsversorgungsunternehmen (EVU) oder geeigneten Dienstleister zu organisieren, wenngleich dem für den Mieter:innen dadurch keine Arbeitskosten für Strom, Netzkosten und Steuern anfallen.

Durch Energiegemeinschaften und Bürgerenergiegemeinschaften können Private und Firmen darüber hinaus produzierten Strom ohne EVU an andere Private und Firmen weitergeben und müssen für die Netzinfrastruktur voraussichtlich lediglich die Hälfte der Netzkosten bezahlen.

¹⁷⁵ BGBl I Nr. 150/2021.

Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der zu vergleichenden Varianten (Var 1 = konventionelle Umsetzung, Var 2 = nachhaltige Umsetzung) über den Lebenszyklus wurden nachfolgende zwei Berechnungsansätze gewählt und brachten nachfolgende Ergebnisse:

Im Rahmen der Immobilienbewertung wird von Sachverständigen der Ansatz über die Betrachtung des Ertragswertes des Gebäudes und der erzielte Überschuss (mit den Indikatoren Liegenschaftszinssatz und Vervielfältiger) berechnet.

Der errechnete Ertragswert beträgt bei Var 1 € 6,24 Mio und bei Var 2 € 7,22 Mio.

Der errechnete Überschuss beträgt bei Var 1 € -1,19 Mio und bei Var 2 € -1,69 Mio.

Somit ergibt sich das dem nachhaltigen Ansatz gegenüber dem konventionellen Ansatz der Vorzug zu geben ist.

Aus Sicht des Bauträgers bzw. Investors wird die kumulierte Cash-Flow Betrachtung mit Eigennutzung und Fremdnutzung /Vermietung herangezogen, wobei für die Frage ob sich die Nachhaltigkeit rechnet, die Betrachtung nur mit Vermietung Relevanz hat.

Dazu werden nachfolgende Annahmen getroffen:

Die Errichtung wurde mit 2,8 % Zinssatz fremdfinanziert und die Laufzeit mit 25 Jahre angenommen. Als Baukostenindexsteigerung wurden 3,5 % jährlich beziffert. Die derzeit durch den Ukraine Krieg und Corona bedingten Lieferengpässe, Preissteigerungen werden bewusst ausgeblendet.

Die Mietenvalorisierung wurden mit 1,8 % jährlich beziffert; die derzeit hohe Inflation wird bei der Mietenvalorisierung und Betriebskostenindexierung ebenso ausgeblendet. Für die Betriebskosten wurde eine Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) um 1,8 % jährlich angenommen. Es wurde die Annahme getätigt, dass Ersatzinvestition mit Eigenmitteln finanziert werden. Dabei haben die Var 1 und Var 2 unterschiedliche Häufigkeiten der Ersatzinvestitionen, da unterstellt wird, dass eine nachhaltig geplante Immobilie weniger Ersatzinvestitionen nach sich zieht (Stichwort: vorausschauende Planung, höhere Qualitäten, höhere Lebensdauer der Bauteile etc).

Bei Var 1 (konventionelle Bauweise) werden alle 5 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von € 50.000, alle 20 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von €

100.000 und alle 30 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von € 350.000 der Berechnung zu Grunde gelegt.

Bei Var 1 (nachhaltige Bauweise) werden alle 20 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von € 50.000, alle 30 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von € 100.000 und alle 50 Jahre Ersatzinvestitionen im Wertansatz von € 350.000 der Berechnung zu Grunde gelegt.

Var 2 erreicht bereits im 33 Jahr einen positiven kumulierten Cash-Flow, während Var 1 diesen im 34 Jahr erreicht.

Var 2 erreicht im 100 Jahr einen positiven Cash-Flow von € 61,61 Mio und Var 1 im selben Jahr einen positiven Cash-Flow von € 41,40 Mio.

Somit kann als Ergebnis festgehalten werden:

Die Nachhaltige Projektumsetzung (Var 2) rechnet sich bei der kumulierten Cash-Flow Betrachtung früher und weist einen deutlich höheren Cash-Flow Wert am Ende der angenommenen Nutzungsdauer aus.

Bei der Ertragswertbetrachtung erzielt die Nachhaltige Projektumsetzung (Var. 2) über einen höheren Ertragswert als die Var 1 (konventionelle Projektumsetzung), wobei beiden Varianten nur einen negativen Überschuss erzielen.

Die Detailberechnungen dazu sind dem der Arbeit im Anhang beigelegten Excel-Tool zu entnehmen.¹⁷⁶

¹⁷⁶ Siehe Anhang 5 Cash-Flow Betrachtung bzw. Ertragswert und Überschuss Betrachtung.

VIII. Break Even Point von „leistbaren“ versus „leistbaren und nachhaltigen“ Wohnen

Für die wirtschaftliche Betrachtung für ein zukünftig leistbares, nachhaltiges Wohnen im sozialen Wohnneubaubereich wird mittels vergleichender ÖNORM B1801 Investitionskosten- und Lebenszyklus Darstellung der diesbezügliche „Break Even Point“ errechnet.

Das soll Aufschluss für die Praktikabilität und Wirksamkeit dieser geben. Ferner sollen sich daraus grundsätzliche Empfehlungen für die Zukunft, wie leistbares und nachhaltiges Wohnen möglich wird, ableiten lassen,

Die in Kapitel VII angeführten Mehrkosten rechnen sich nach Ansicht des Autors dieser Arbeit über die erzielbare längere Nutzungsdauer. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass ein so weit wie möglich flexibles Raumkonzept und die Auswahl der geeigneten nachhaltigen Bauprodukte zur Umsetzung gelangen und somit über den Lebenszyklus die geringeren Instandhaltungsaufwendungen zum Tragen kommen, die letztendlich entscheidend den Break Even Point bestimmen.

IX. Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Literaturrecherche und die empirische Untersuchung bestätigten, dass leistbares Wohnen in Österreich ein bundesweites Problem darstellt. Verbesserungspotential ist insbesondere dort vorhanden, wo die Region über ein großes Einzugsgebiet verfügt.

Das bereits seit Jahrzehnten zur Verfügung stehende Bodenbeschaffungsgesetz würde in der Theorie den österreichischen Gemeinden eine Möglichkeit bieten, Grundflächen für leistbaren und nachhaltigen Wohnbau zu beschaffen. Jedoch zeigte die empirische Untersuchung, dass keiner der befragten Expert:innen aus seinem Tätigkeitsumfeld einen Anwendungsfall des Bodenbeschaffungsgesetzes nennen konnte. Gleiches erbrachte auch die Literaturrecherche, beim Bodenbeschaffungsgesetz handelt es sich daher um quasi „totes Recht“.

Eine Kompetenzübertragung an die Länder wäre hier eine Überlegung wert, da länderspezifische Unterschiede besser zur Geltung kommen könnten. Sollte diese Kompetenz an die Länder gehen, wären die Handlungsmöglichkeiten der Länder erweitert und zu einer Neureglung der hoheitlichen Instrumente für die Baulandbeschaffung im geförderten, insbesondere im sozialen Wohnbau führen. Gleichzeitig könnte auch das Thema Nachhaltigkeit gleich gesetzlich verankert werden.

Die Mehrheit der Befragten würde eine Erweiterung auf „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ zustimmen. Lediglich aus zwei (Wien und Salzburg) von sieben teilnehmenden Bundesländern waren die Expert:innen aus dem Bereich Verwaltung geschlossen dagegen. Zusammengefasst erscheint den Befragten das im Bodenbeschaffungsgesetz bereitgestellte Instrument der Enteignung nicht als praxistauglich. Daher werden von den befragten Expert:innen alternative Möglichkeiten wie die Novellierung der Raumordnung, der Einsatz von Förderungen bzw. Verschärfung der Förderbedingungen bis zur Einrichtung von eigenen Rechtskörpern zur Bodenbeschaffung als besser geeignet eingestuft.

Über 90% der Befragten würden eine stärkere gesetzliche Verankerung von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ als Raumordnungsziel befürworten. Da lediglich zwei Expert:innen aus Kärnten und Vorarlberg sich dagegen aussprachen, kommt zum Ausdruck, dass in einzelnen Bundesländern eine Verankerung von

„nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ im jeweiligen Raumordnungsgesetz möglicherweise genügend Unterstützung finden würde.

Mehr als die Hälfte (52,94%) der Expert:innen gab an, dass „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ gering oder nicht im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes verankert ist. Von den 14 Expert:innen aus der Steiermark gaben fünf keine, sechs eine geringe und drei der Befragten eine mittel starke Verankerung an. Damit besteht offensichtlich der Bereitschaft seitens der befragten Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung und Genossenschaften das Thema Nachhaltigkeit auch gesetzlich in der Raumordnung zu verankern. Dabei möchte die deutliche Mehrheit der Befragten "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ nicht als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festschreiben, sondern als ein Attribut im Bezug auf Wohnen vorsehen.

Die Mehrheit der Befragten (54,55%) war der Meinung, dass die Kategorie „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ in der kommunalen Praxis gut anwendbar ist. Hinsichtlich des Bundeslandes Steiermark war bemerkenswert, dass sich die dortigen Expert:innen aus der Politik zur Gänze für die Anwendbarkeit ausgesprochen haben. Im Gegensatz dazu waren die Vertreter:innen aus der Verwaltung und den Genossenschaften gegenteiliger Meinung. Damit könnte aber summa summarum sichergestellt werden, dass zukünftige Bauflächen für geförderte Wohnungen den gemeinnützigen Wohnbauträgern in einer neuen Qualität zur Verfügung gestellt werden könnten. Jedenfalls bedarf es betreffend eine Novellierung der diesbezüglichen Gesetze noch einer breiten politischen Diskussion unter Einbeziehung von Expert:innen aus Verwaltung und Genossenschaften.

Den zahlreichen Wortmeldungen aus der Befragung war gemeinsam, dass aus Sicht der Expert:innen die fehlende Definition der Begrifflichkeit bzw. des gemeinsamen Verständnisses einer möglichen Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" noch Hemmnisse sind und sowohl Kraftanstrengung als auch guten Willen bedürfen.

Von allen Wortmeldungen führten allein 15 Expert:innen die hohen Kosten als größtes Hemmnis an, gefolgt von begrenzt verfügbaren und geeigneten Grundstücken (8 Wortmeldungen). Diesbezüglich wird es entscheidend sein, in der Diskussion auch auf die Bedeutung der Lebenszykluskosten zu achten.

Der Großteil der Expert:innen (60,61%) wollte sich hinsichtlich der Bezifferung der Mehrkosten bei der Errichtung eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes nicht festlegen. Umso bemerkenswerter ist es, dass bei denjenigen, die sich bereit erklärt hatten eine Einschätzung der Mehrkosten zu geben, eine Bandbreite von plus 10% bis plus 30% bekanntgegeben wurde. Die beiden höchsten Prozentangaben kamen dabei aus Vorarlberg (plus 25%) und Kärnten (plus 30%), wo Nachhaltigkeit offensichtlich mit einem hohen Qualitätsanspruch beim Bauen korreliert.

Die Mehrheit der Befragten schätzen die Nutzungsdauer von „nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum“ höher ein, dass vermutlich mit den zuvor erwähnten Qualitätsanspruch beim Planen, Bauen und Betreiben des Gebäudes zusammenhängt. Die Bandbreite der Angaben reichte von 50 bis 100 Jahren, wobei sich als Durchschnittswert eine rund 70-jährige Nutzungsdauer errechnen ließ.

Die im DGNB System definierten 37 Kriterien wurden bei der empirischen Untersuchung zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von Nachhaltigkeit und leistbarem Wohnen herangezogen. Von den 37 abgefragten Kriterien erhalten 27 Kriterien von drei Viertel der teilnehmenden Expert:innen die Zustimmung. Von diesen liegen 13 Kriterien zwischen 90 und 100% Zustimmung. Die zwei Kriterien Ökobilanz des Gebäudes und Qualität der Gebäudehülle werden von den teilnehmenden Expert:innen einstimmig als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ angesehen. Als einziges Kriterium unter zwei Drittel Zustimmung liegt das Kriterium Einflussnahme des Nutzers (50%).

Die Ergebnisse dienen als Vorlage für einen zukünftigen Kriterienkatalog für „leistbaren UND nachhaltigen Wohnraum“ bzw. als Diskussionsgrundlage dafür.

Mit diesem aus dem empirischen Teil abgeleiteten Kriterienkatalog wurde auch die wirtschaftliche Betrachtung für ein zukünftig leistbares, nachhaltiges Wohnen im sozialen Wohnneubaubereich untersucht. Auf Basis einer vergleichenden Investitionskosten- und Lebenszyklus-Darstellung kamen unterschiedlichen Annahmen hinsichtlich Nutzungsdauer und Ersatzinvestitionszeiten zur Anwendung, um den „Break Even Point“ hinsichtlich „leistbarem Wohnen“ versus „leistbarem und nachhaltigem Wohnen“ darzustellen. Die nachhaltige Projektumsetzung rechnet sich bei der kumulierten Cash-Flow Betrachtung früher und weist einen deutlich höheren

Cash-Flow Wert am Ende der angenommenen Nutzungsdauer aus. Bei der Ertragswertbetrachtung erzielt die nachhaltige Projektumsetzung über einen höheren Ertragswert als die konventionelle Projektumsetzung, wobei beiden Varianten nur einen negativen Überschuss erzielen.

Damit wurde versucht die zu Beginn der Masterthese angenommene Hypothese, dass leistbares Wohnen in Österreich auch nachhaltig sein kann, rechnerisch zu beweisen. Ziel muss es aber in weiterer Folge sein, die dabei getroffenen Annahmen der Berechnung insbesondere hinsichtlich der Vorteile aus der nachhaltigen Projektausführung/Energiekonzeption und der damit verbundenen geringeren Ersatzinvestitionen über einen längeren Zeitraum bei mehreren Gebäuden zu untersuchen, um Erfahrungswerte und neue Erkenntnisse für die tatsächlichen Lebenszykluskosten daraus gewinnen zu können.

Abschließend sei noch auf die in der Arbeit aufgezeigten geeigneten Instrumente und Maßnahmen hingewiesen, wo Erweiterungspotential festgestellt wurde und zukünftig eine Berücksichtigung bei politischen Entscheidungen angeregt wird, damit leistbares Wohnen, vor allem im sozialen Wohnneubau, in seinen wirtschaftlichen Zwängen den Anforderungen der Nachhaltigkeit ausreichend gerecht werden können.

Wie durch die Coronakrise seit März 2020 unter anderem deutlich wurde, sind die konkreten Wohnverhältnisse von grundlegender Bedeutung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen.

Es muss daher in Zukunft ein vordringliches Anliegen sein, die geeigneten Maßnahmen zu treffen und die richtigen Schritte zu setzen, um eine vorausschauende Grundstücksverfügbarkeit zu sichern. Auch wenn der ökologische Wandel und die Energiewende im Bauwesen eine maßgebliche Herausforderung darstellen, sollte in Zukunft erreicht werden, dass leistbar und nachhaltig beim Wohnneubau im Einklang stehen.

Zweifelsfrei wird uns der Wunsch nach leistbarem Wohnen in Zukunft weiterhin stark begleiten, offen bleibt, wie stark der Wunsch nach nachhaltigem Wohnen zukünftig geäußert werden wird. Auf nationaler Ebene wurden zwar die ersten Schritte gesetzt und Instrumente geschaffen, jedoch gibt es noch Luft nach oben.

Dieser Arbeit sollte auch dazu dienen, Anreiz für weitere wissenschaftliche Beiträge zum Thema nachhaltigen und gleichzeitig leistbaren Wohnen zu schaffen. Neben einer intensiven theoretischen Aufarbeitung der in dieser Arbeit angeschnittenen Themenbereiche bedarf es wohl auch an mehr Studien mit Beispielen aus der Praxis, um aufzuzeigen zu können, dass sich langfristige nachhaltige Investitionen auch lohnen.

Literaturverzeichnis

Monographien

Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (2013): *Leistbares Wohnen – Arbeit – Mobilität – Familie Positionspapier*. Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, Wien

Fister (2004): *Der Raumordnung-/Baulandsicherungsvertrag*. Manz, Wien

Fröhler und Oberndorfer (1975): *Österreichisches Raumordnungsrecht*. Rudolf Trauner Verlag, Linz

Glaeser (2011): *Triumph of the City*. THE PENGUIN PRESS, New York

Jacobs (1969): *The Economy of Cities*. Random House, München

Jacobs (2015): *Tod und Leben großer amerikanischer Städte*. 3. Auflage, Birkhäuser Verlag, Basel

Klewein (2003): *Vertragsraumordnung*. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien

Lamnek (2005): *Qualitative Sozialforschung Lehrbuch*. 4. überarbeitete Auflage, Beltz Psychologie Verlags Union, Weinheim

Naderer und Balzer (2011): *Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis Grundlagen-Methoden-Anwendungen*. 2. überarbeitete Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden

ÖGNI (2020): *DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau*. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Stuttgart (Adaptiert und auf nationale Gegebenheiten angepasst durch die ÖGNI GmbH)

Sennett (2018): *Die offene Stadt Eine Ethik des Bauens und Bewohnens*. 2. Auflage, Hanser Berlin in der Carl Hanser Verlag GmbH & Co. KG, München

Schöberl (2013): *Kostengünstige mehrgeschossige Passivwohnhäuser*. Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau Verlag, Stuttgart

Statistik Austria (2021): *Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. STATISTIK Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien

Steixner und Welzig (2020): *Luxus für alle. Meilensteine im europäischen Terrassenwohnbau*. Birkhäuser Verlag GmbH, Basel

Beiträge in Zeitschriften

Bacher und Tamesberger (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? In: *momentum Quarterly*

Holm (2018): Wohnen macht arm. In: *WSI-Mitteilungen* Nr. 71 (5)

Kanonier (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: *Baurechtliche Blätter:bbl* 20

Ögut (2011): Bauen Wohnen Nachhaltigkeit, In: *Sustainable Austria*. Nr. 55

Beiträge in Sammelbänden

Berka und Kletecka (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), *Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“*, Schriftenreihe Nr. 191. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien

Hauer (2006): A. Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In: Hauer/Nußbaumer (Hrsg.): *Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht*. Pro Libris Verlagsgesellschaft, Reichenau

Lienbacher (2020): Raumordnungsrecht. In: Bachmann et al (Hrsg.): *Besonderes Verwaltungsrecht*. 13. Auflage, Verlag Österreich, Wien

Kanonier und Gutheil-Knopp-Kirchwald (2009): Handlungsbereich Nutzung von Bauland, Zersiedlung. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), *Schriftenreihe Nr. 179, Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten*. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien

Kanonier (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft, *Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“*, *Schriftenreihe Nr. 191*. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien

Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft (2014): Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft, *Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“*, *Schriftenreihe Nr. 191*. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien

Onlinequellen

Bundeskanzleramt (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020– 2024 <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> – abgerufen am 25. Juli 2022

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2020): KLIMAAKTIV BASISKRITERIEN 2020 <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/klimaaktiv-basiskriterien-2017.html> - abgerufen am 25. Juli 2022

Duden (2022): Rechtschreibung **leistbar** <https://www.duden.de/rechtschreibung/leistbar#> - abgerufen am 25. Juli 2022

Duden (2022): Rechtschreibung **nachhaltig** <https://www.duden.de/rechtschreibung/nachhaltig#> - abgerufen am 25. Juli 2022

Duden (2022): Rechtschreibung **wohnen** <https://www.duden.de/rechtschreibung/wohnen> - abgerufen am 25. Juli 2022

der Standard (2018): Bodenbeschaffungsgesetz soll noch eine Chance bekommen <https://www.derstandard.at/story/2000081444702/bodenbeschaffungsgesetz-soll-noch-eine-chance-bekommen> - abgerufen am 25. Juli 2022

Die Grünen Wien (2022): Leistbares Wohnen <https://wien.gruene.at/wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022

Europäische Union Nachrichten (2022): Ministerkonferenz zum Thema „Bau- und Wohnungswesen“: https://europa.eu/newsroom/events/ministerial-conference-housing-and-construction_de%20 - abgerufen am 25. Juli 2022

Eurostat (2022): Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/bar?lang=en - abgerufen am 25. Juli 2022

Eurostat (2022): Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status - EU-SILC survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table?lang=en - abgerufen am 25. Juli 2022

Französische Ratspräsidentschaft im Rat der Europäischen Union (2022): Die 27 EU-Mitgliedstaaten, die Europäische Kommission und die Akteure des Wohnungswesens verpflichten sich zum ökologischen Wandel in der Baubranche für hochwertigen, bezahlbaren und umweltfreundlichen Wohnraum <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/de/aktuelles/die-27-eu-mitgliedstaaten-die-europaische-kommission-und-die-akteure-des-wohnungswesens-verpflichten-sich-zum-okologischen-wandel-in-der-baubranche-fur-hochwertigen-bezahlbaren-und-umweltfreundlichen-wohnraum/> - abgerufen am 25. Juli 2022

Französische Ratspräsidentschaft im Rat der Europäischen Union (2022): Ministerkonferenz zum Thema Bau- und Wohnungswesen <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/de/aktuelles/ministerkonferenz-zum-thema-bau-und-wohnungswesen/> - abgerufen am 25. Juli 2022

ÖGNB (2022): TQB Bewertung <https://www.oegnb.net/tqb.htm> - abgerufen am 25. Juli 2022

Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie (2022): ÖGNB / TQB <https://www.ibo.at/gebaeudebewertung/oegnb-tqb/#:~:text=Total%20Quality%20Building%20TQB%20ist%20als%20Optimierungsinstrument%20in,Errichtung%20und%20zur%20Validierung%20der%20Nachhaltigkeitsziele%20nach%20%C3%9Cbergabe> - abgerufen am 25. Juli 2022

Kleine Zeitung (2022): Stadt Wien fordert Gemeindewohnung von Investor Wolf zurück <https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/6095309/Seit-40-Jahren-Mieter-Stadt-Wien-fordert-Gemeindewohnung-von> - abgerufen am 25. Juli 2022

klimaaktiv (2022): Der Gebäudestandard <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/gebaeudestandard.html> - abgerufen am 25. Juli 2022

Orf.at (2022): Mieten weiter gestiegen <https://oesterreich.orf.at/stories/3159992/#:~:text=Im%20Durchschnitt%20waren%200im%20ersten,Statistik%20Austria%20vom%20Donnerstag%20hervorgeht.> - abgerufen am 25. Juli 2022

Orf.at (2022): Immobilienpreise steigen ungebremst <https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/> - abgerufen am 25. Juli 2022

- ÖROK (2022): ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“
<https://www.oerok.gv.at/raum/themen/leistbares-wohnen> - abgerufen am 25. Juli 2022
- ÖVI (2019): Factsheet Leistbares Wohnen
https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf –
abgerufen am 25. Juli 2022
- ÖVI (2022): Anwendungsbereich MRG
<https://www.ovi.at/recht/miete/anwendungsbereich-mrg> – abgerufen am 25. Juli 2022
- Presseaussendung Parlament (2022): Politik am Ring: Teure Wohnträume: Wie garantieren wir leistbares Wohnen?
https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220118_OT0087/politik-am-ring-teure-wohntraume-wie-garantieren-wir-leistbares-wohnen - abgerufen am 25. Juli 2022
- Renn Süd (2022): Nachhaltiger Warenkorb, <https://www.nachhaltiger-warenkorb.de/heute-schon-an-morgen-denken-nachhaltig-wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022
- SPÖ (2022): Leistbares Wohnen <https://www.spoe.at/wofuer-wir-stehen/leistbares-wohnen/> - abgerufen am 25. Juli 2022
- Stadt Graz (2022): Neu ausgebaute Volksschule Murfeld eröffnet
https://www.graz.at/cms/beitrag/10379059/7744790/Neu_ausgebaute_Volksschule_Murfeld_eroeffnet.html - abgerufen am 25. Juli 2022
- Stadt Graz (2022), Graz ist Baukultur
https://www.graz.at/cms/beitrag/10136595/8033447/Graz_ist_Baukultur.html -
abgerufen am 25. Juli 2022
- Wikipedia (2022): Sozialer Wohnungsbau
https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau – abgerufen am 25. Juli 2022

Rechtsquellen

RGBI Nr. 142/1867

BGBI Nr. 1/1930 (wiederverlautbart).

BGBI Nr. 520/1981

BGBI Nr. 640/1987

BGBI Nr.112/2003

LGBI Nr. 49/2010

BGBI I Nr. 150/2021

Judikaturverzeichnis

VfSlg 2217/1951

VfSlg 2674/1954

VfSlg 11.849/1988

VfSlg 17.101/2004

Abkürzungsverzeichnis

§	Paragraph
Abs	Absatz
Art	Artikel
BGBI	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CO ₂	Kohlendioxid
dh	das heißt
EU	Europäische Union
etc	et cetera
EVU	Energieversorgungsunternehmen
FH	Fachhochschule
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung
LGBI	Landesgesetzblatt
K-ROG	Kärntner Raumordnungsgesetz
K-WBFG	Kärntner Wohnbauförderungsgesetz
Mio	Millionen
Nr.	Nummer
OÖ	Oberösterreich
Oö. ROG	Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz
ÖGNB	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

ÖNORM	Österreichische Norm
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖVI	Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft
PV	Photovoltaik
RGBI	Reichsgesetzblatt
S.	Seite
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
TQN	Total Quality Building
Ust	Umsatzsteuer
U-Wert	Wärmedurchgangskoeffizient
VfGH	Verfassungsgerichtshof
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungsgesetz
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel

Diagrammverzeichnis

<i>Diagramm 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?</i>	54
<i>Diagramm 2: Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?</i>	55
<i>Diagramm 3: Wie stark ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" im Raumordnungsgesetz ihres Bundeslandes bereits verankert?</i>	56
<i>Diagramm 4: Ist "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?</i>	57
<i>Diagramm 5: Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?</i>	58
<i>Diagramm 6: Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?</i>	62
<i>Diagramm 7: Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?</i>	63
<i>Diagramm 8: Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?</i>	66
<i>Diagramm 9: Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?</i>	67
<i>Diagramm 10: Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?</i>	68
<i>Diagramm 11: Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?</i>	69
<i>Diagramm 12: Wie hoch würden Sie den Unterschied bei den Errichtungskosten nach ÖNORM B 1801 eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes einschätzen?</i>	73
<i>Diagramm 13: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?</i>	74

Anhangverzeichnis und Anhänge

Anhang 1	Empirische Untersuchung - Detailunterlagen Text inkl. Anmerkungen zu Fragen
Anhang 2	Empirische Untersuchung - Detailunterlagen Diagramme
Anhang 3	Empirische Untersuchung - Fragebogen
Anhang 4	Empirische Untersuchung - Kontaktierte Expert:innen
Anhang 5	Cash-Flow Betrachtung bzw. Ertragswert und Überschuss Betrachtung

ANHANG 1

Empirische Untersuchung – Detailunterlagen Text inkl. Anmerkungen zu Fragen

Eckdaten zur empirischen Untersuchung:

Zwischen 8. Juni und 10 Juni wurden 205 Fragebogen inkl. Infoschreiben zur Masterarbeit per email auf die persönlichen email Adresse von Expert:innen aus den Fachbereichen Raumordnung, Wohnbau und Nachhaltigkeit verschickt.

Die Auswahl der einzelnen Interviewpartner erfolgte unter dem Gesichtspunkt jeweils Vertreter auf Landes-, Stadt- und Tourismusregion zu haben und innerhalb dieser jeweils Repräsentanten aus Politik, Verwaltung und Genossenschaften zu befragen.

In Abstimmung mit der Studiengangsleitung wurden Expert:innen aus nachfolgenden Bundesländern zur Teilnahme an der Befragung eingeladen:
Steiermark, Wien, Oberösterreich, Salzburg, Kärnten, Tirol und Vorarlberg.

Die Rücksendefrist endete mit 24.Juni.2022. Die bis 12. Juli noch einlangenden Fragebogen wurden noch bearbeitet. Insgesamt wurden 34 Fragebogen rückgesendet.

ANHANG 2

Empirische Untersuchung Detailunterlagen Diagramme

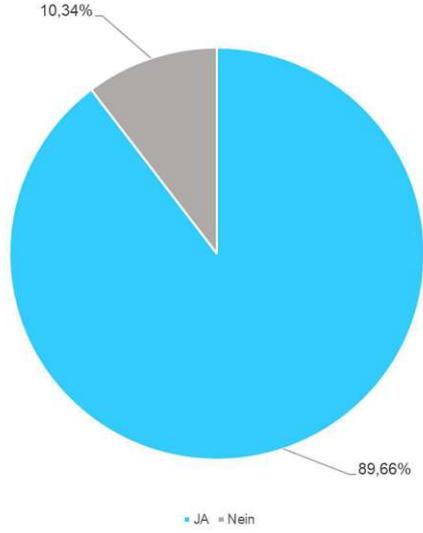
Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	P	V	P	V	P	V	G	V	G	V	G	V	G	V
2	P	V	P	G	P	G								
3	V	P												
4	P													
5	P													
6	V													
7														
8														
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
V	0	2	0	0	0	1	2	1	0	1	0	1	0	1
G	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0	1
	0	6	3	0	2	2	2	1	0	3	1	2	1	2

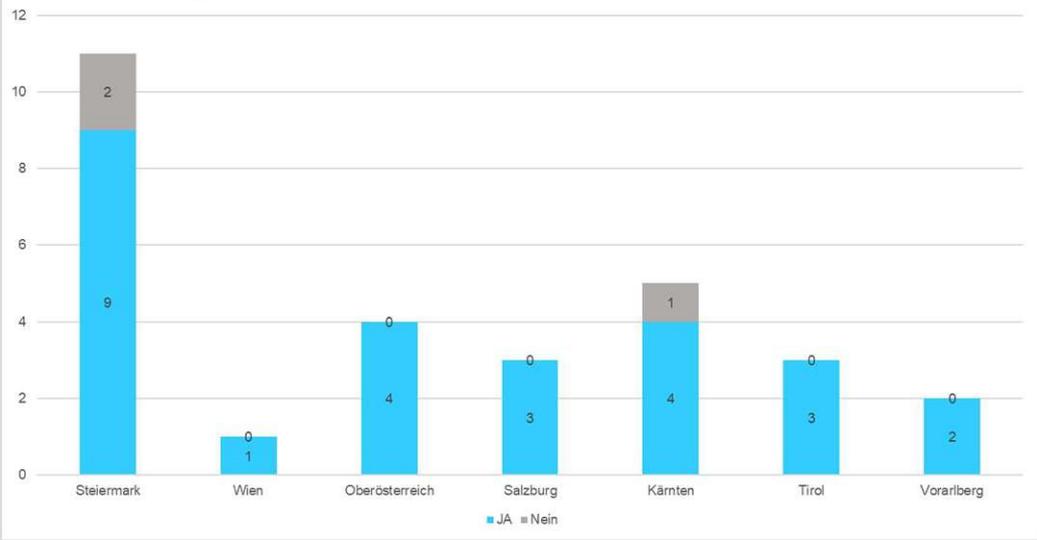
Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	G													
2	V													
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0

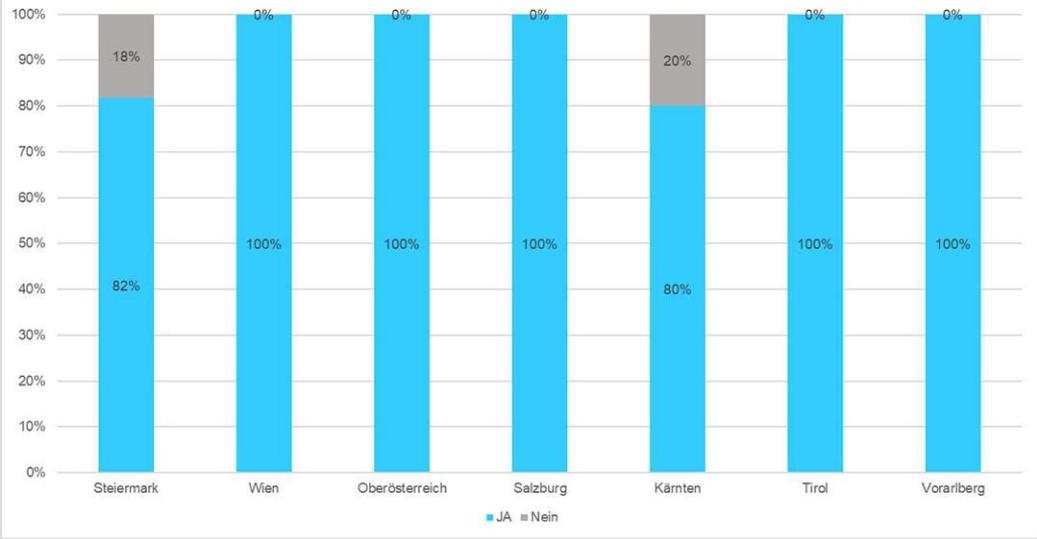
Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

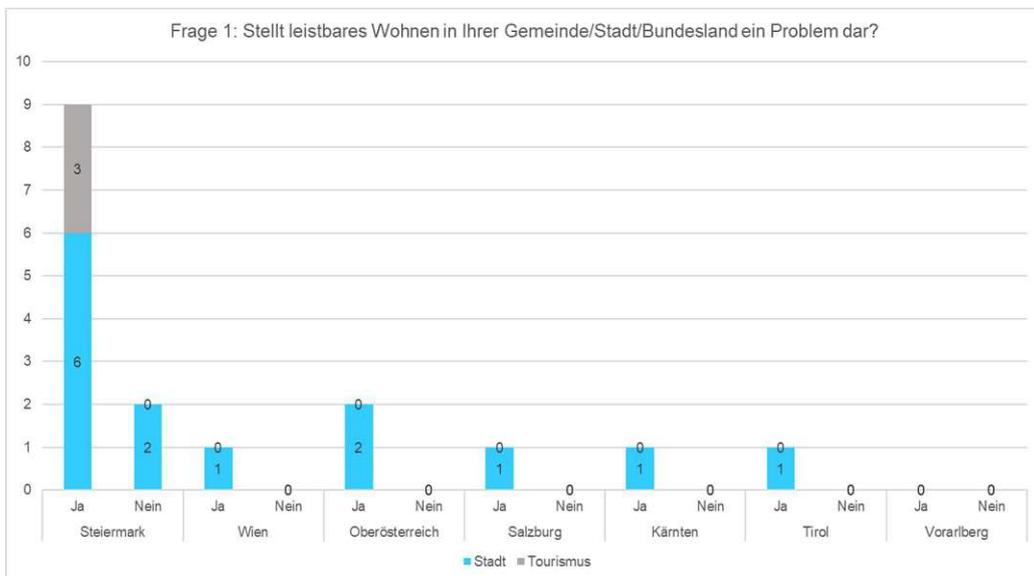
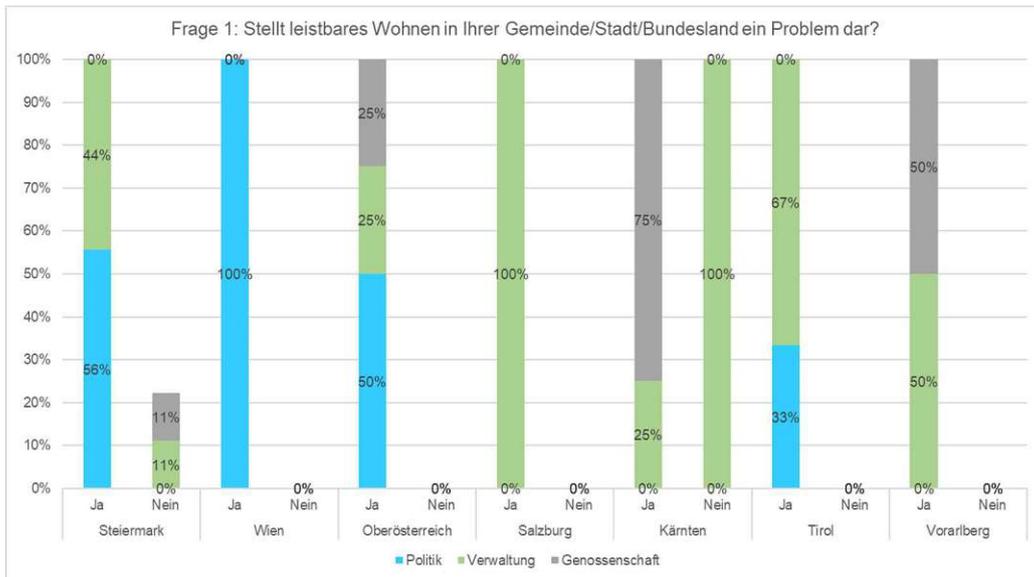
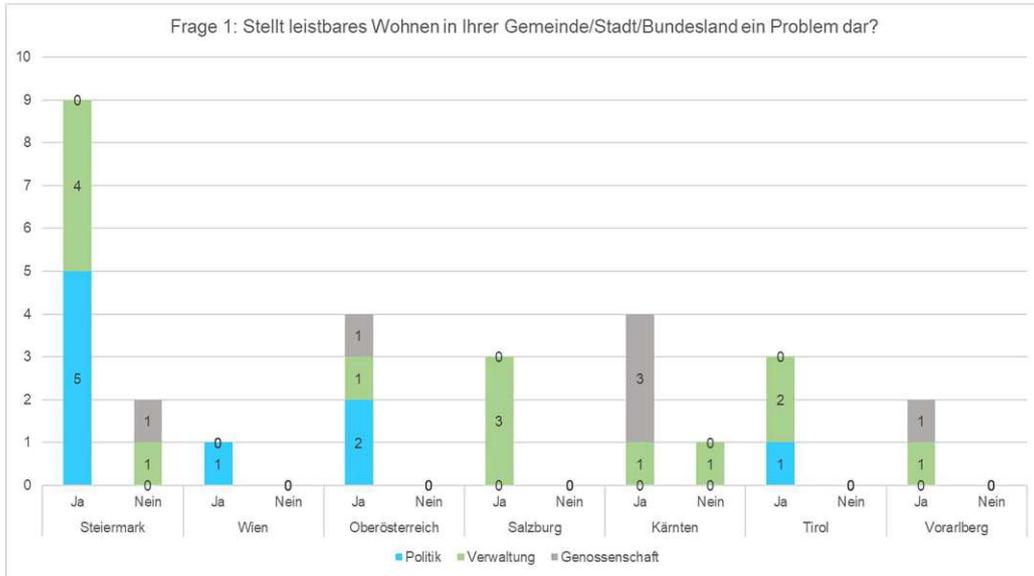


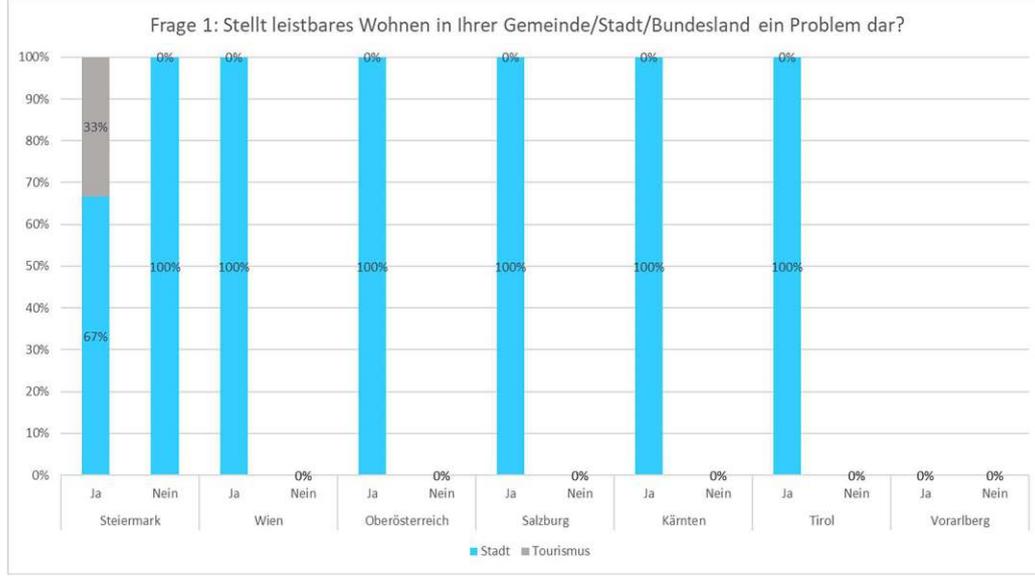
Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?



Frage 1: Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?





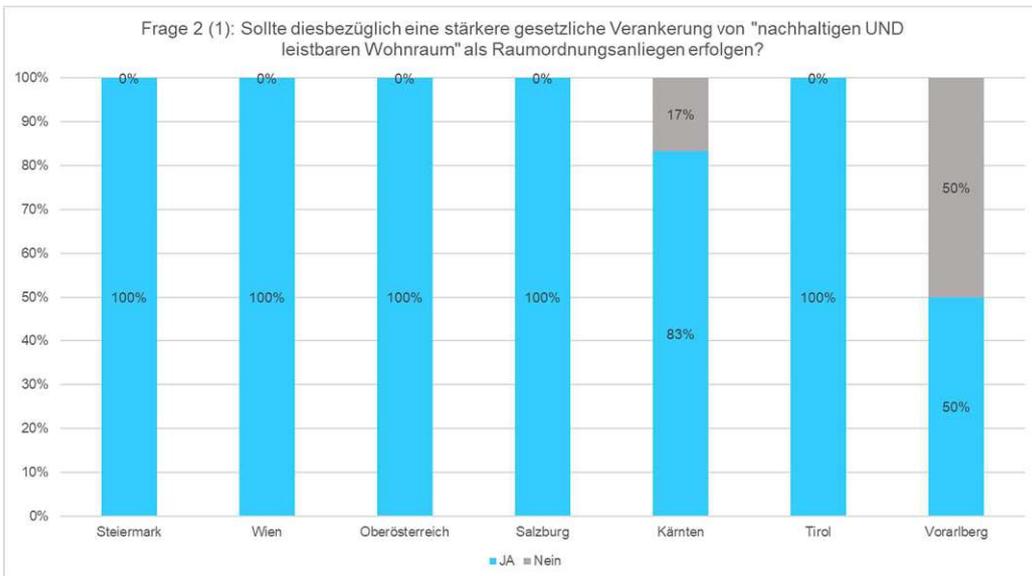
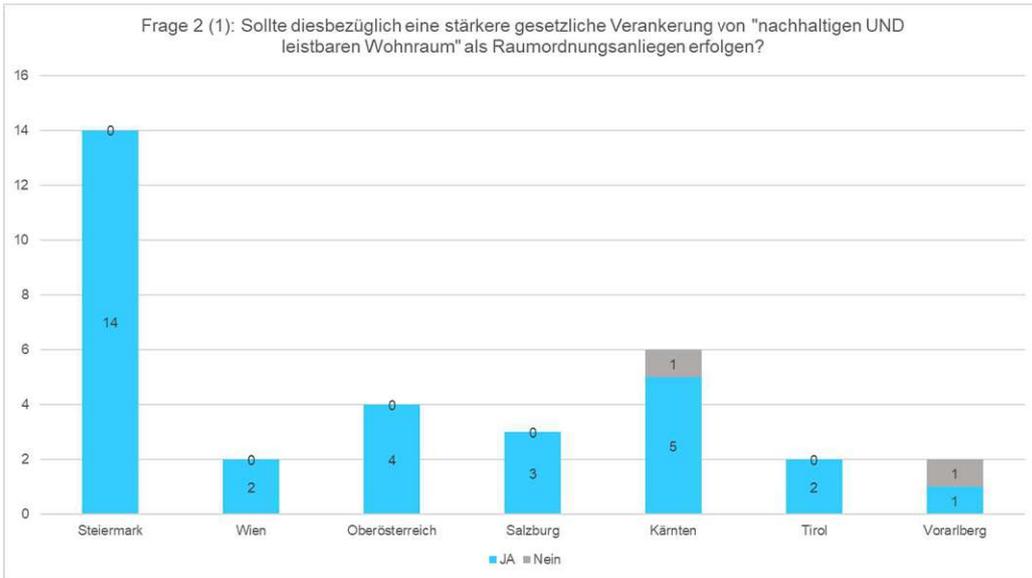
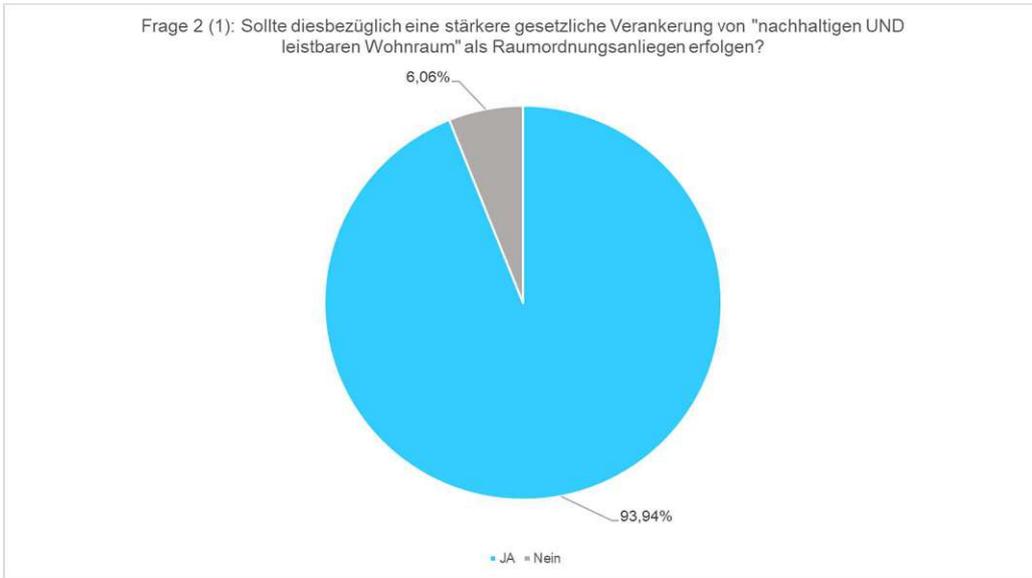


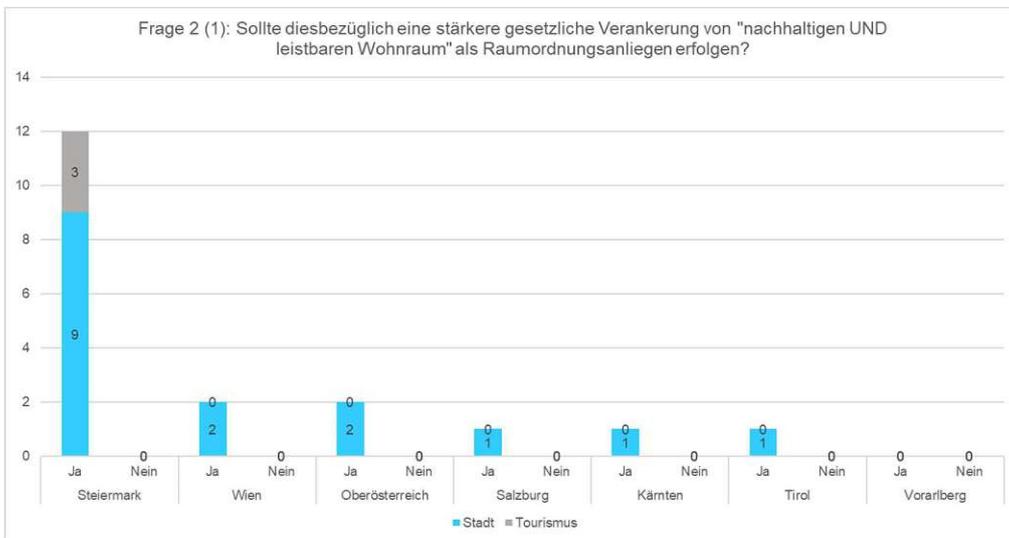
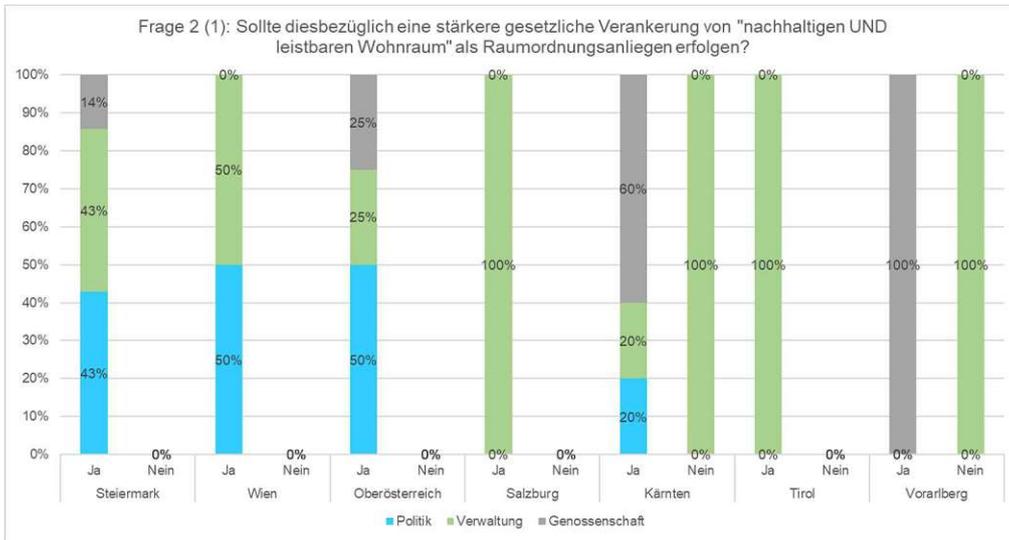
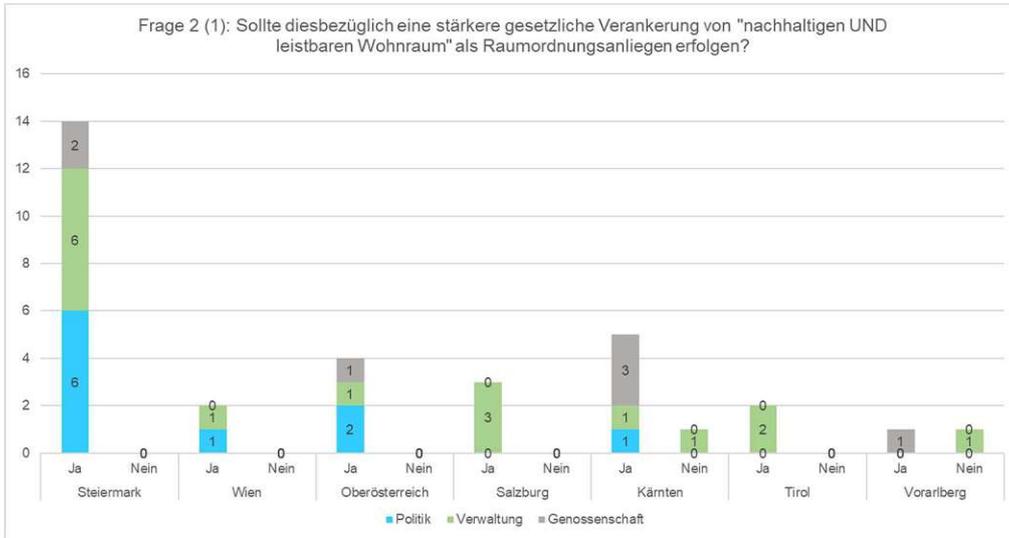
Frage 2 (1): Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

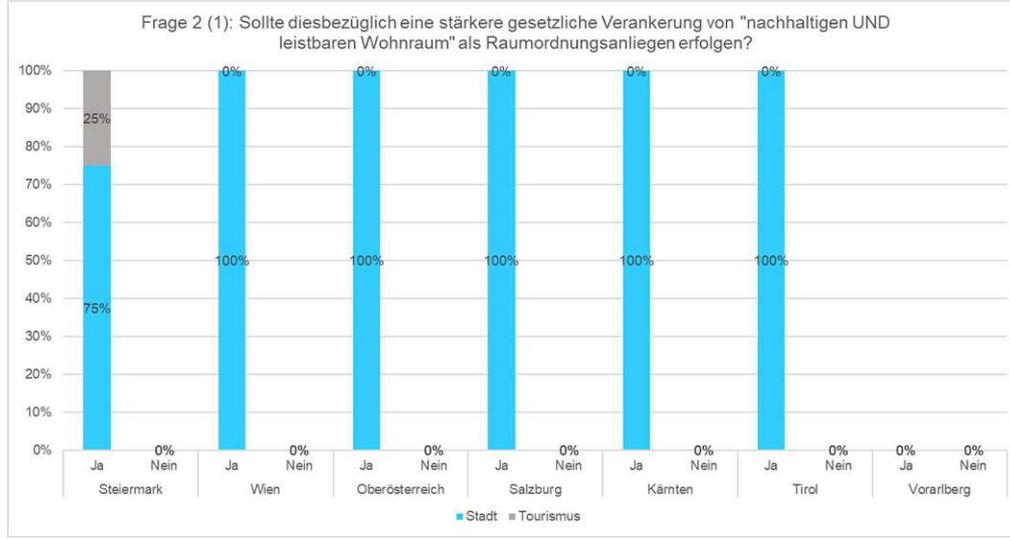
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	JA												
2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
3	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
4														
5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
7	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G
8	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
9	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
10														
P	0	5	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
V	1	3	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
G	1	1	0	0	1	0	0	0	0	3	0	0	0	1
	2	9	3	0	2	0	2	1	0	4	1	0	1	0

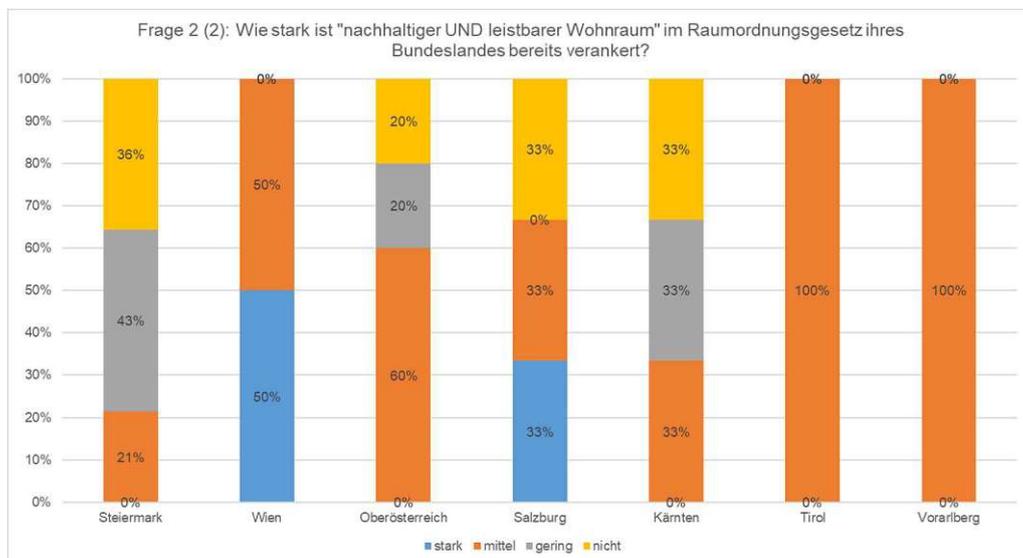
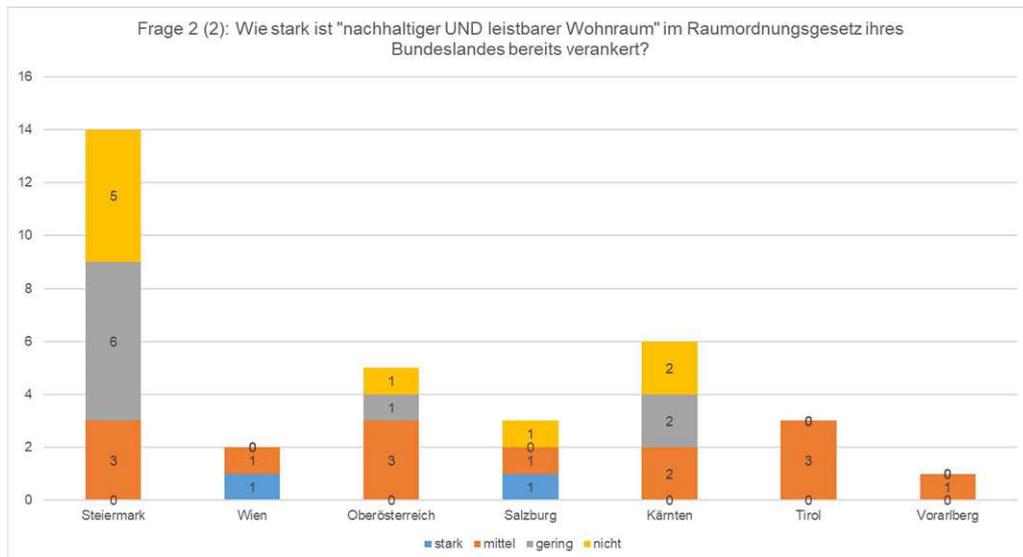
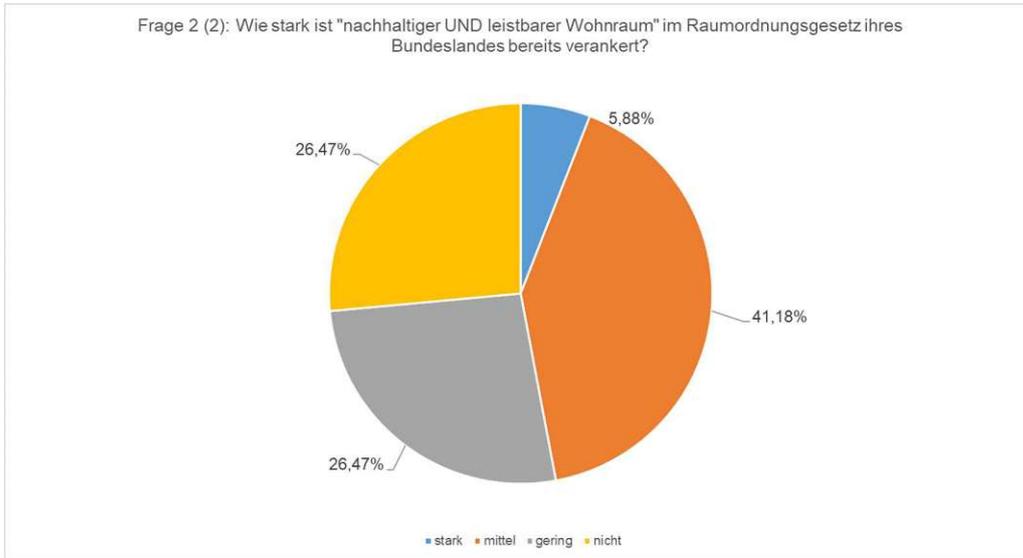
Frage 2 (1): Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" als Raumordnungsanliegen erfolgen?

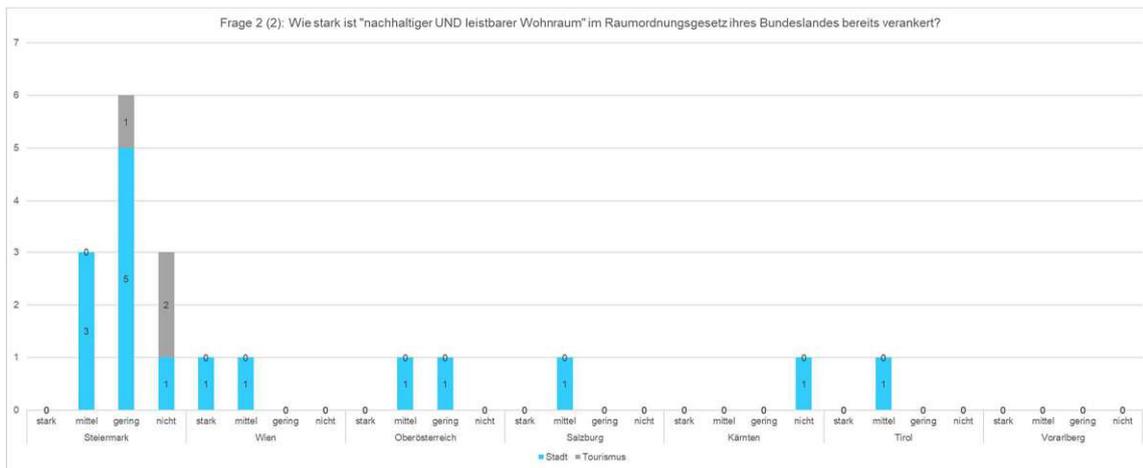
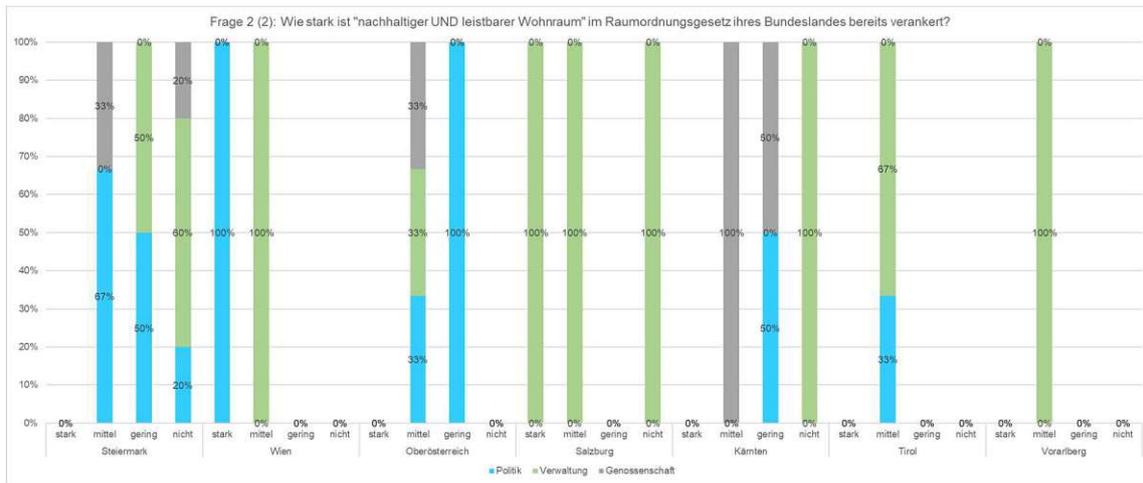
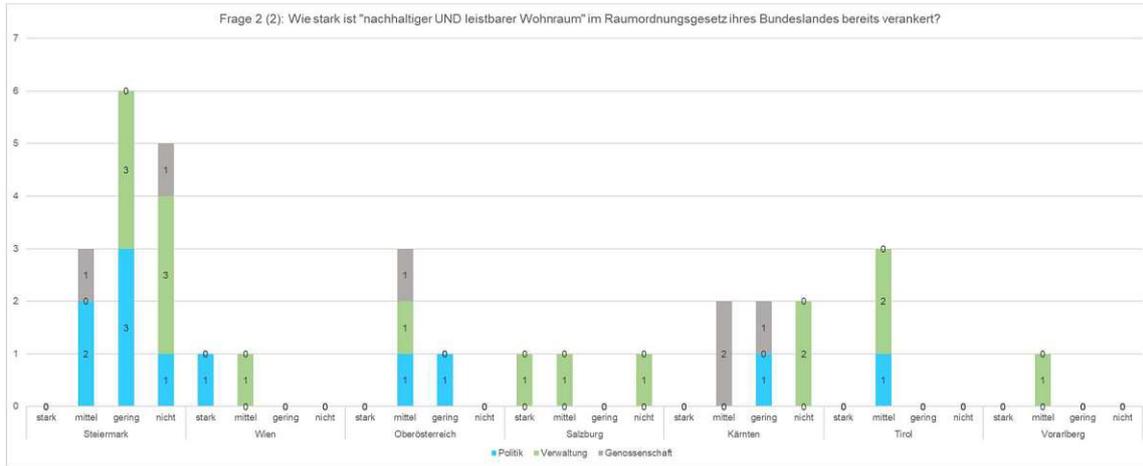
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1

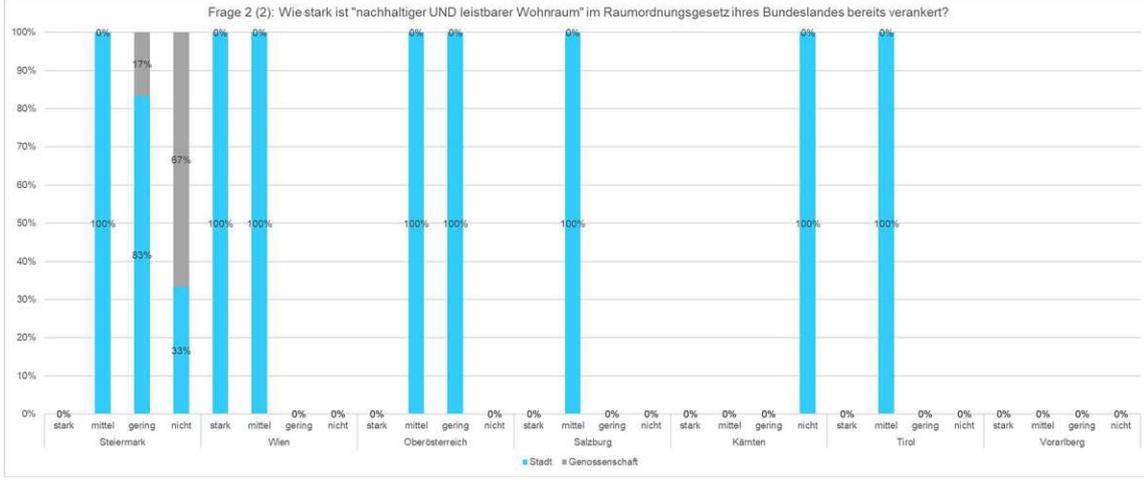










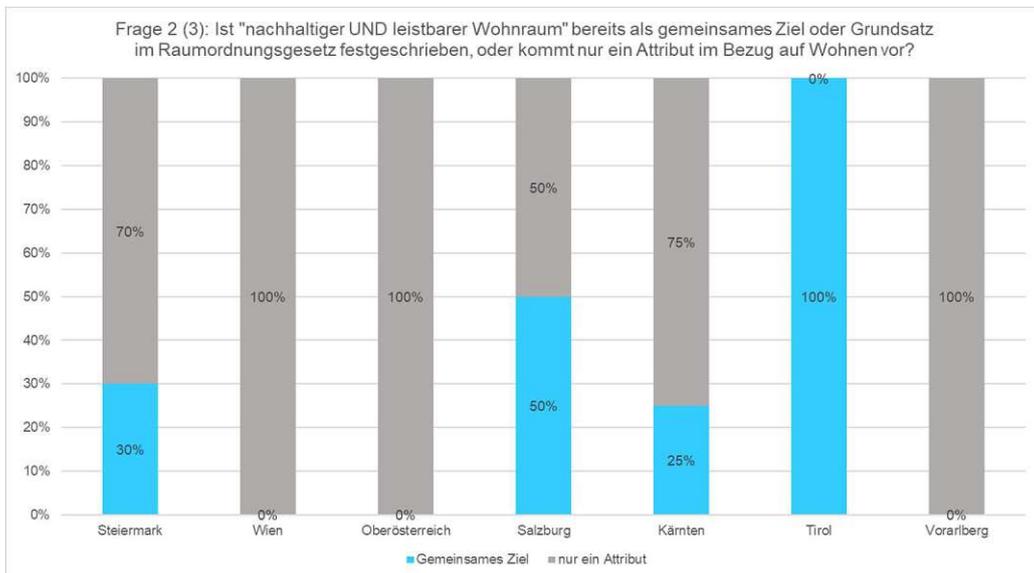
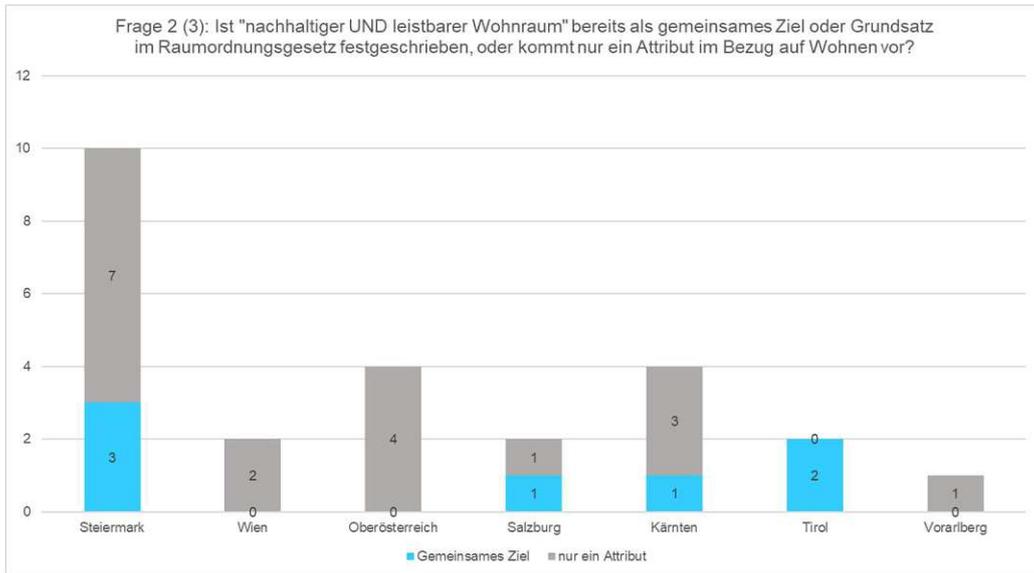
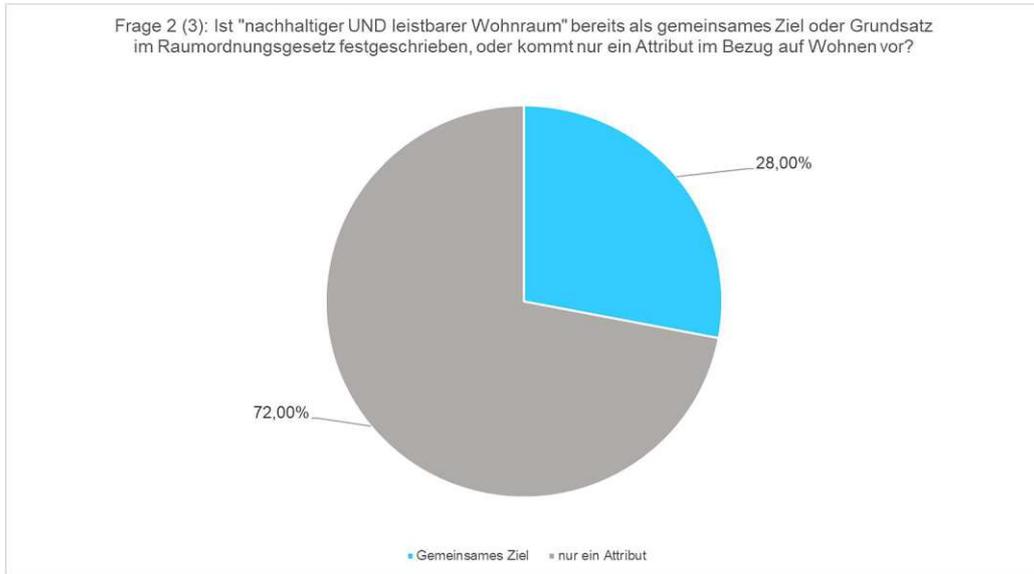


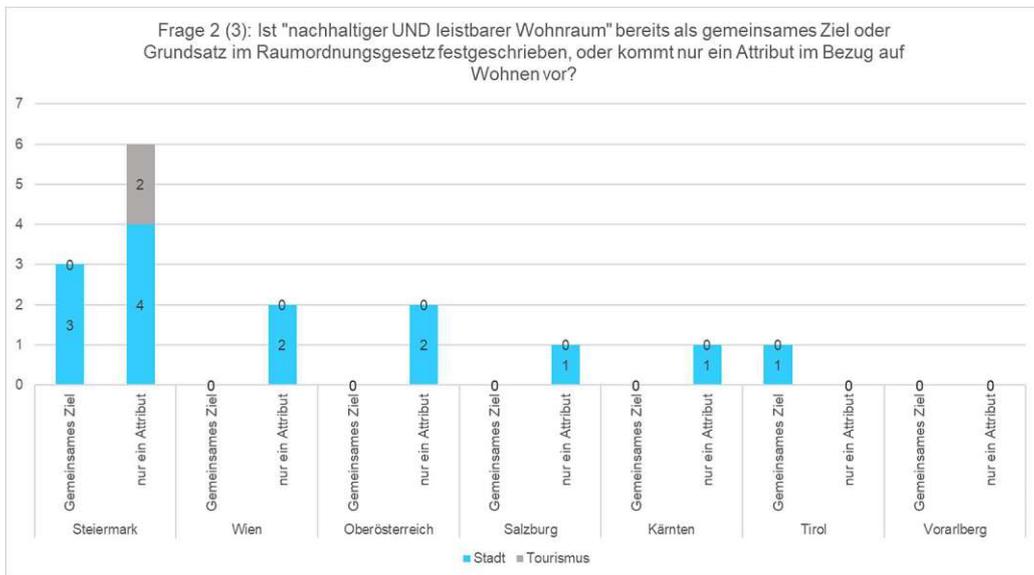
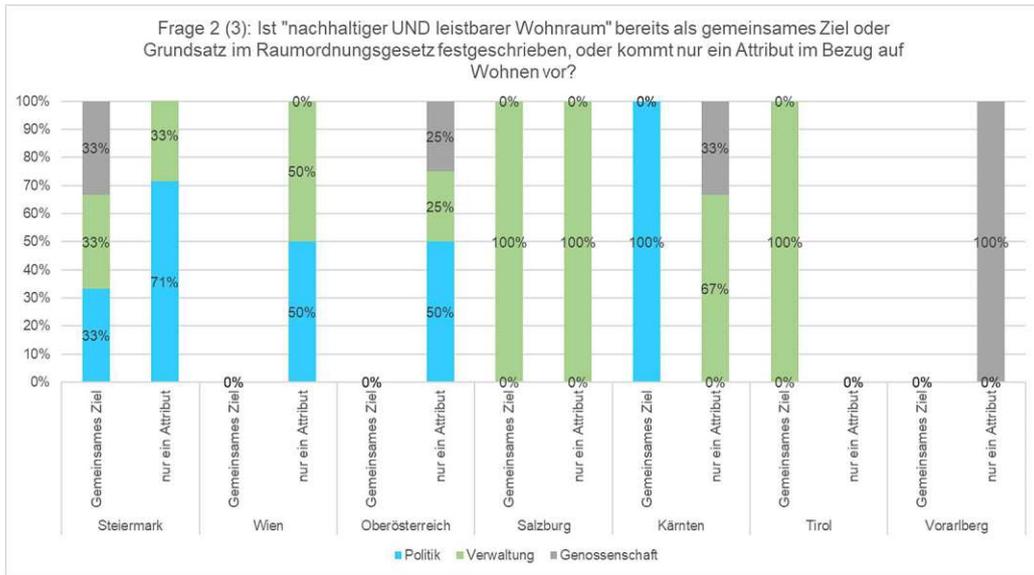
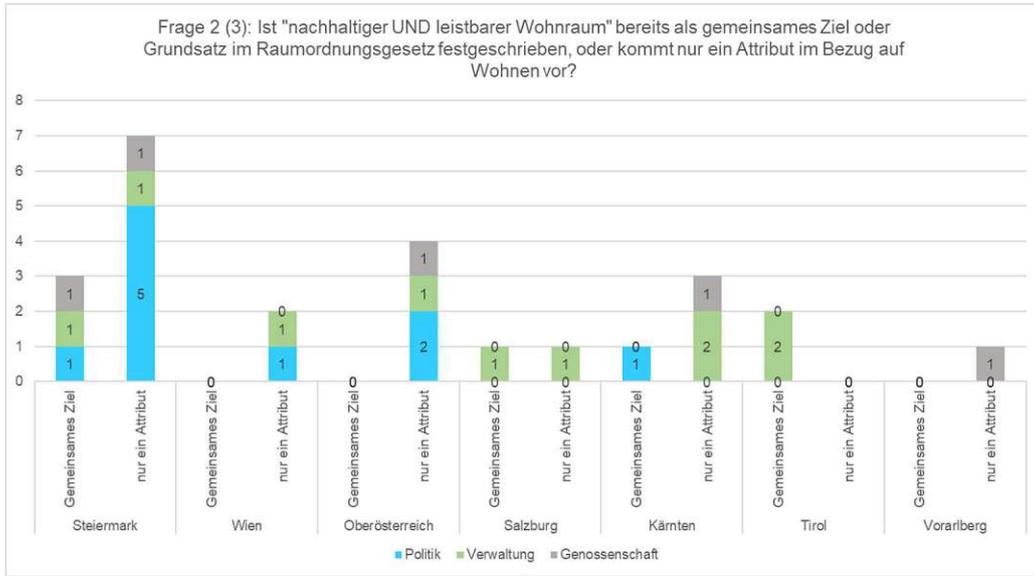
Frage 2.63: Ist "nachhaltiger LUND-leisbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?

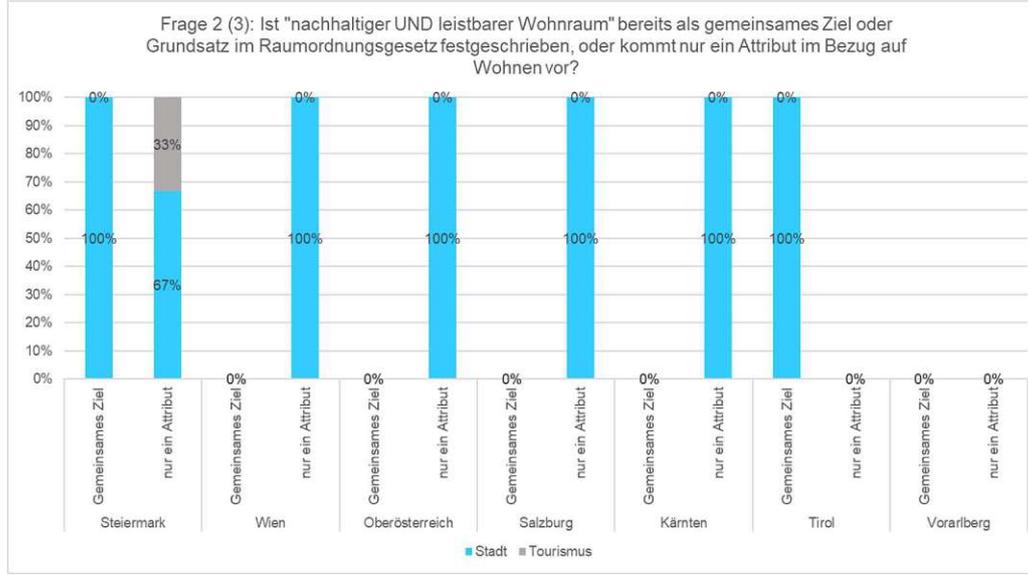
	ST		W		OO		SLZ		K		T		V	
	Gemeinsames Ziel	Land												
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0

Frage 2.63: Ist "nachhaltiger LUND-leisbarer Wohnraum" bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?

	ST		W		OO		SLZ		K		T		V	
	Gemeinsames Ziel	Land												
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
G	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	4	2	0	2	0	1	0	0	2	1	0	0	1





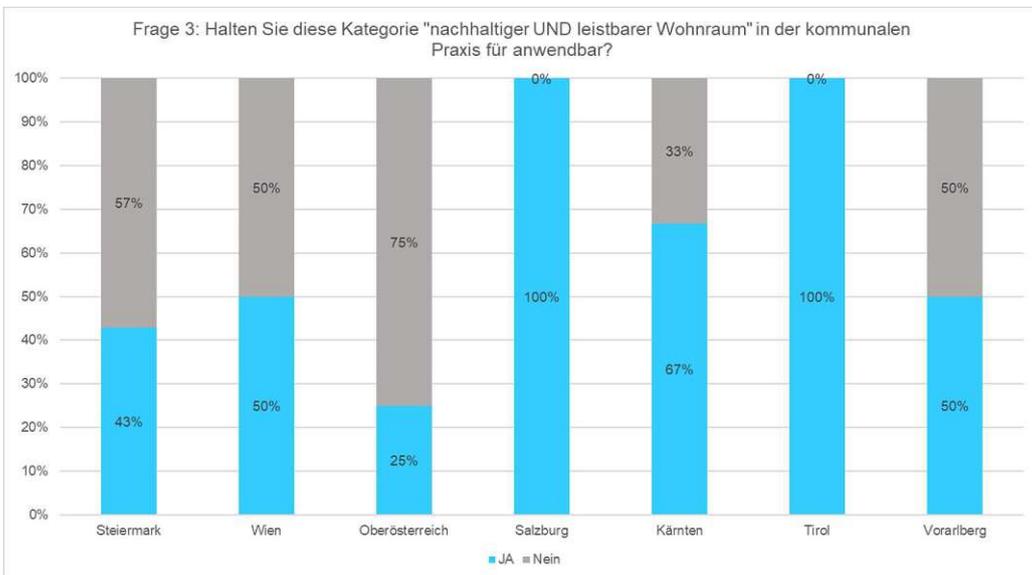
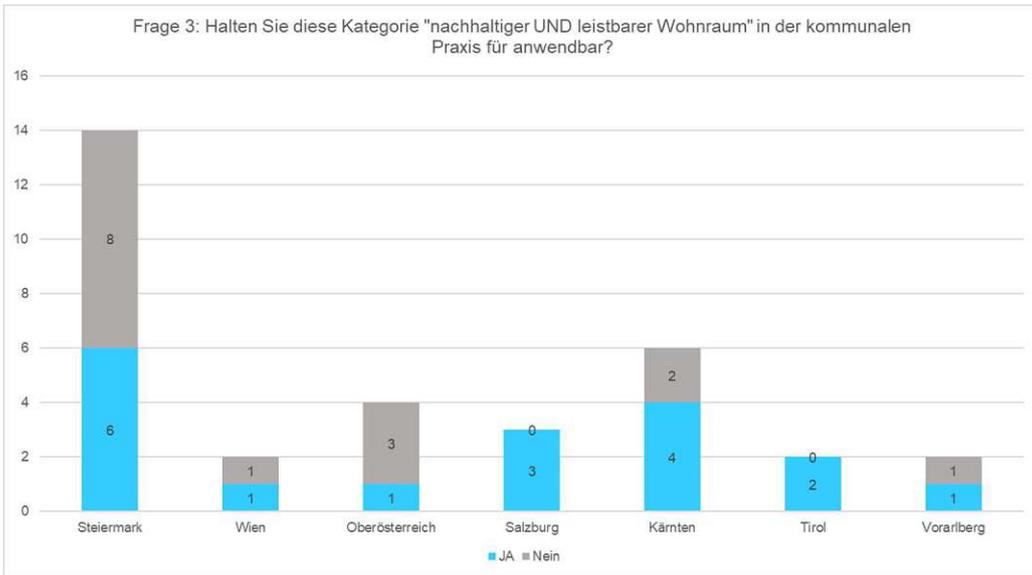
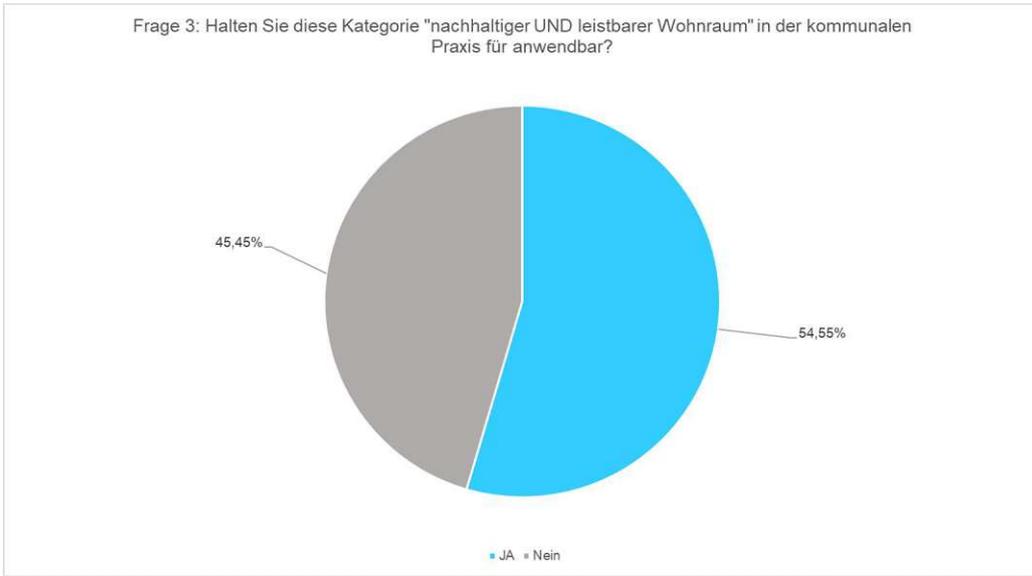


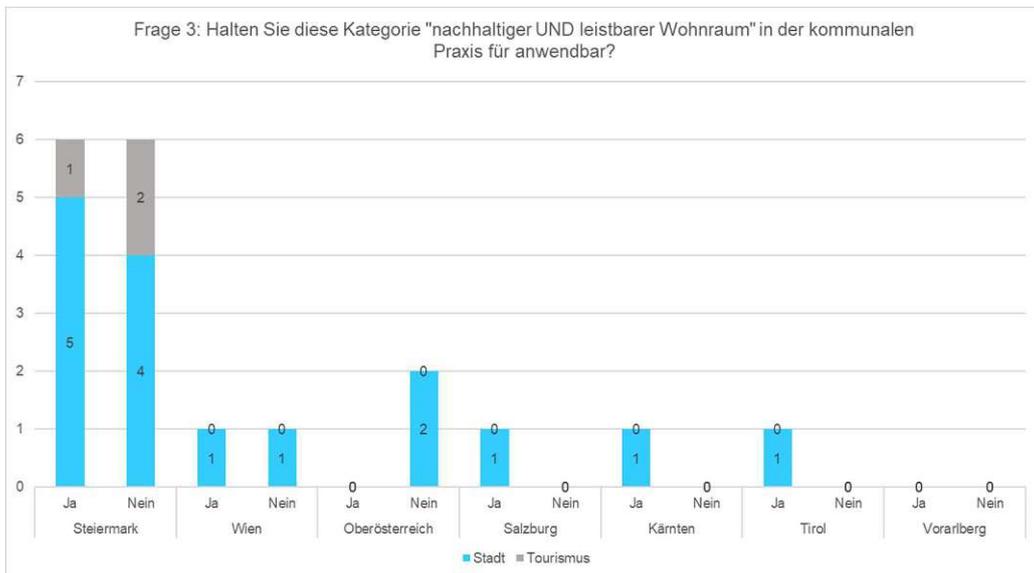
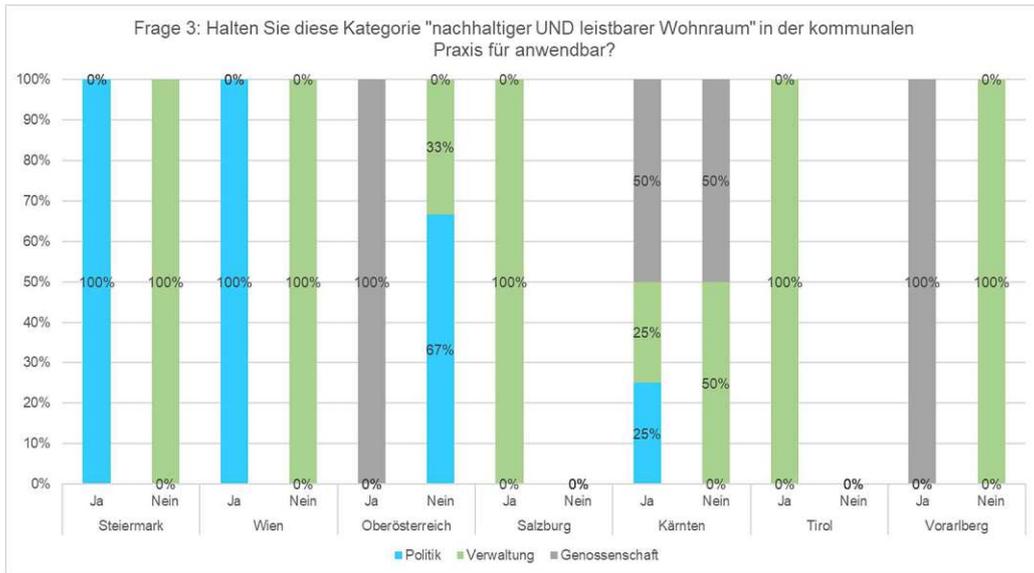
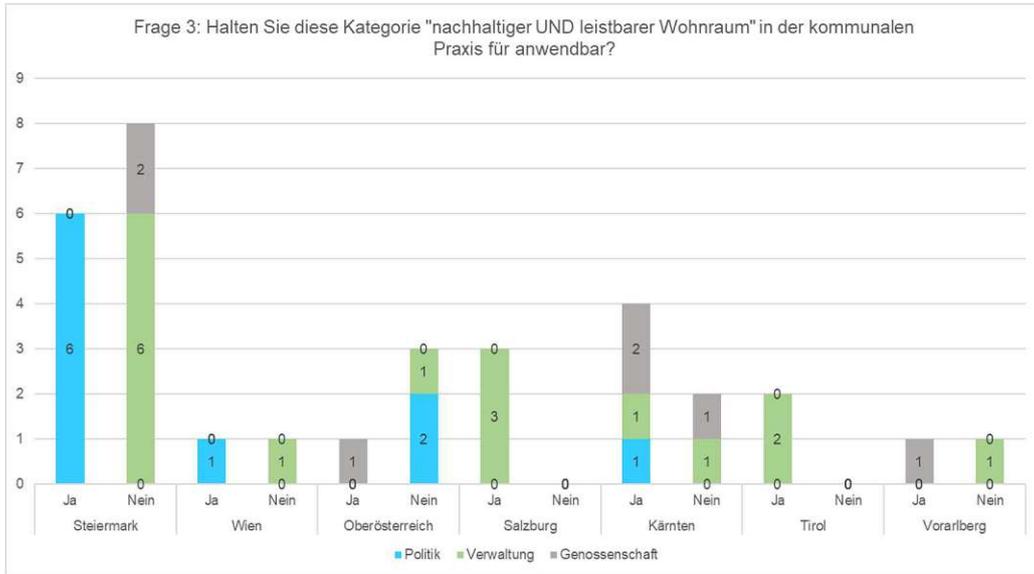
Frage 3: Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?

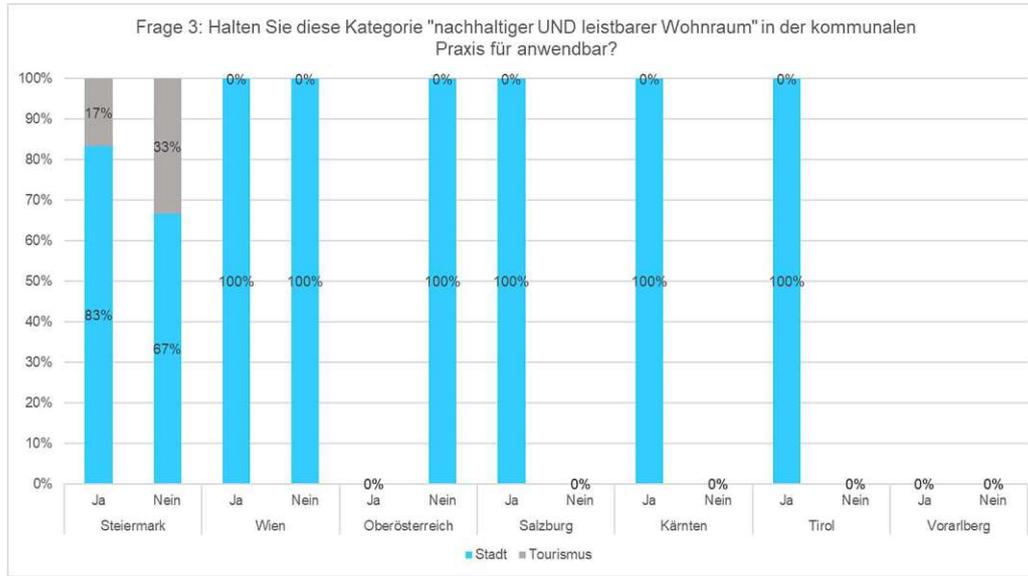
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	JA												
2	JA	JA												
3	JA	JA												
4	JA	JA												
5	JA	JA												
6	JA	JA												
7	JA	JA												
8	JA	JA												
9	JA	JA												
10	JA	JA												
P	0	5	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0
G	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0
	0	5	1	0	1	0	2	1	0	3	1	0	1	0

Frage 3: Halten Sie diese Kategorie "nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum" in der kommunalen Praxis für anwendbar?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2	NEIN	NEIN												
3	NEIN	NEIN												
4	NEIN	NEIN												
5	NEIN	NEIN												
6	NEIN	NEIN												
7	NEIN	NEIN												
8	NEIN	NEIN												
9	NEIN	NEIN												
10	NEIN	NEIN												
P	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	3	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
G	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	2	4	2	0	1	2	0	0	2	0	0	0	1	0







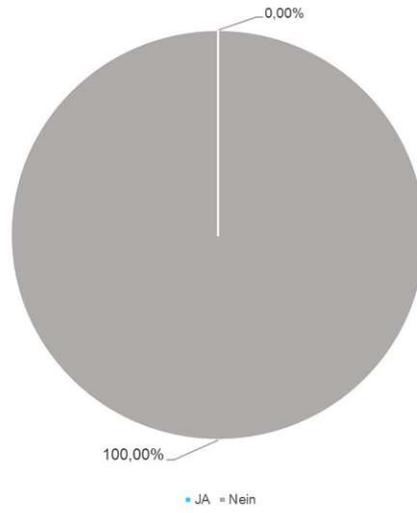
Frage 4 (1): Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	JA												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

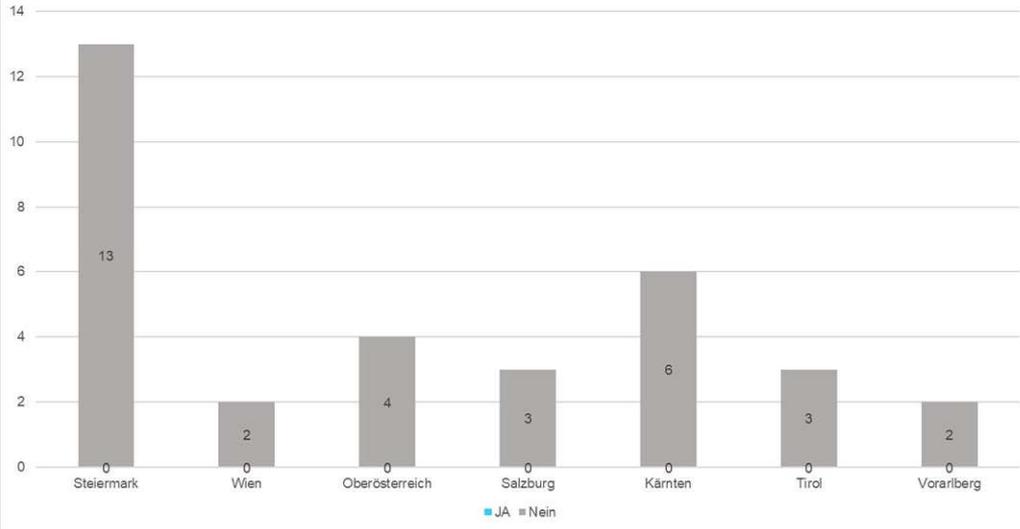
Frage 4 (1): Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
3	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
4	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G
7	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
8	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	3	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1	0	0
G	1	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0
	2	8	3	0	2	0	2	1	0	5	1	0	2	0

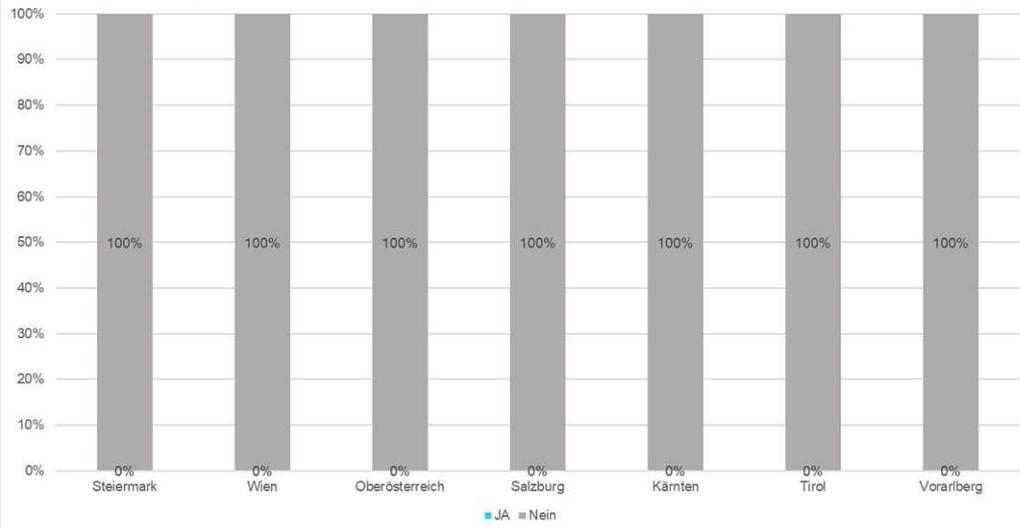
Frage 4 (1): Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

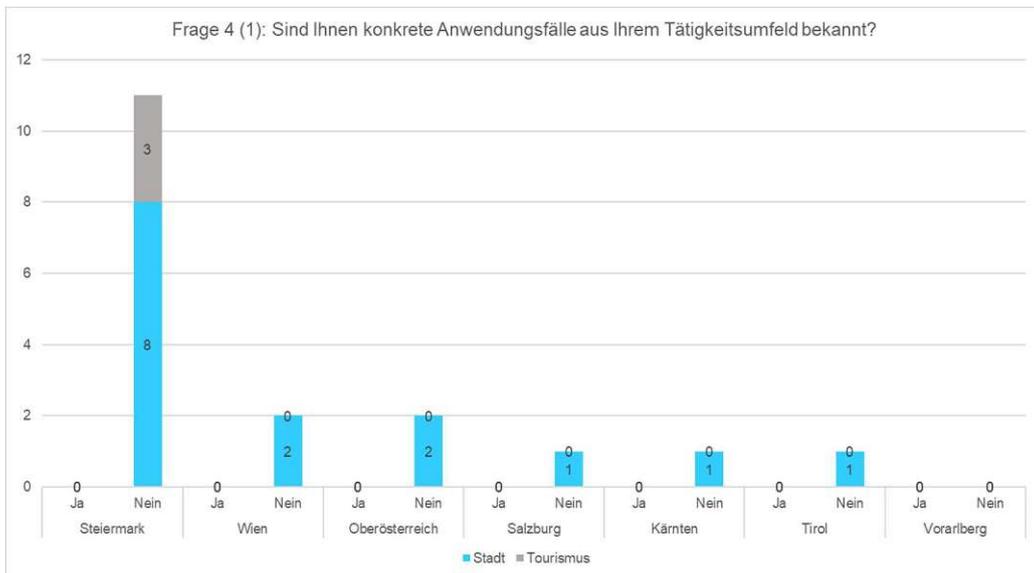
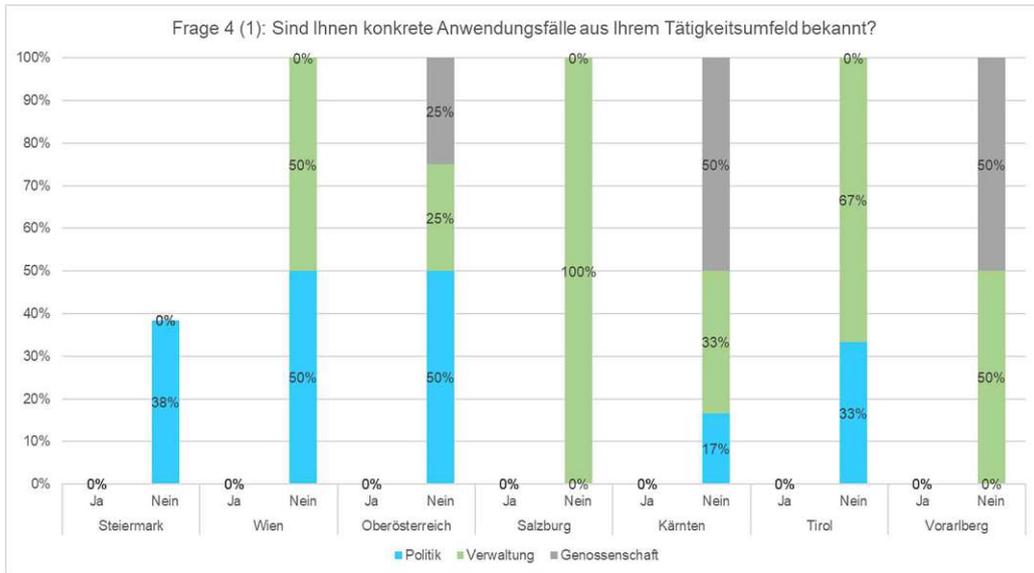
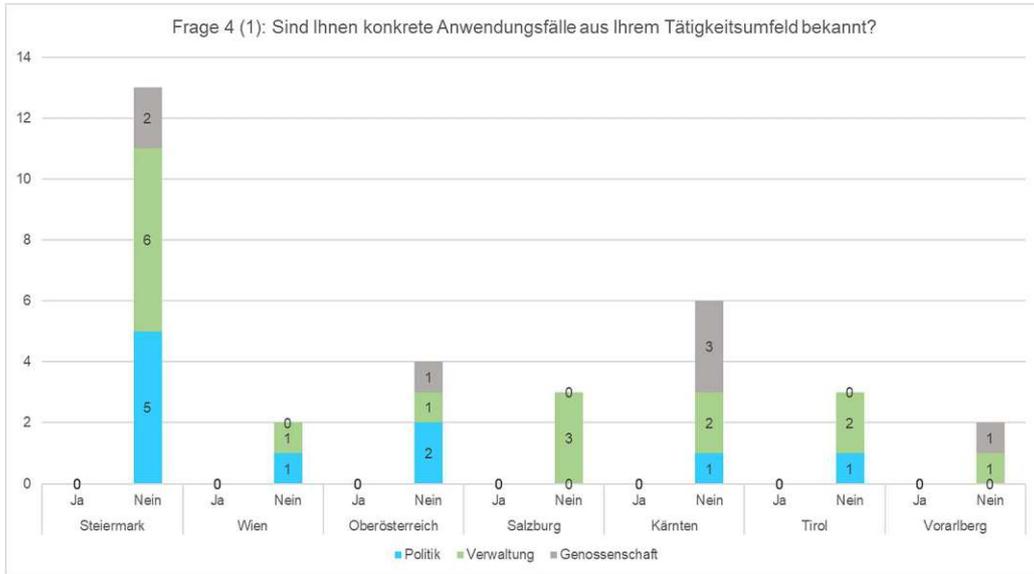


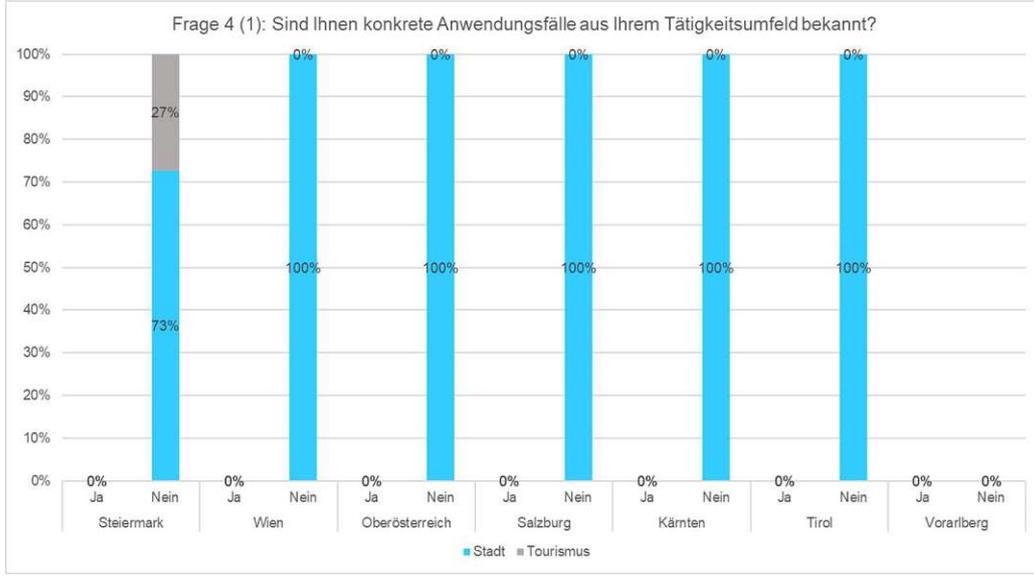
Frage 4 (1): Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?



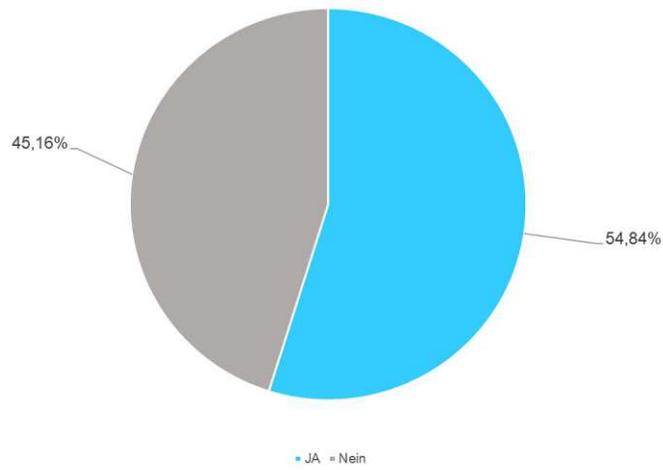
Frage 4 (1): Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?



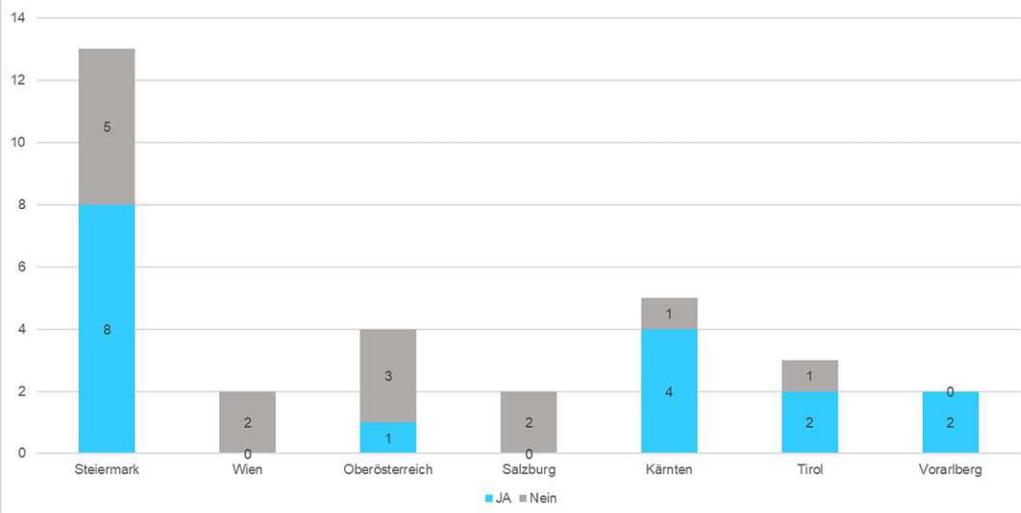




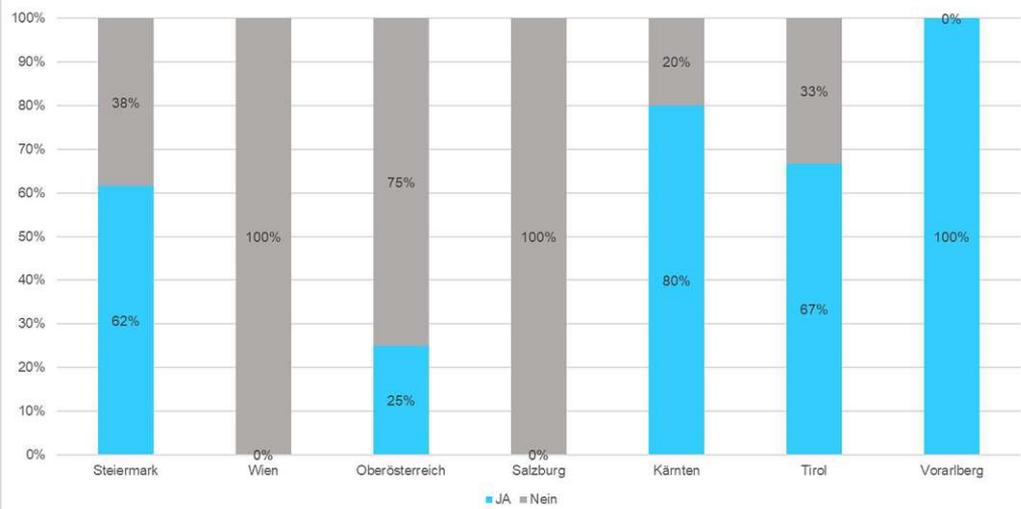
Frage 4 (2): Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?

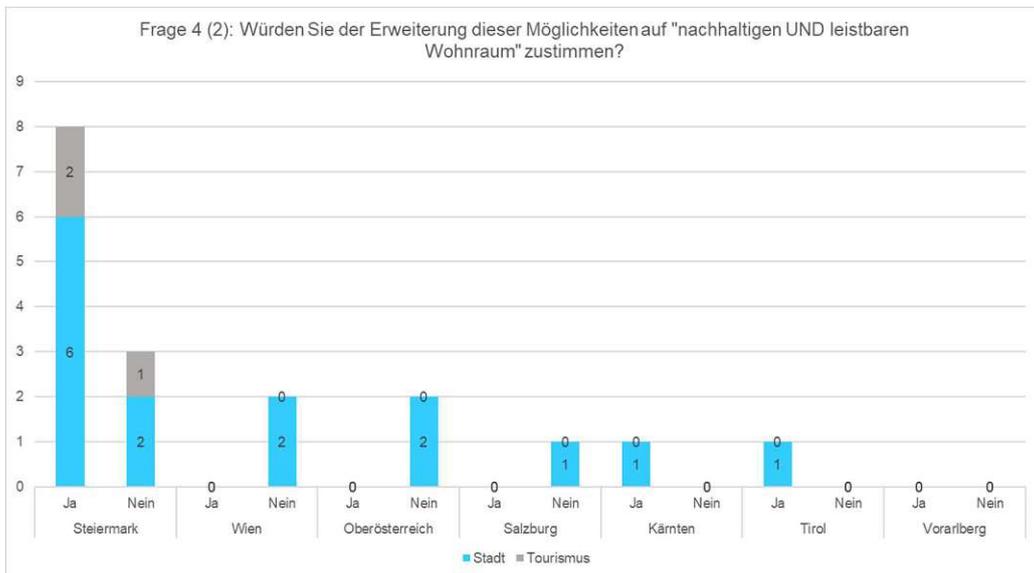
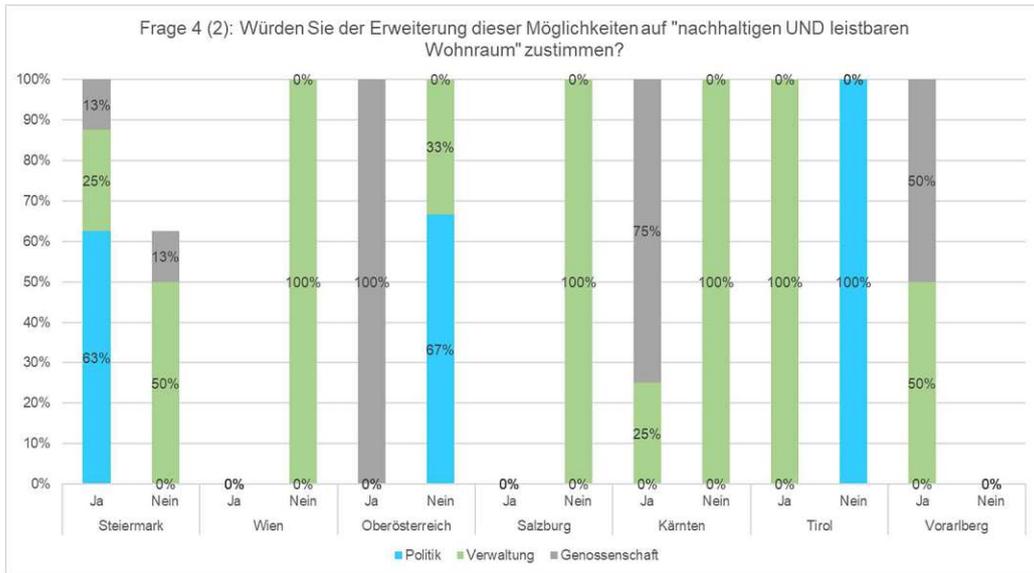
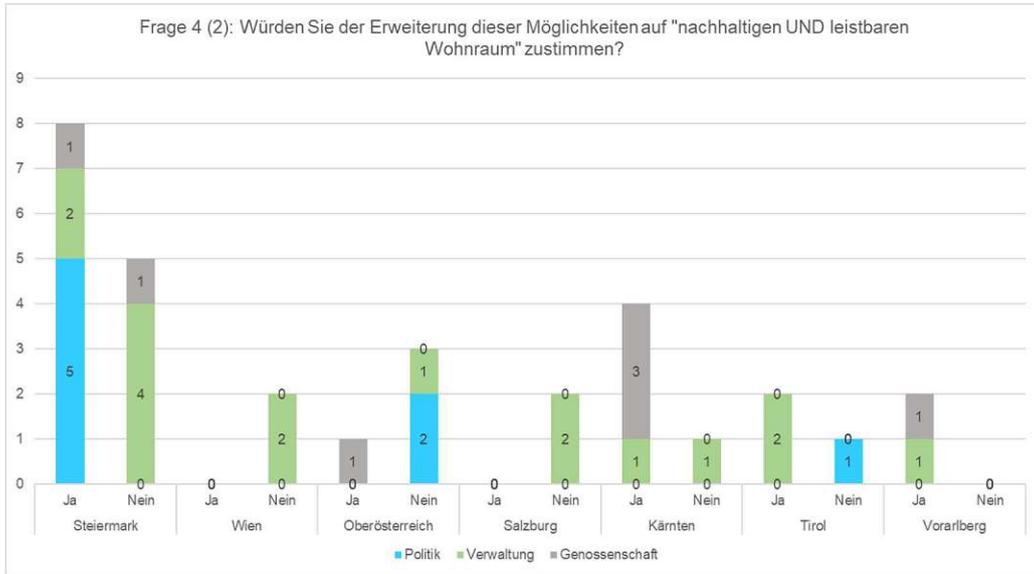


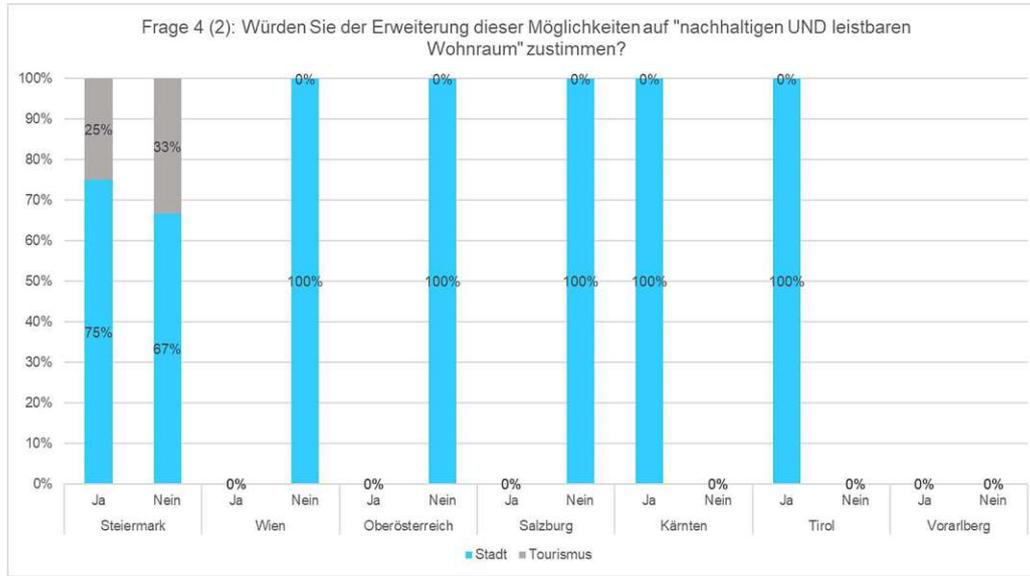
Frage 4 (2): Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?



Frage 4 (2): Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" zustimmen?







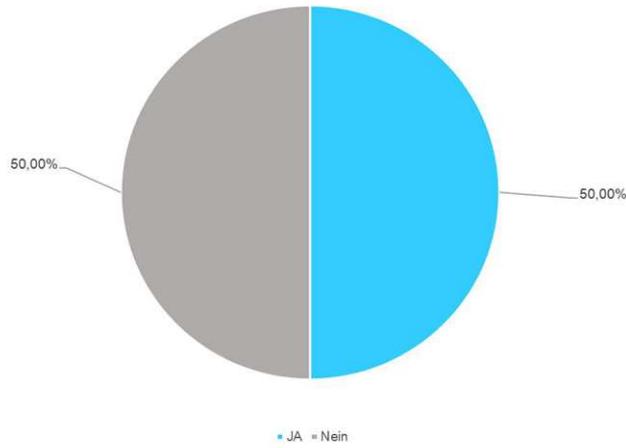
Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichte festlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	G	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
2	P	P			P		V		V				V		V					
3	G	G			G								P							
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
G	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	1	3	0	0	2	1	0	1	0	3	0	0	2	1	0	1	0	1	0	0

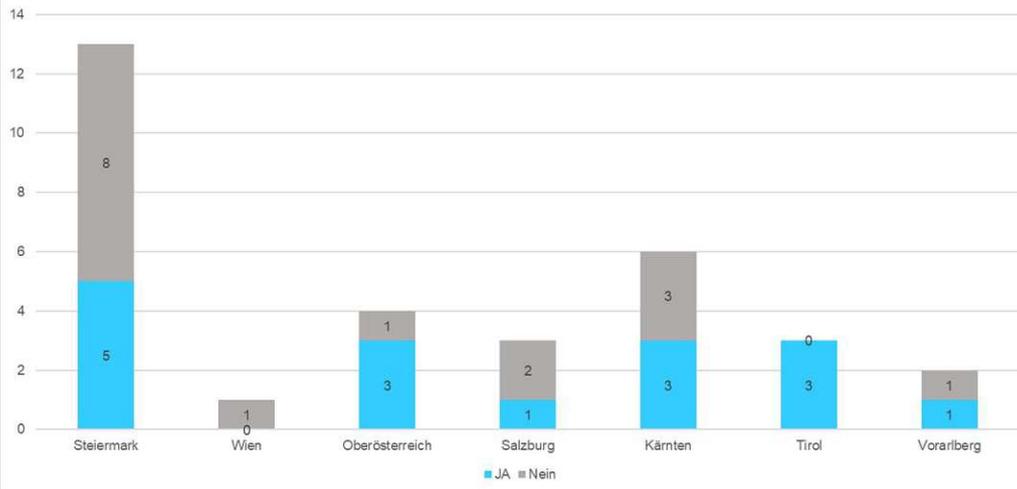
Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichte festlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	NEIN	NEIN	NEIN															
2	P	V			P		P		V				V		V					
3	V	V																		
4	P	P																		
5	V	V																		
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	5	0	1	0	0	1	0	2	0	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0

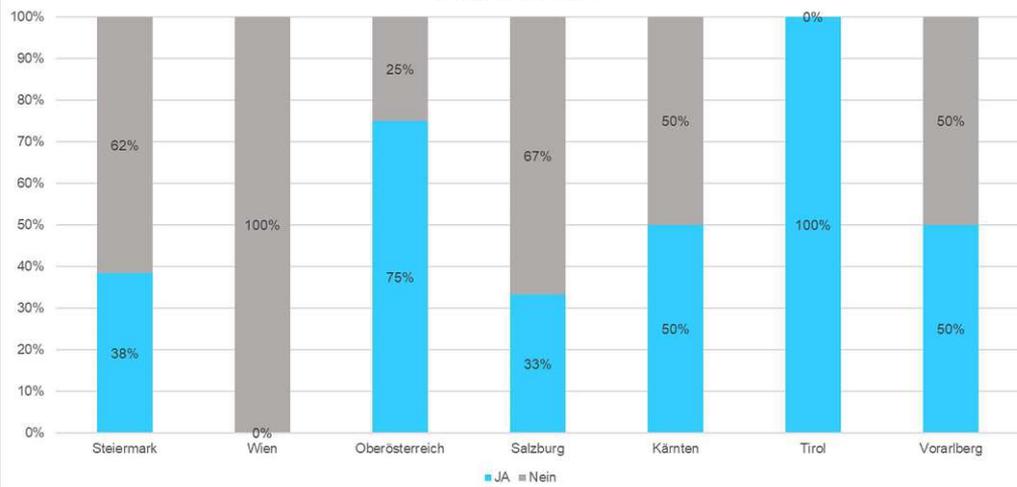
Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

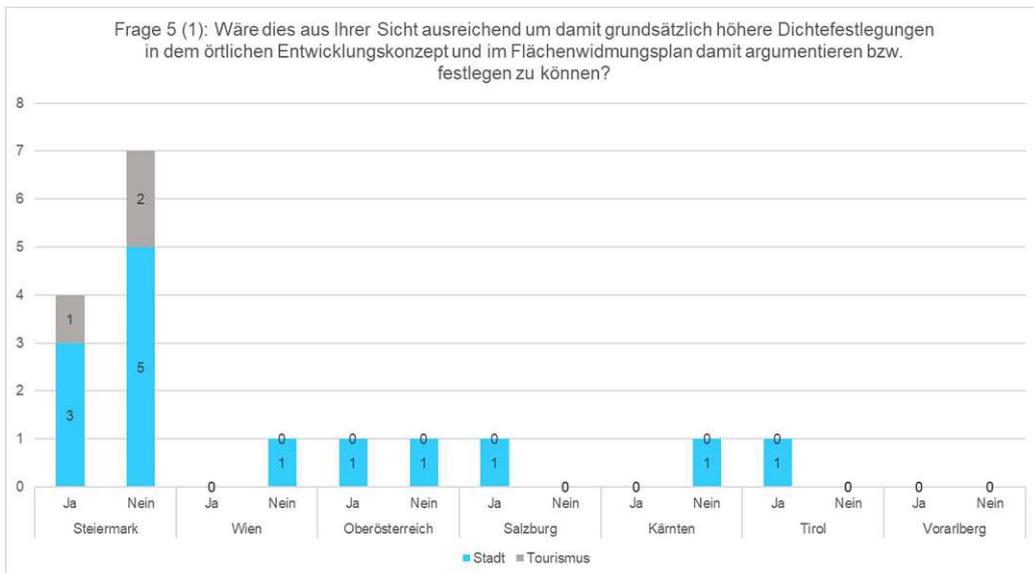
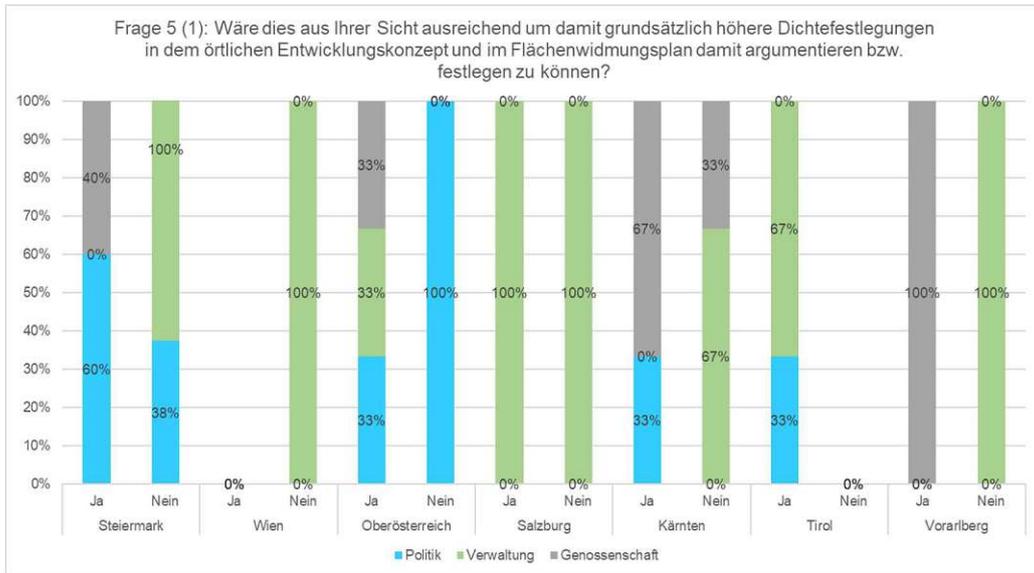
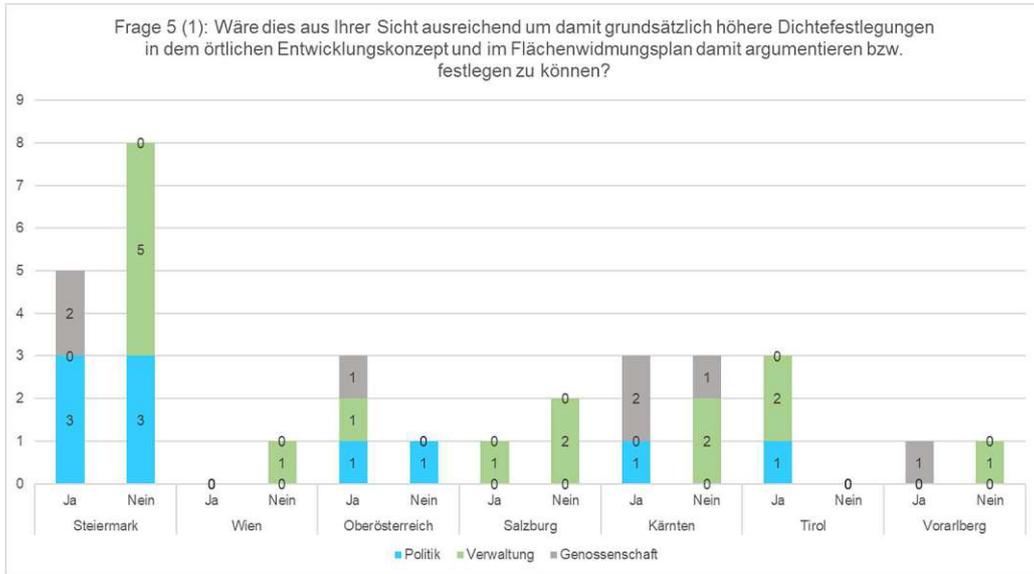


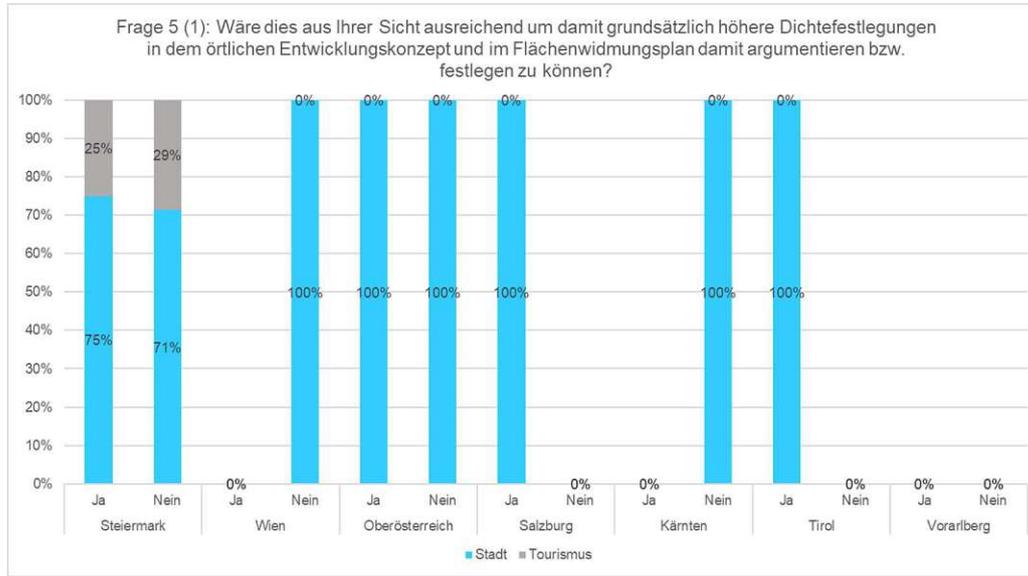
Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?



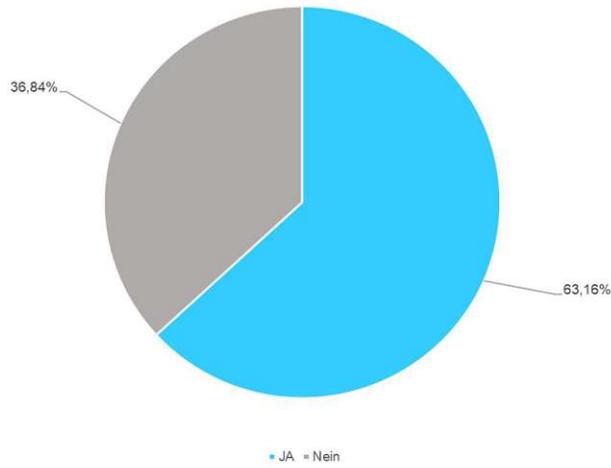
Frage 5 (1): Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?



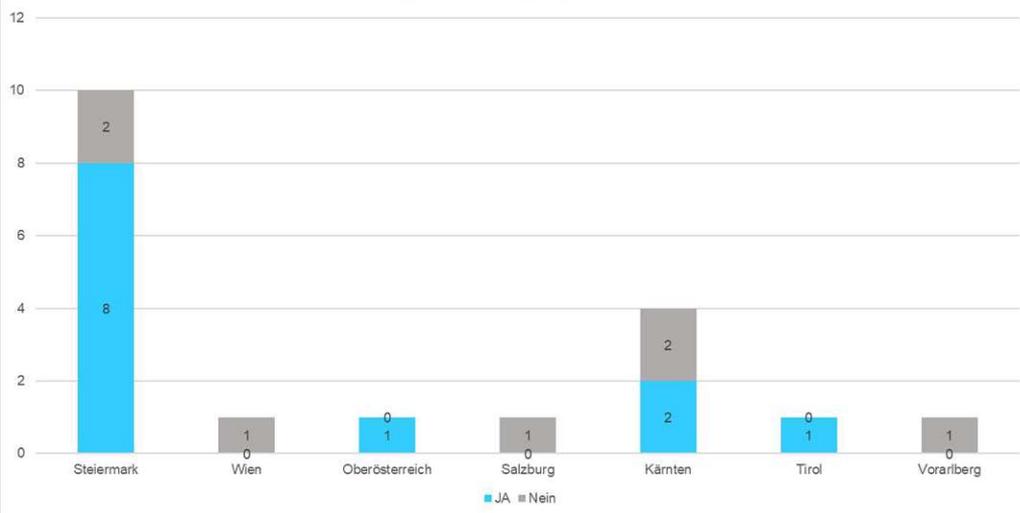




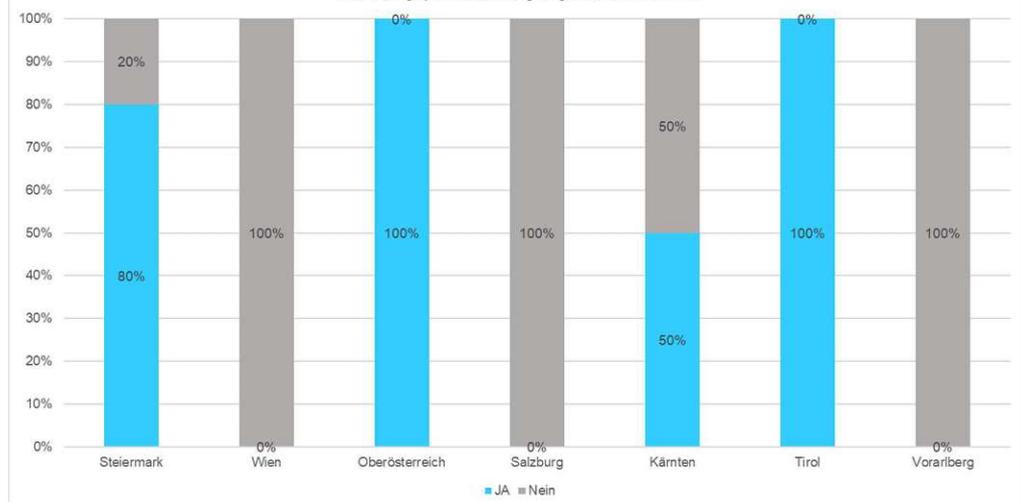
Frage 5 (2): Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?

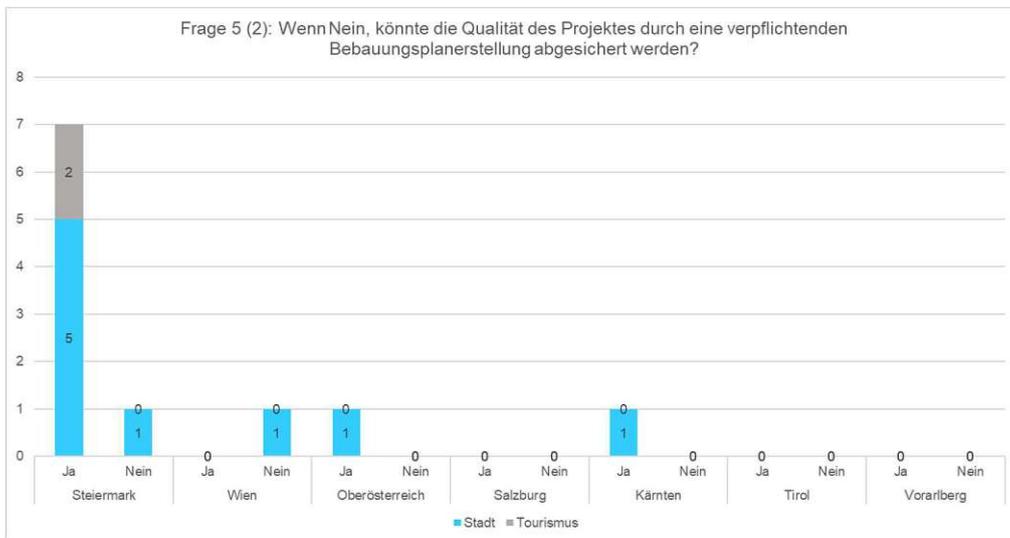
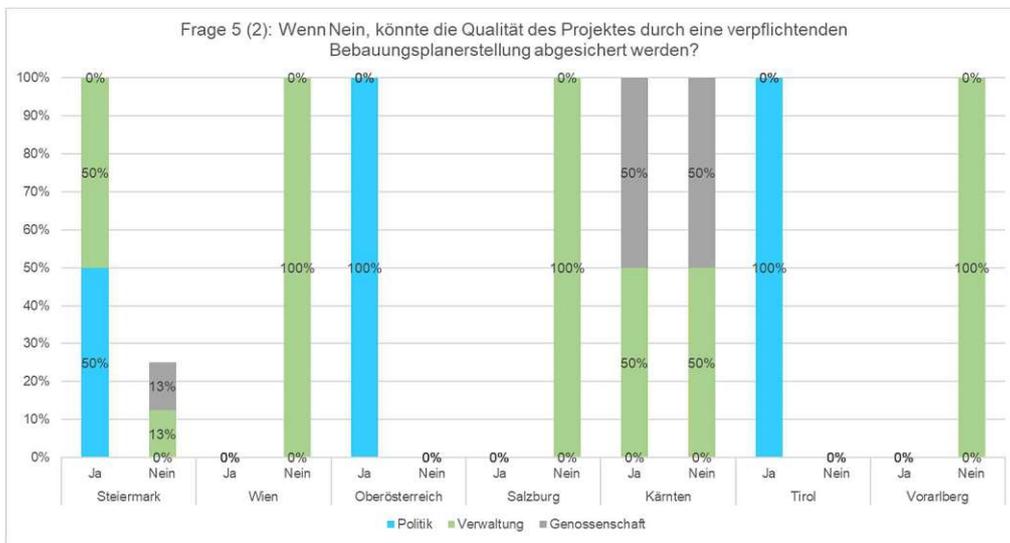
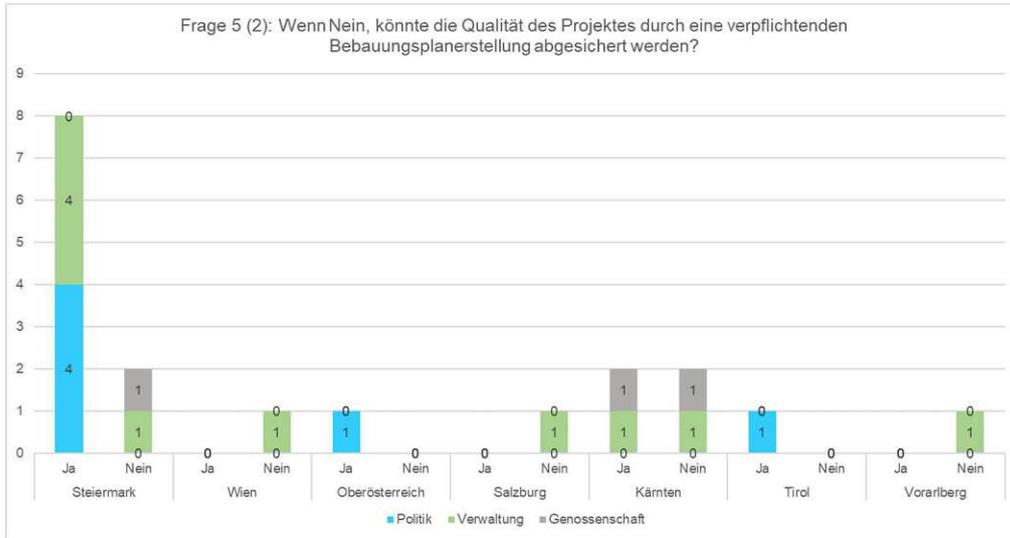


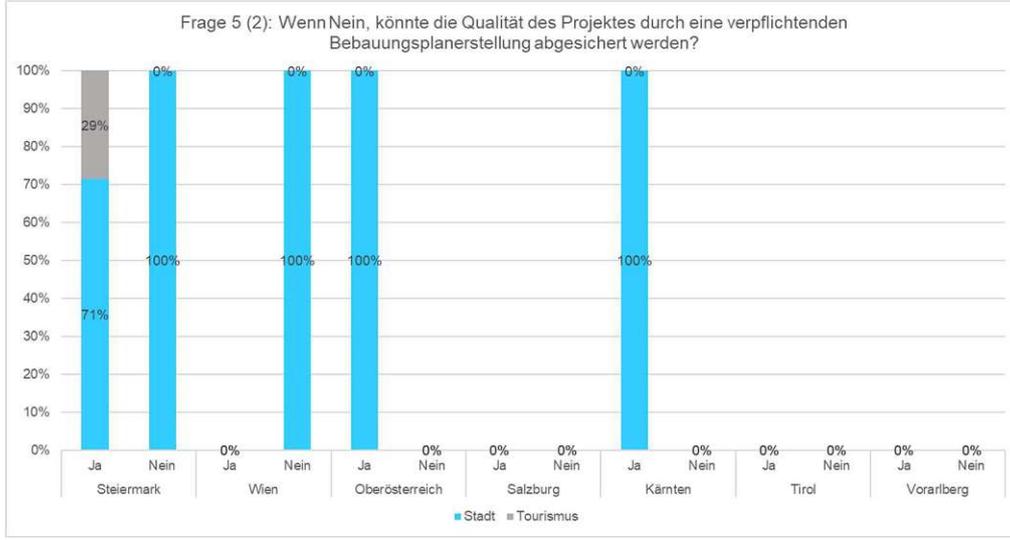
Frage 5 (2): Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?



Frage 5 (2): Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?







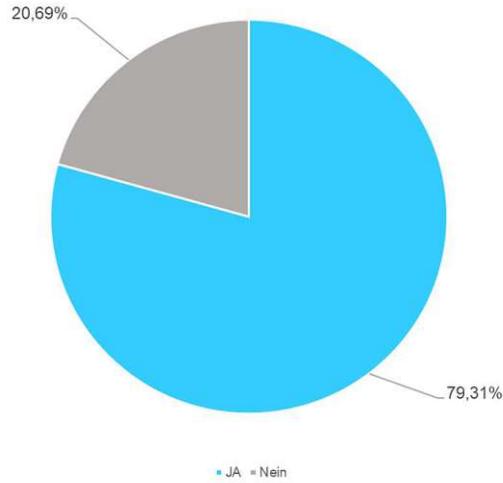
Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	JA												
2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
3	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
4	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G
5	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	2	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0
G	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	1	0
	1	5	2	0	1	2	0	1	3	1	0	1	0	2

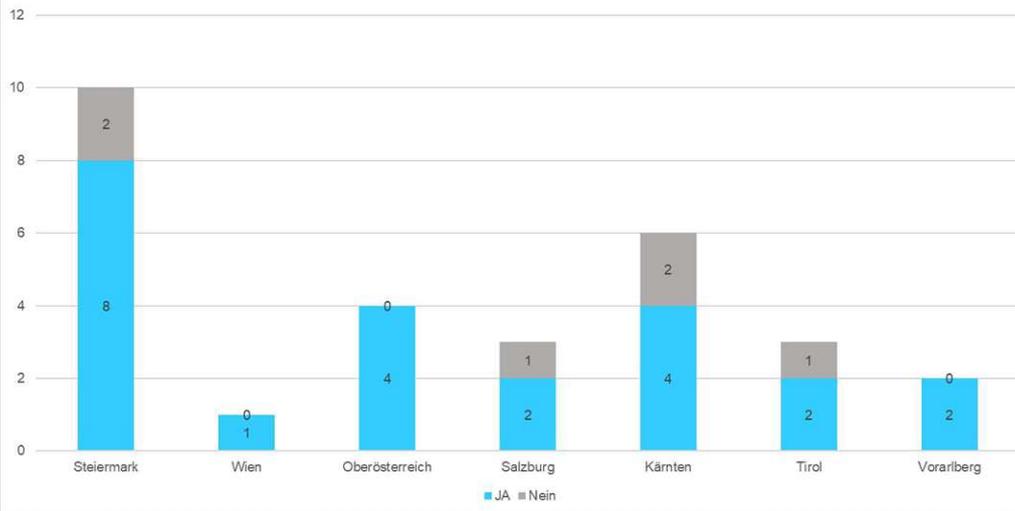
Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
V	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	0	0	1	0	2	0	1	0	0	0

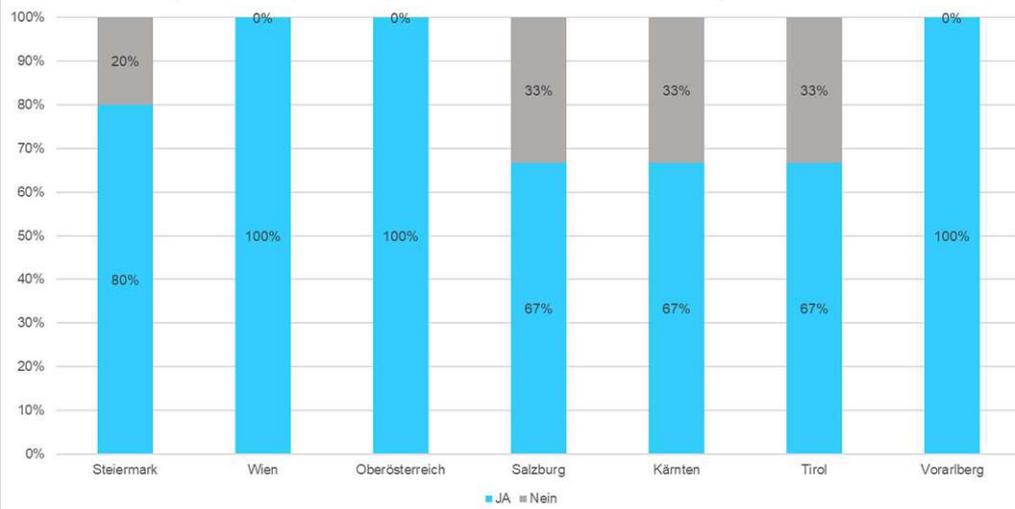
Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?

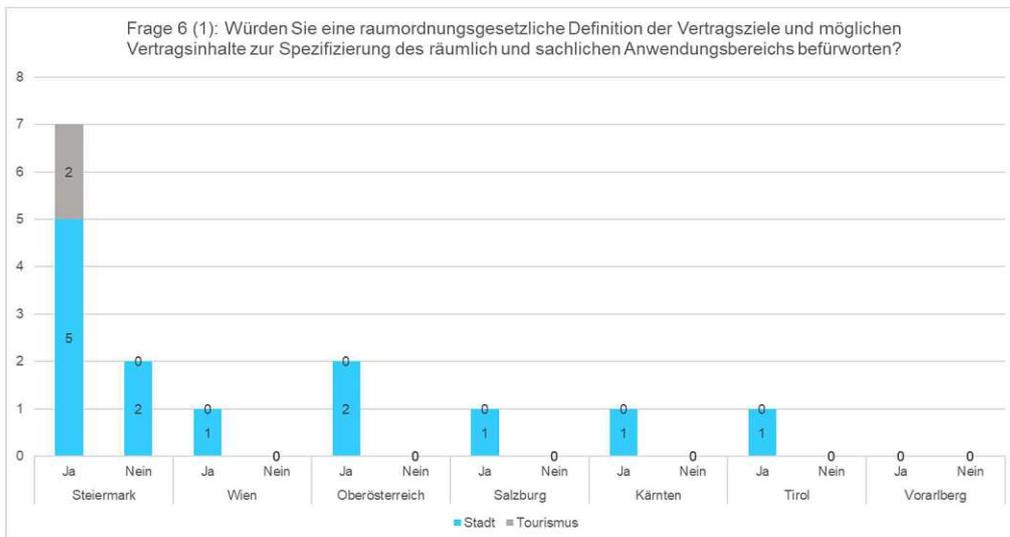
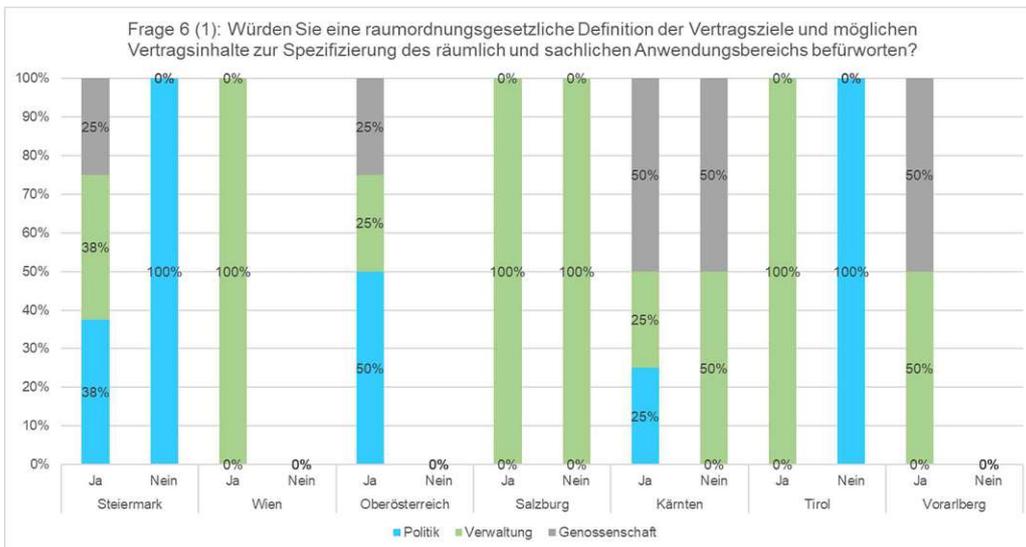
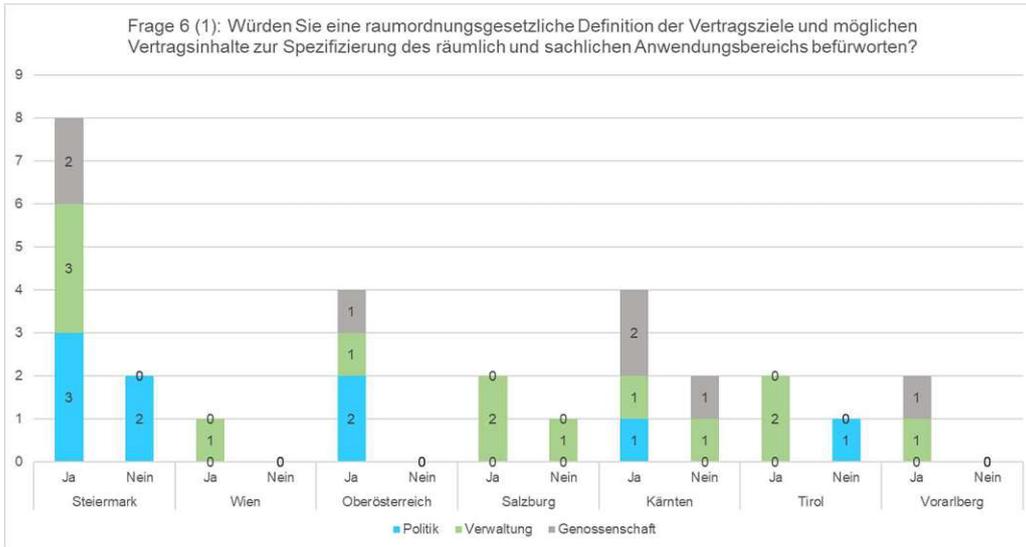


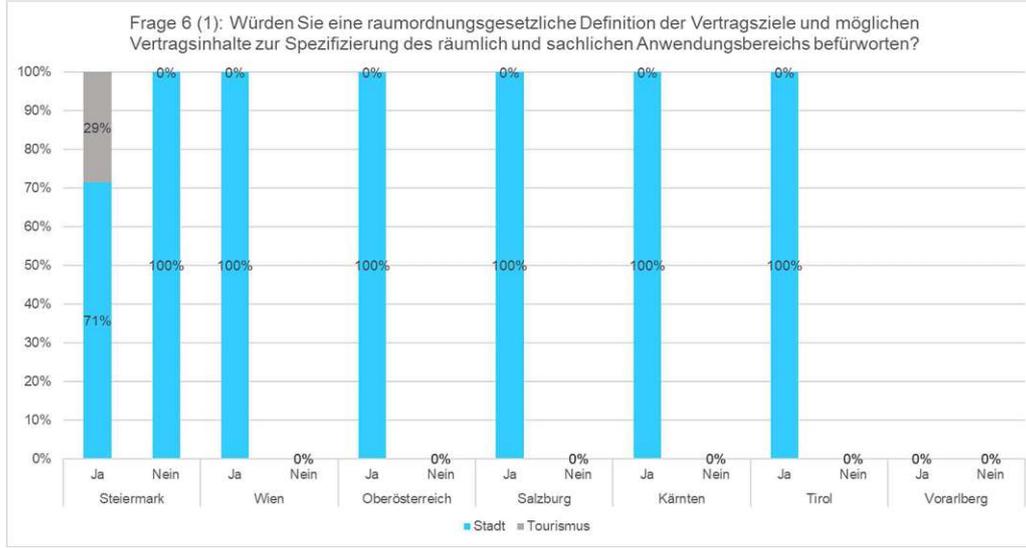
Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?



Frage 6 (1): Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereichs befürworten?





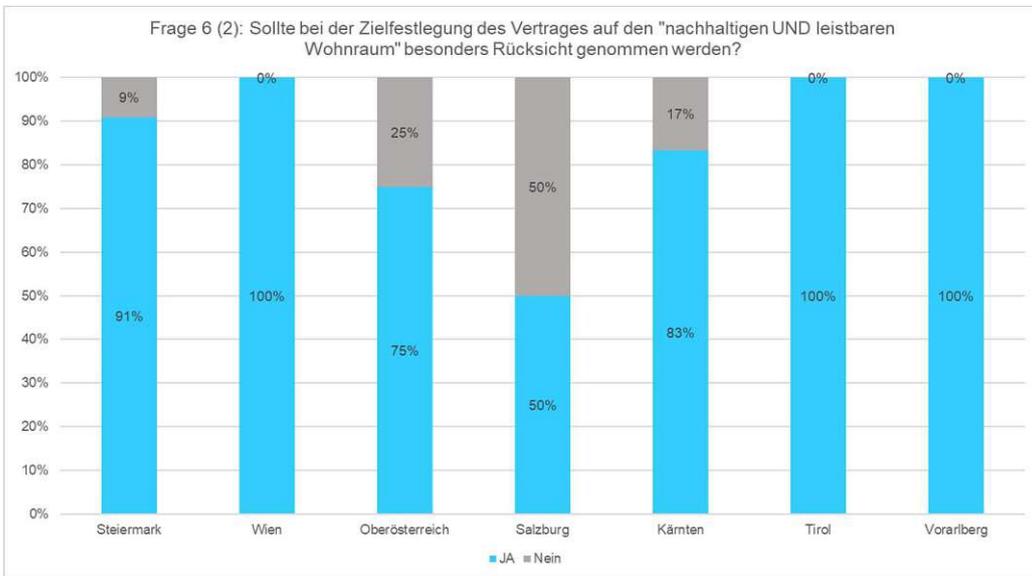
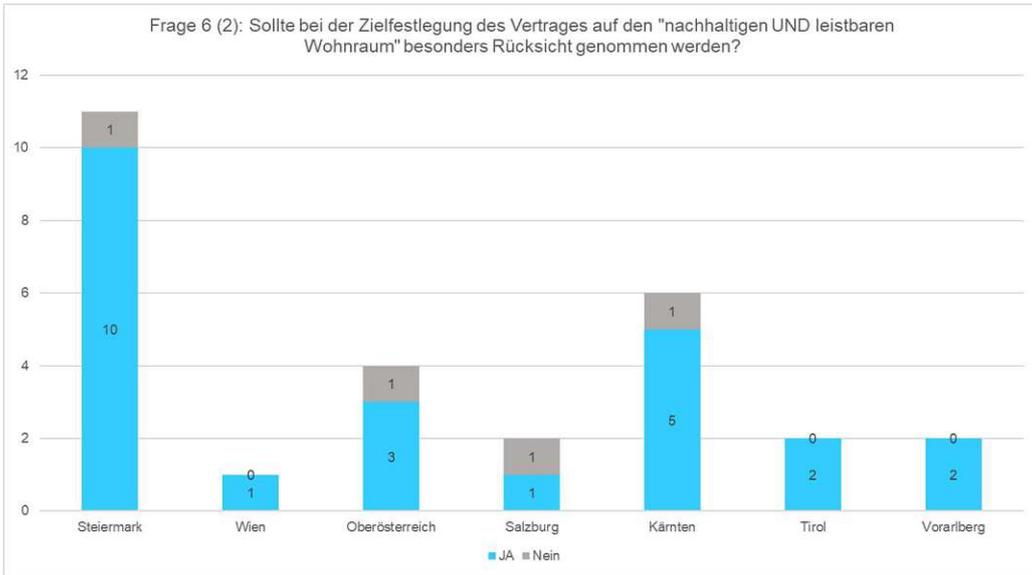
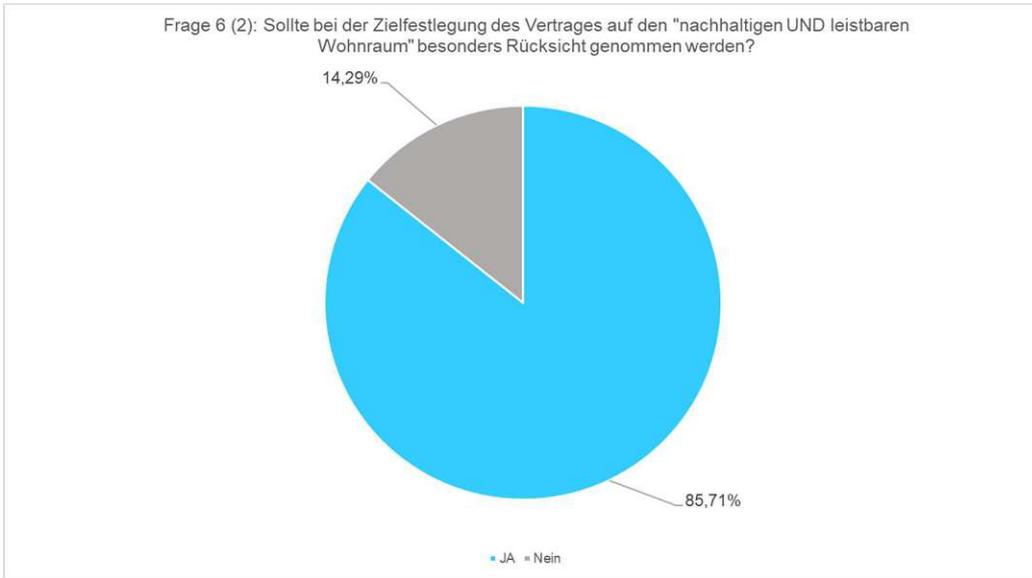


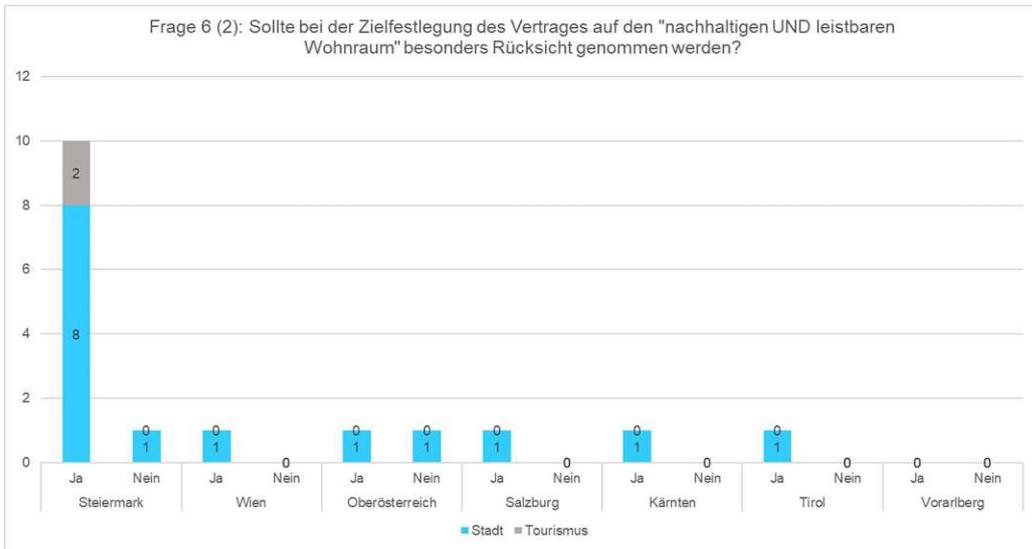
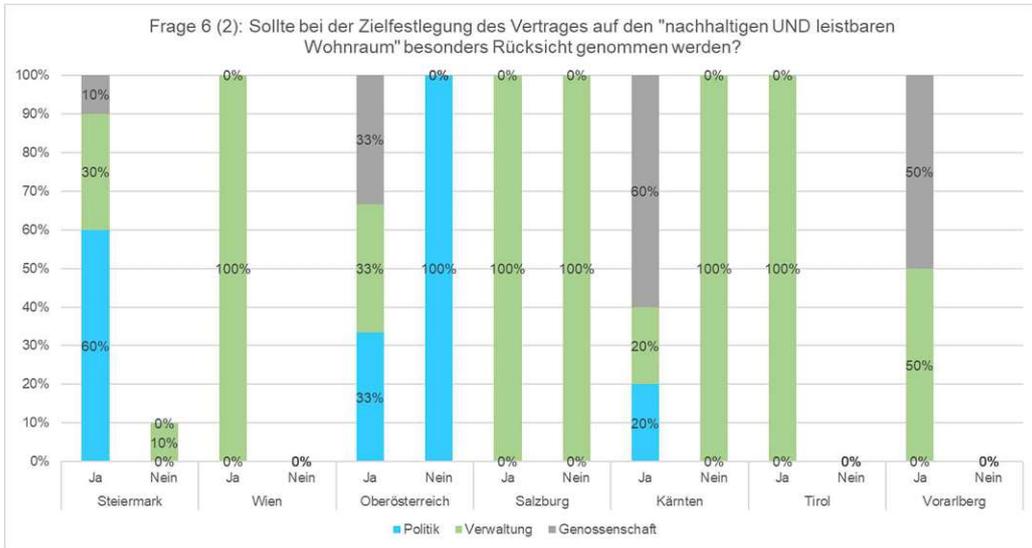
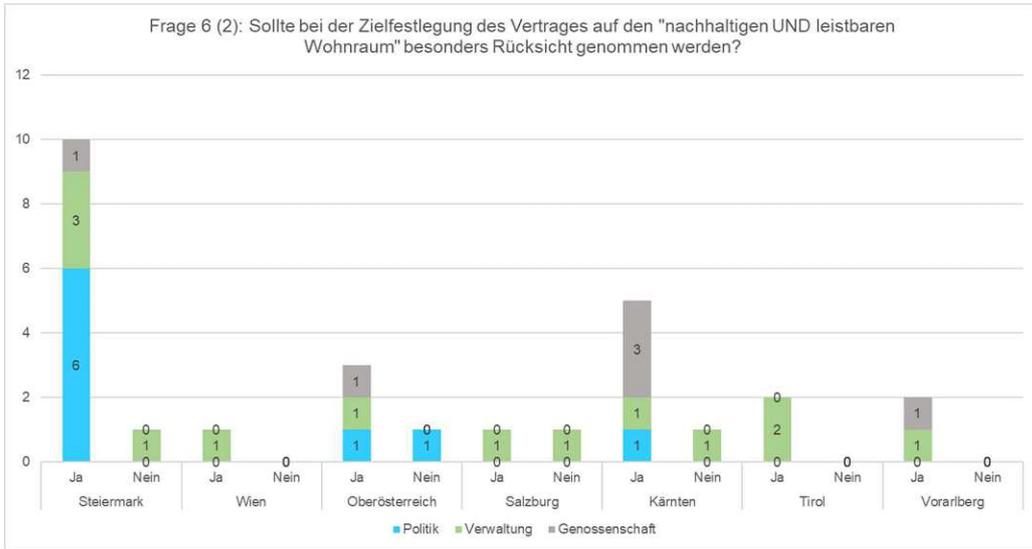
Frage 6 (2): Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?

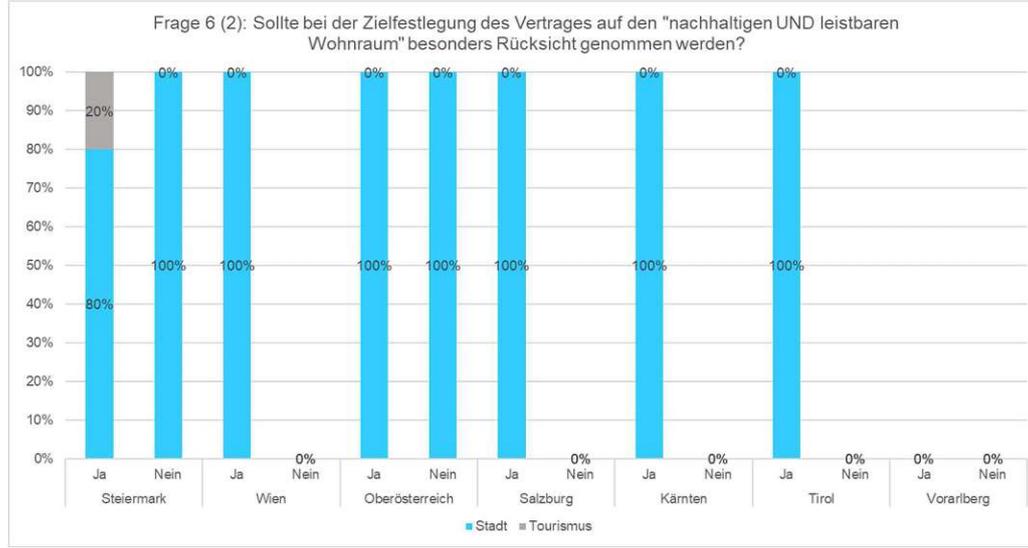
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	P	V	V	V	P	V	V	V	G	V	V	V	G	V
2	P	P			G				G				V	
3	P								G					
4	P								P					
5	P													
6	G													
7	V													
8	V													
9														
10														
P	0	5	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	2	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	1
	0	8	2	0	1	2	1	0	1	4	1	1	0	2

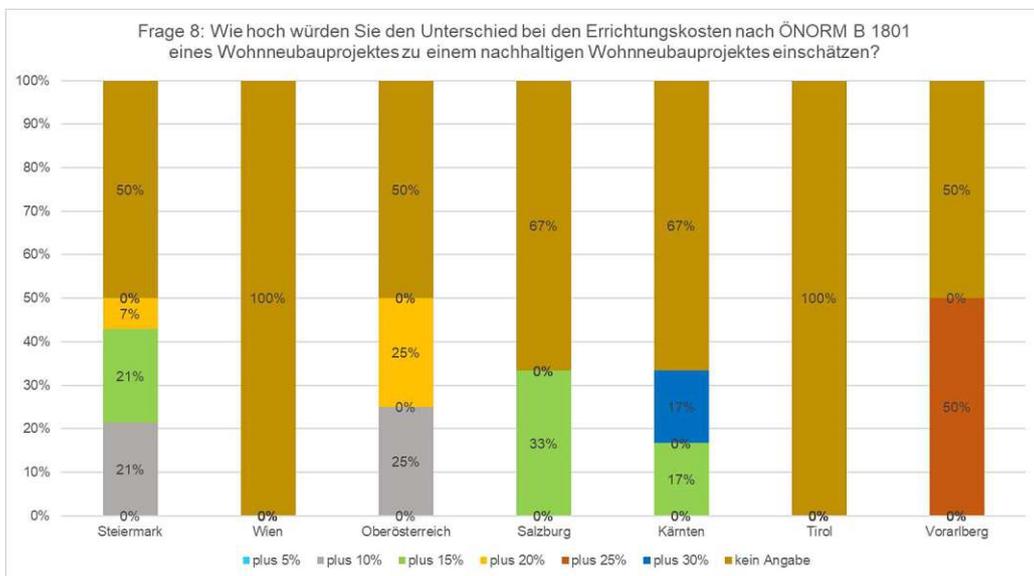
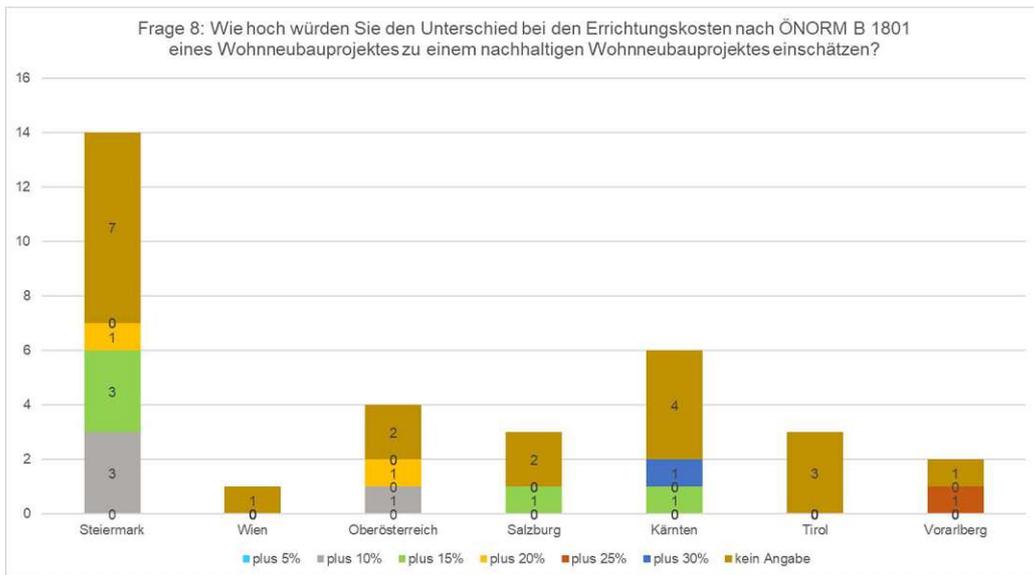
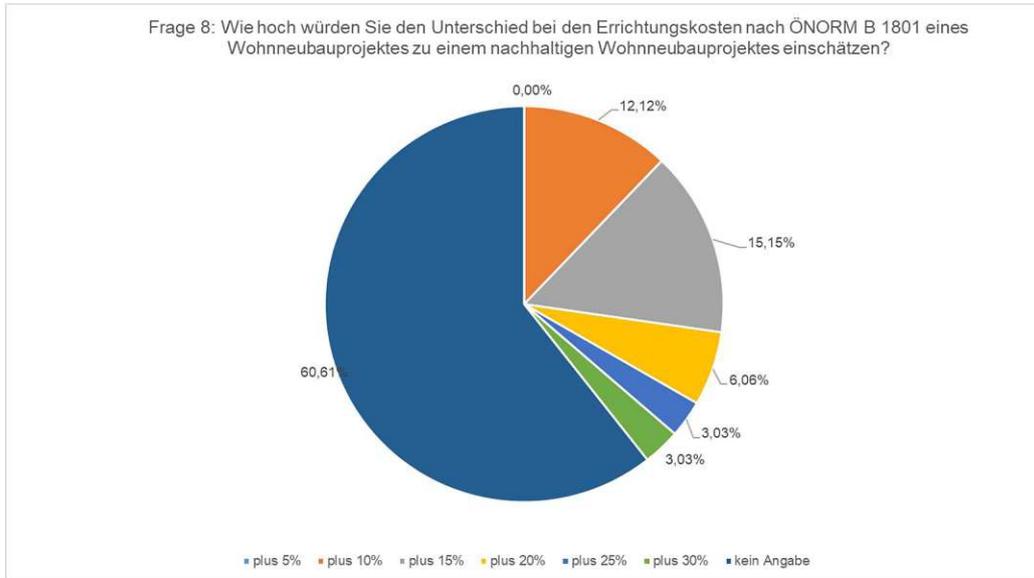
Frage 6 (2): Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den "nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum" besonders Rücksicht genommen werden?

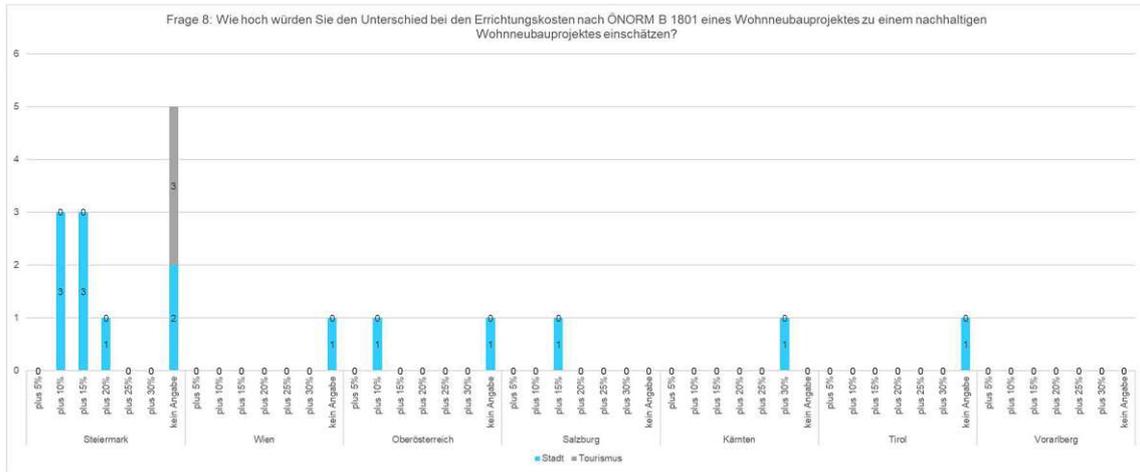
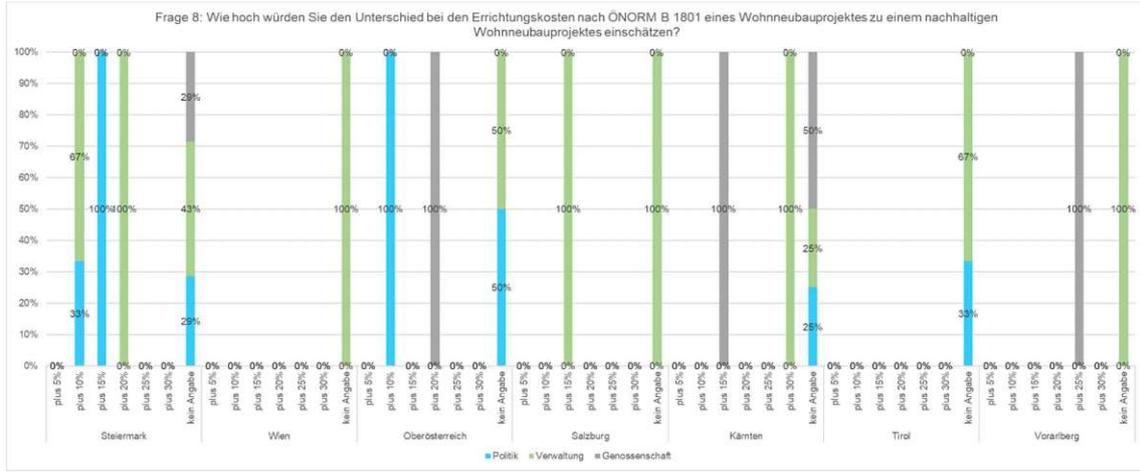
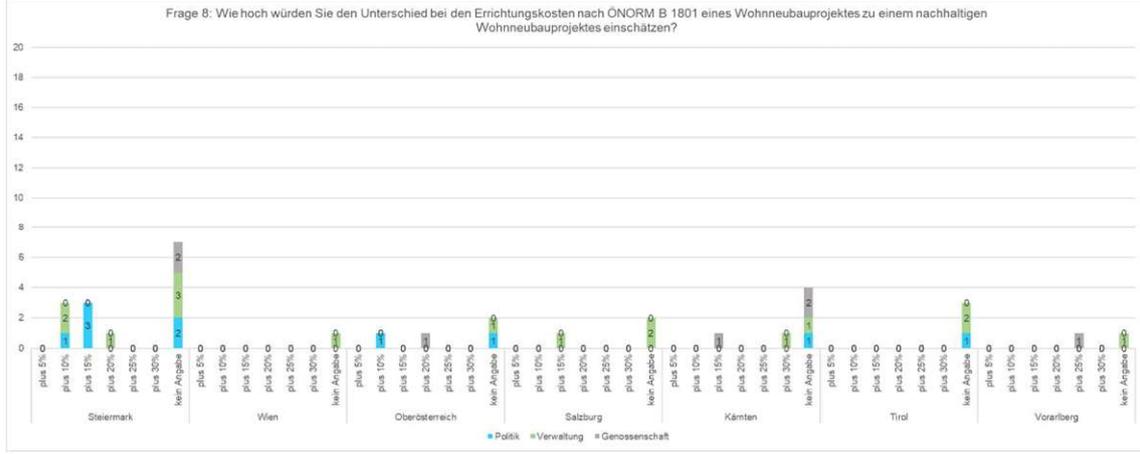
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2	V				P		V							
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0











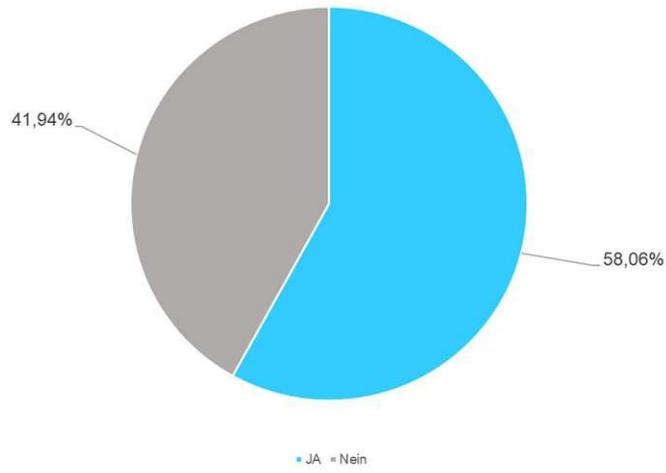
Frage 9: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	G	P	V	P	V	V	V	G	G	V	G	V	G	V
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	3	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
G	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0
	1	6	3	0	1	0	1	1	0	3	0	0	2	0

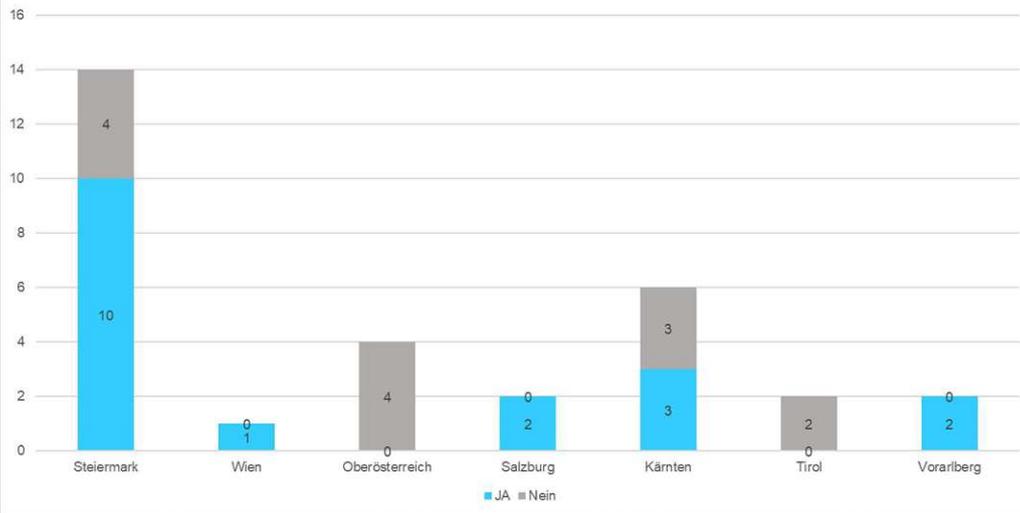
Frage 9: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	1	3	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0

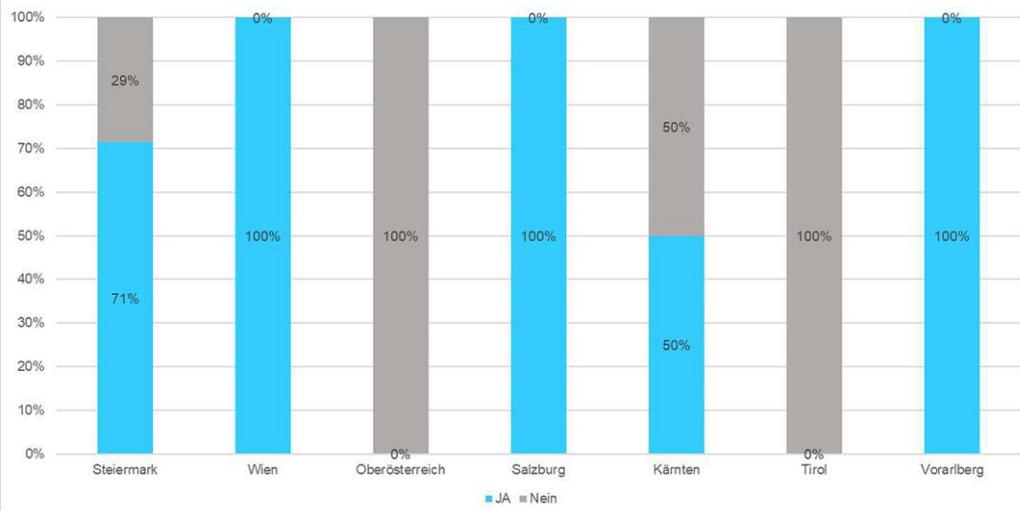
Frage 9: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

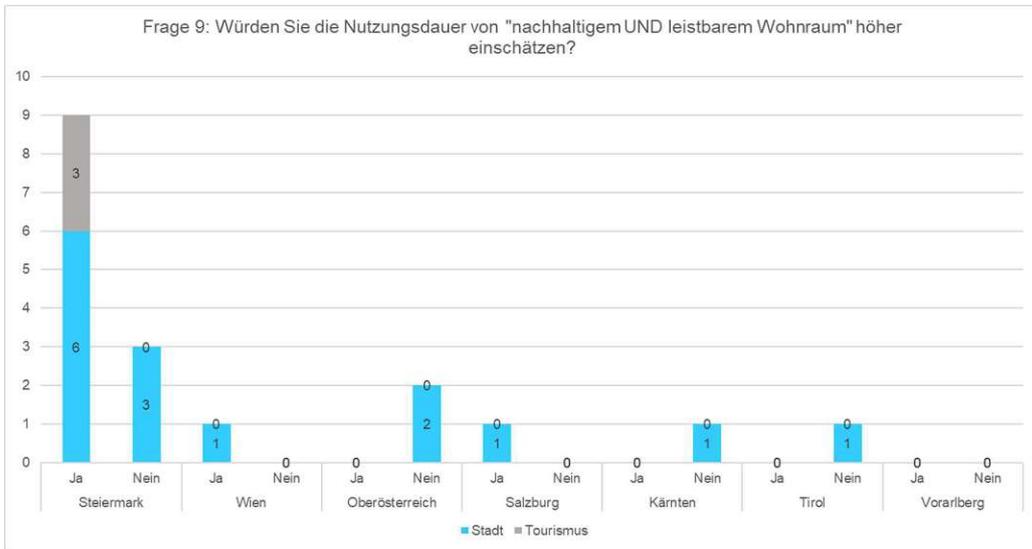
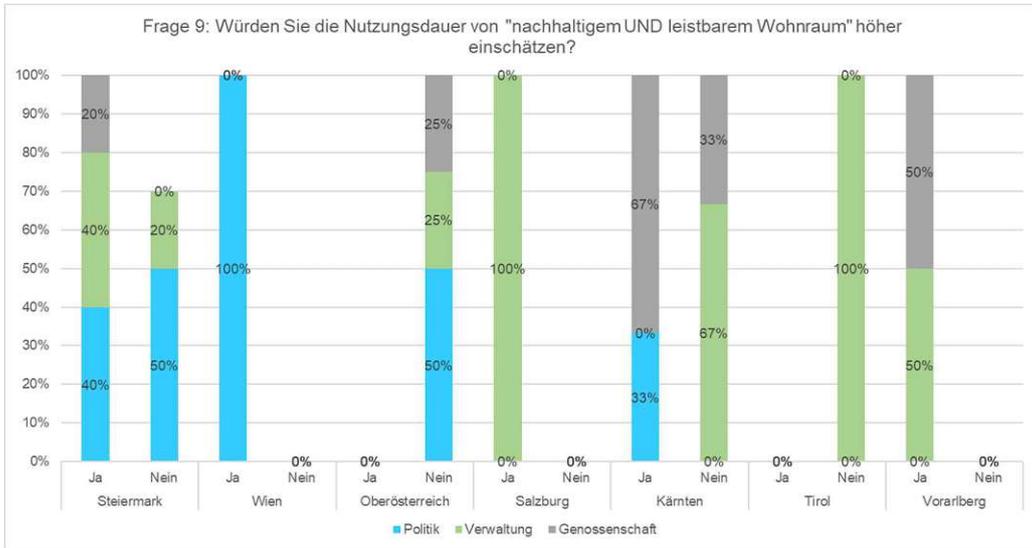
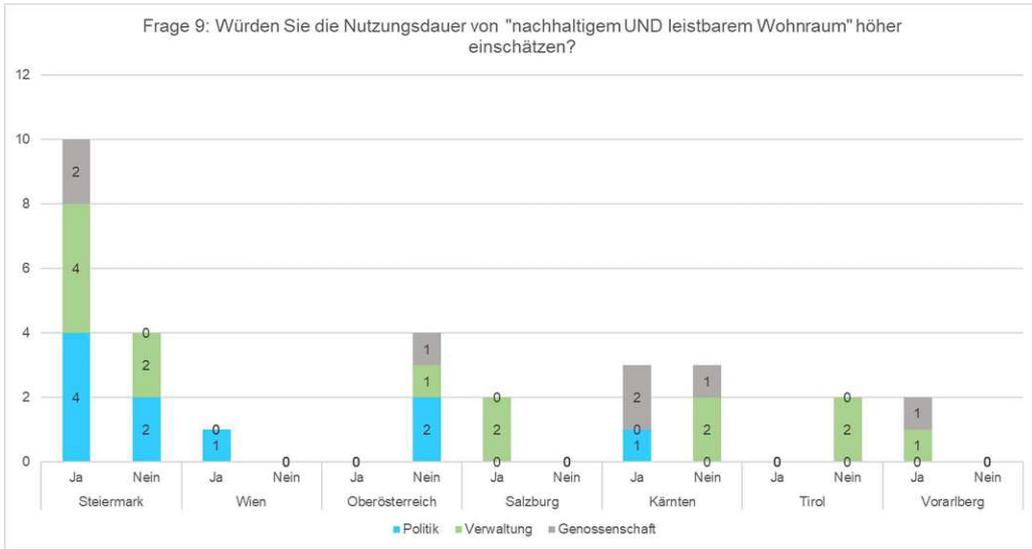


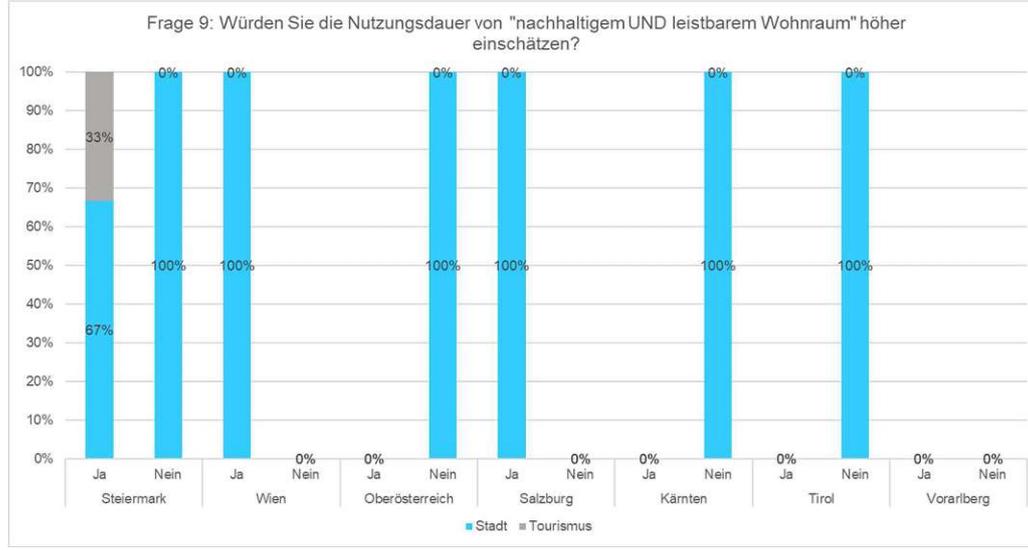
Frage 9: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

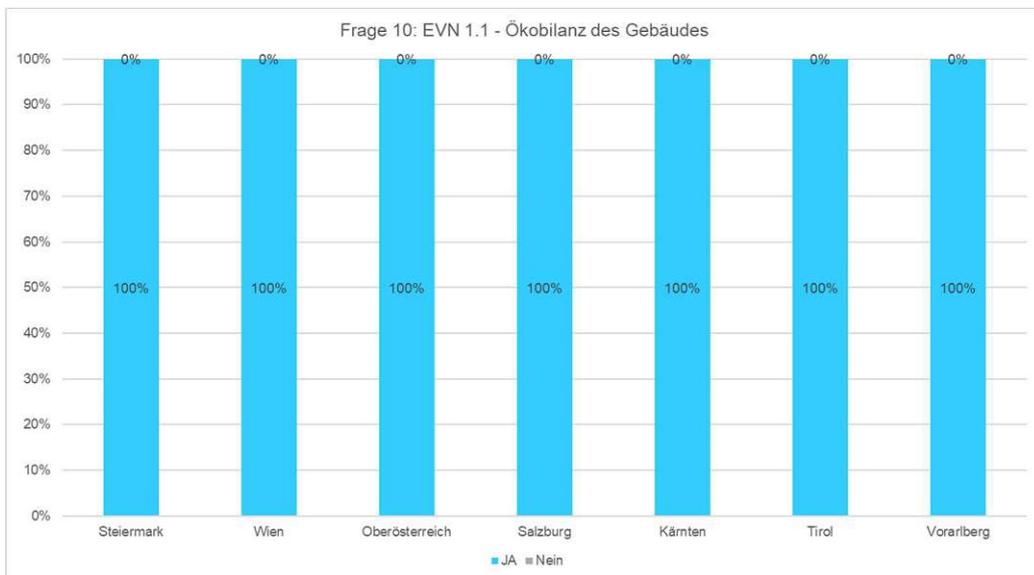
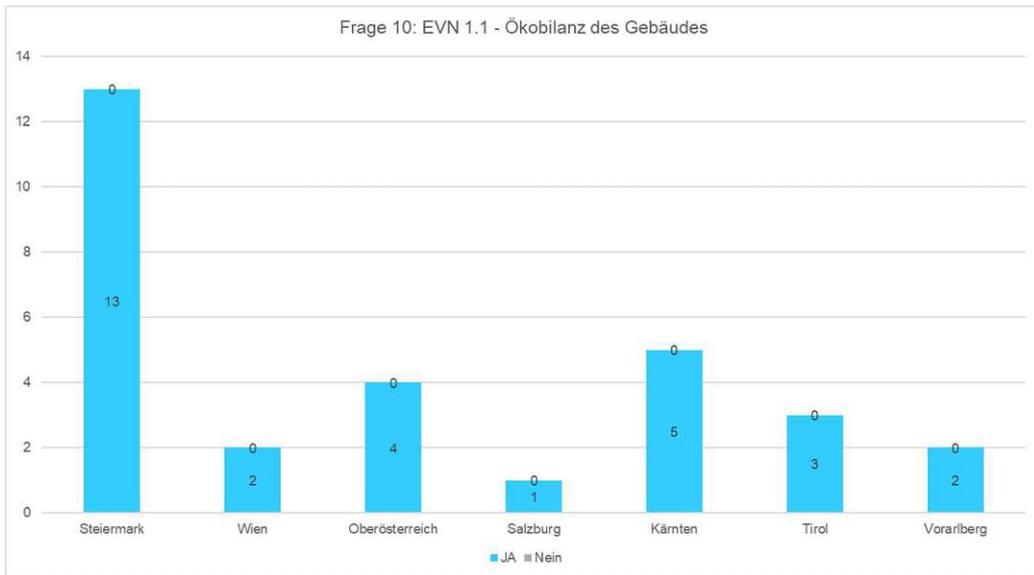
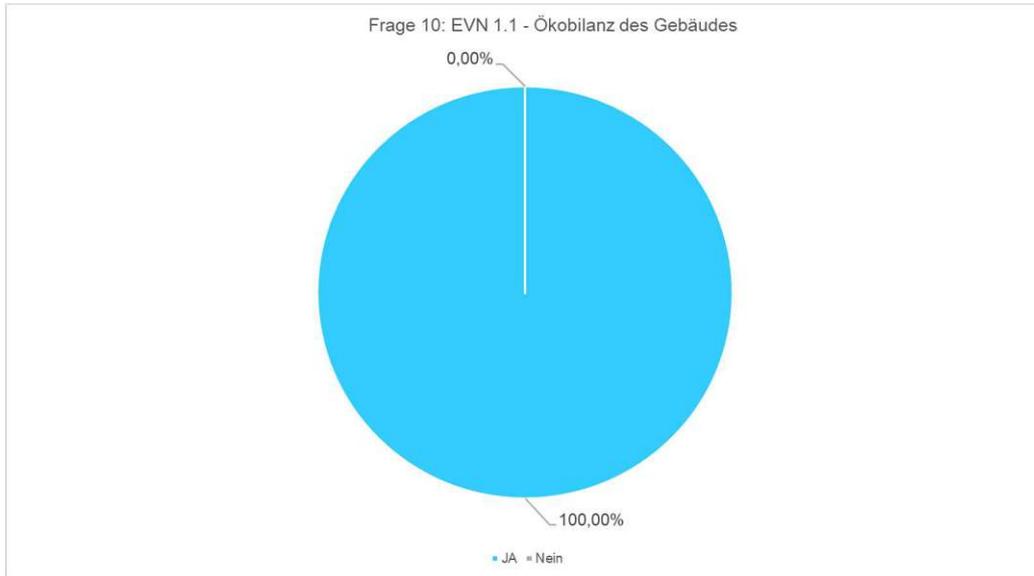


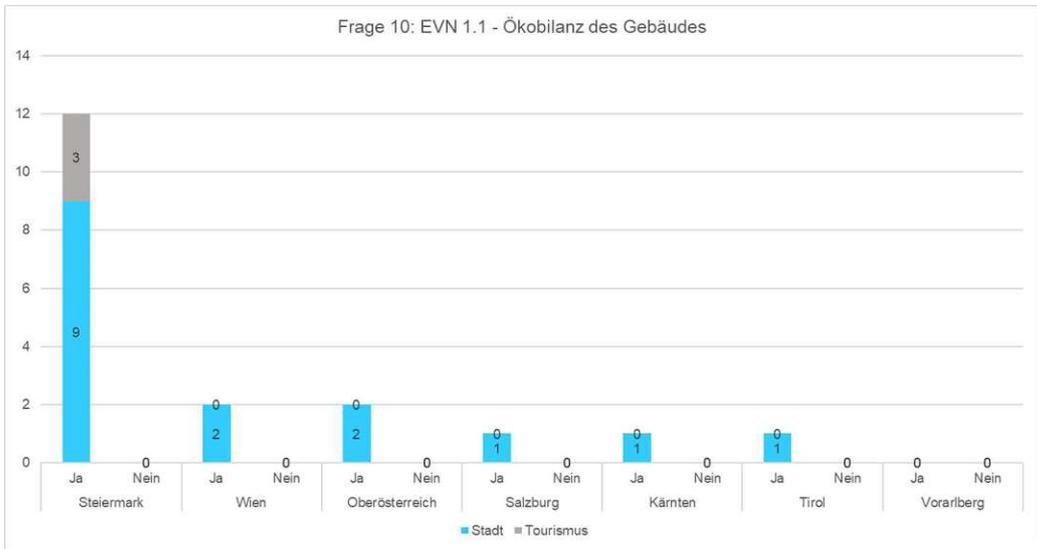
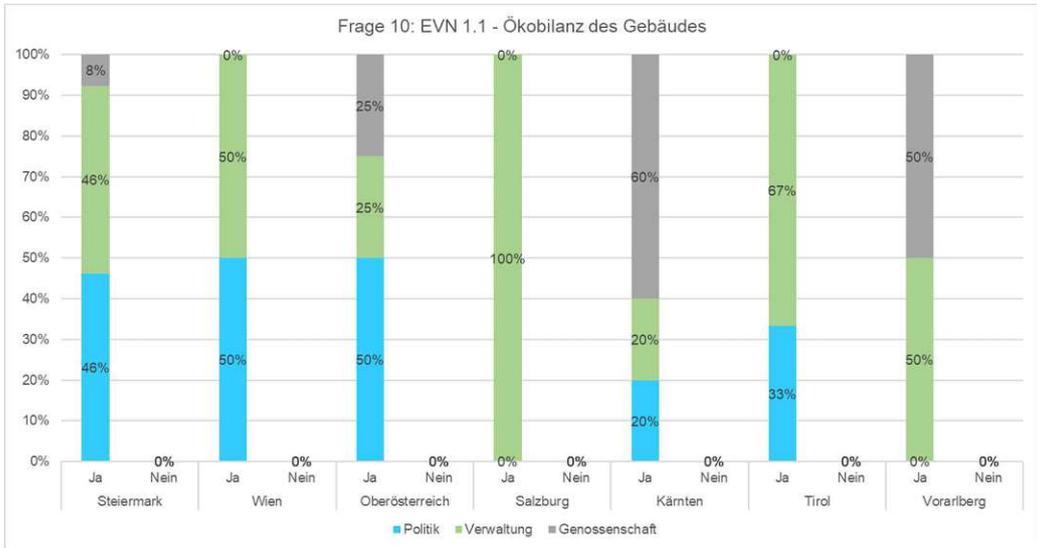
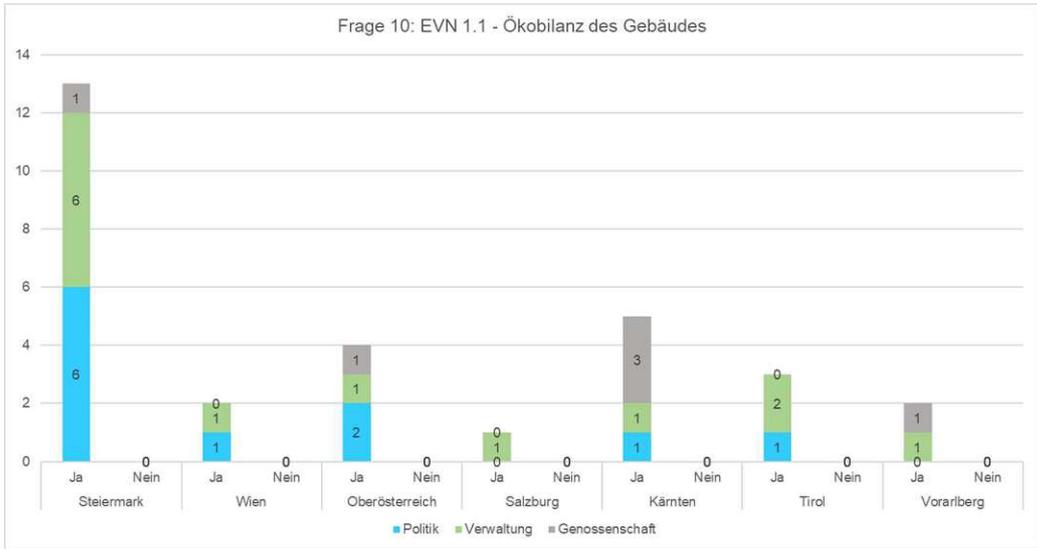
Frage 9: Würden Sie die Nutzungsdauer von "nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum" höher einschätzen?

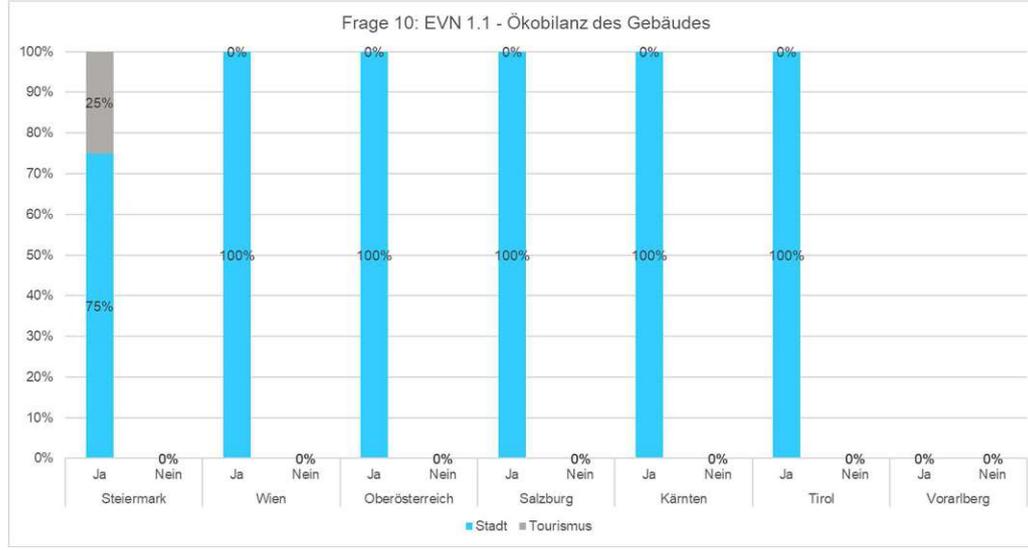










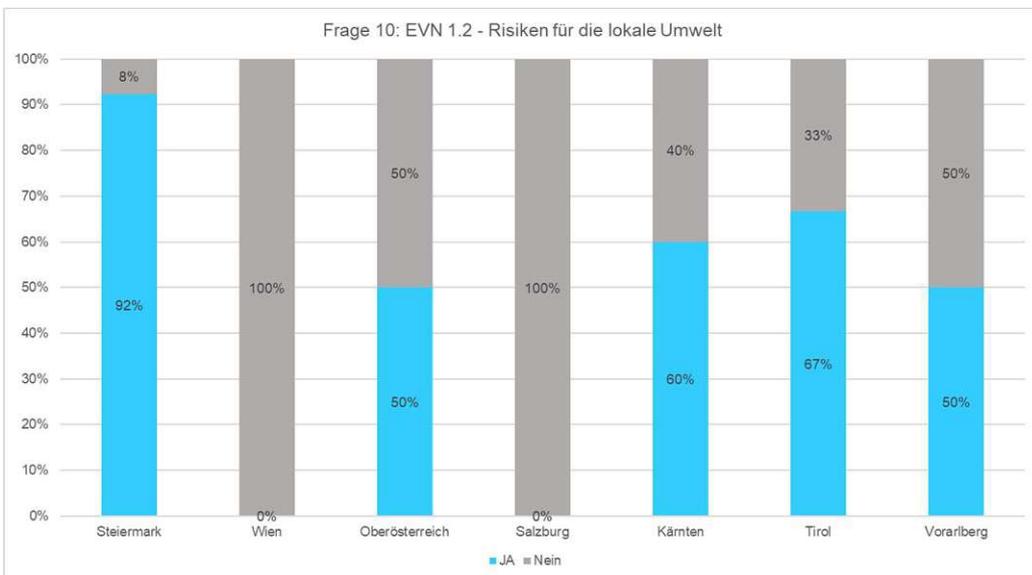
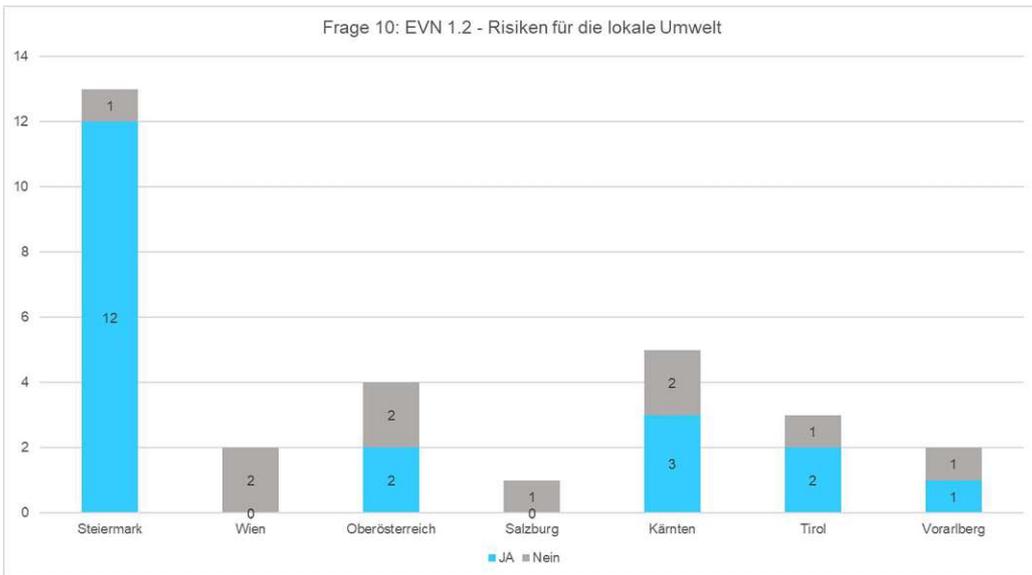
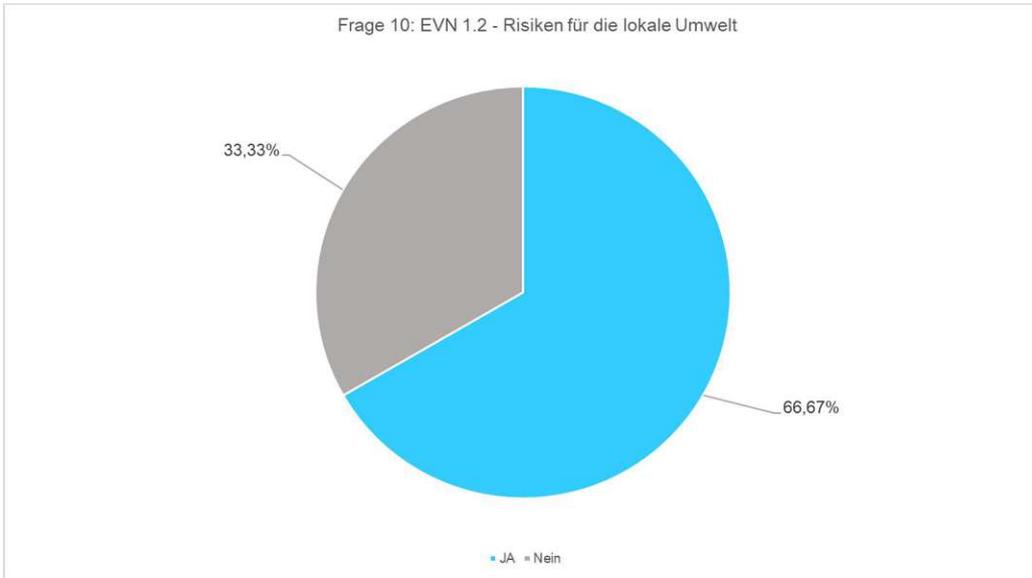


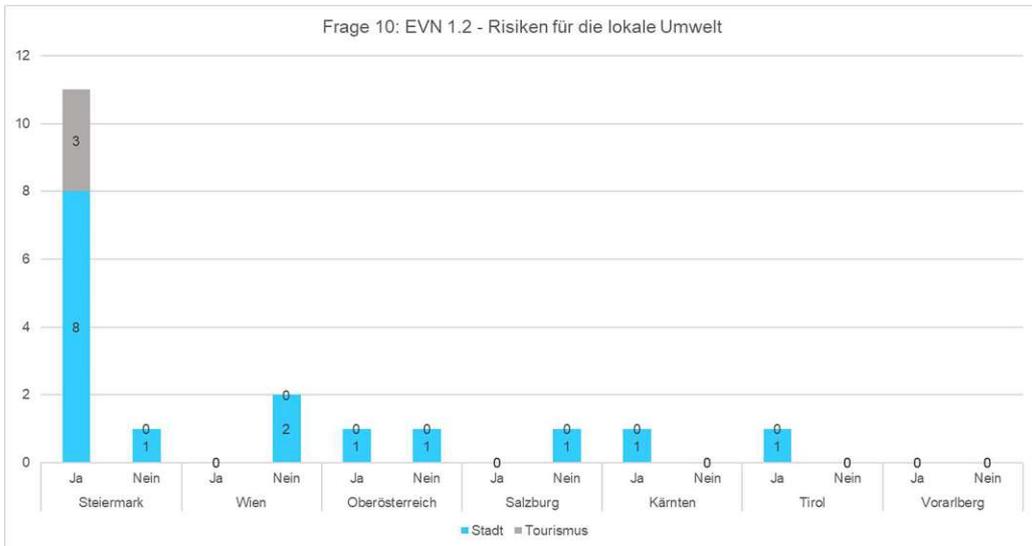
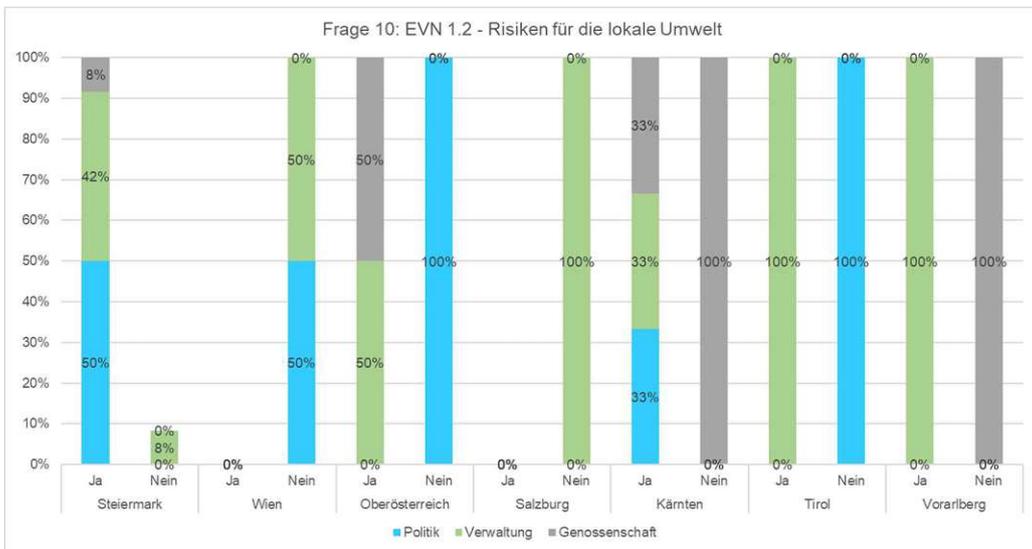
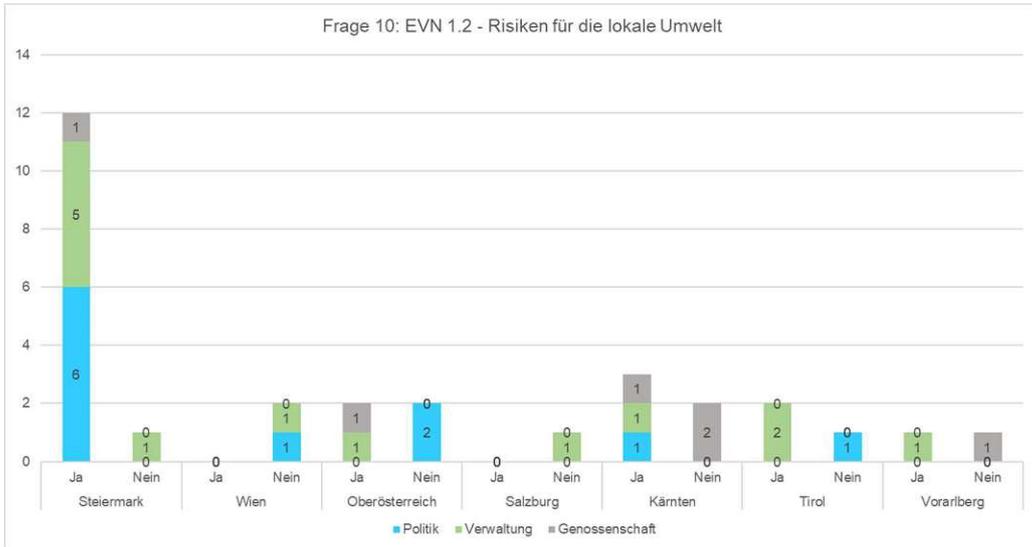
Frage 10: EVN 1.2 - Risiken für die lokale Umwelt

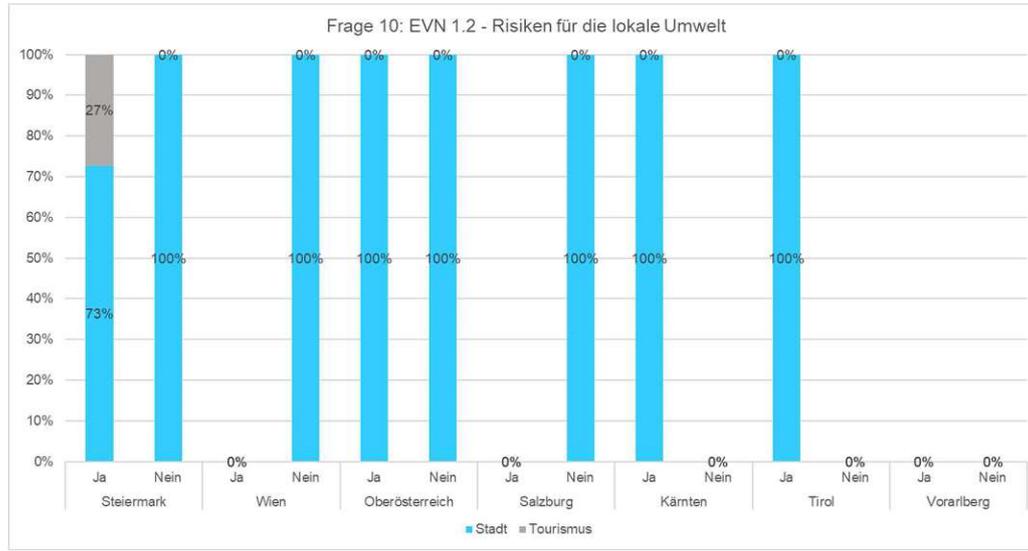
ST	ST		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																						
1	V	P	JA	JA																				
2		P																						
3		P																						
4		P																						
5		P																						
6		G																						
7		V																						
8		V																						
9																								
10																								
P	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	0	1	1	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0

Frage 10: EVN 1.2 - Risiken für die lokale Umwelt

ST	ST		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																						
1	V	P	NEIN	NEIN																				
2		P																						
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								
P	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	2	0	1	1	0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0





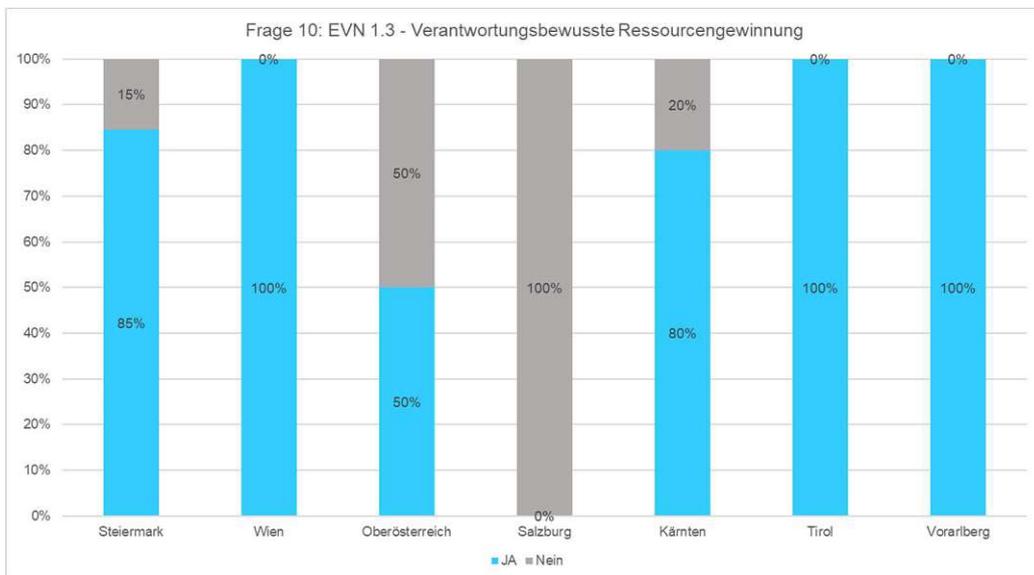
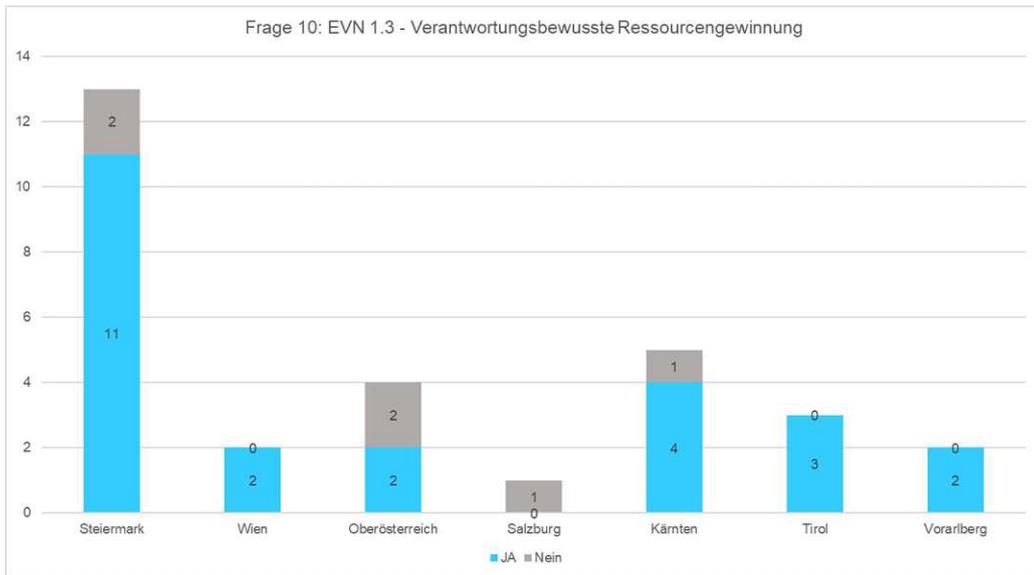
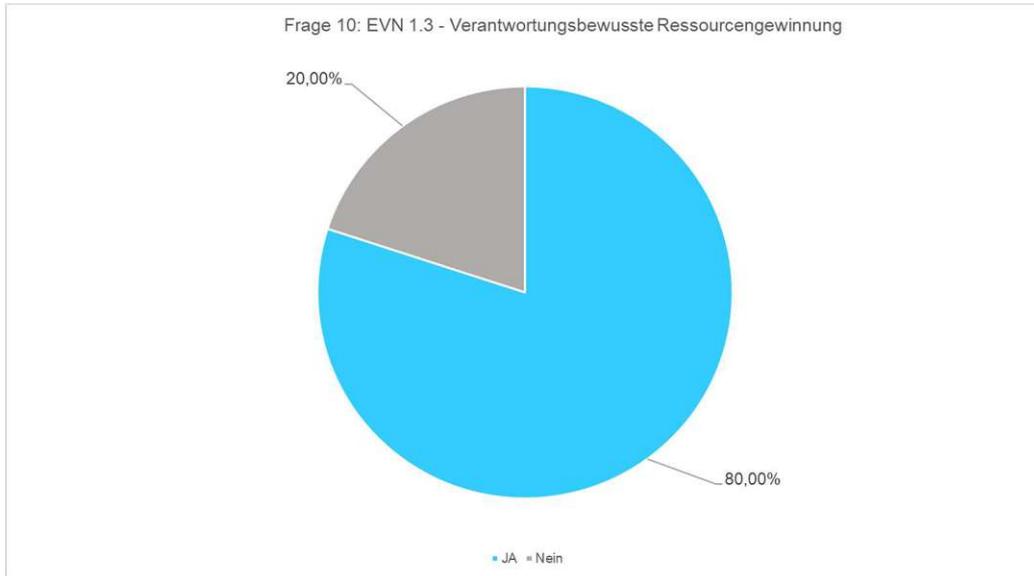


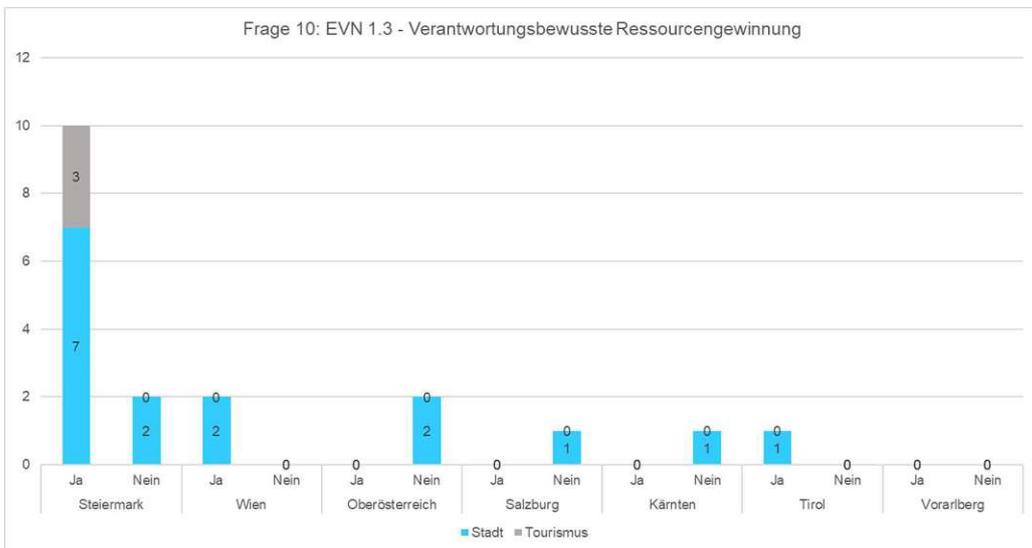
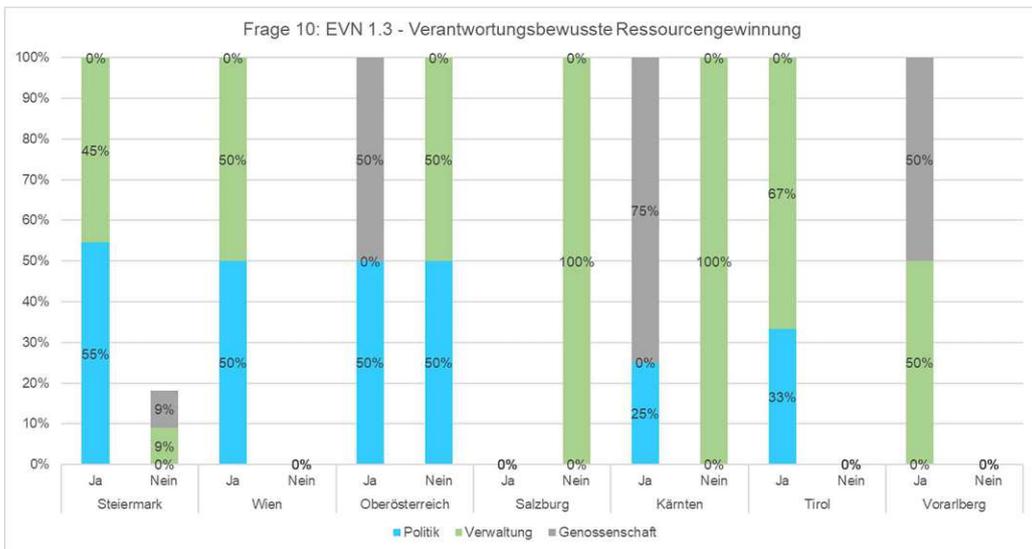
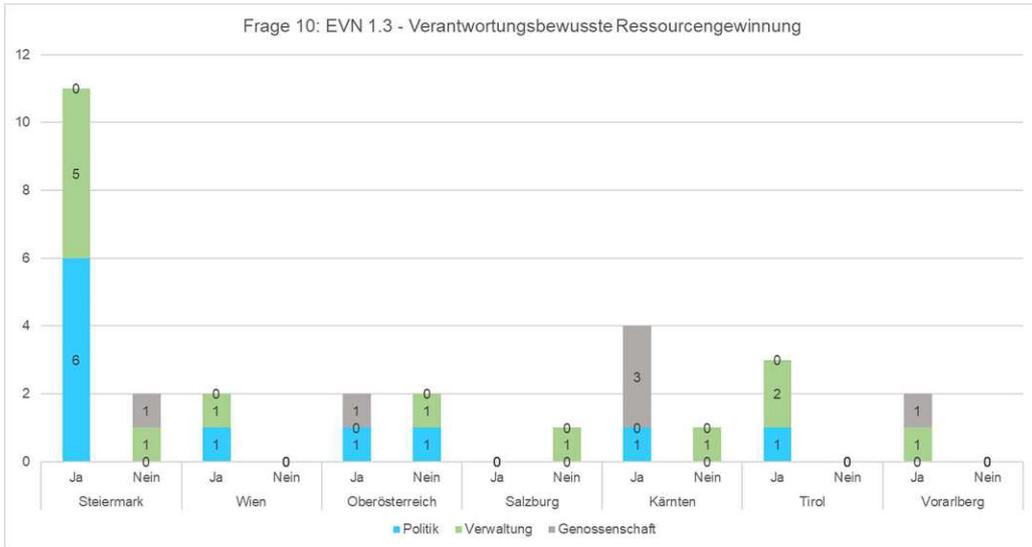
Frage 10: EVN 1.3 - Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung

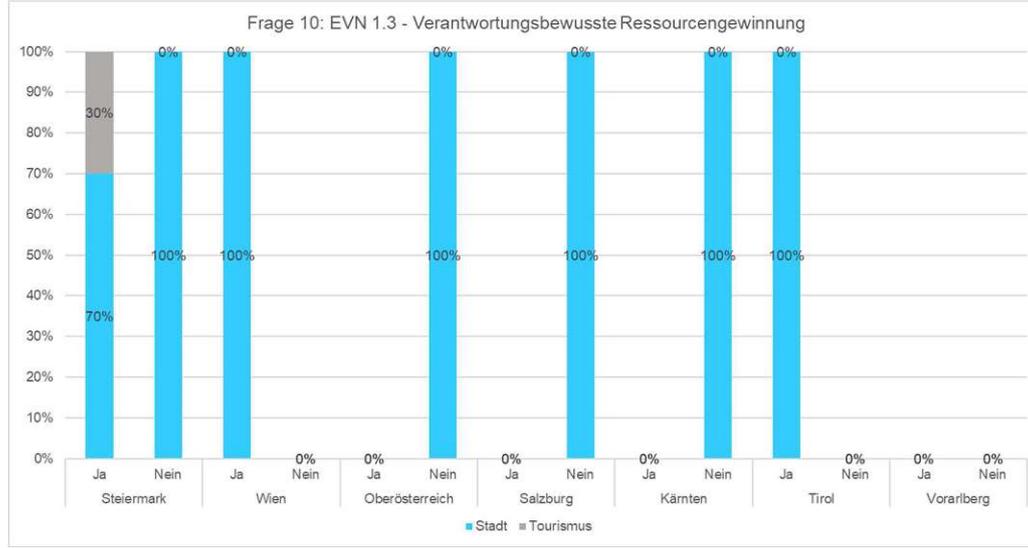
ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
Land	Tourismus												
JA	NEIN												
1	V	P	V	V	P	G	V	V	P	V	G	V	V
2	P	P	P										
3	P	P	P										
4	P	P	P										
5	P	P	P										
6	V	V	V										
7	V	V	V										
8													
9													
10													
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
G	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	0	1	0
	1	7	3	0	2	0	0	4	0	2	1	0	2

Frage 10: EVN 1.3 - Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung

ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
Land	Tourismus												
NEIN	NEIN												
1	V	G	V	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V
2	G												
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0





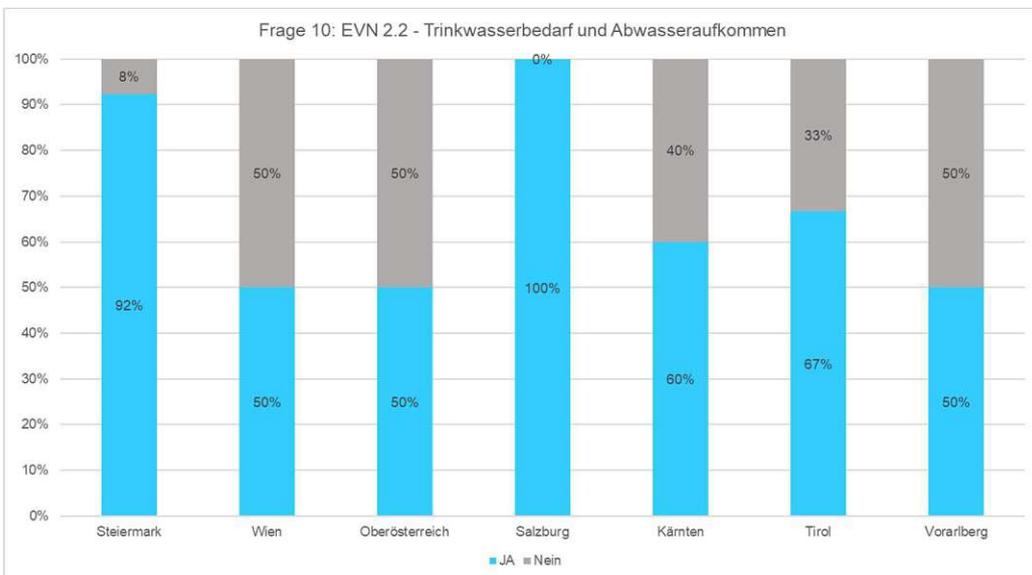
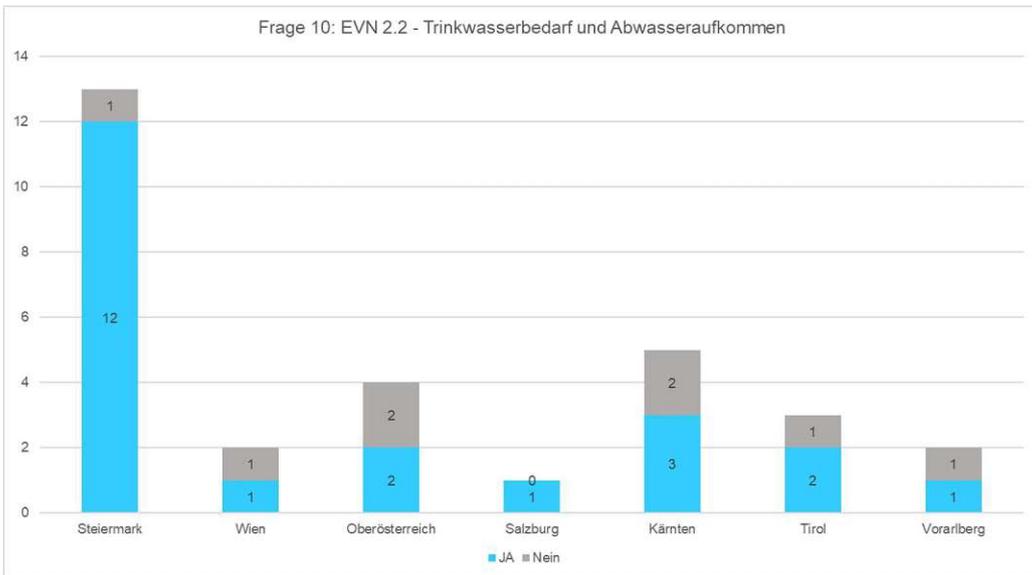
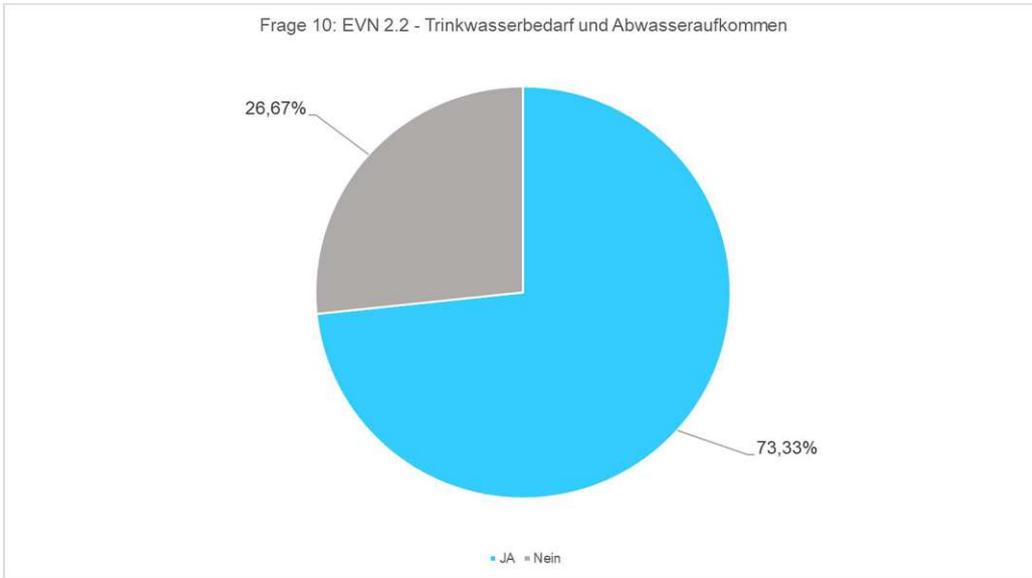


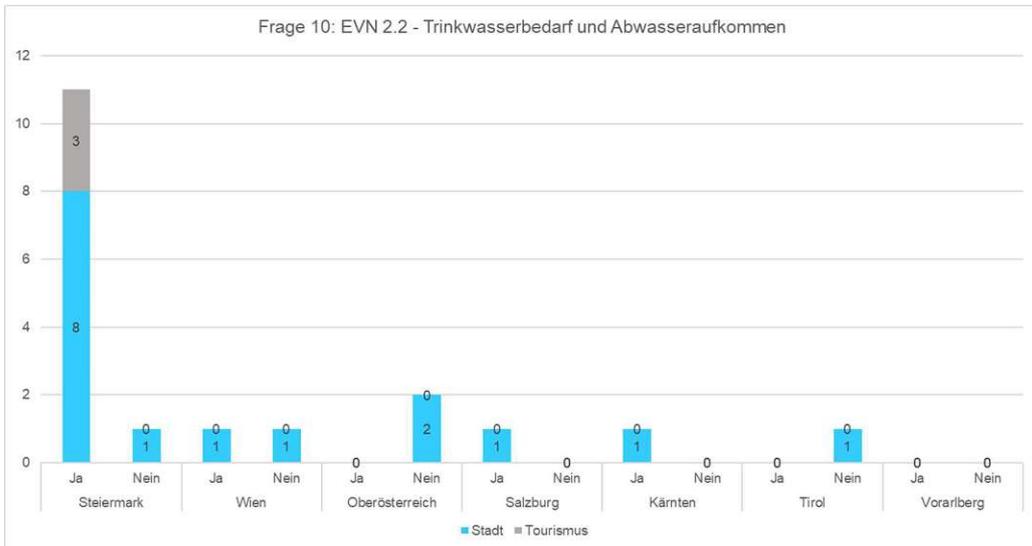
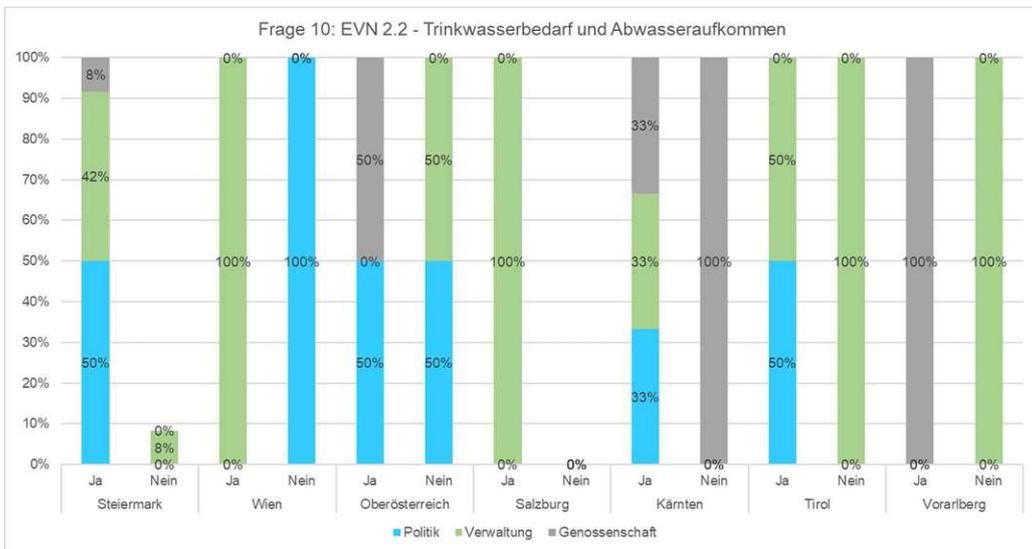
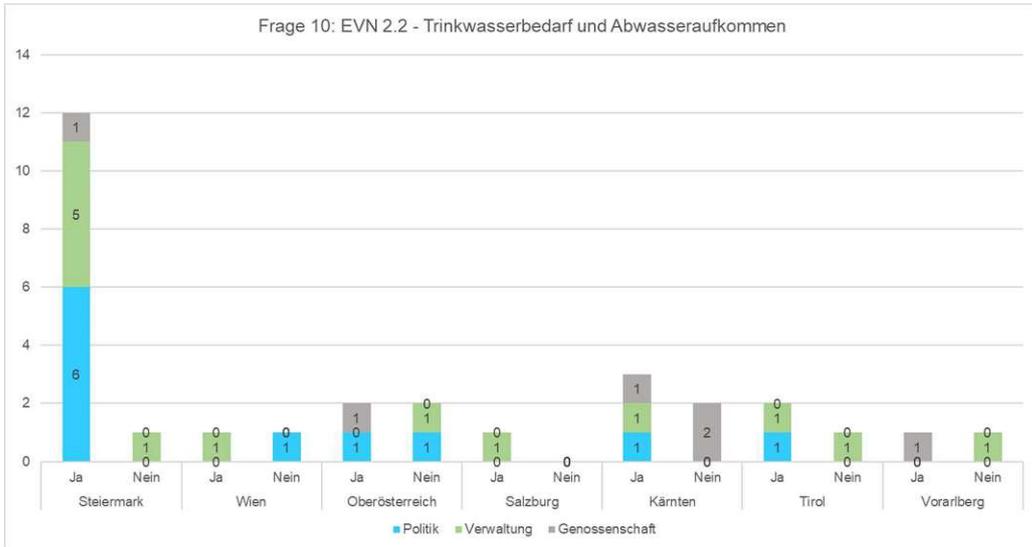
Frage 10: EVN 2.2 - Trinkwasserbedarf und Abwasserkommen

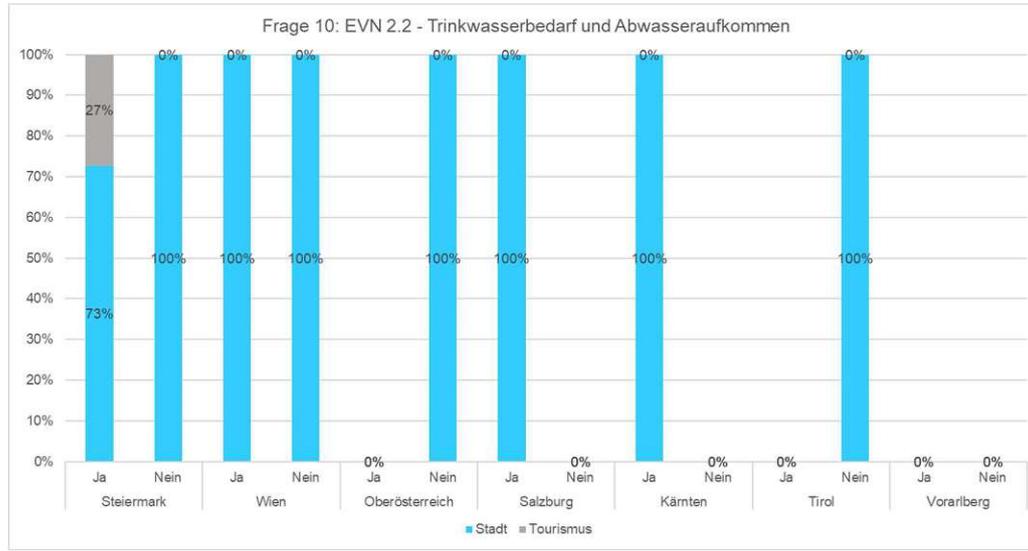
ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	5	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	1	0	0	0	2	1	0	2	0	1

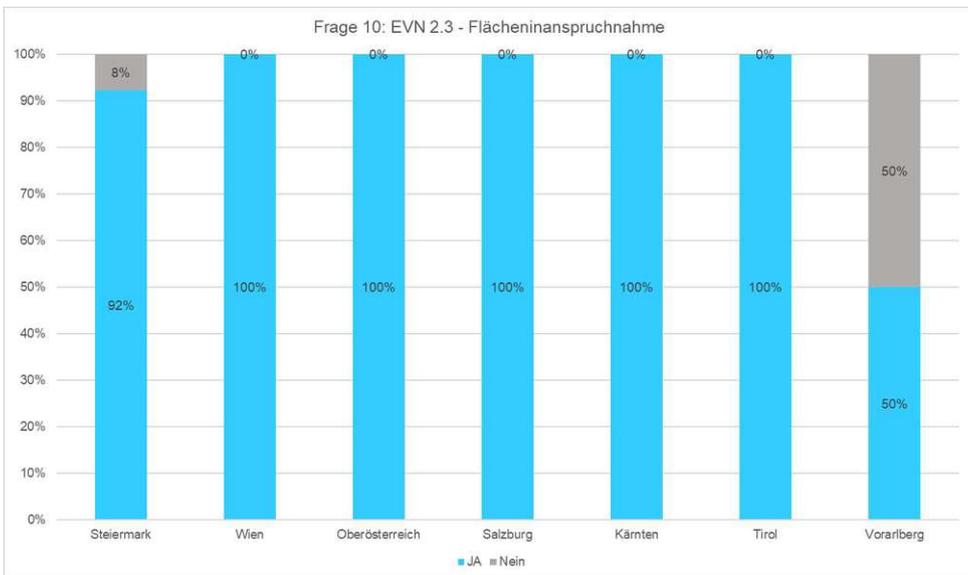
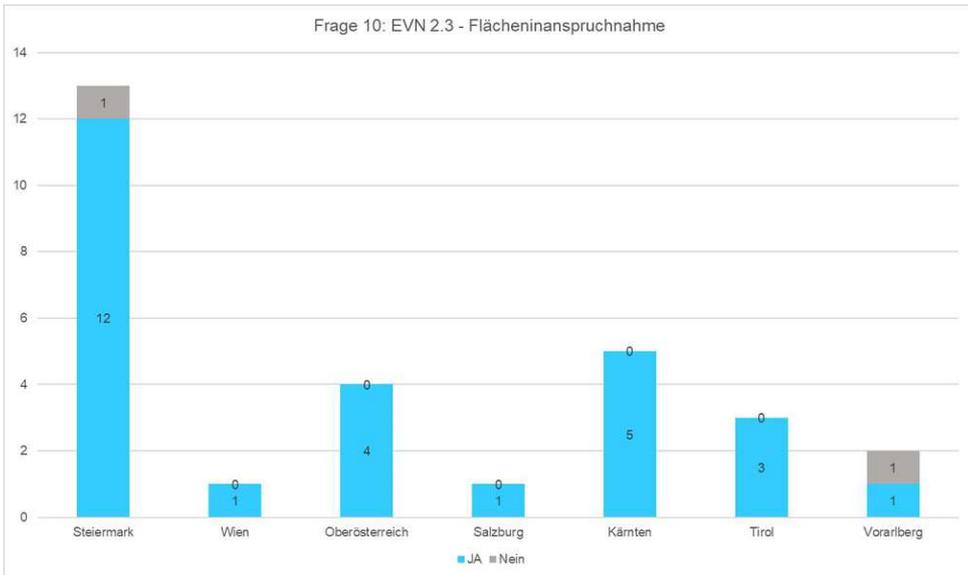
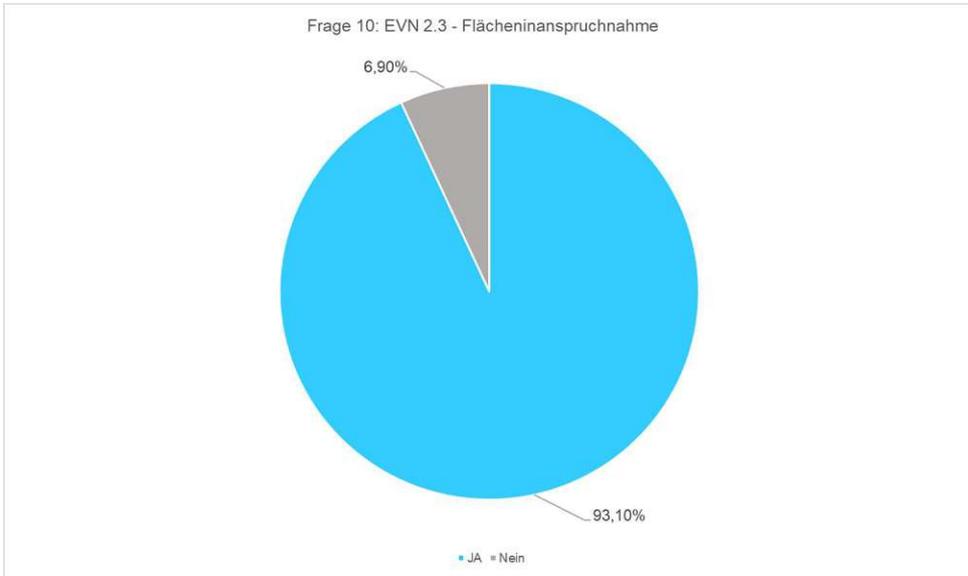
Frage 10: EVN 2.2 - Trinkwasserbedarf und Abwasserkommen

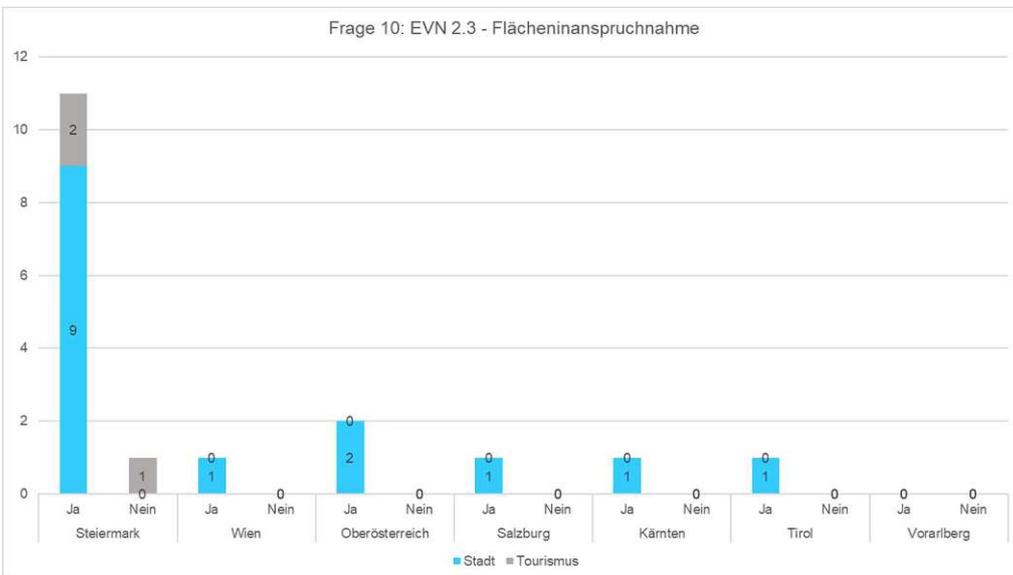
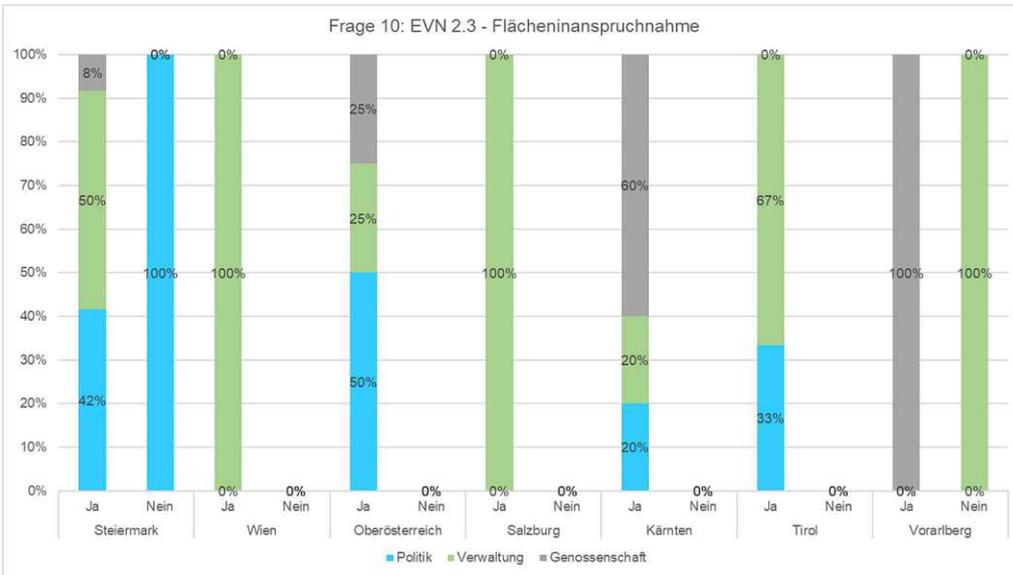
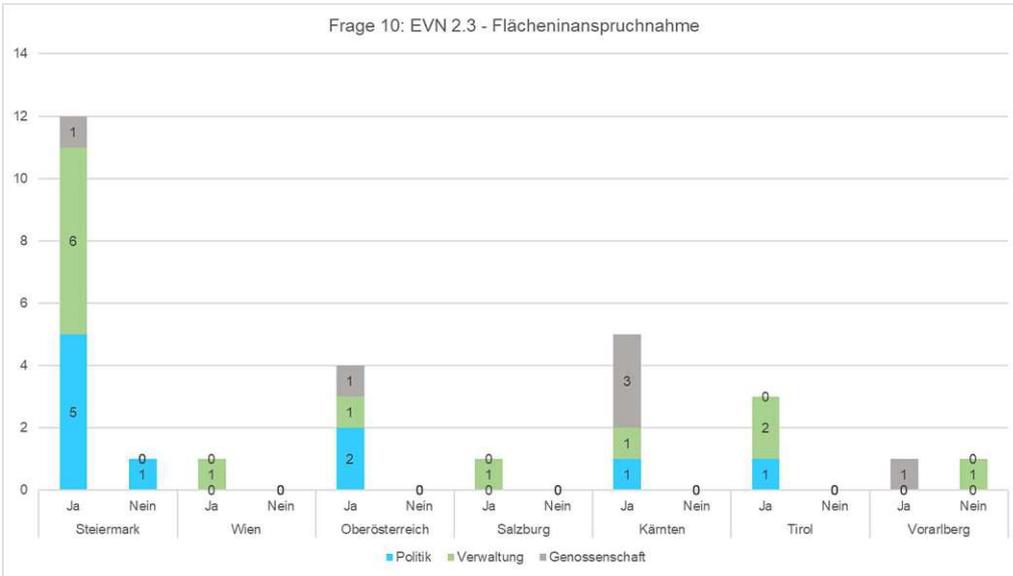
ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0

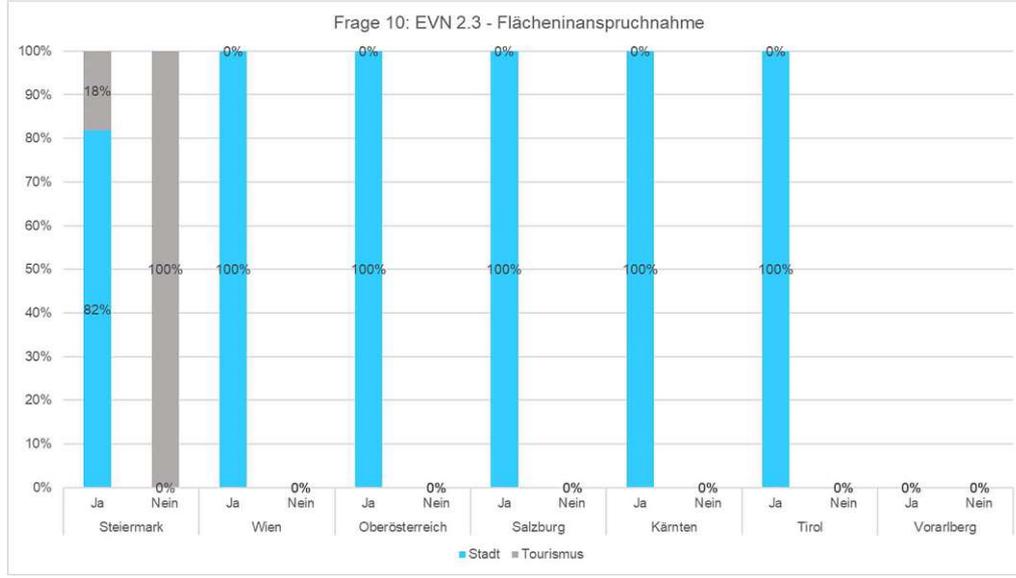










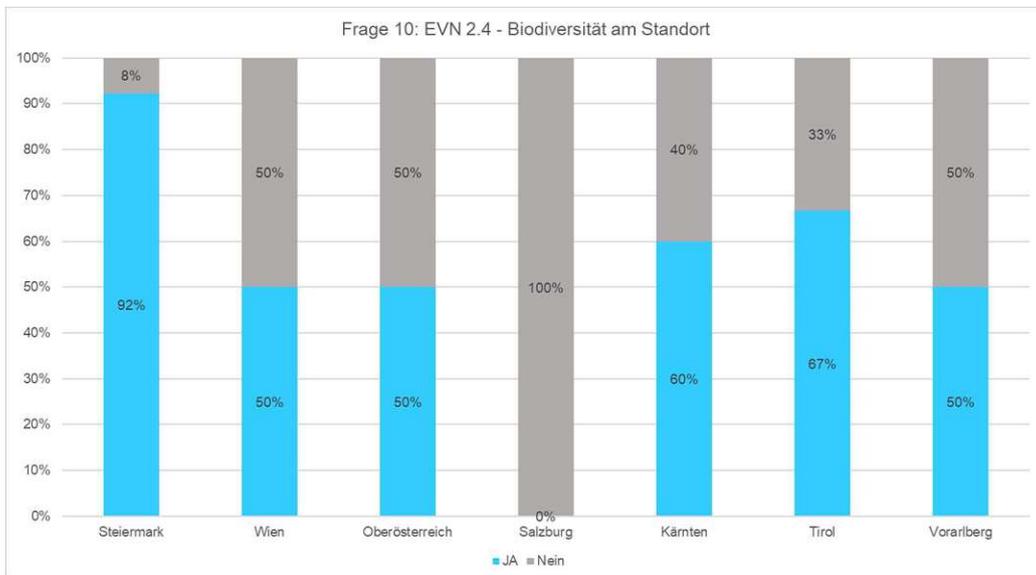
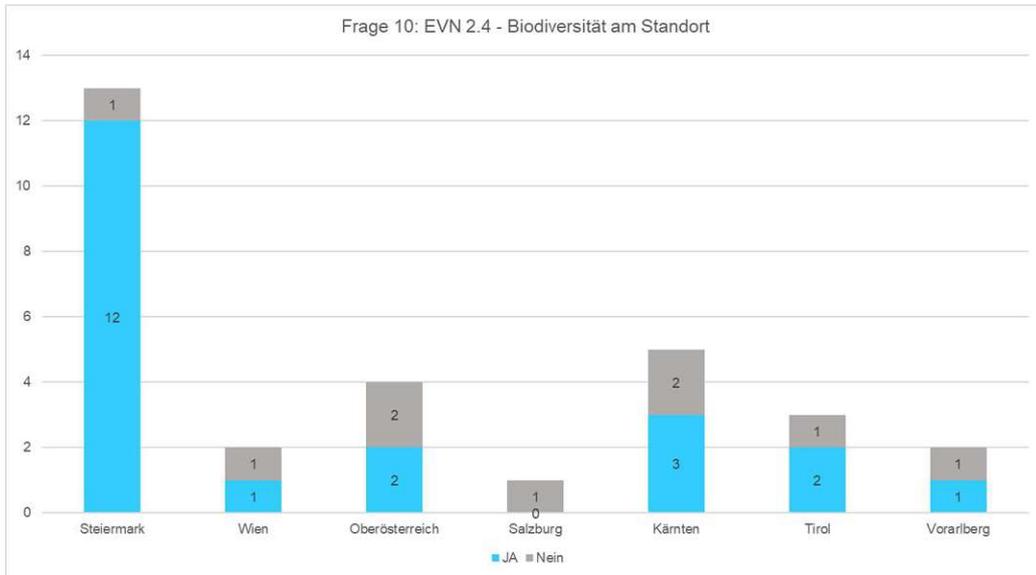
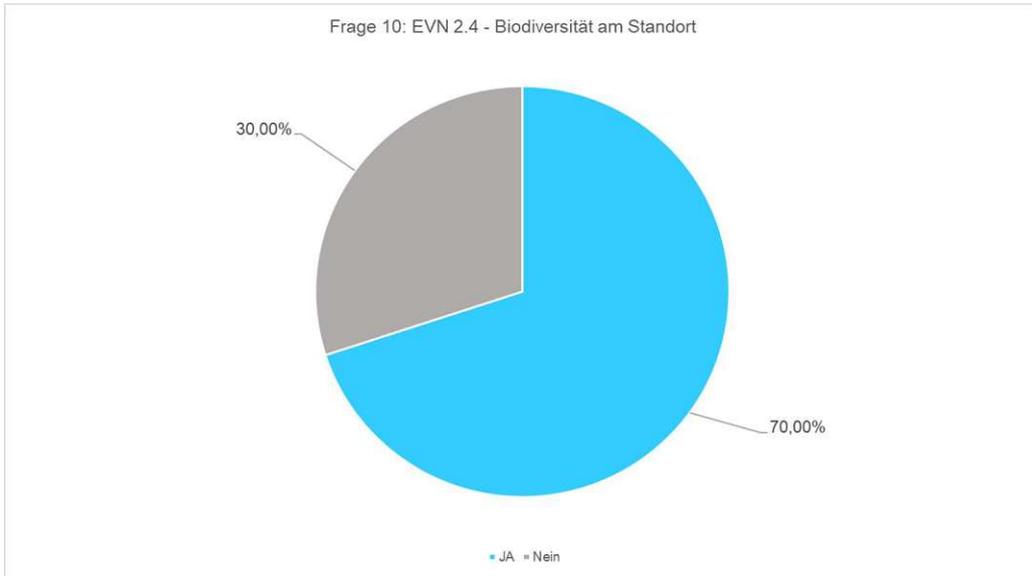


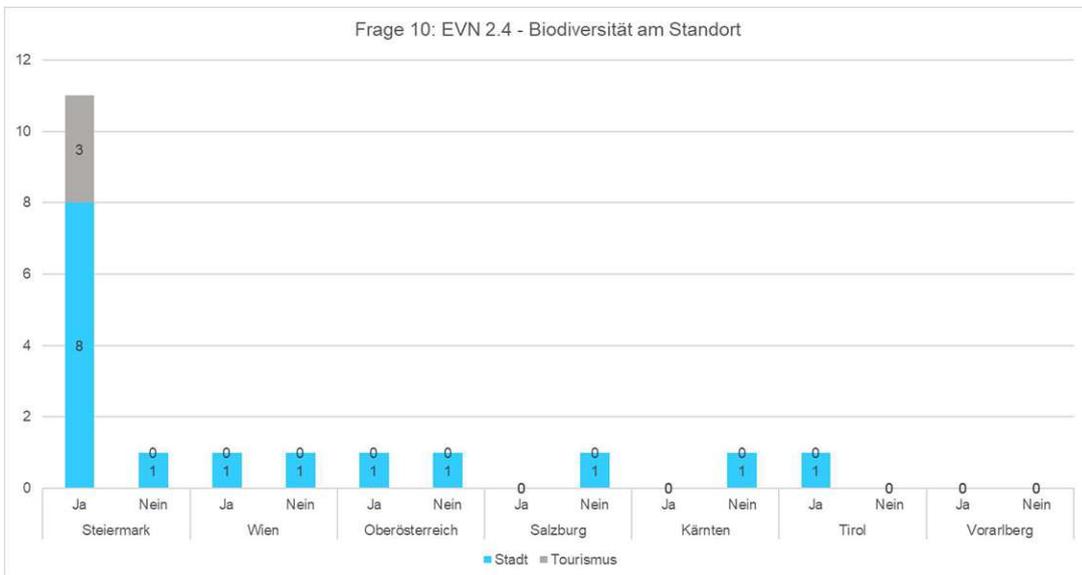
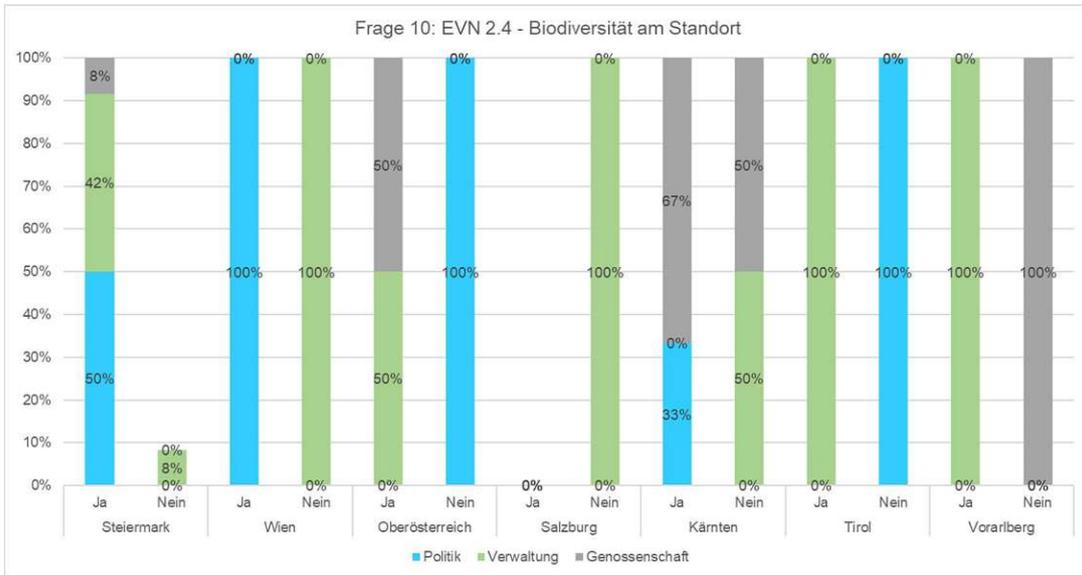
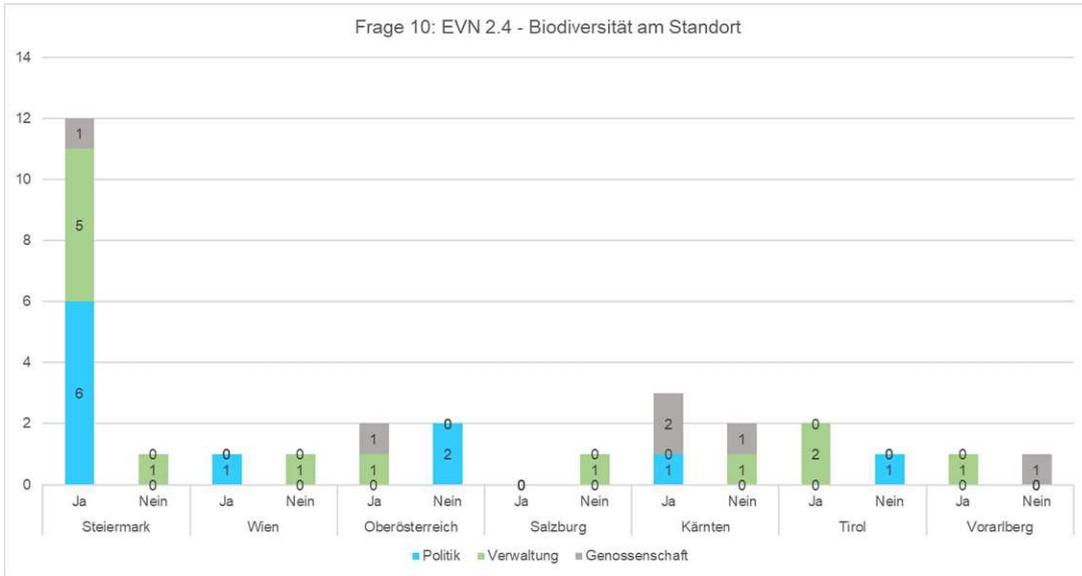
Frage 10: EVN 2.4 - Biodiversität am Standort

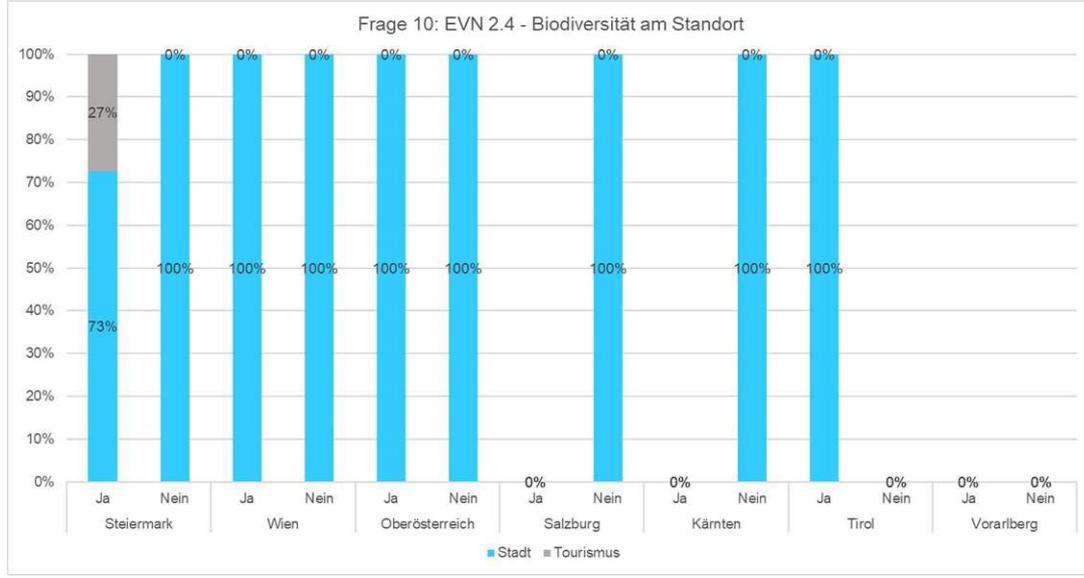
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
2	V	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
3	V	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
4	V	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
5	V	P	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
6	V	G	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
7	V	V	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
8	V	V	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
9	V	V	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
10	V	V	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	1	0	1	0	0	0	3	0	0	1	1	0	1	0	1	0

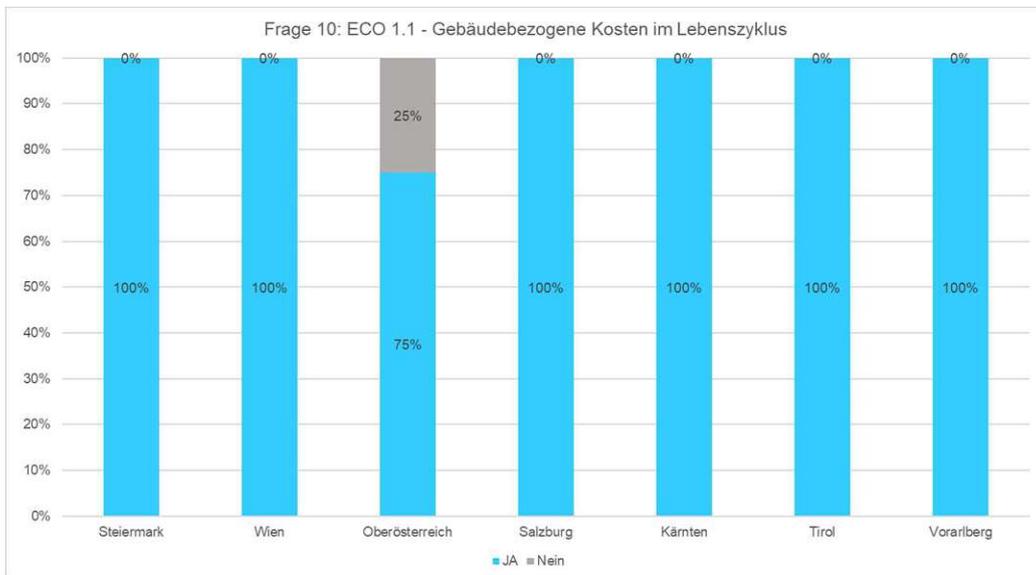
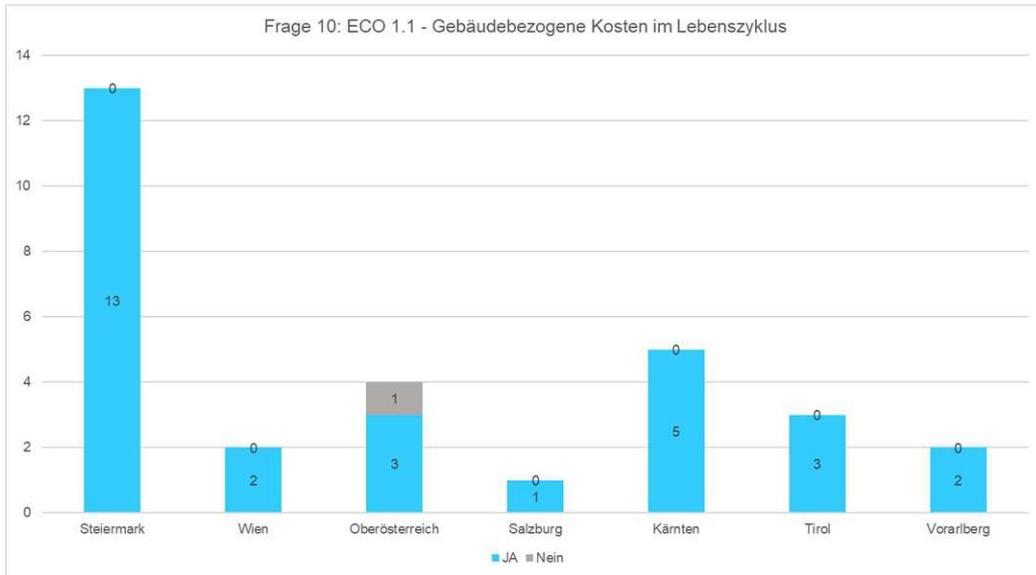
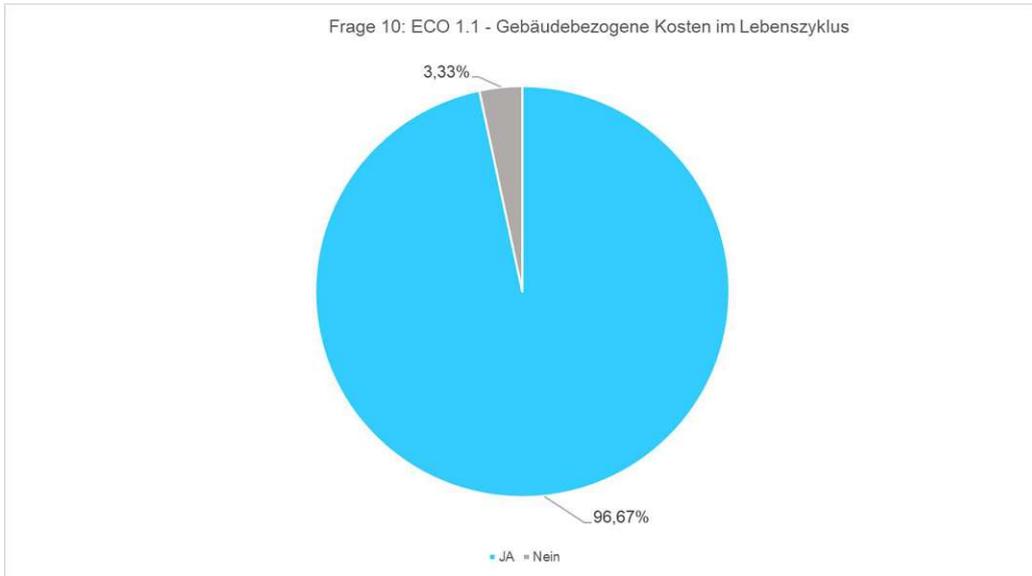
Frage 10: EVN 2.4 - Biodiversität am Standort

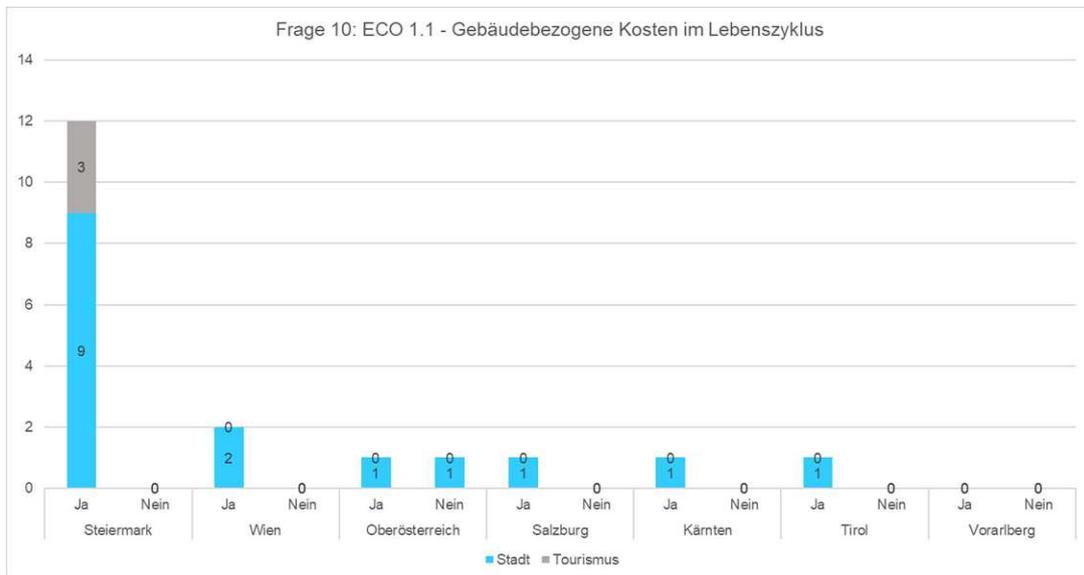
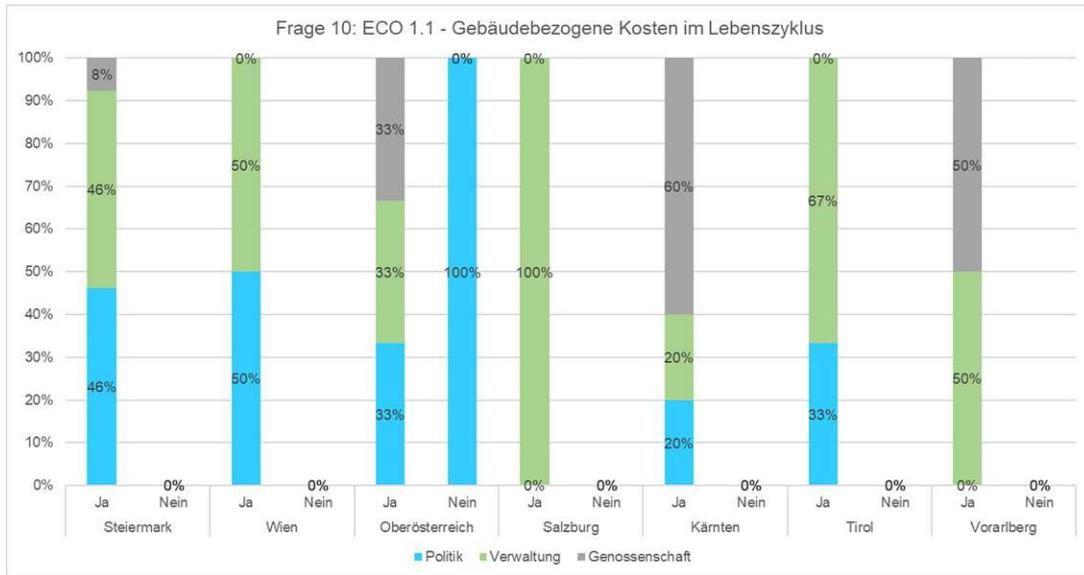
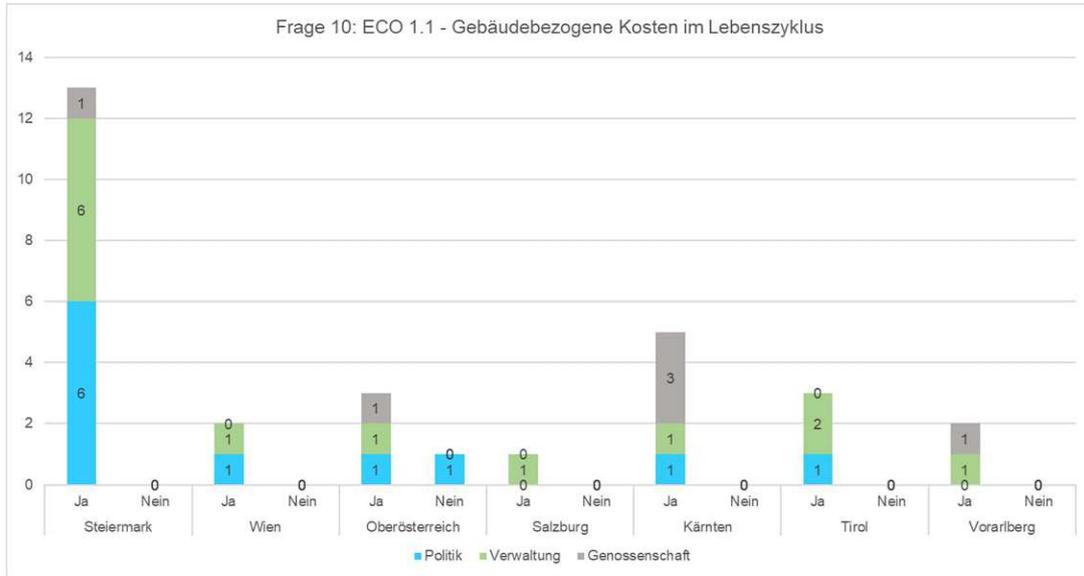
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
2	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
3	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
4	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
5	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
6	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
7	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
8	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
9	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
10	V	V	NEIN	NEIN	NEIN															
P	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0

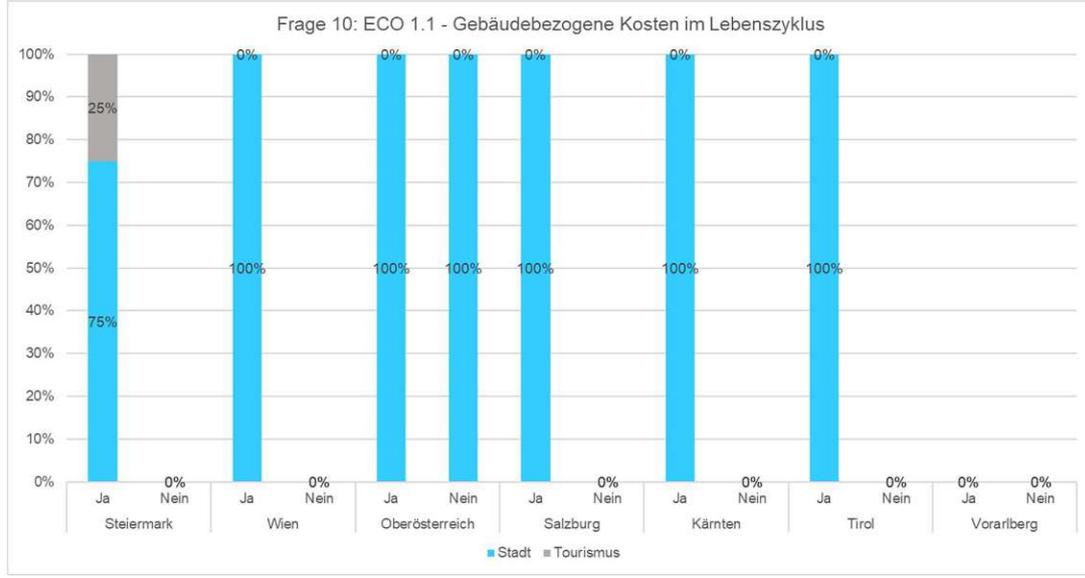










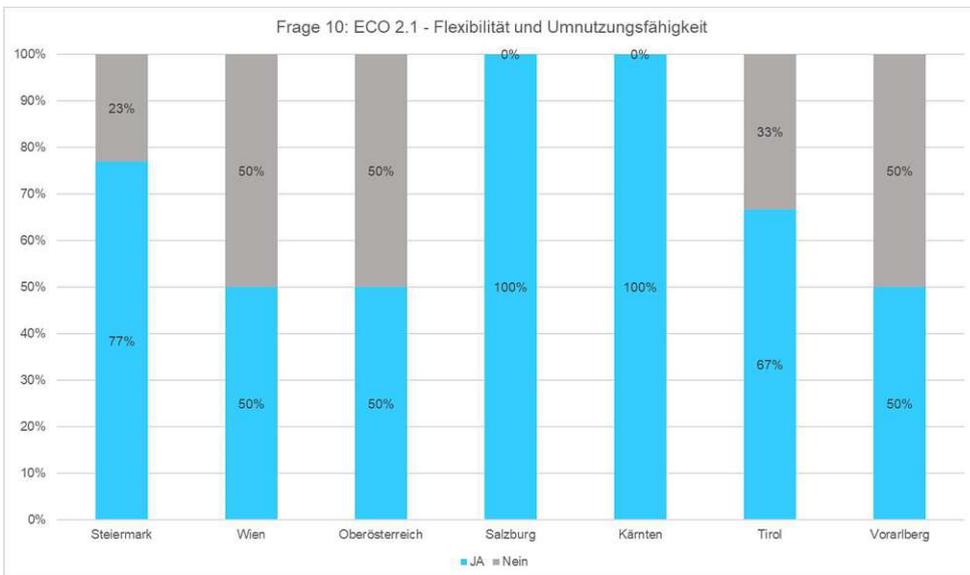
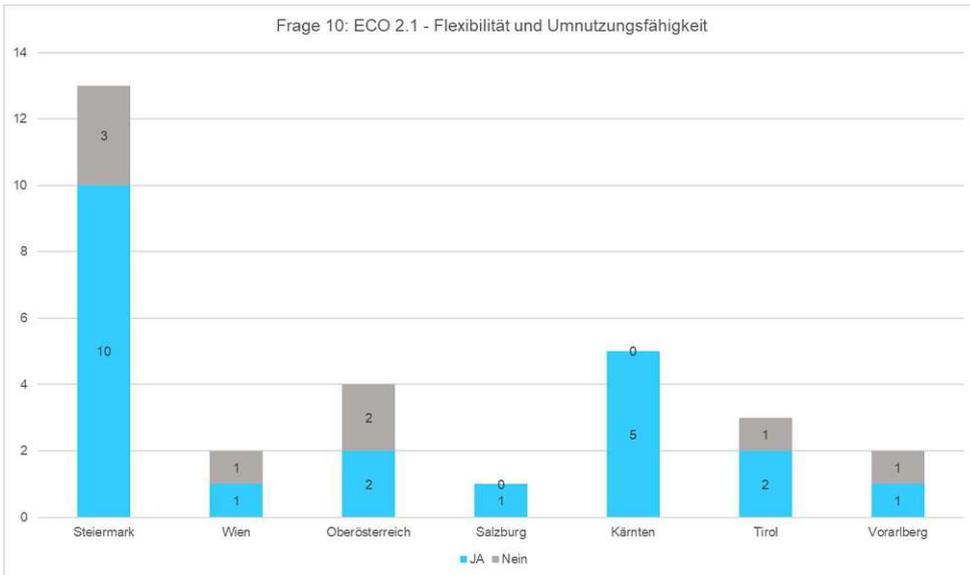
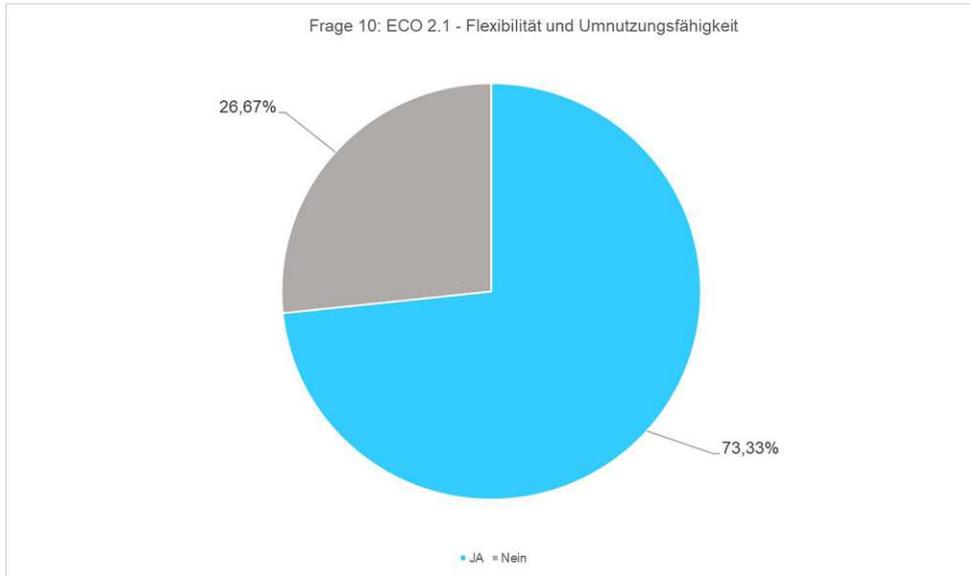


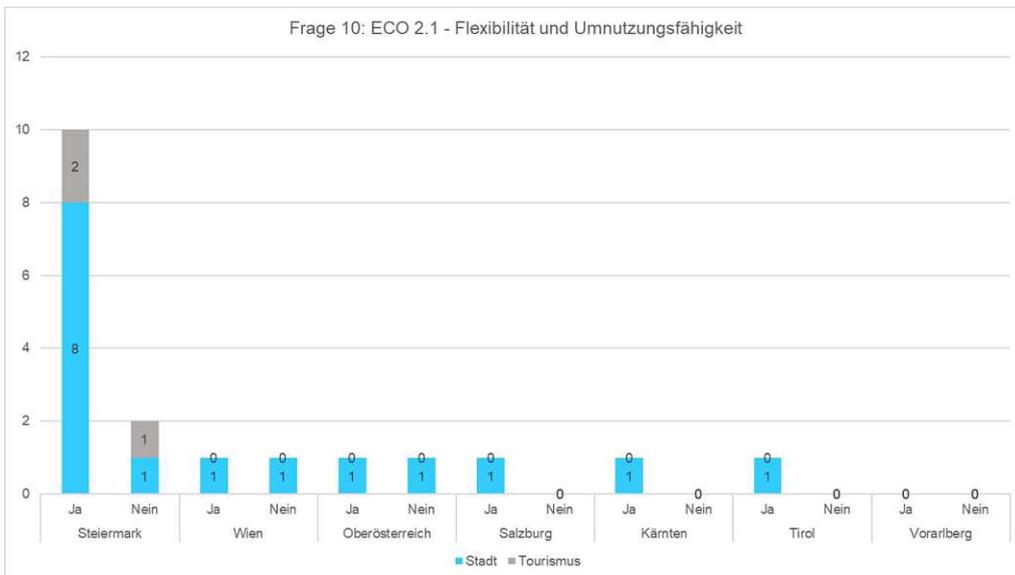
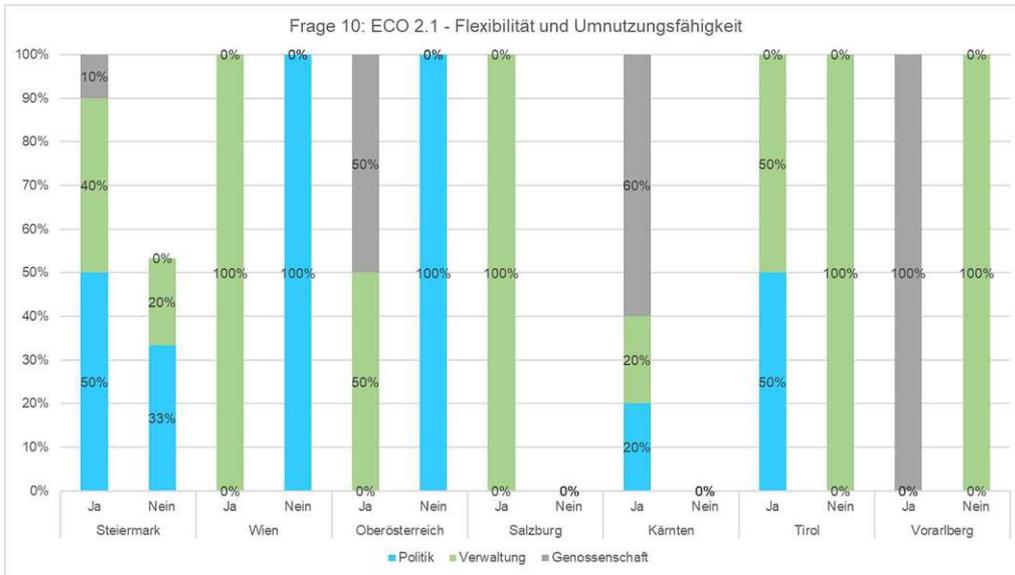
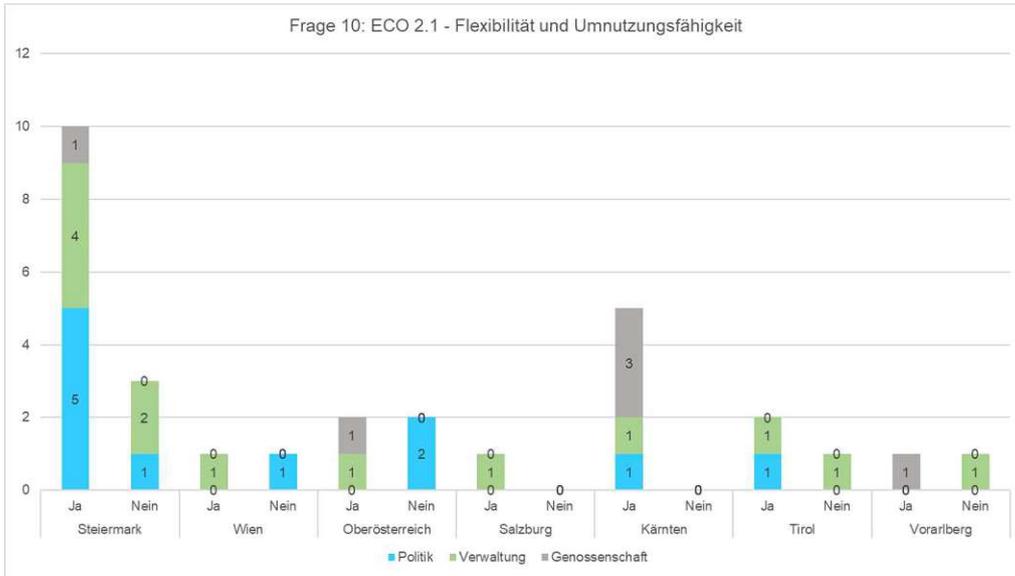
Frage 10: ECO 2.1 - Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit

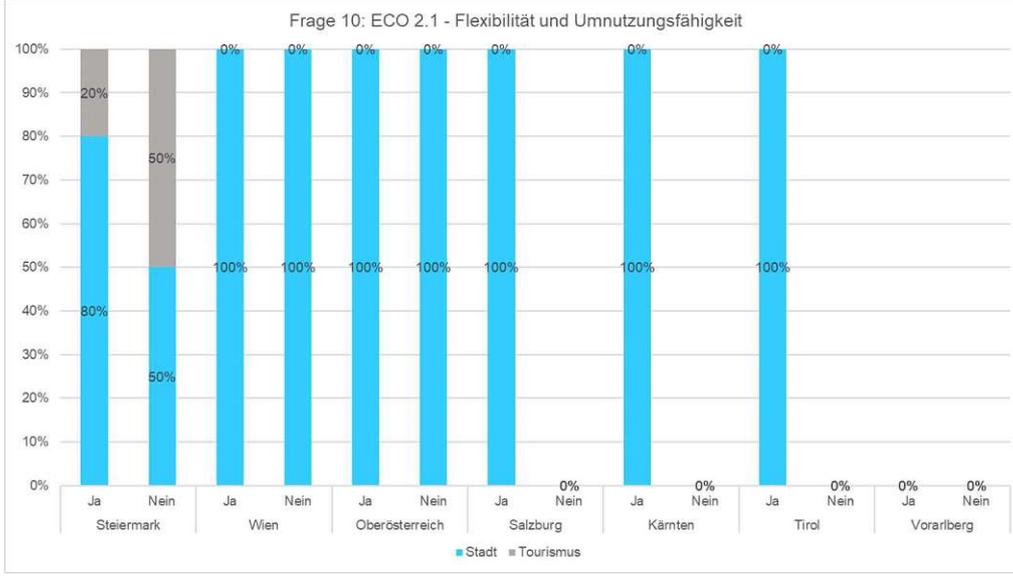
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	P	V	JA	JA	V	JA	JA	V	JA	JA	V	JA	JA	V	JA	JA	V	JA	JA	V
2	P	V																		
3	V	V																		
4	P	P																		
5	P	P																		
6	P	P																		
7	G	G																		
8	V	V																		
9																				
10																				
P	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
V	0	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0	8	2	0	1	0	1	0	0	4	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0

Frage 10: ECO 2.1 - Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit

ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	NEIN	NEIN	P	NEIN	NEIN	P	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	V	NEIN	NEIN	V	NEIN	NEIN	
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	





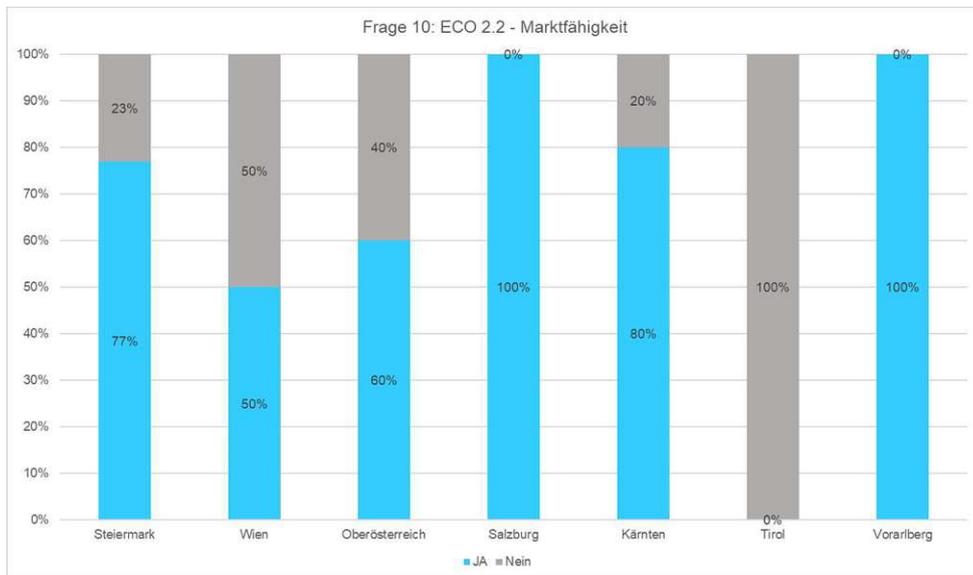
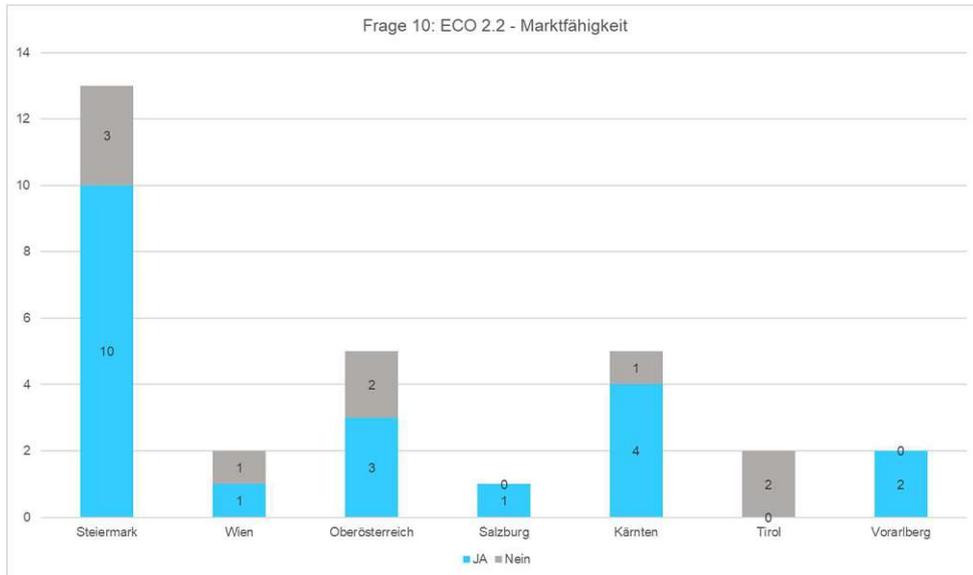
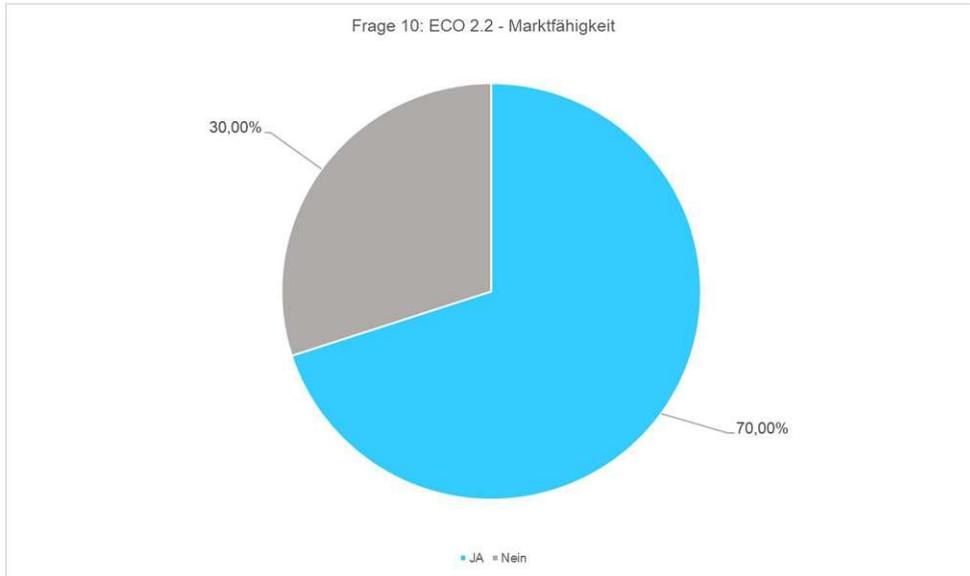


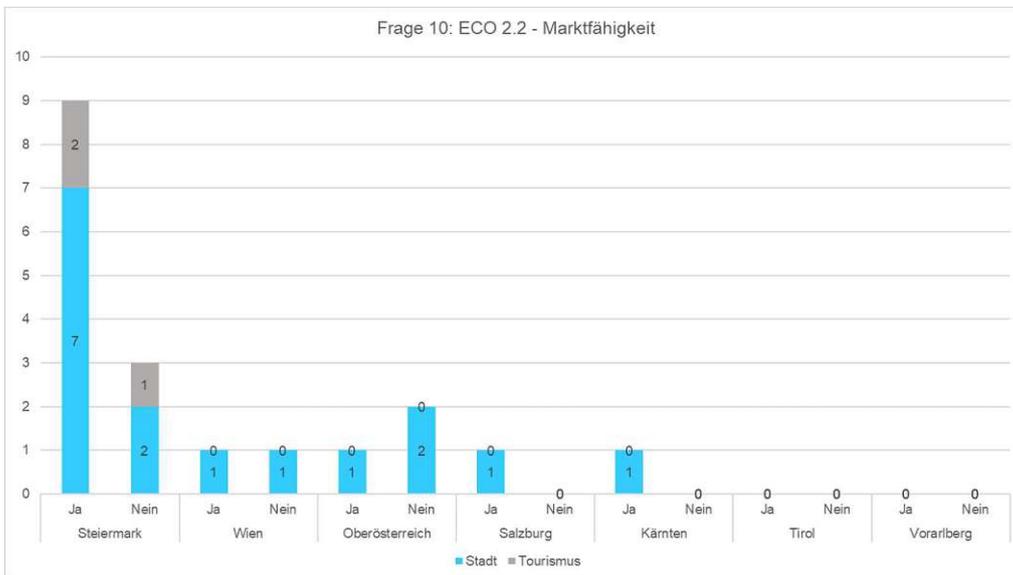
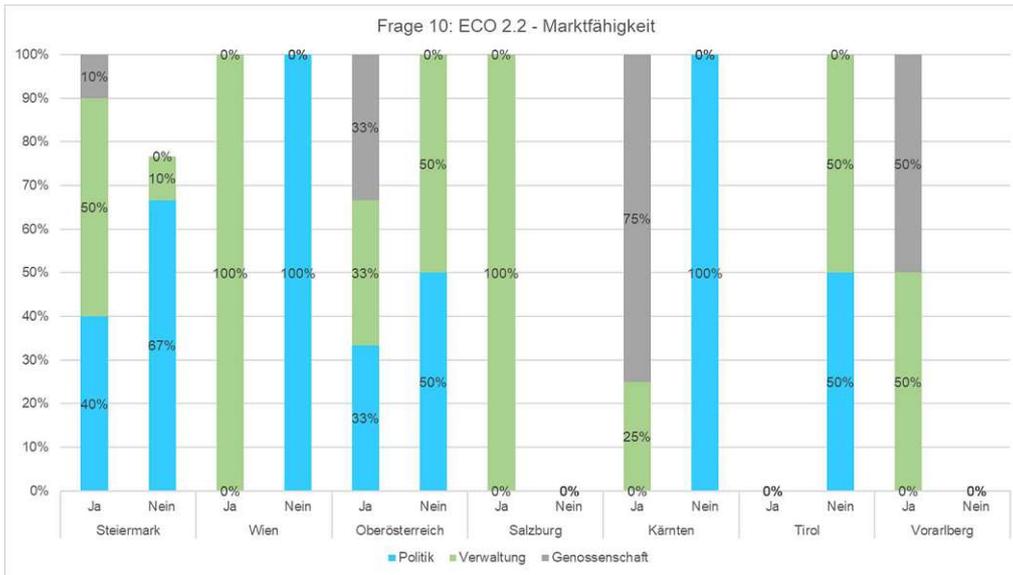
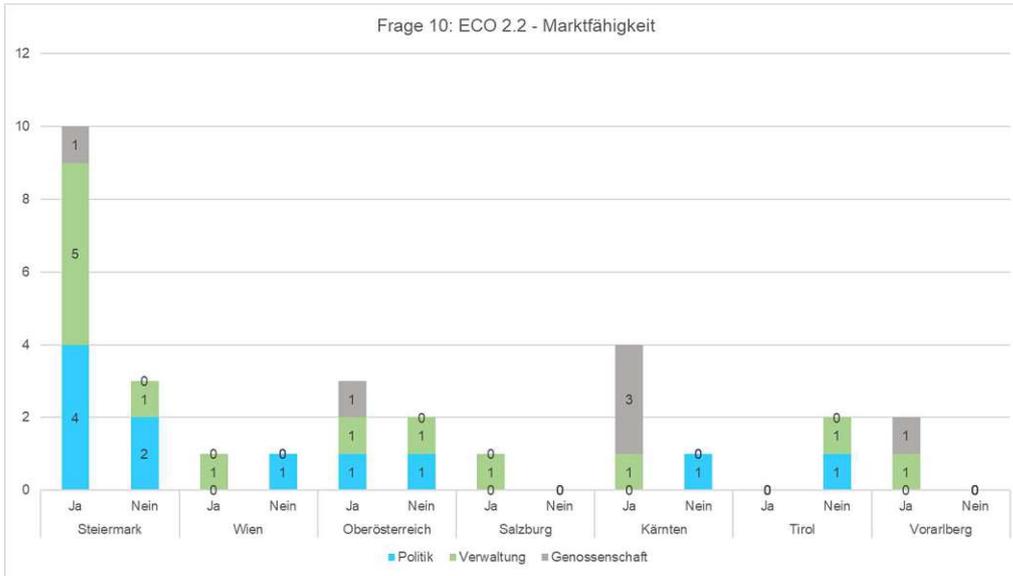
Frage 10: ECO 2.2 - Marktfähigkeit

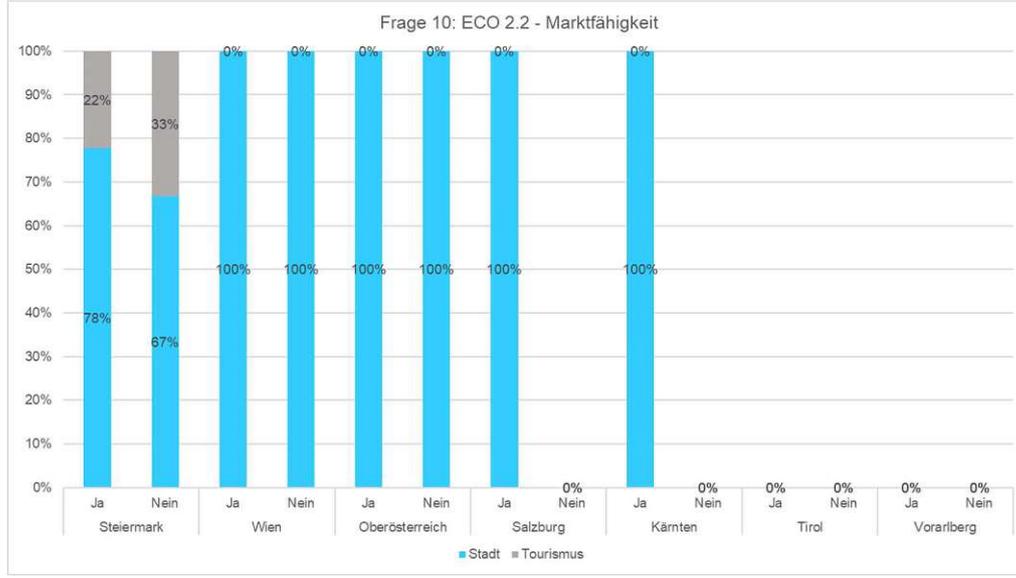
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	V	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
3	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
4	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
5	G	G	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
6	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
7	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
8	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
9	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
10	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
P	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	7	2	0	1	0	2	1	0	0	3	1	0	0	0	0	2	0	0	0

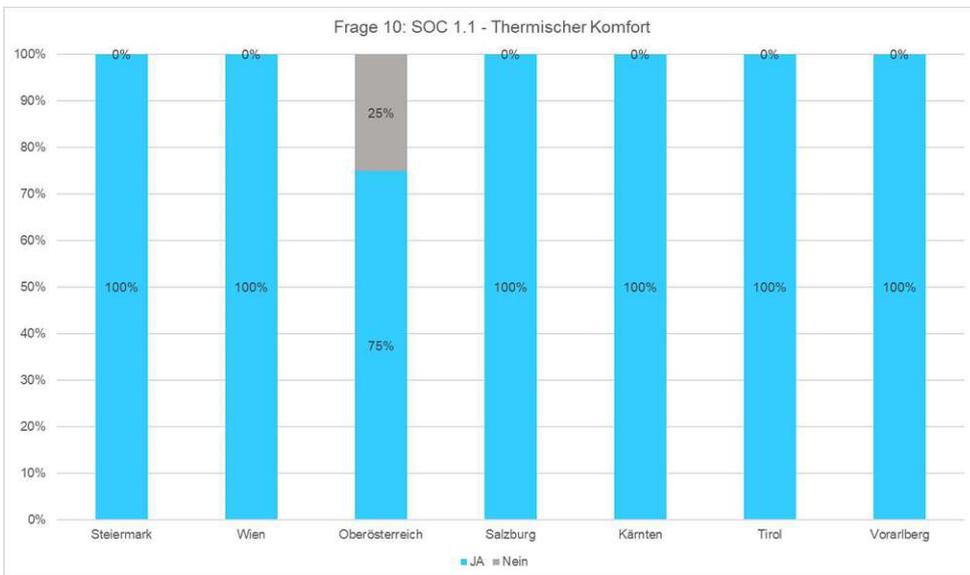
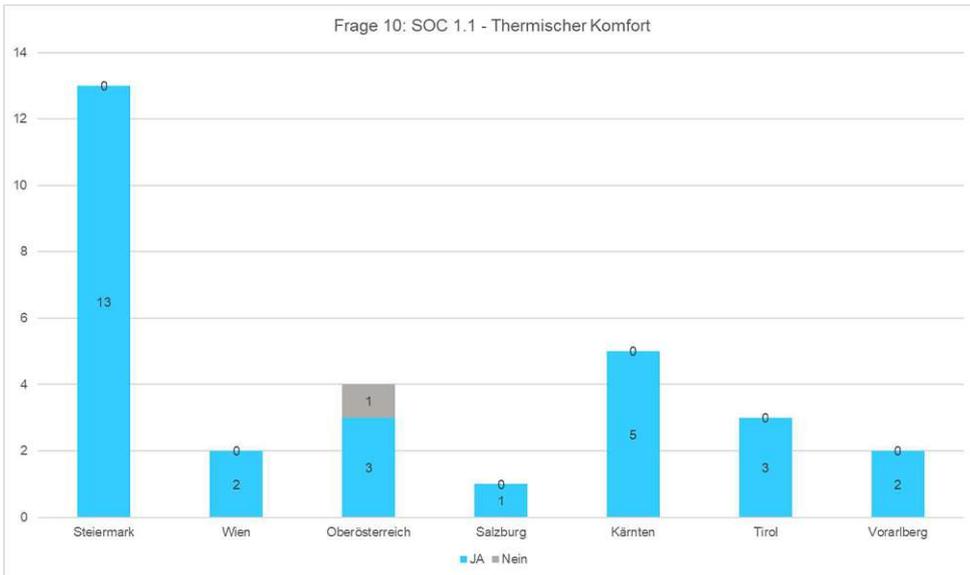
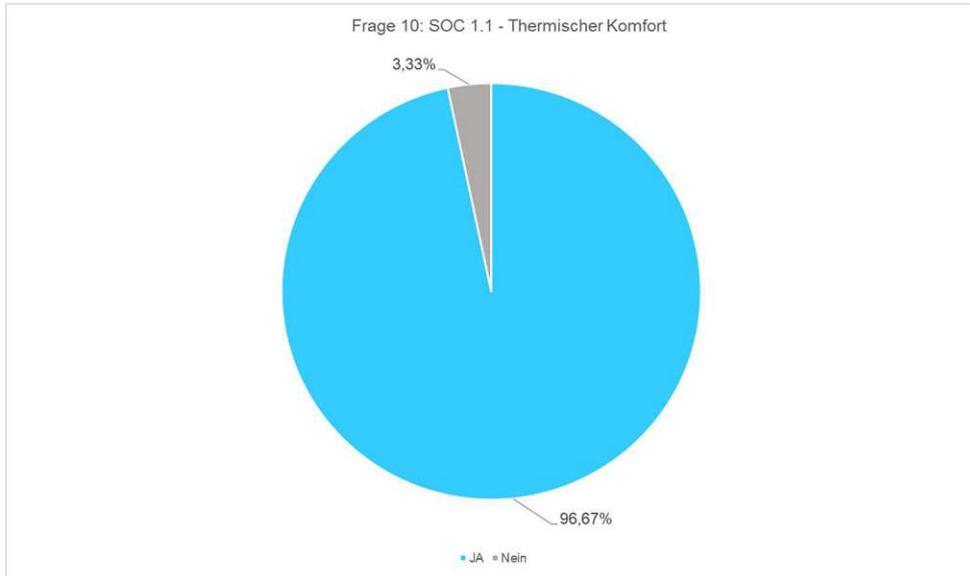
Frage 10: ECO 2.2 - Marktfähigkeit

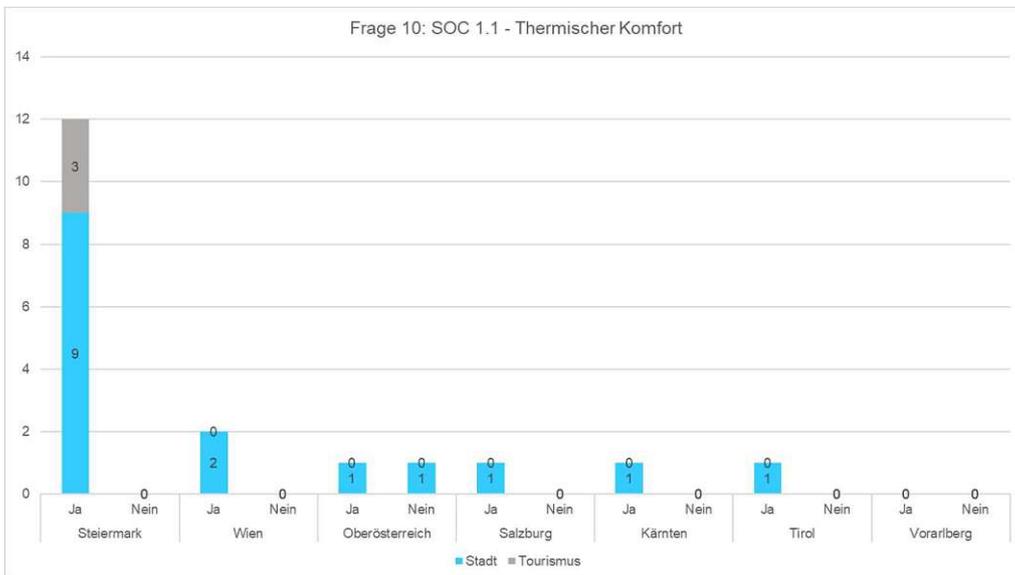
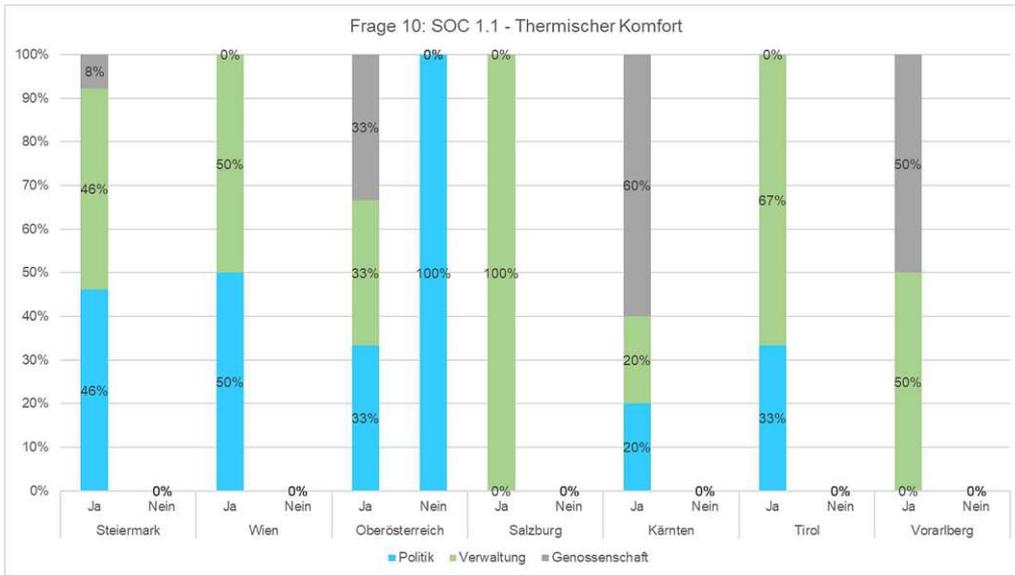
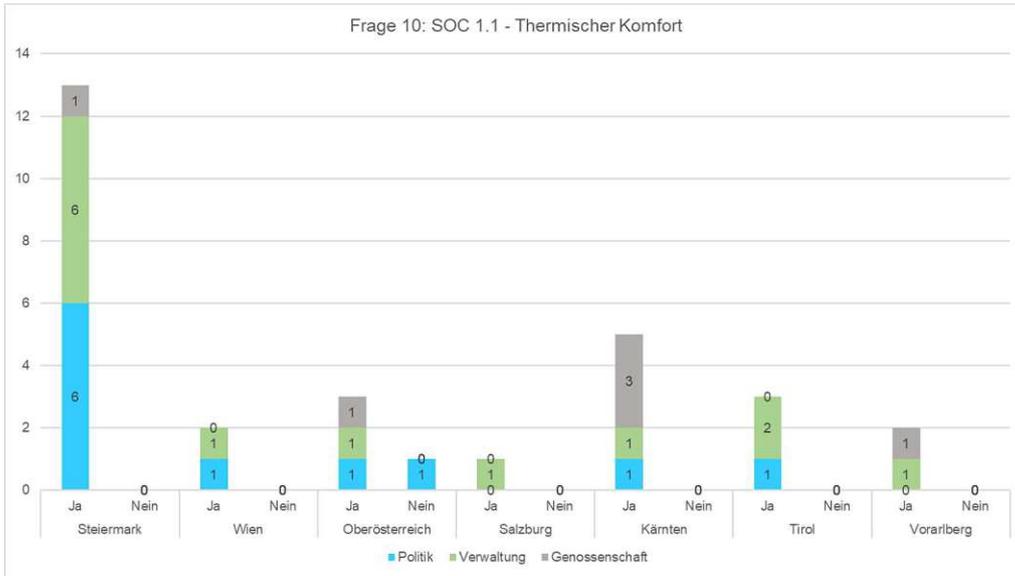
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	V	V	P	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
3	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
4	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
5	G	G	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
6	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
7	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
8	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
9	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
10	V	V	V	V	G	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	1	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0

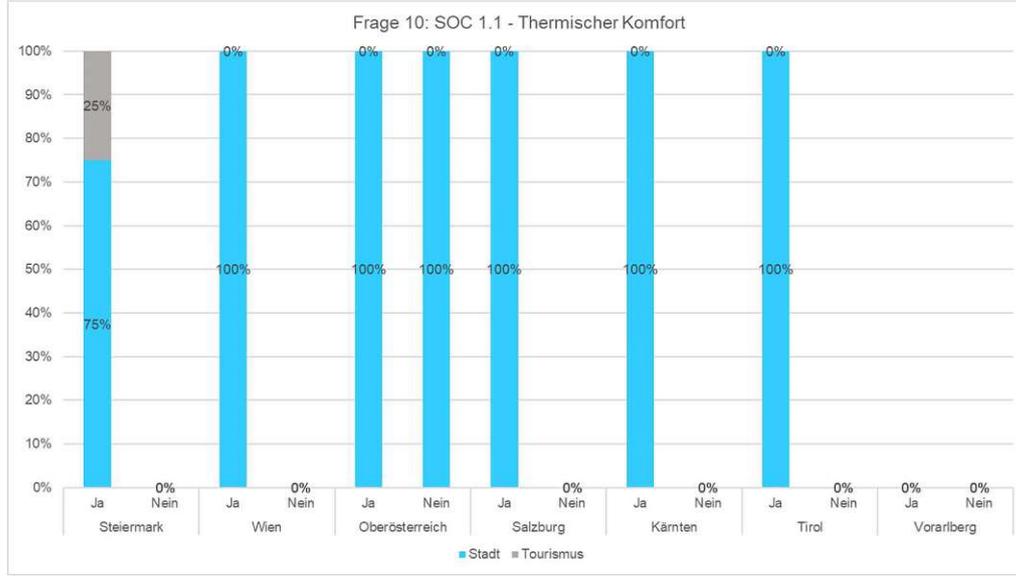










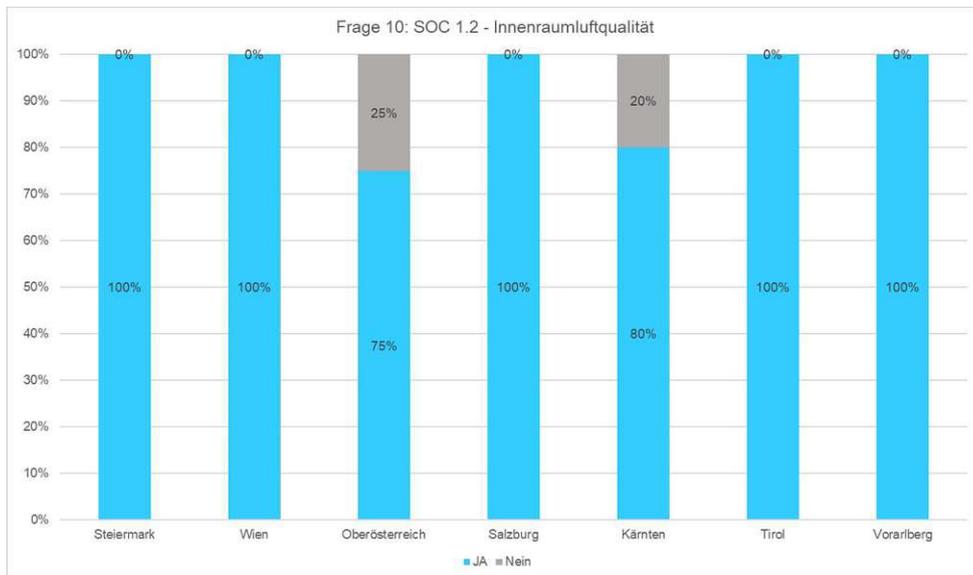
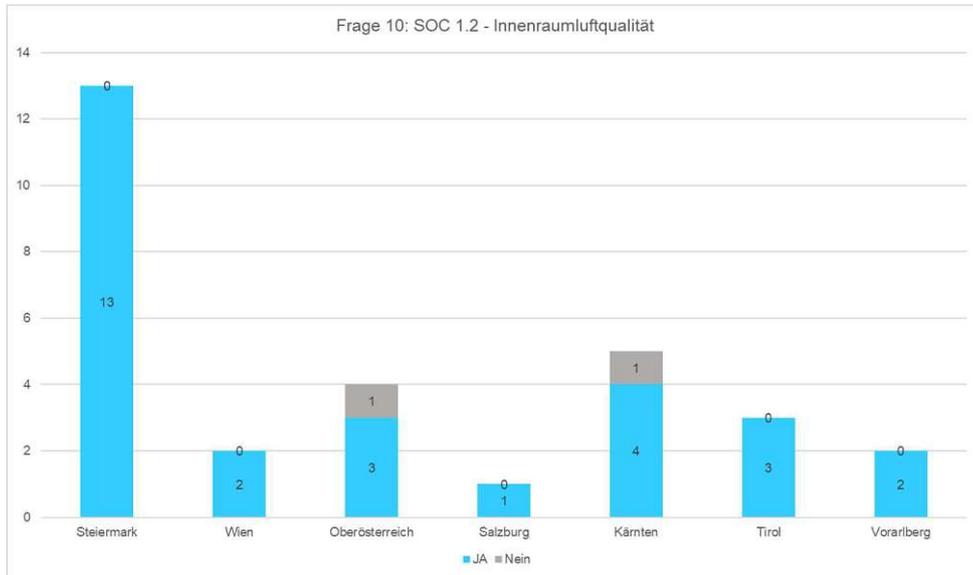
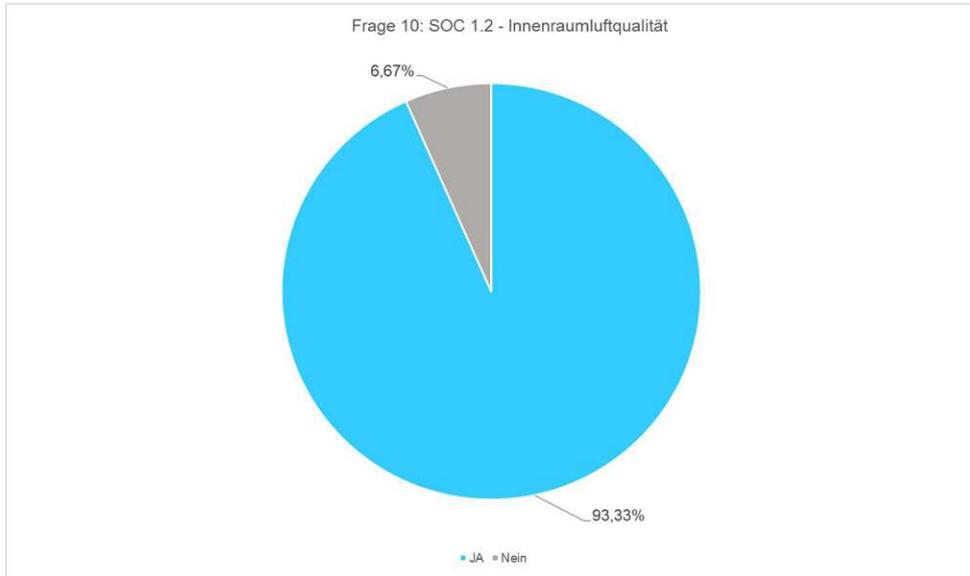


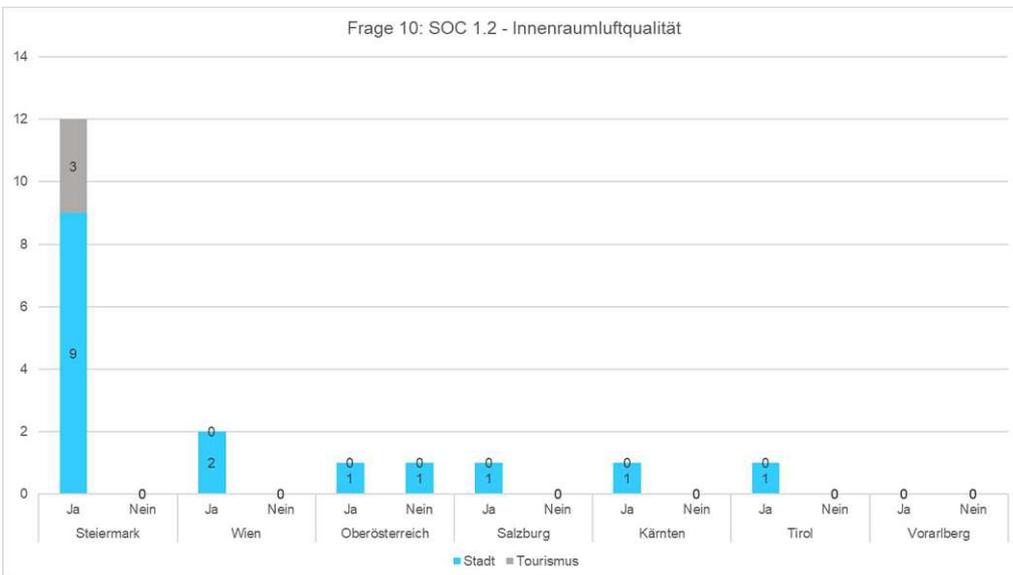
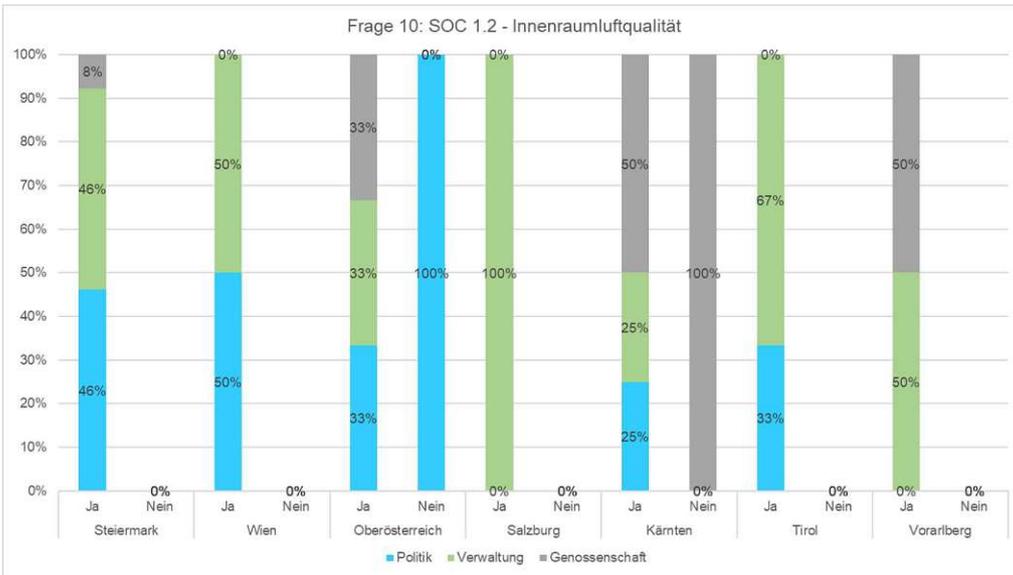
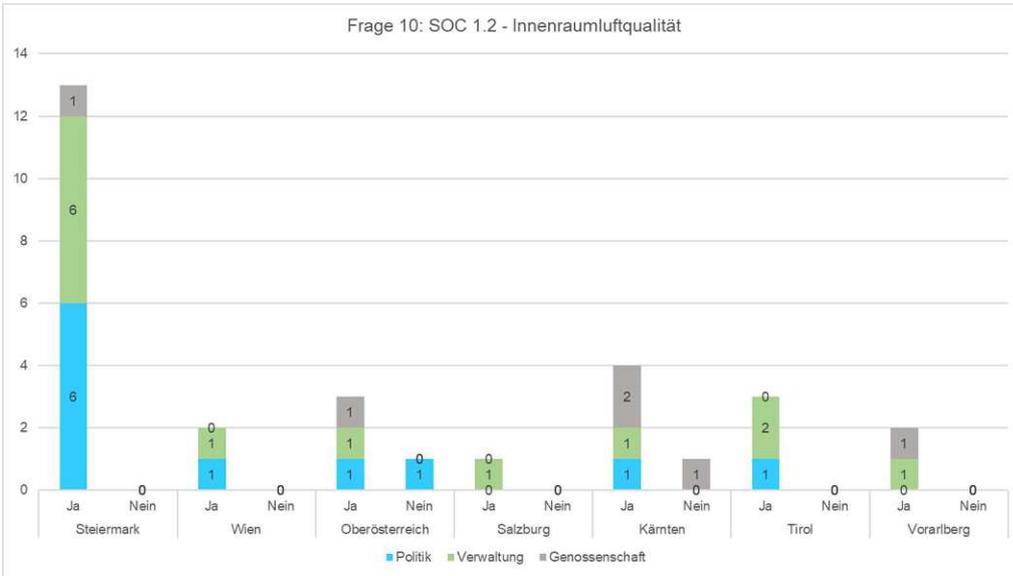
Frage 10: SOC 1.2 - Innenraumluftqualität

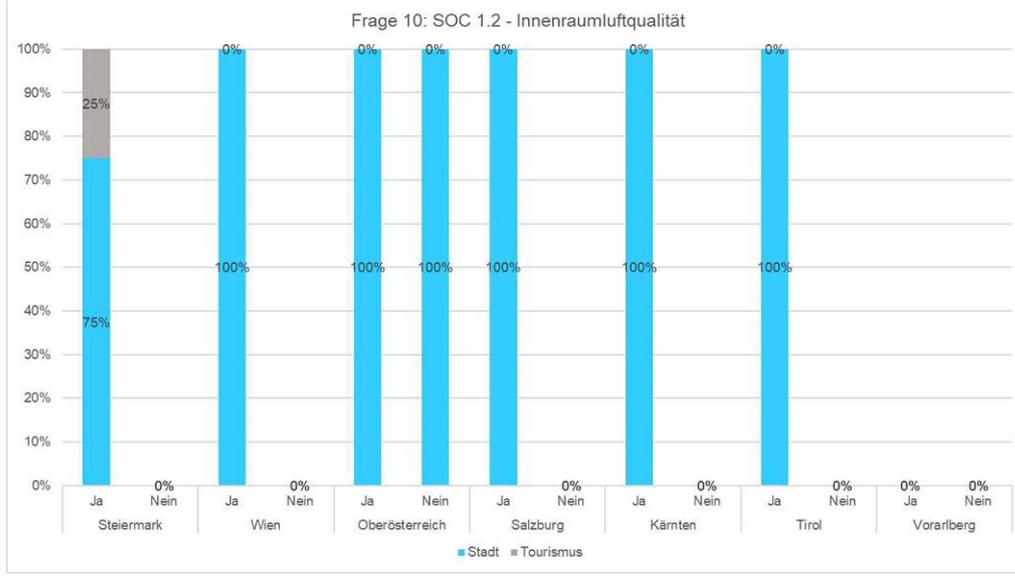
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	JA	JA										
2	P	V	JA	JA										
3	V	P	JA	JA										
4	P	P	JA	JA										
5	P	P	JA	JA										
6	P	P	JA	JA										
7	G	G	JA	JA										
8	V	V	JA	JA										
9	V	V	JA	JA										
10														
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	3	2	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	1
G	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	1	0
	1	9	3	0	2	1	1	0	3	1	0	2	1	0

Frage 10: SOC 1.2 - Innenraumluftqualität

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0





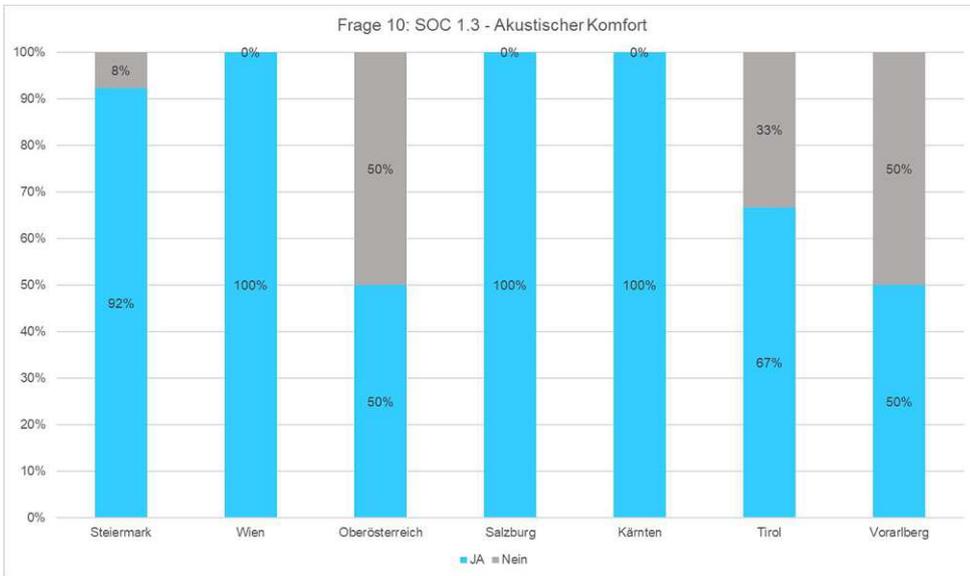
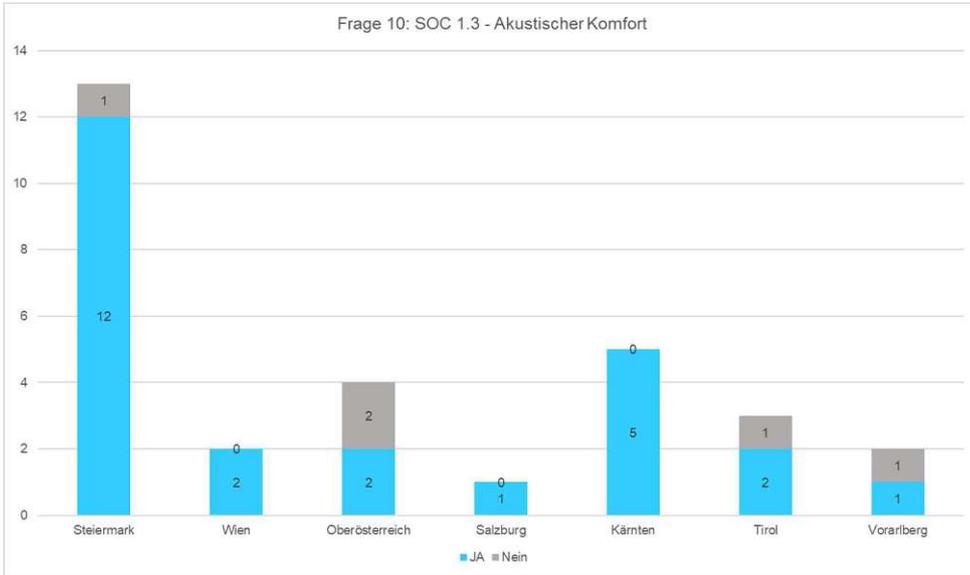
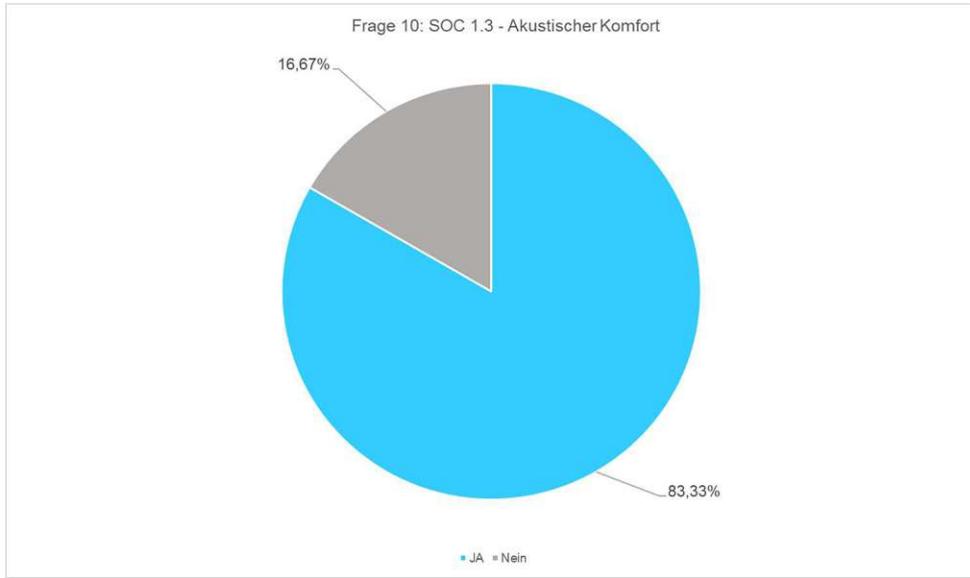


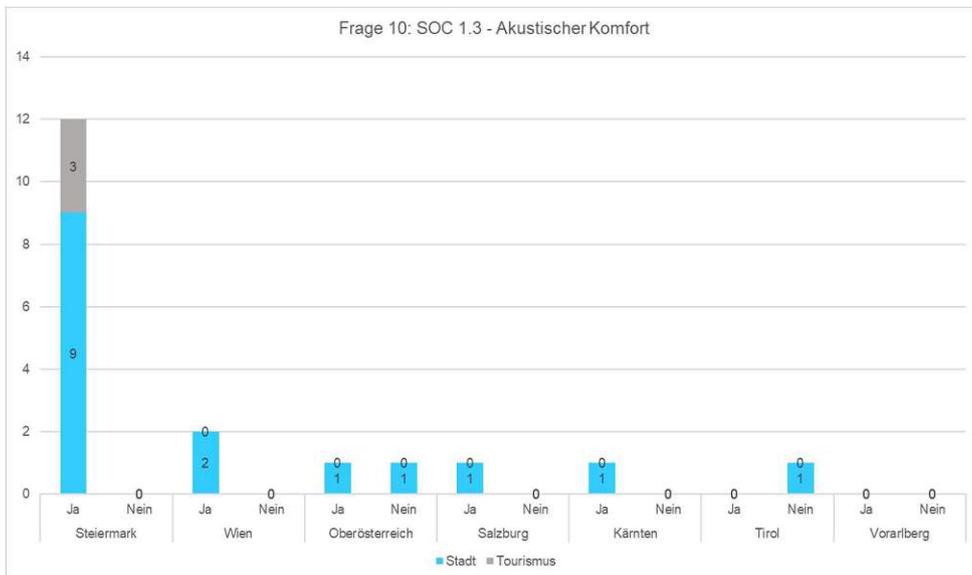
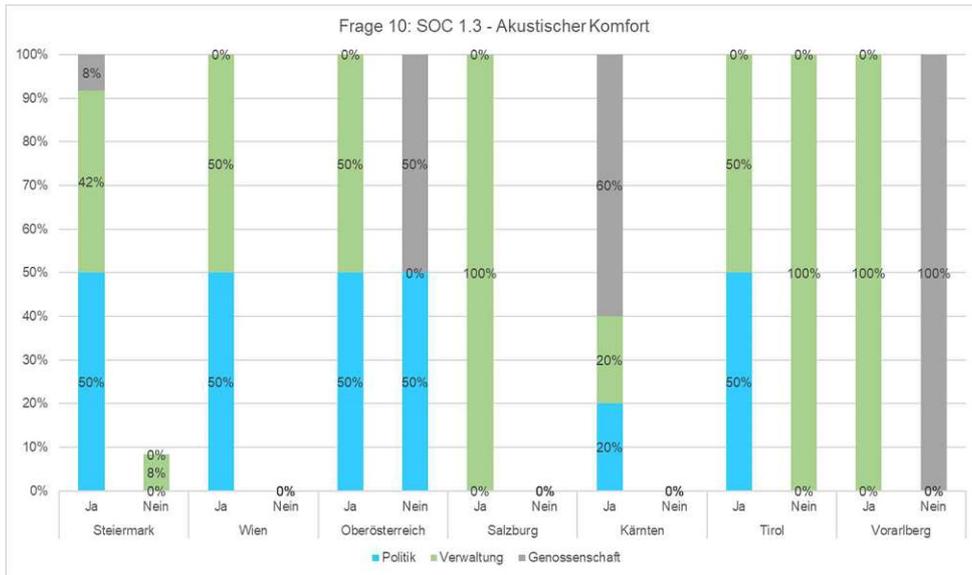
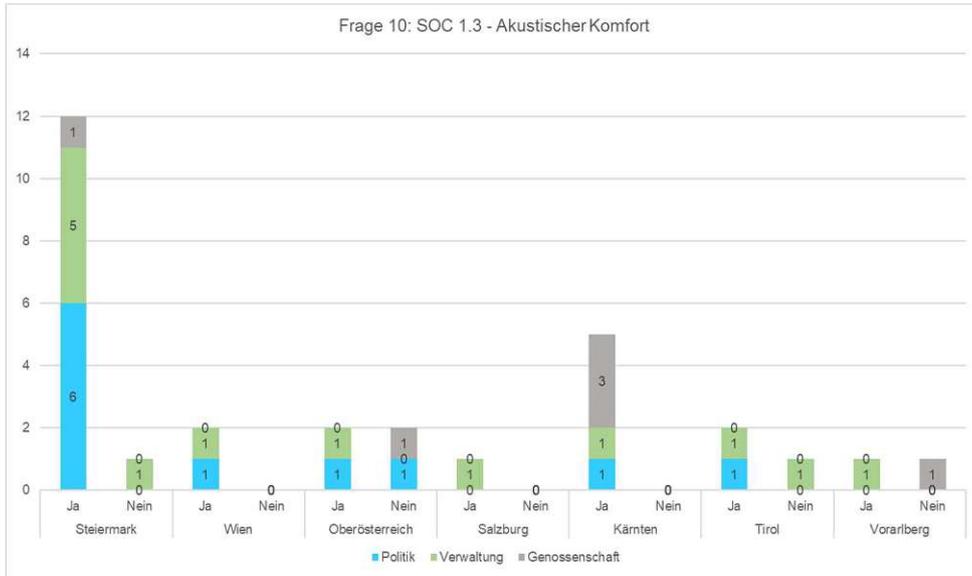
Frage 10: SOC 1.3 - Akustischer Komfort

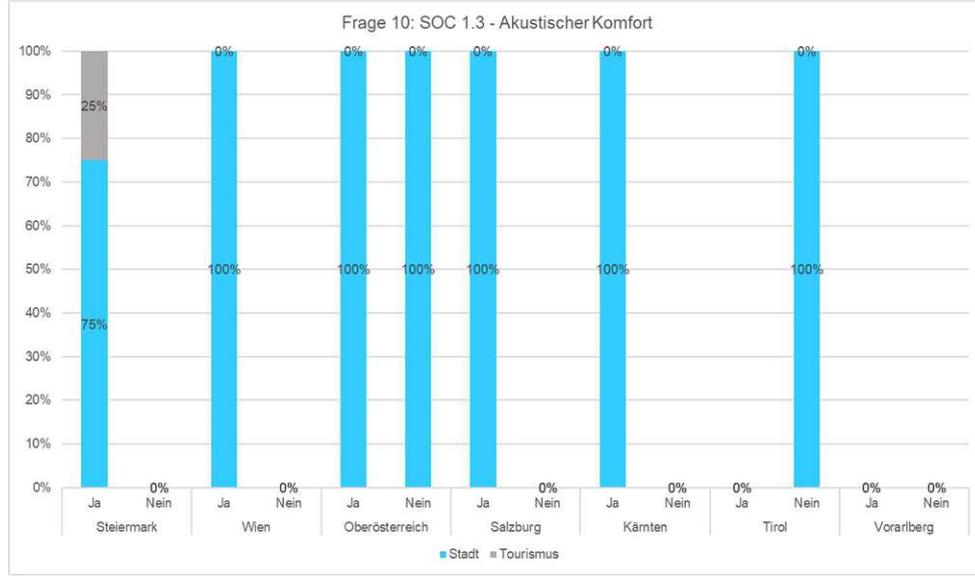
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	V												
2	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V
3	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
4	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
7	G	V	G	V	G	V	G	V	G	V	G	V	G	V
8	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
9	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
10														
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	3	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
	0	9	3	0	2	0	1	1	0	4	1	0	2	0

Frage 10: SOC 1.3 - Akustischer Komfort

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1V	NEIN	NEIN												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0





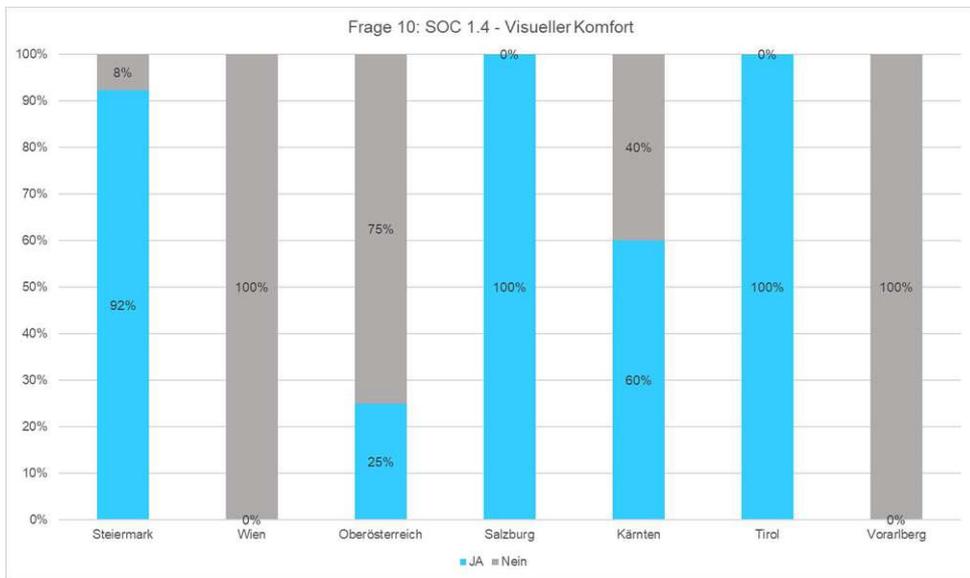
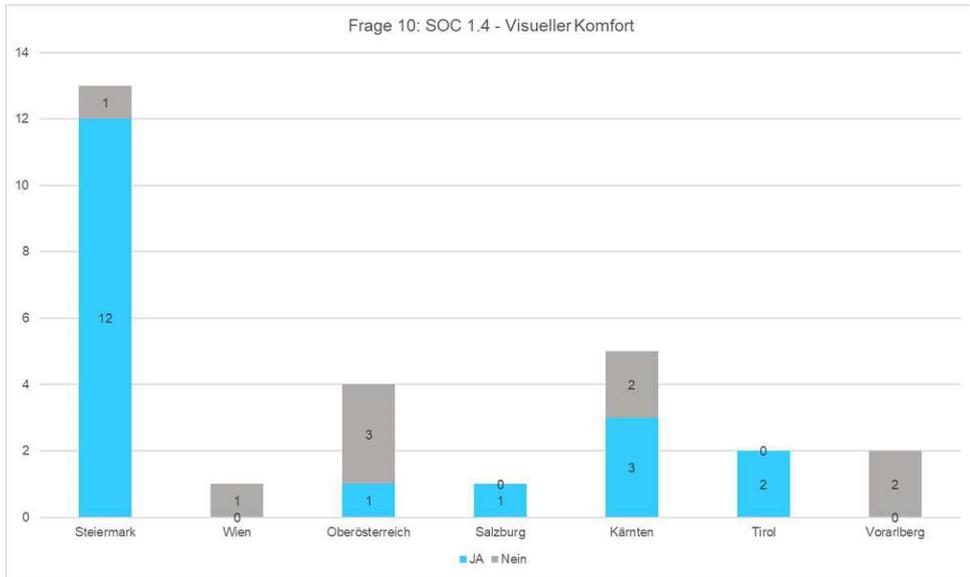
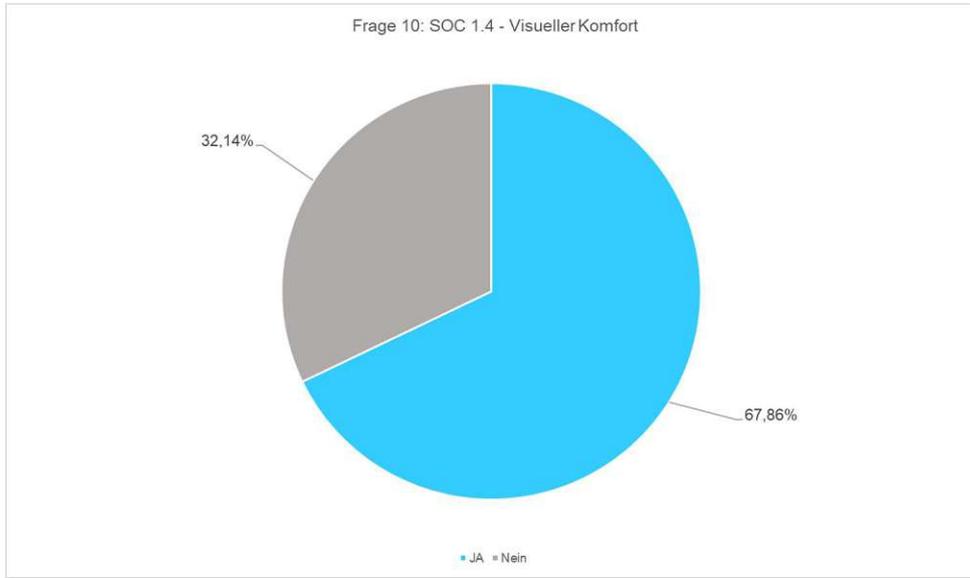


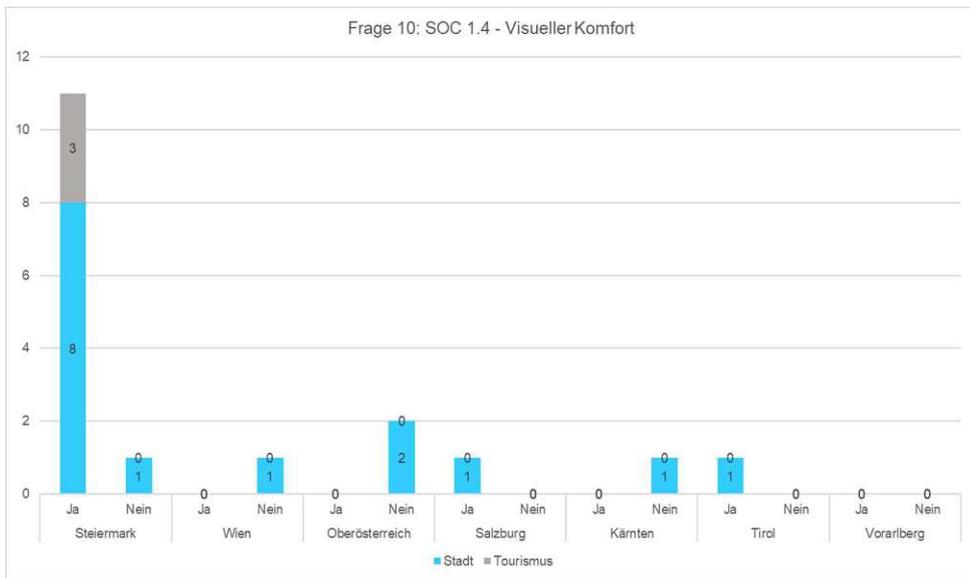
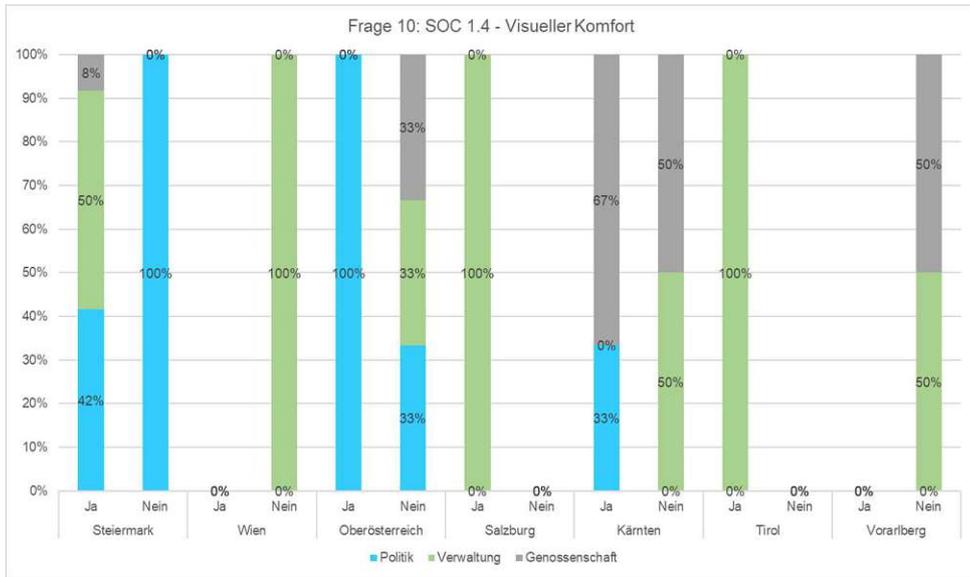
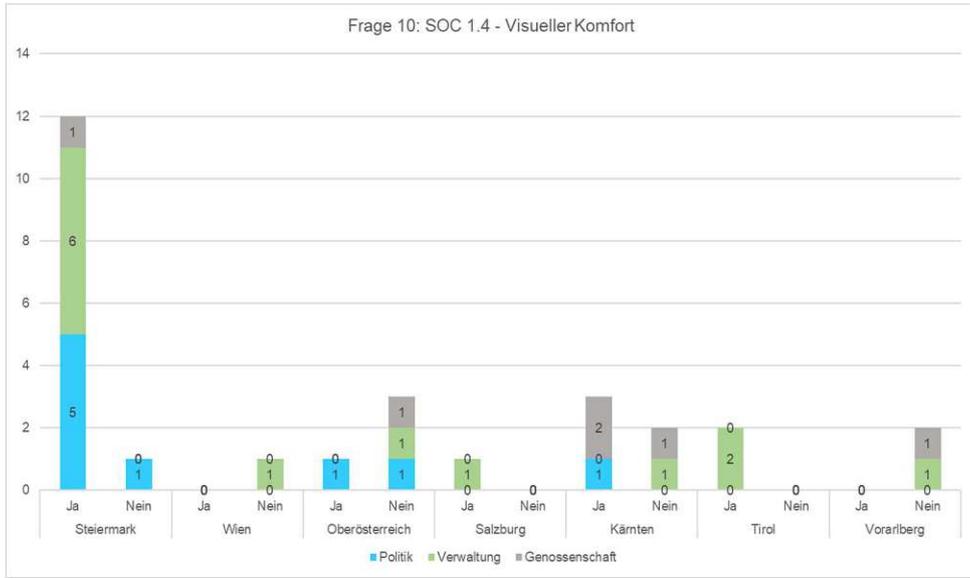
Frage 10: SOC 1.4 - Visueller Komfort

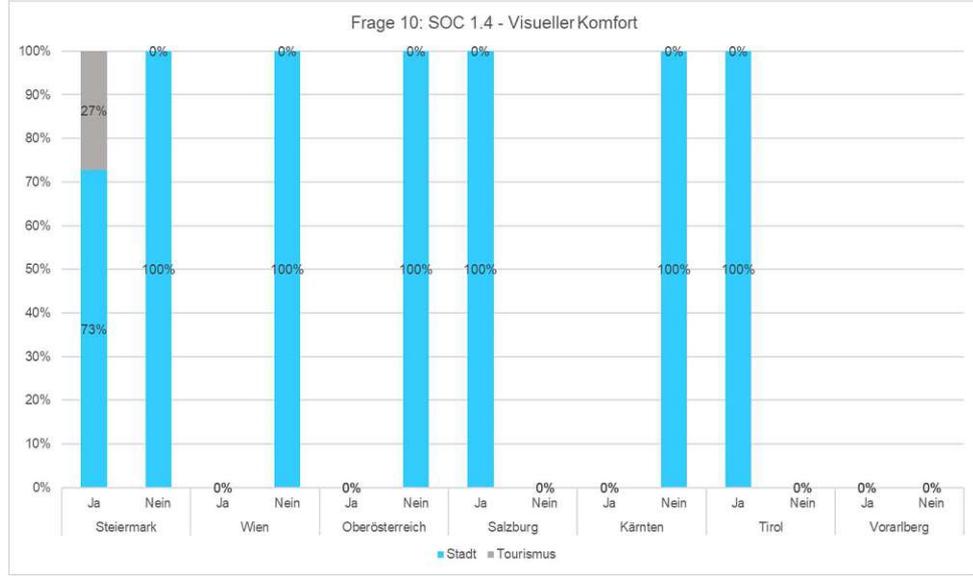
	ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																								
1	V	V																								
2	P	V																								
3	V	P																								
4	P																									
5	P																									
6	G																									
7	V																									
8	V																									
9																										
10																										
P	0	4	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0

Frage 10: SOC 1.4 - Visueller Komfort

	ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																								
1	P																									
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
8																										
9																										
10																										
P	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0	1	0	0	1	0	1	2	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0





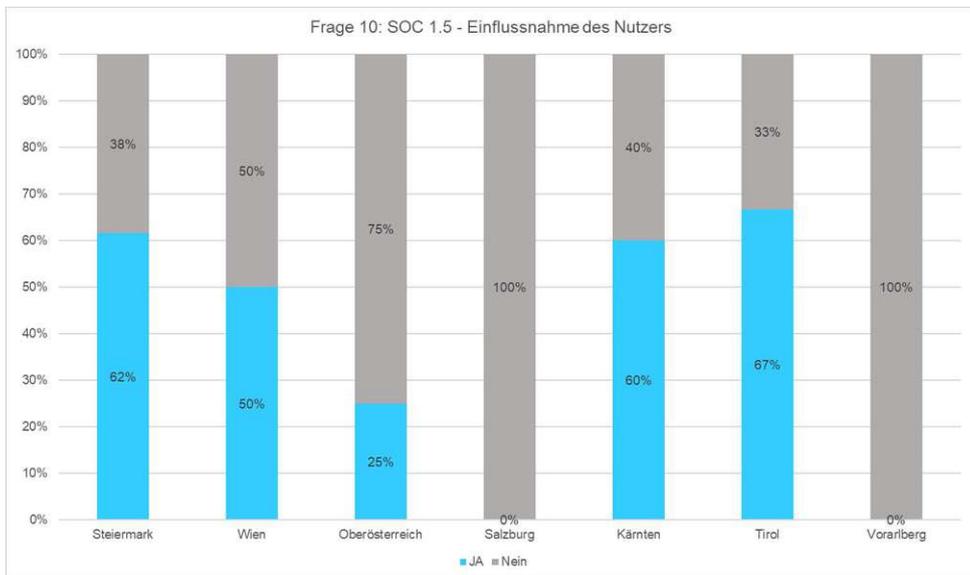
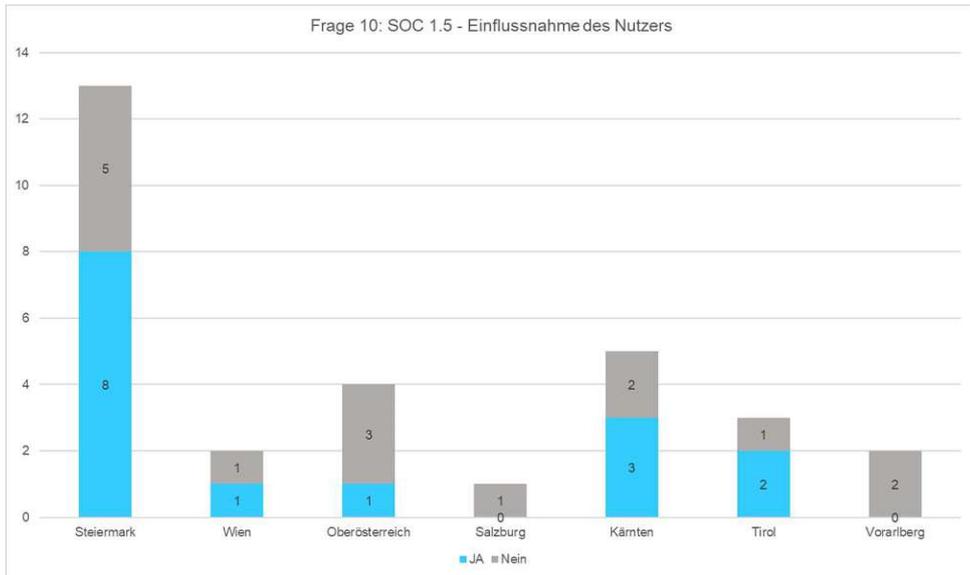
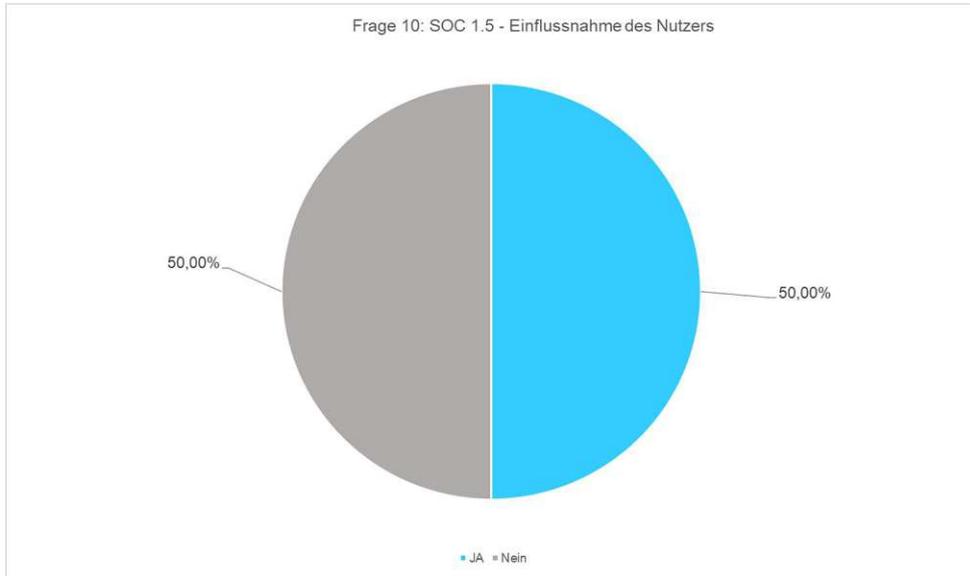


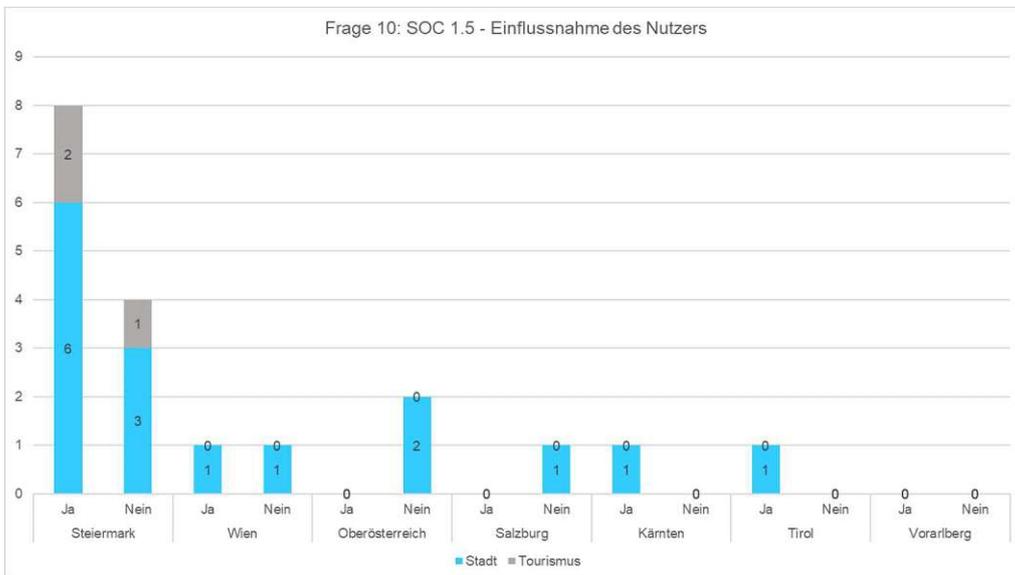
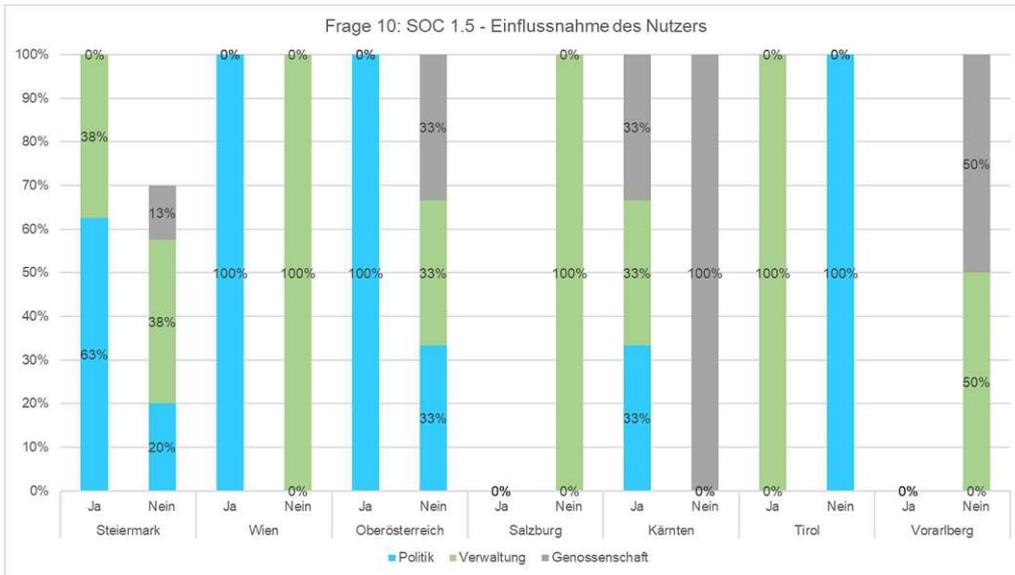
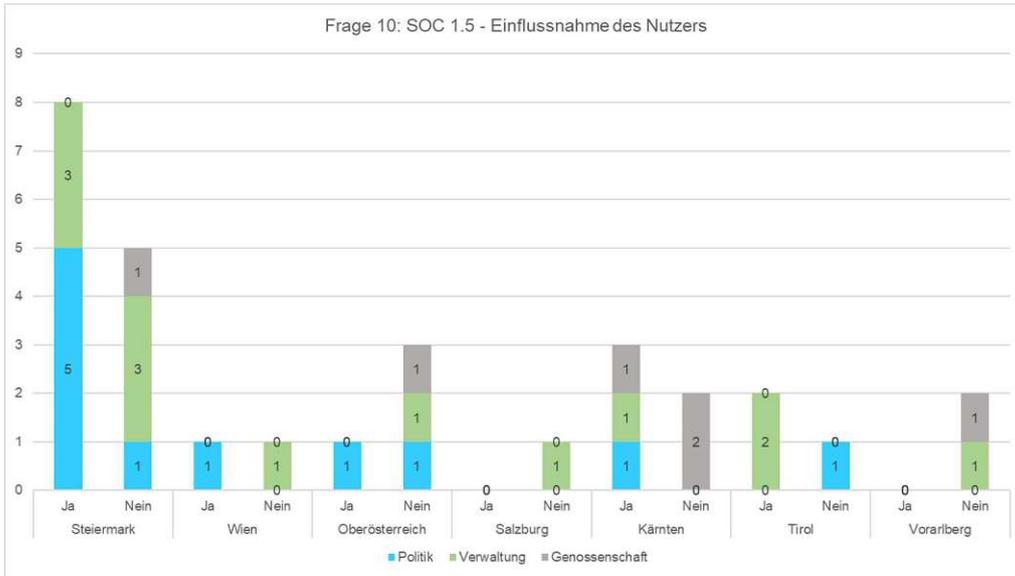
Frage 10: SOC 1.5 - Einflussnahme des Nutzers

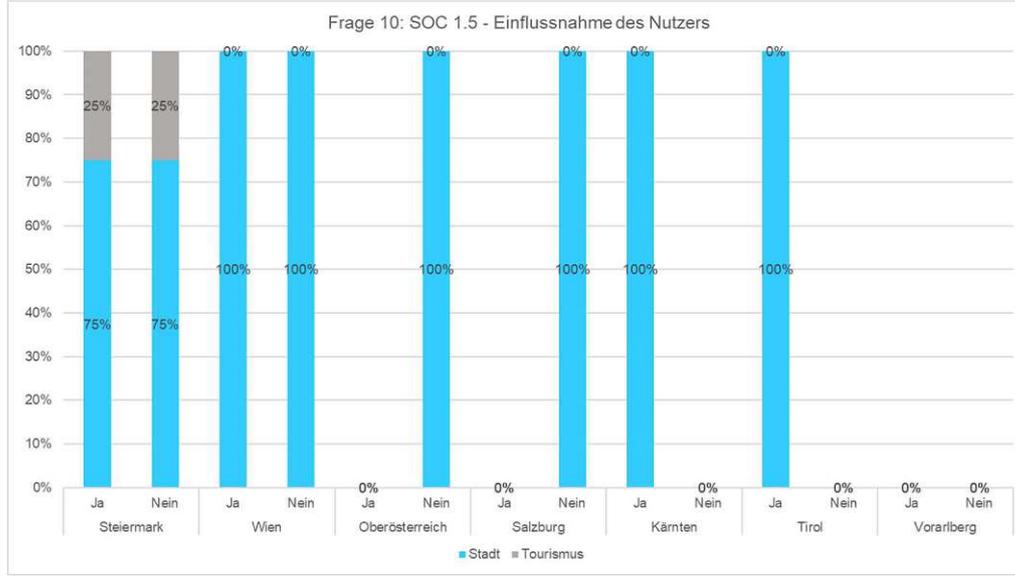
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	P	V	JA	JA	P	JA	JA	G	JA	JA	V	JA	JA	V	JA	JA	JA	JA	JA	JA
2	P	V						P												
3	P																			
4	P																			
5	P																			
6	V																			
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	5	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	6	2	0	1	0	1	0	0	0	2	1	0	1	0	1	0	0	0	0

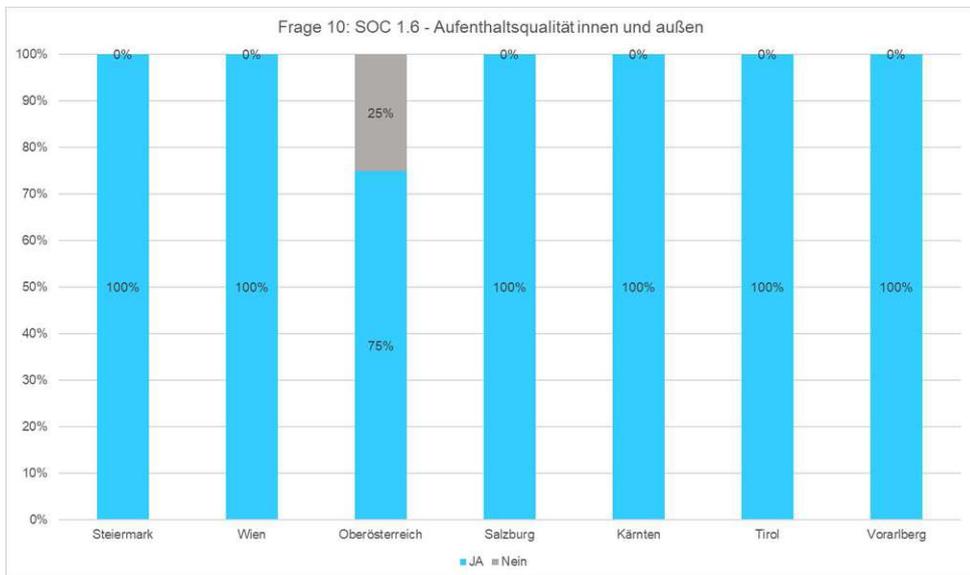
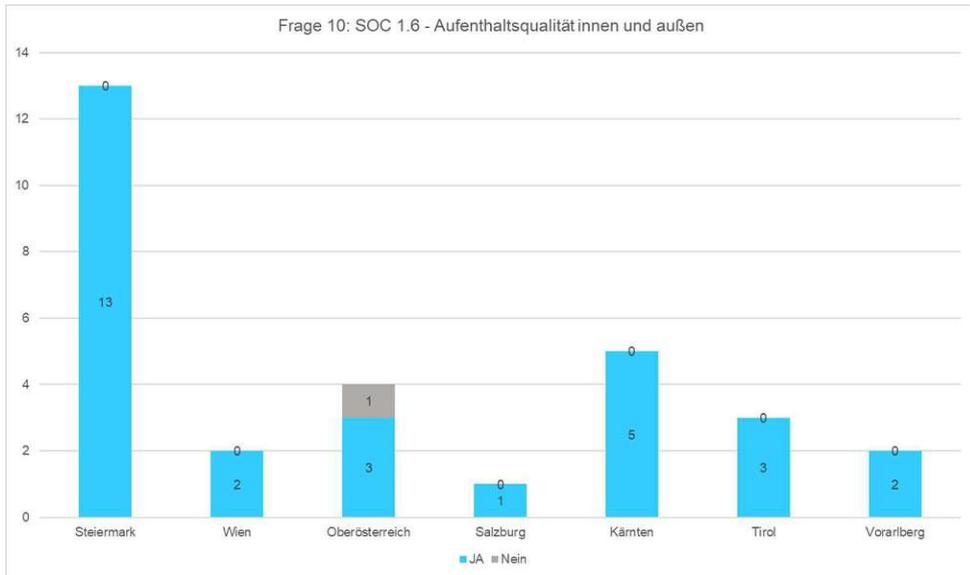
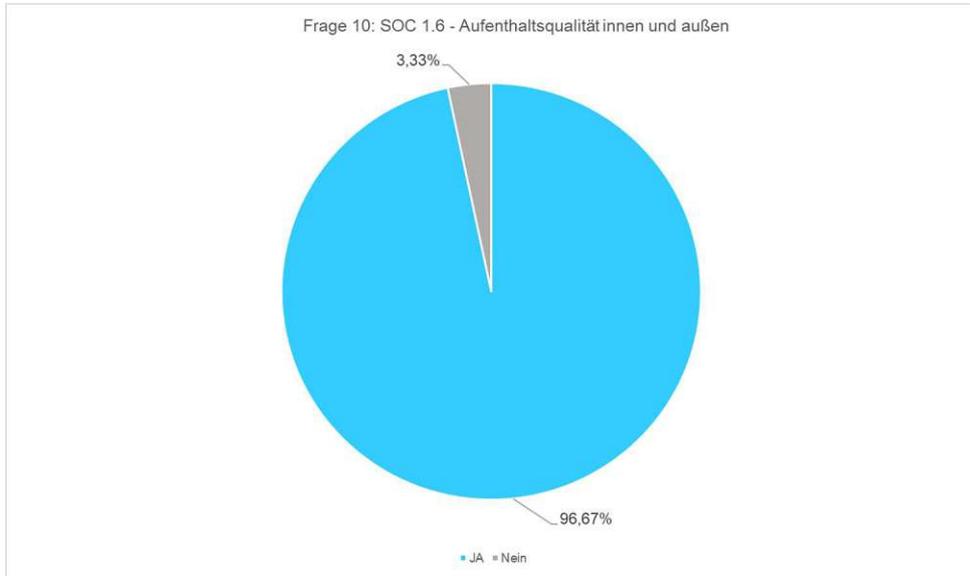
Frage 10: SOC 1.5 - Einflussnahme des Nutzers

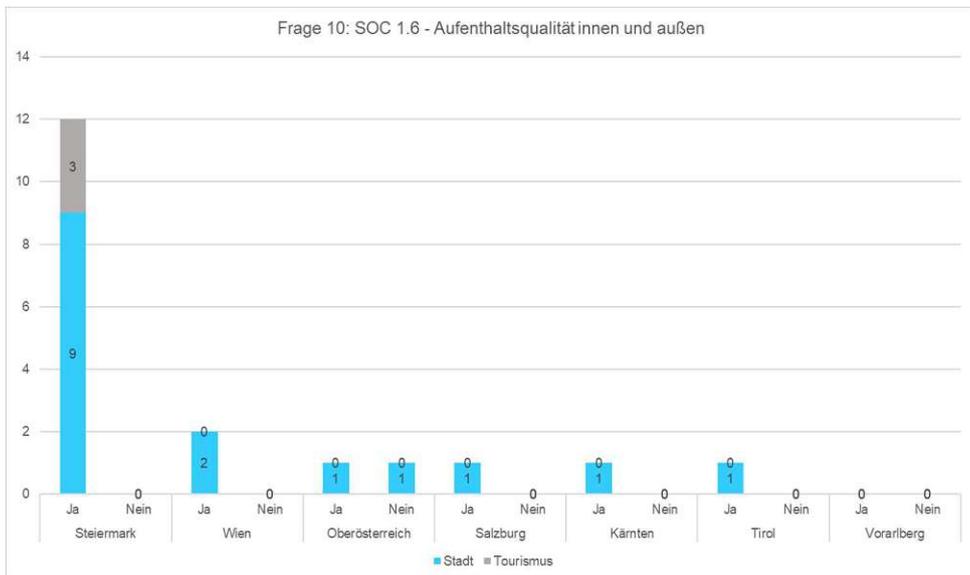
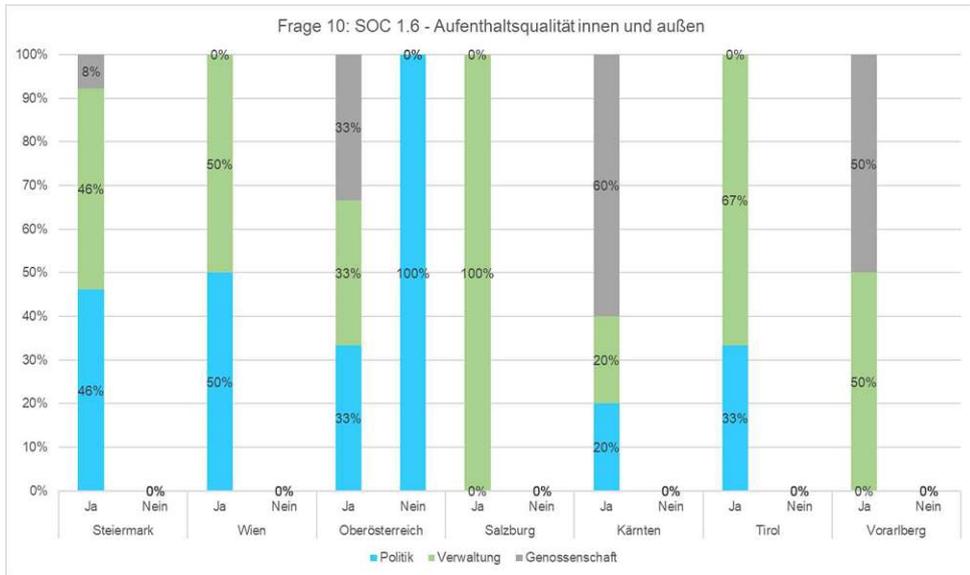
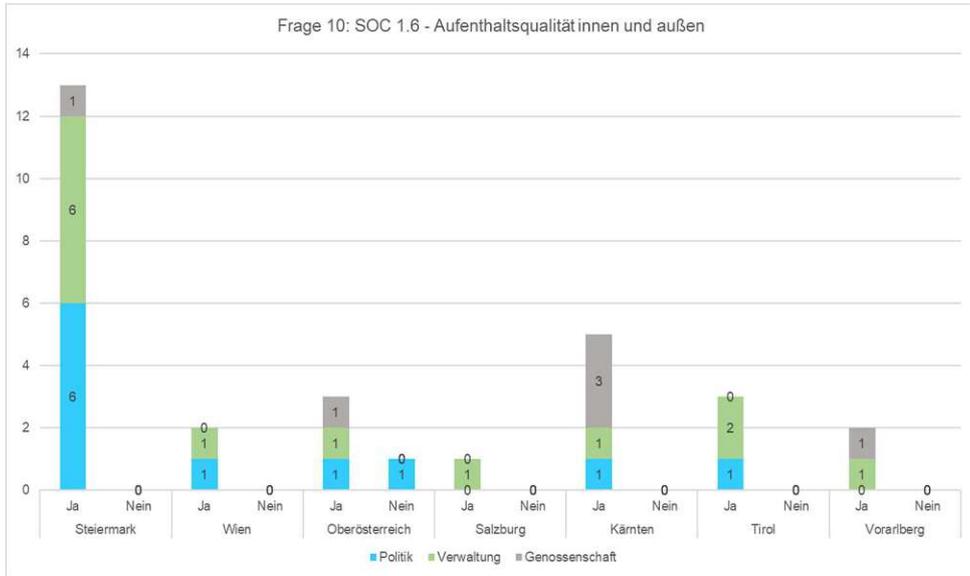
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V	P	NEIN	NEIN	V	NEIN	NEIN	NEIN												
2	G							G												
3	V																			
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
V	1	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	1	3	1	0	1	0	1	2	0	1	2	0	0	1	0	0	2	0	0	0

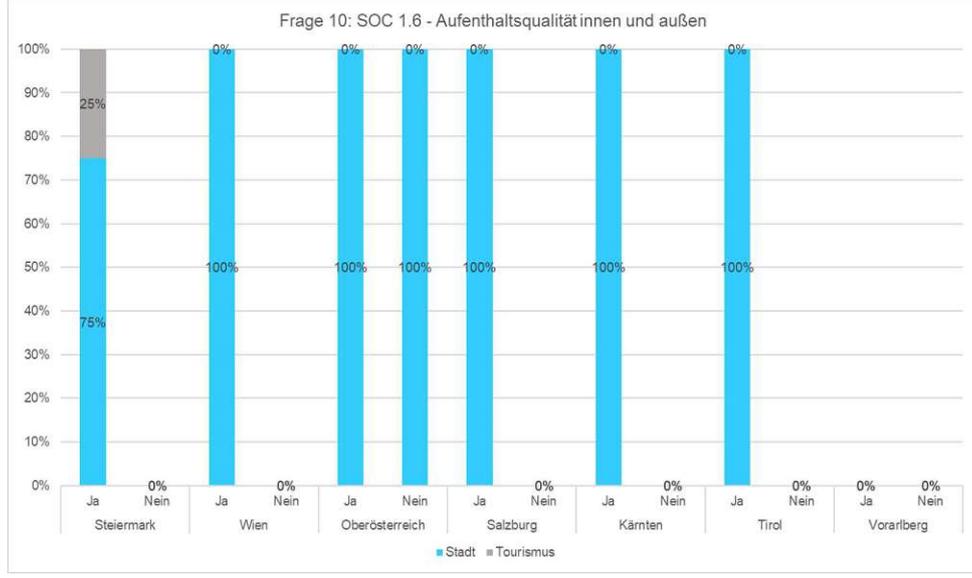










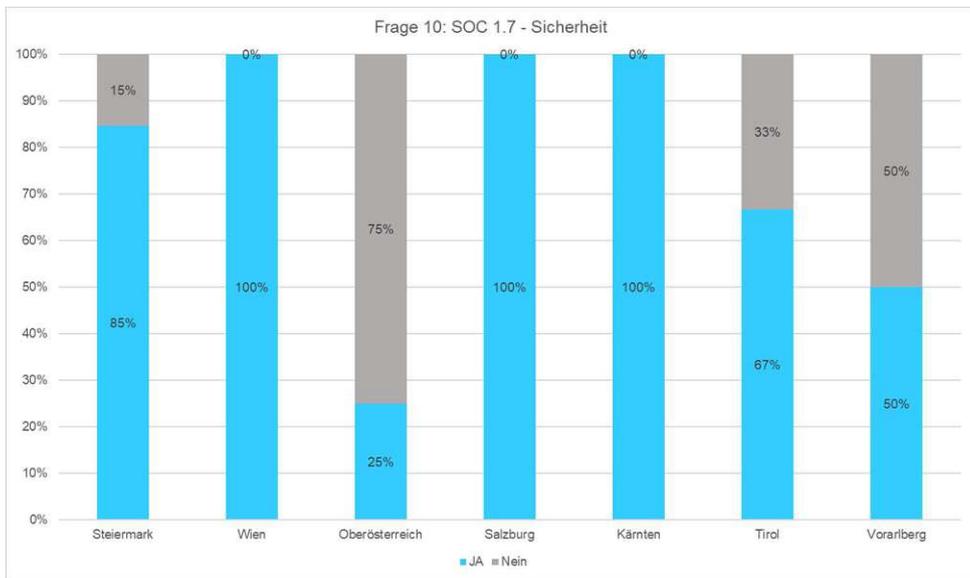
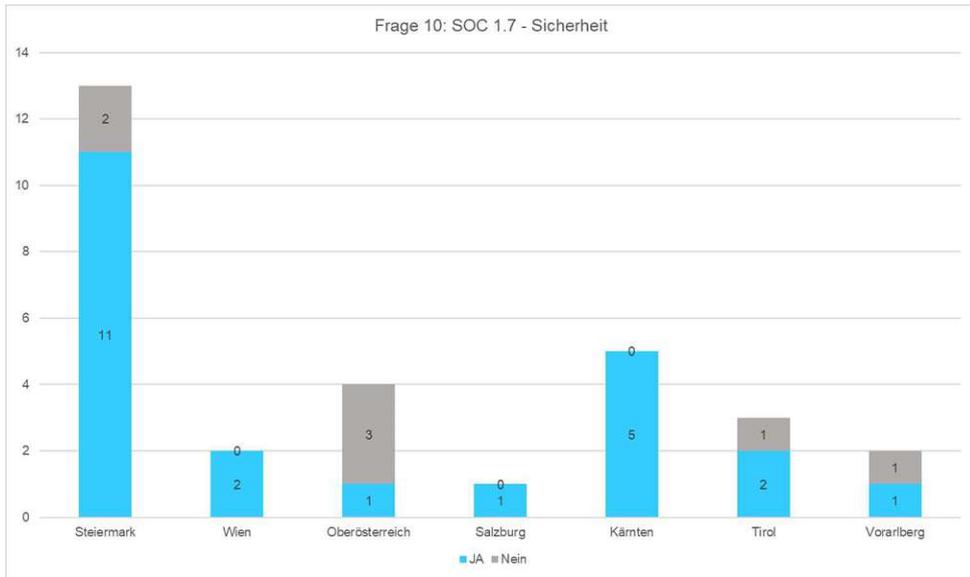
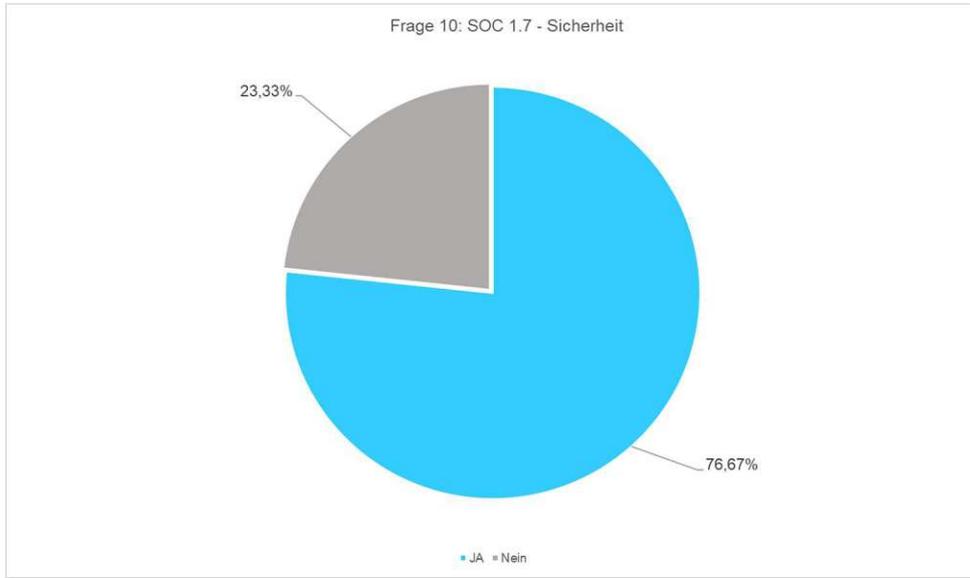


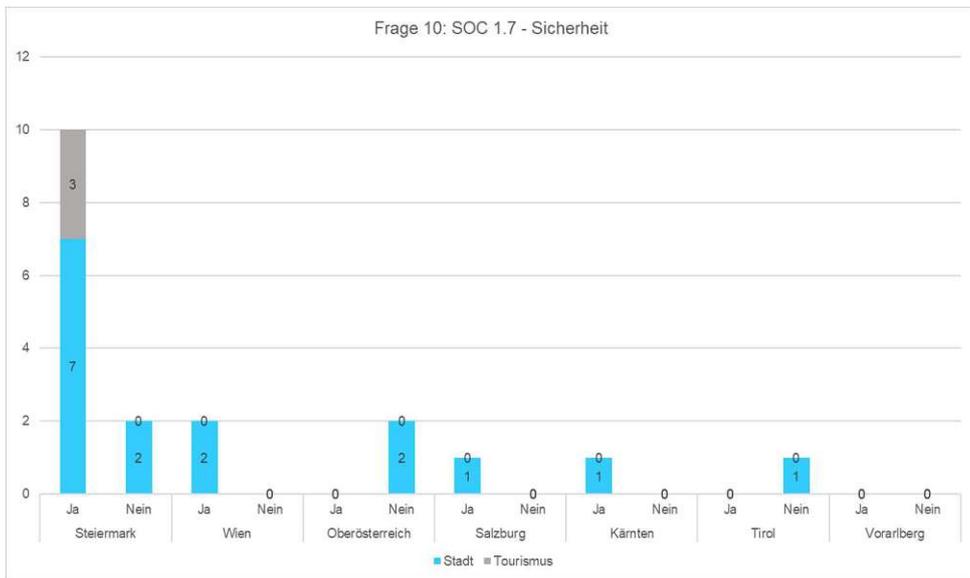
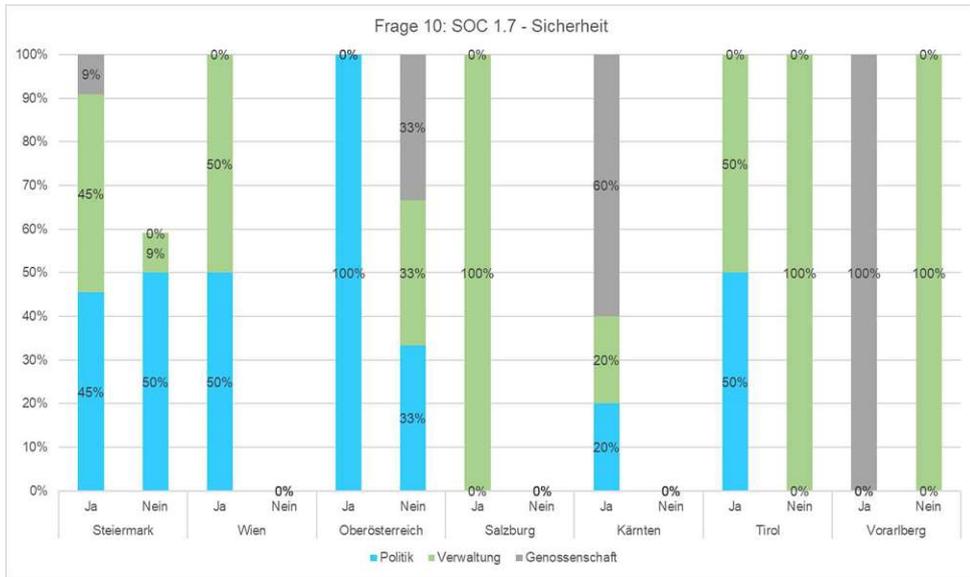
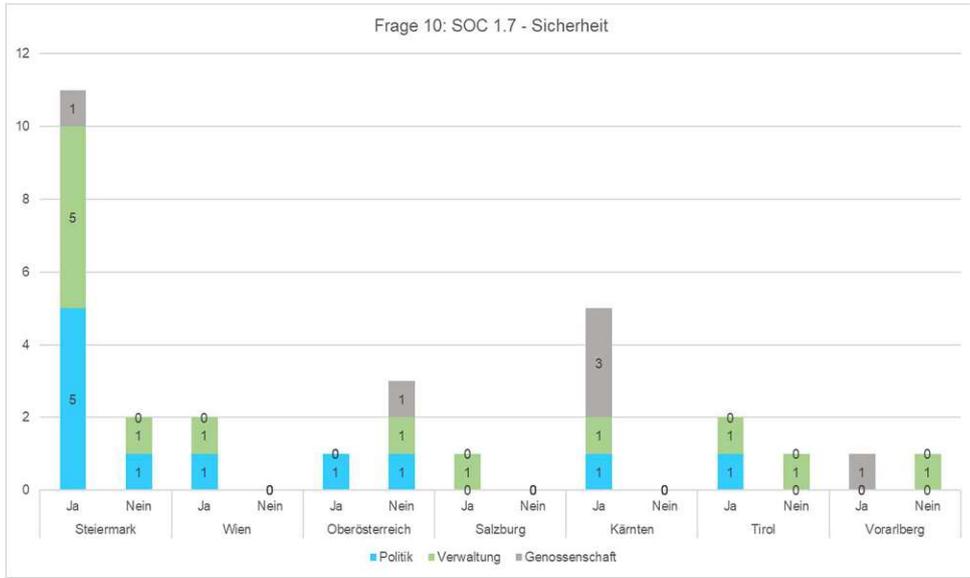
Frage 10: SOC 1.7 - Sicherheit

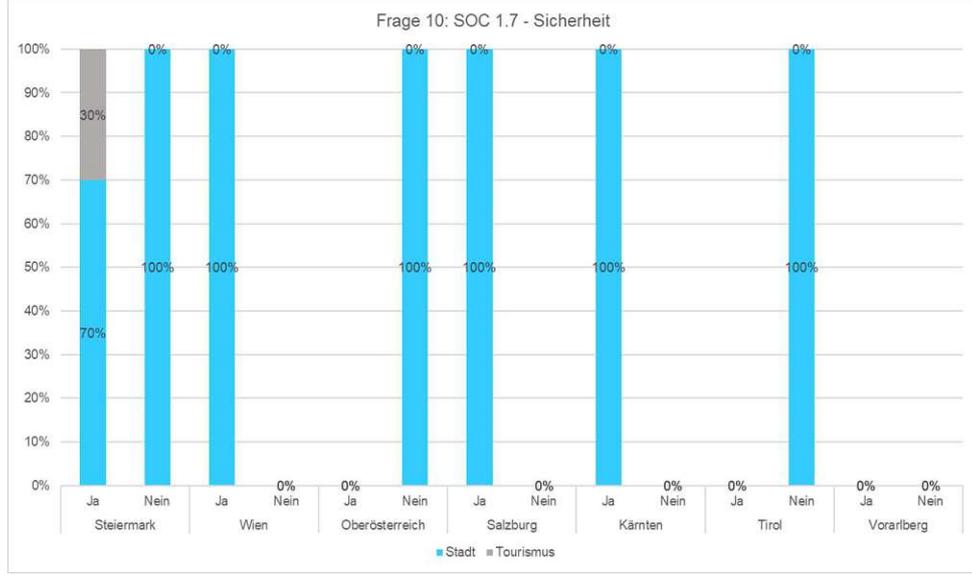
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	V	P	V										
3	P	P												
4	P													
5	G	G												
6	V	V												
7	V	V												
8														
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0
	1	7	3	0	2	0	1	0	4	1	0	2	0	1

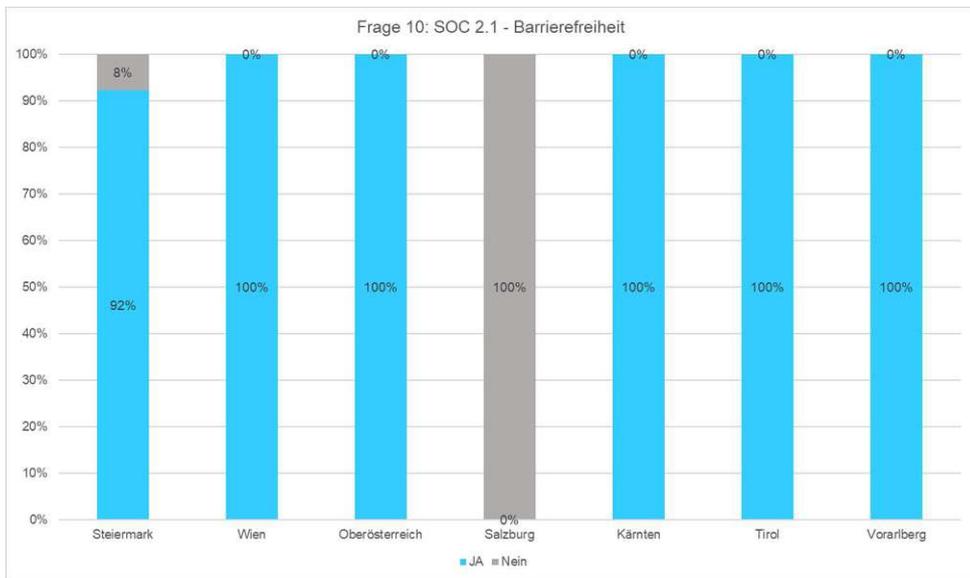
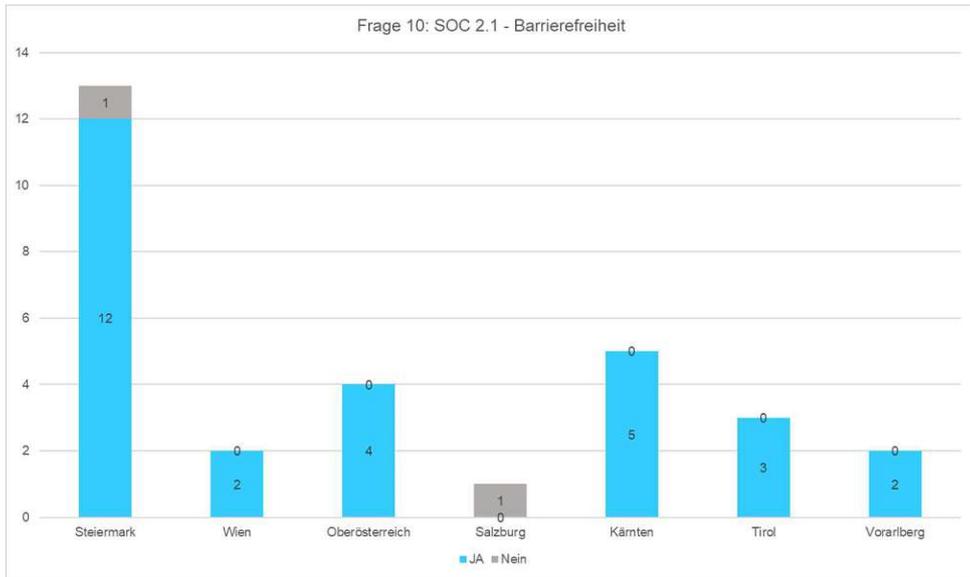
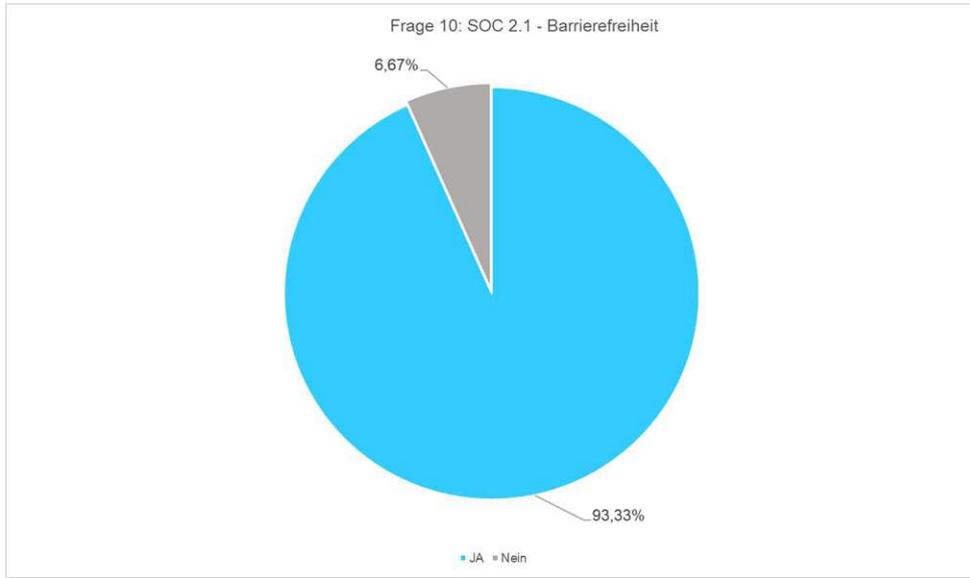
Frage 10: SOC 1.7 - Sicherheit

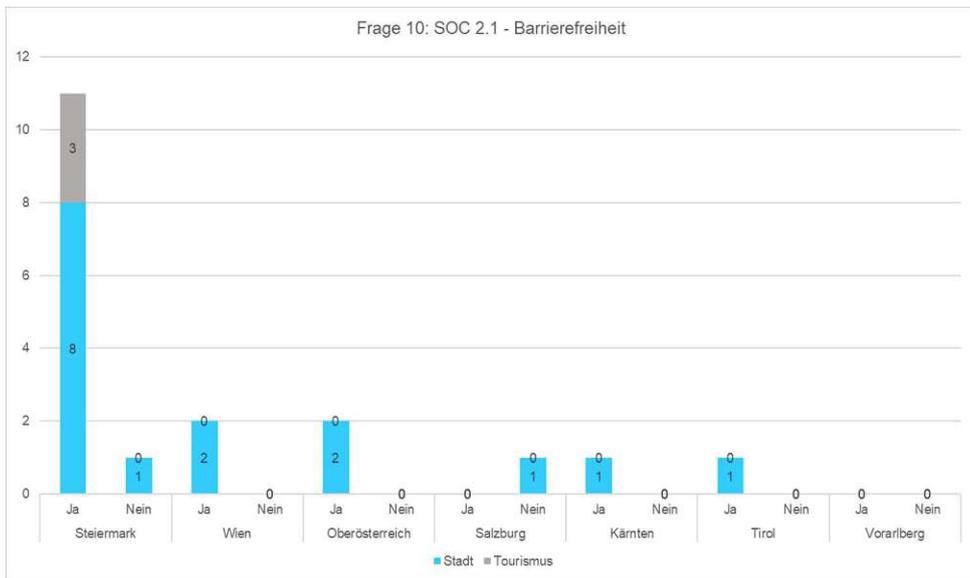
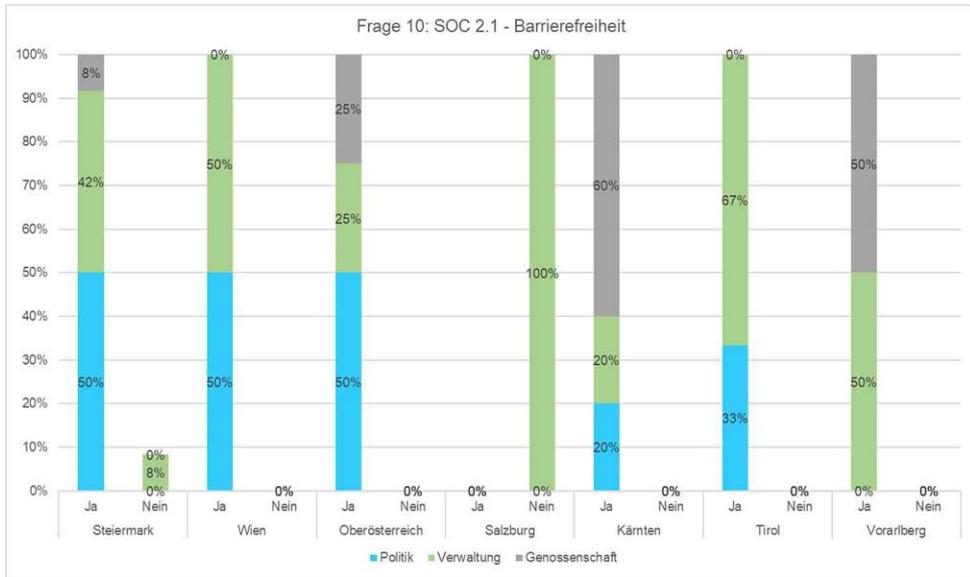
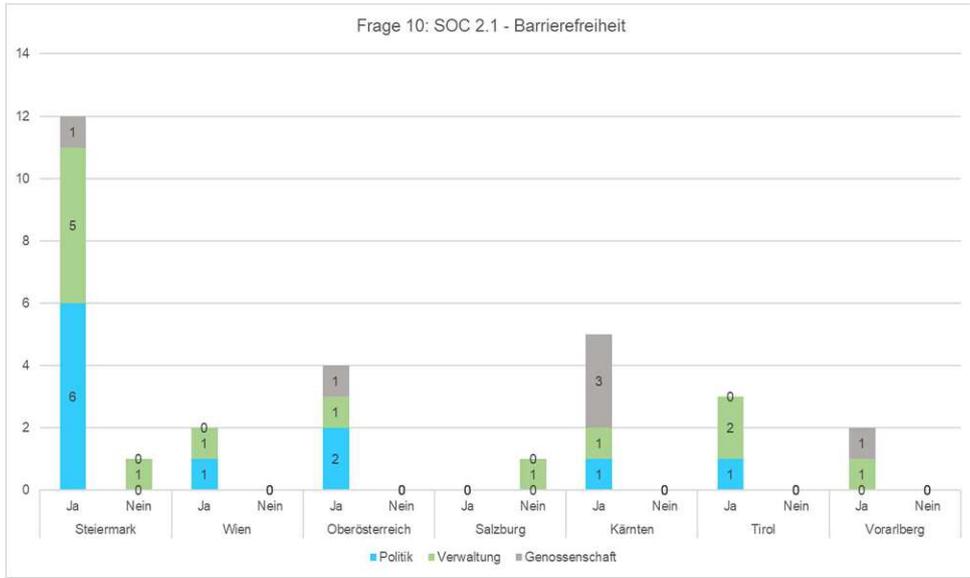
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	V	P	V										
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0

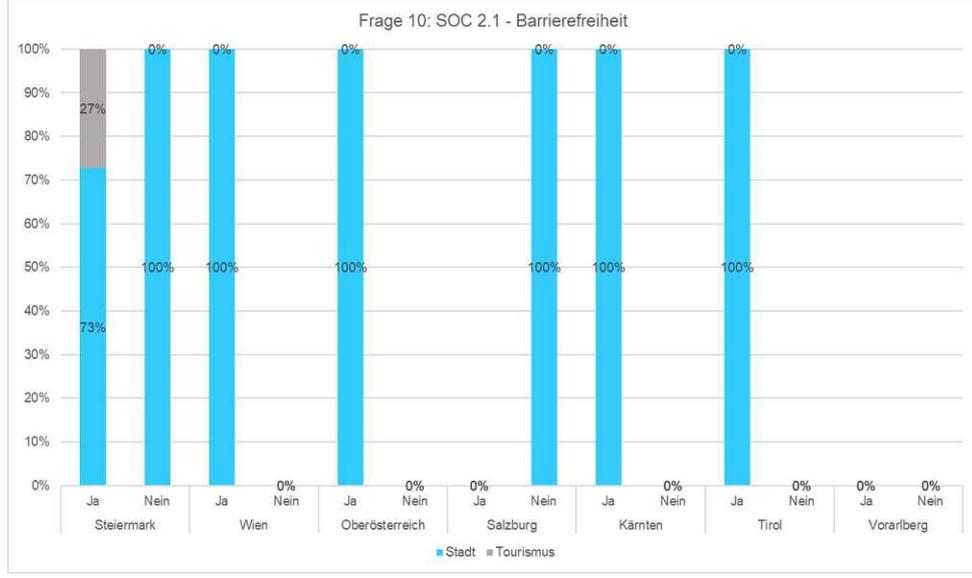


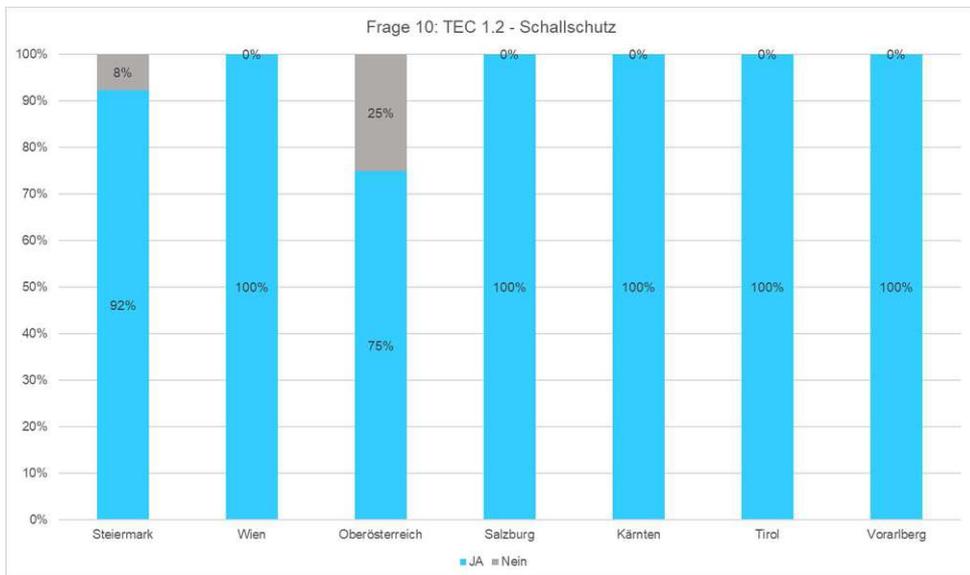
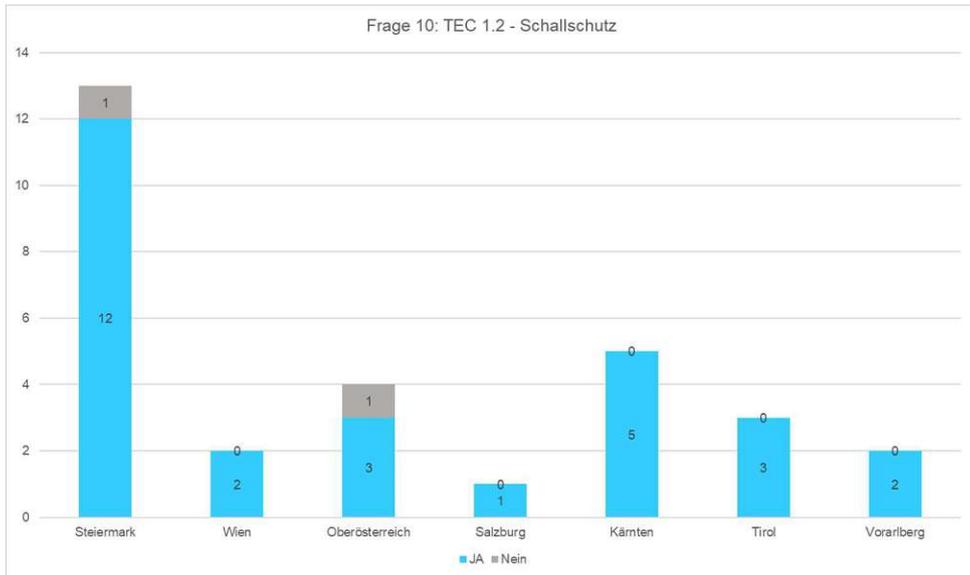
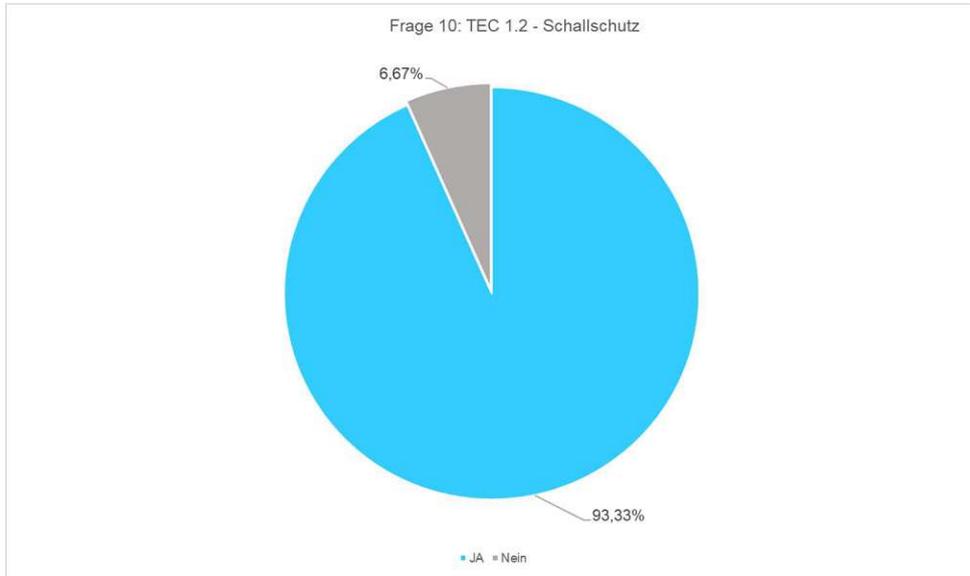


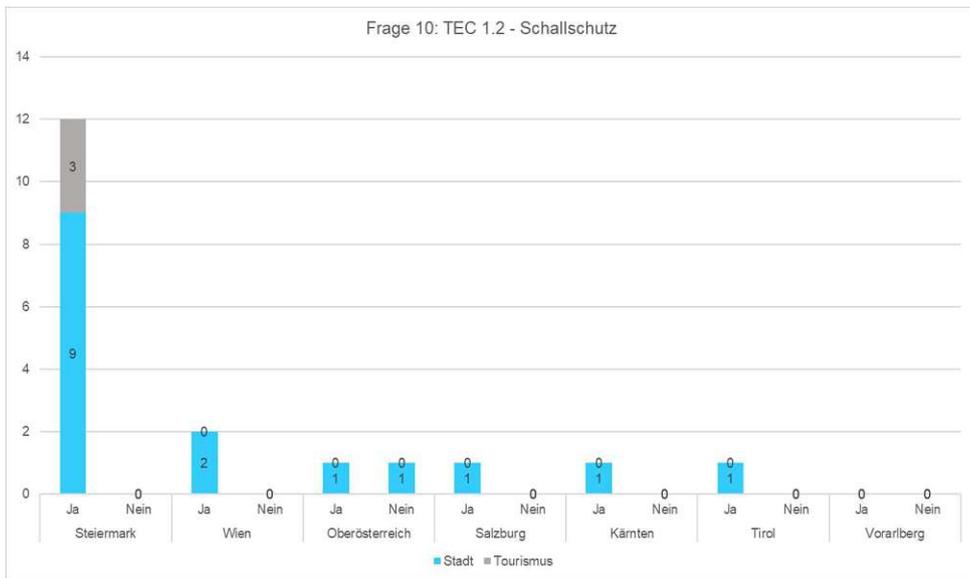
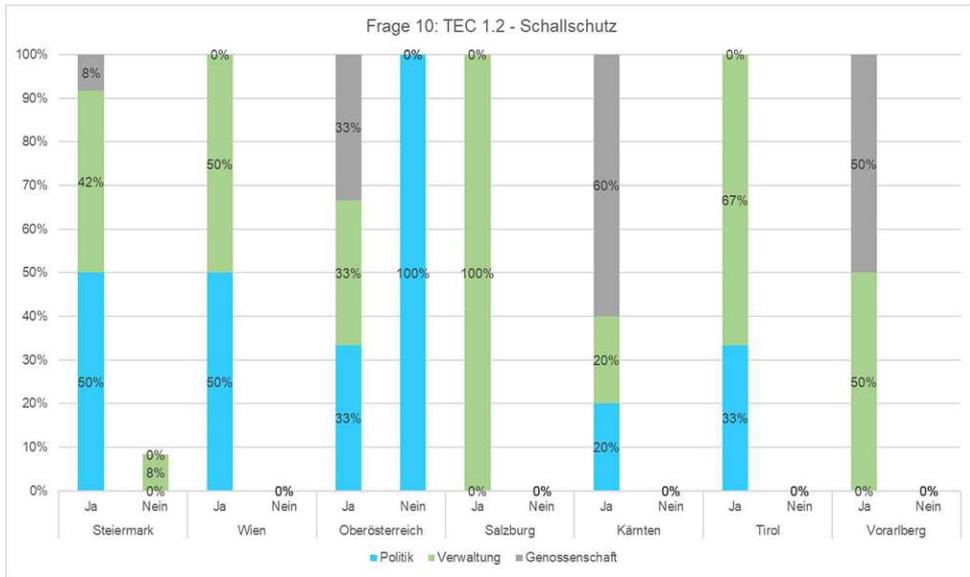
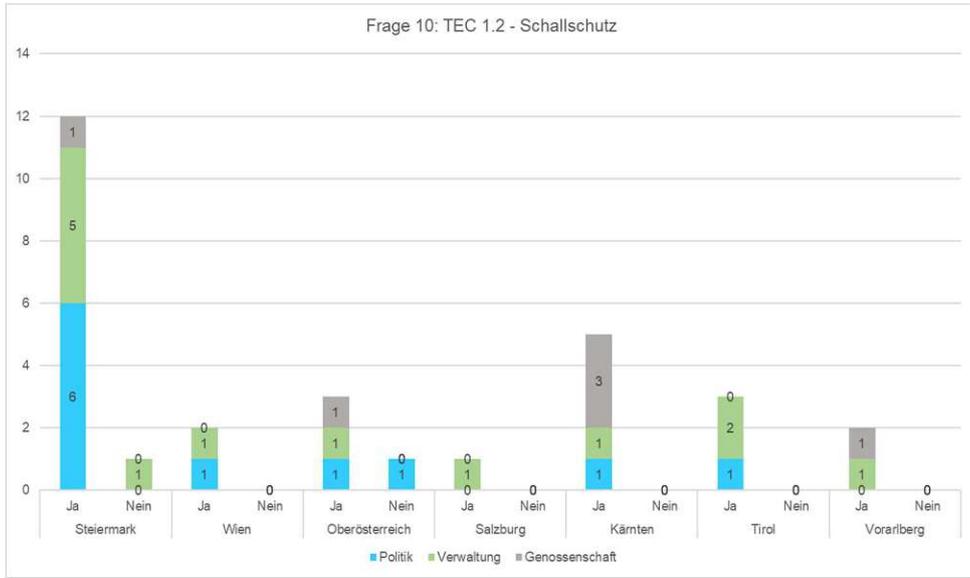


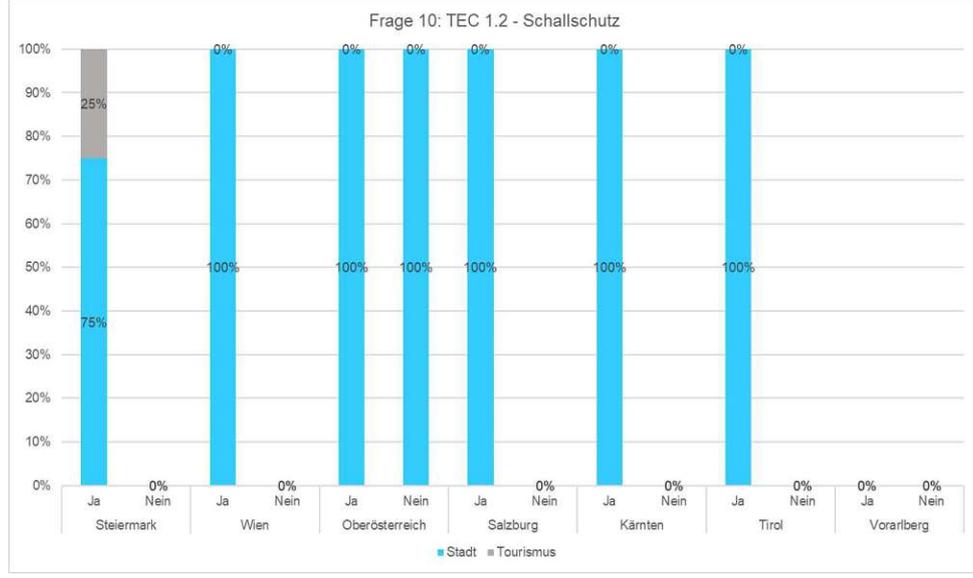


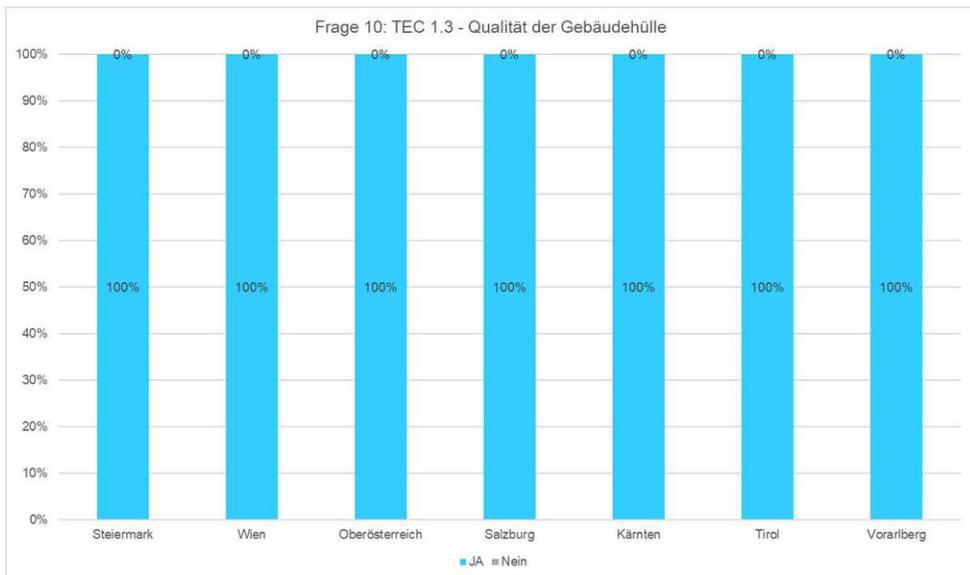
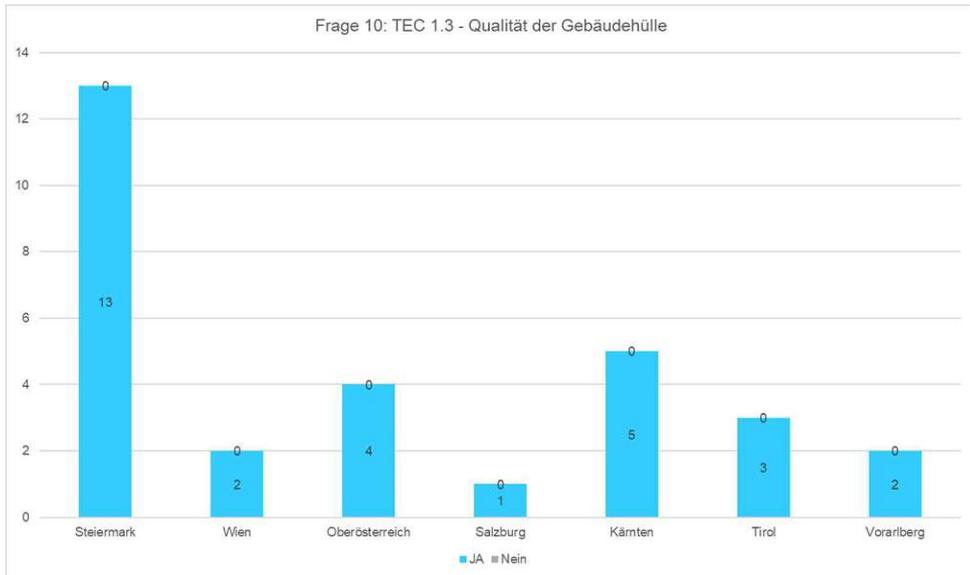
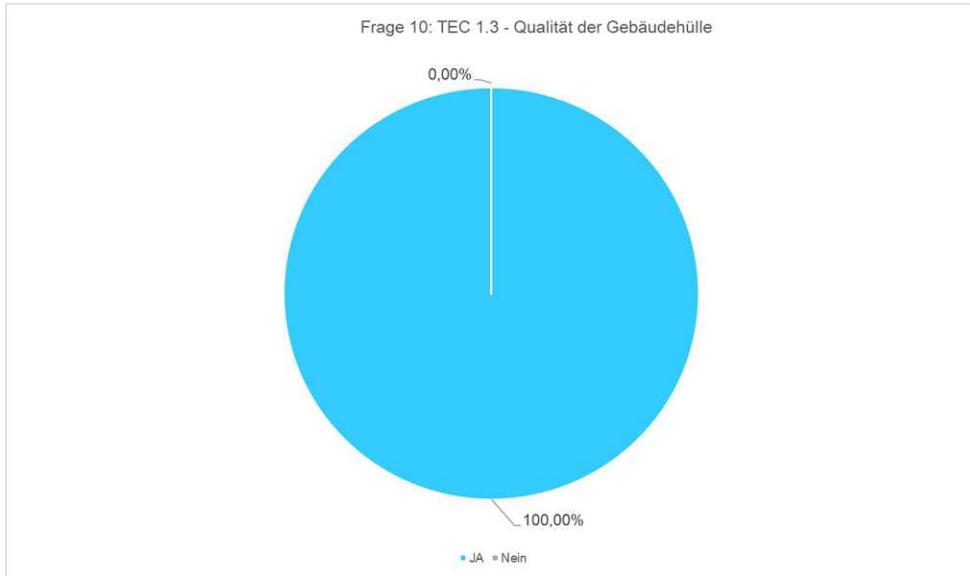


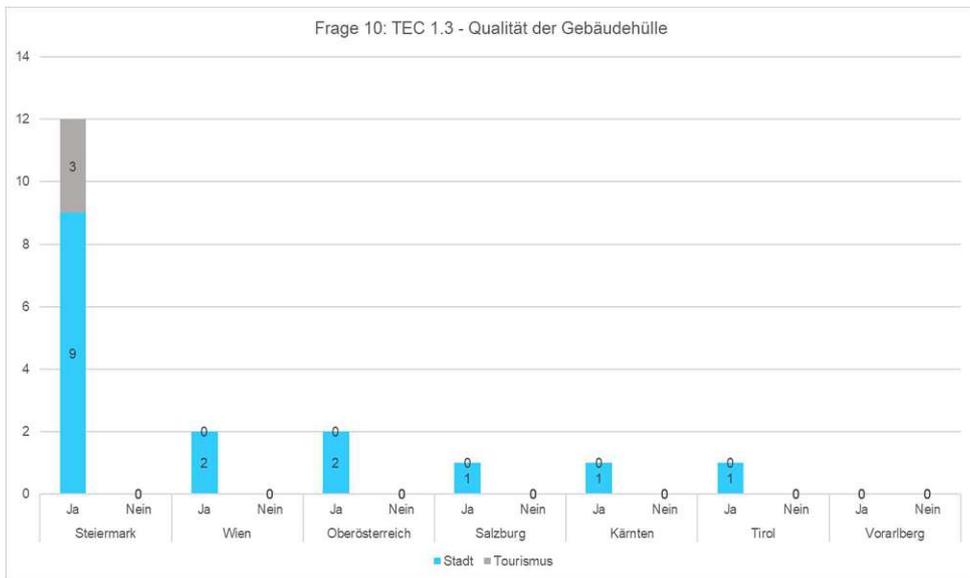
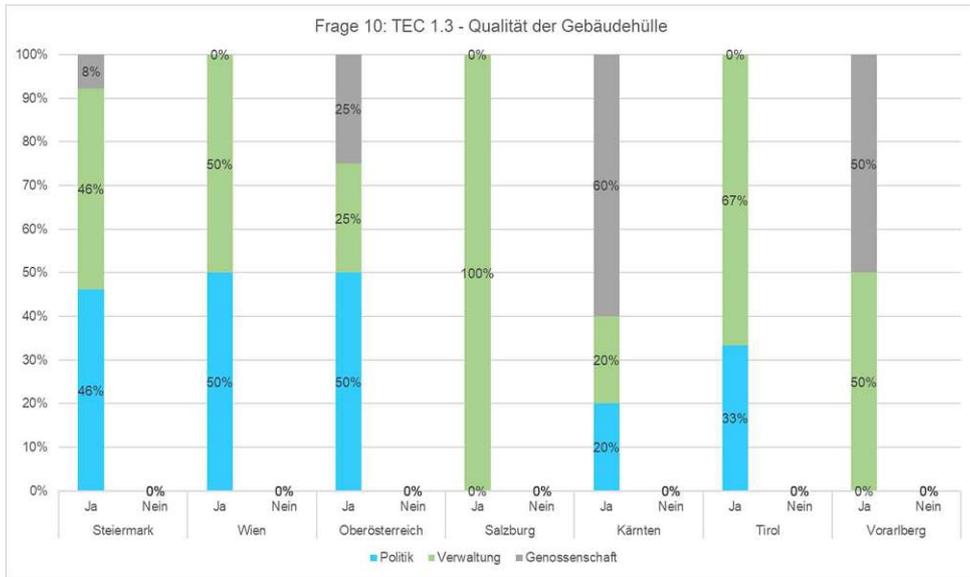
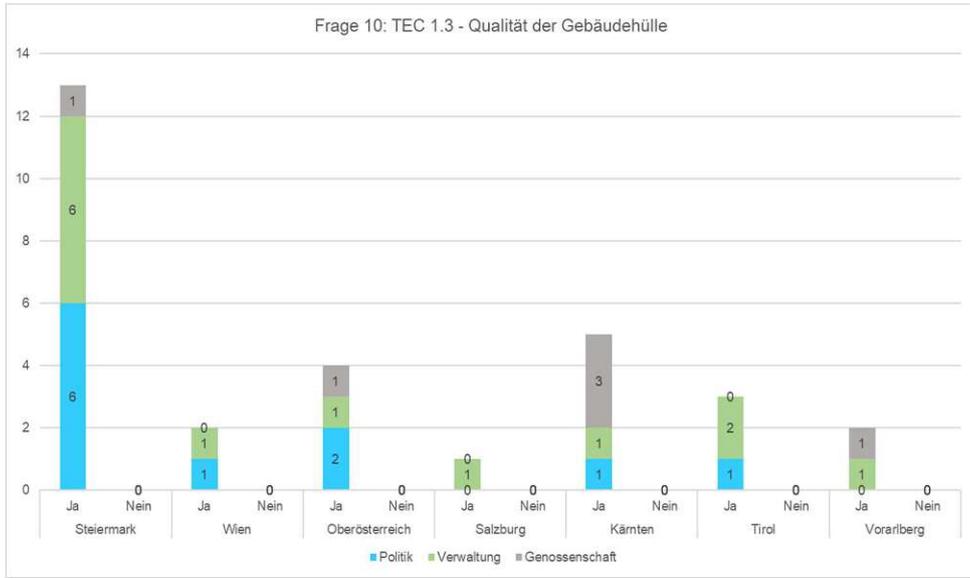


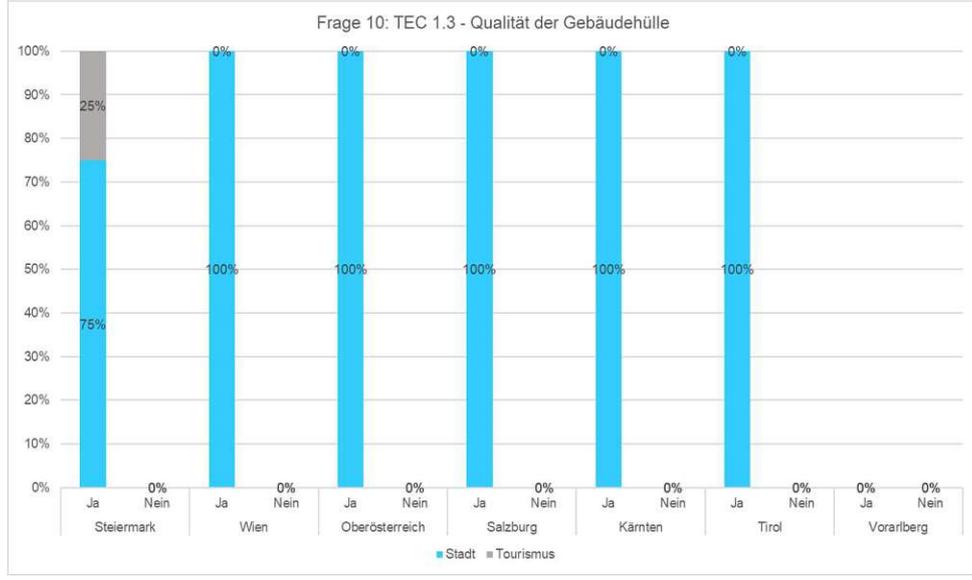










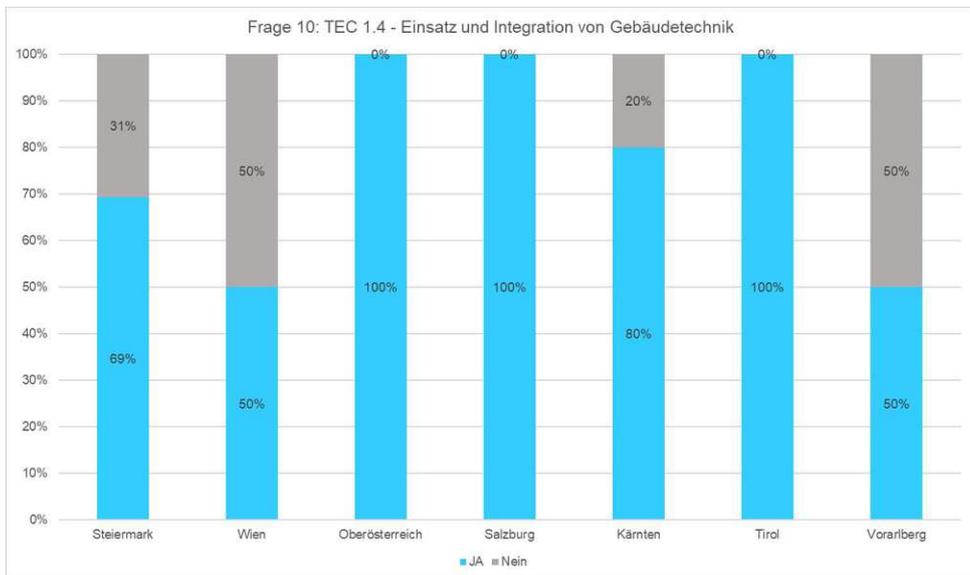
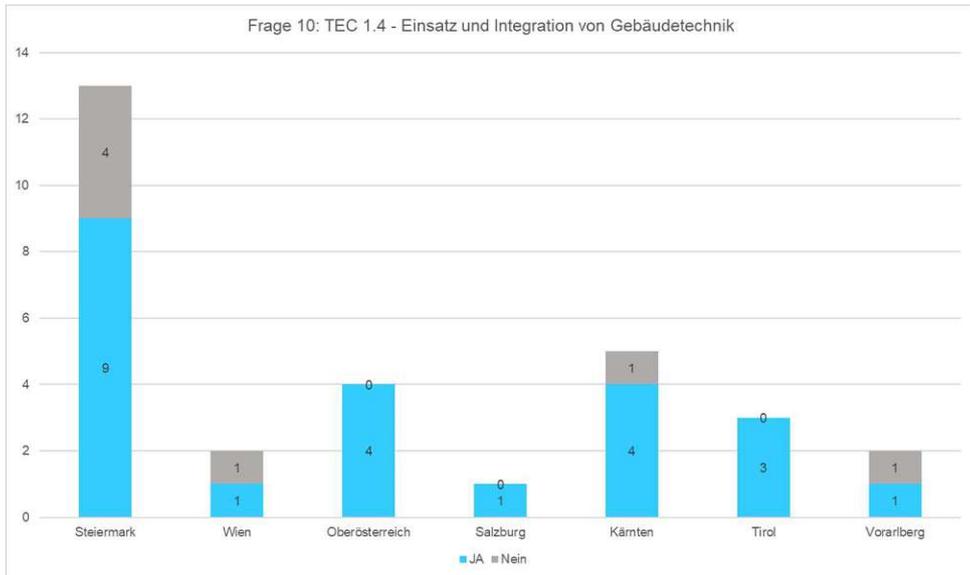
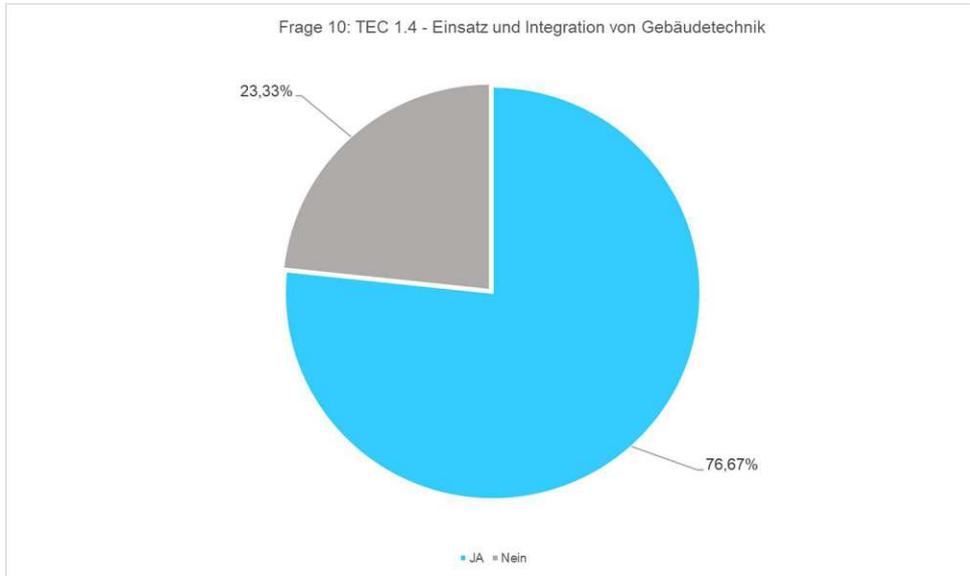


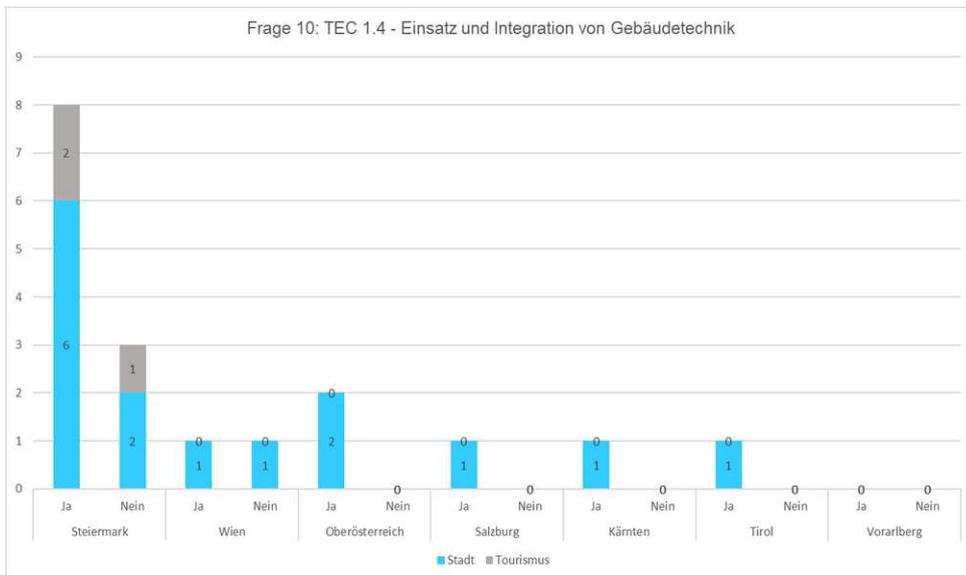
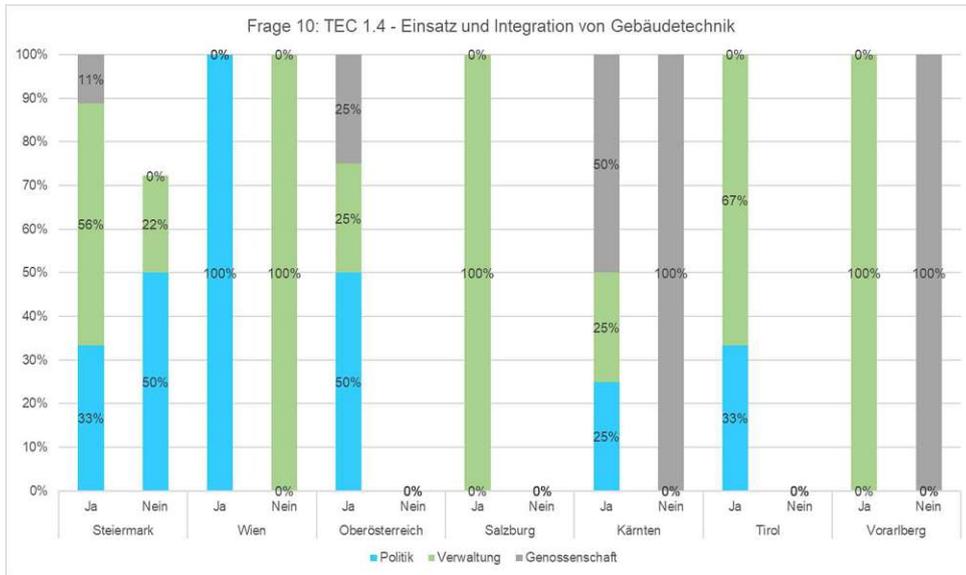
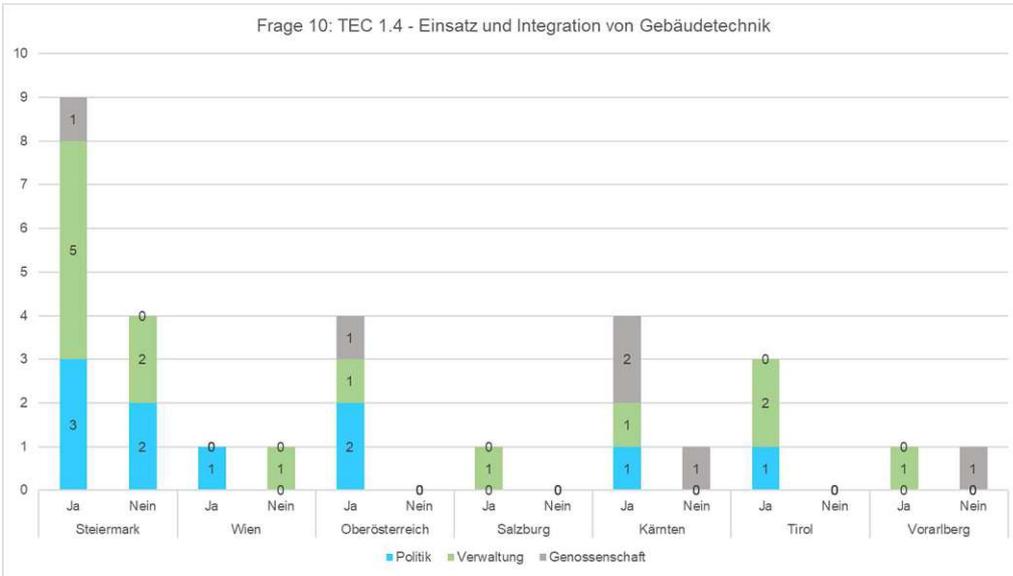
Frage 10: TEC 1.4 - Einsatz und Integration von Gebäudetechnik

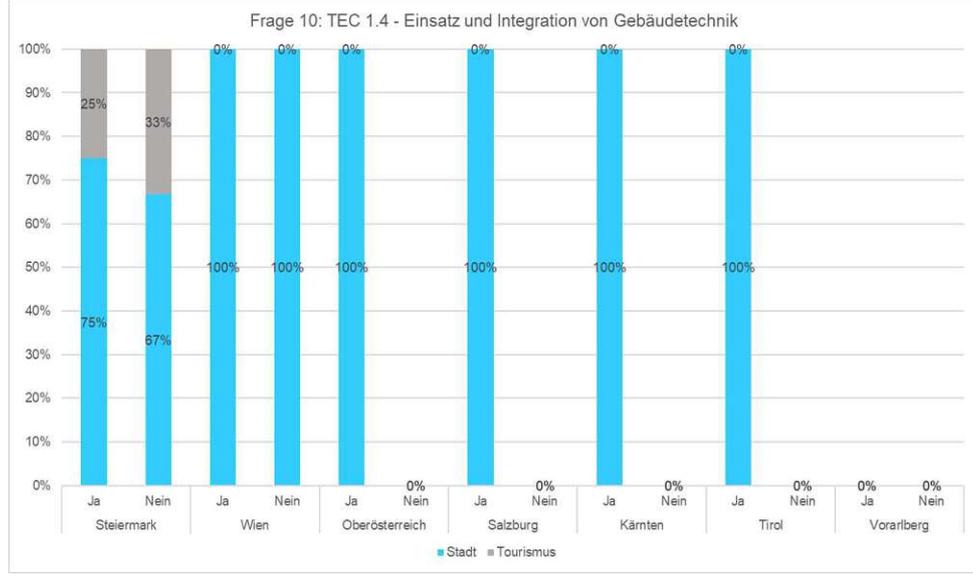
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	6	2	0	1	0	0	1	0	3	1	0	2	1

Frage 10: TEC 1.4 - Einsatz und Integration von Gebäudetechnik

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	2	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0





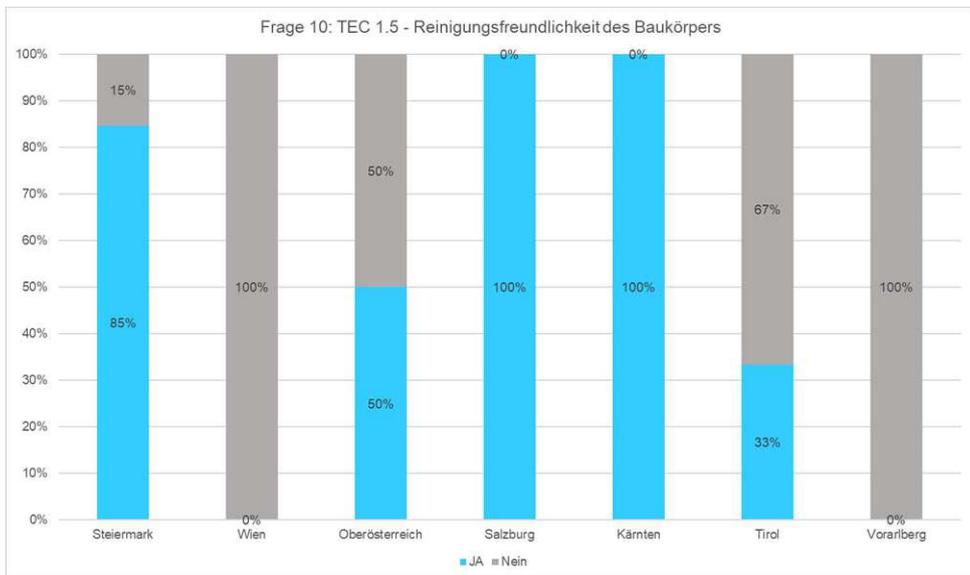
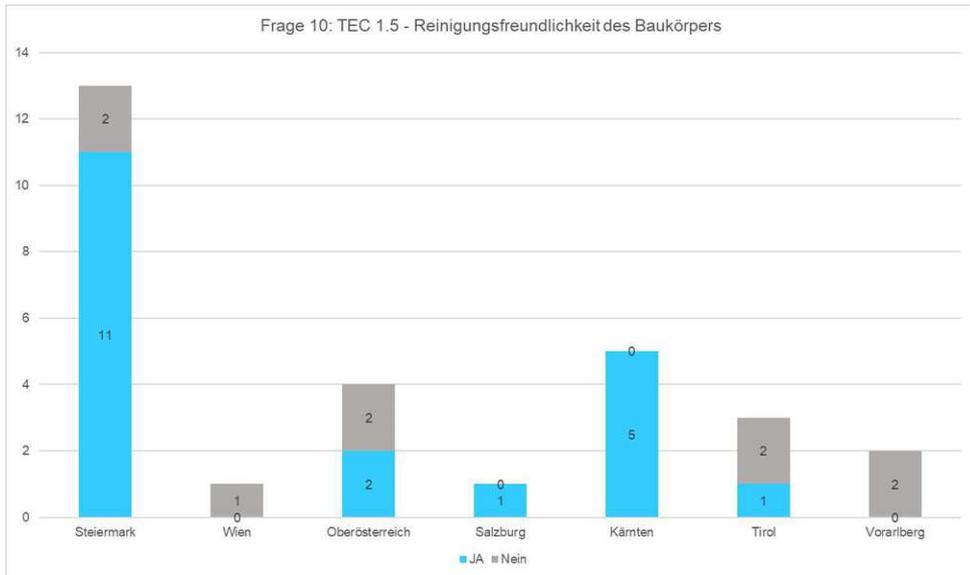
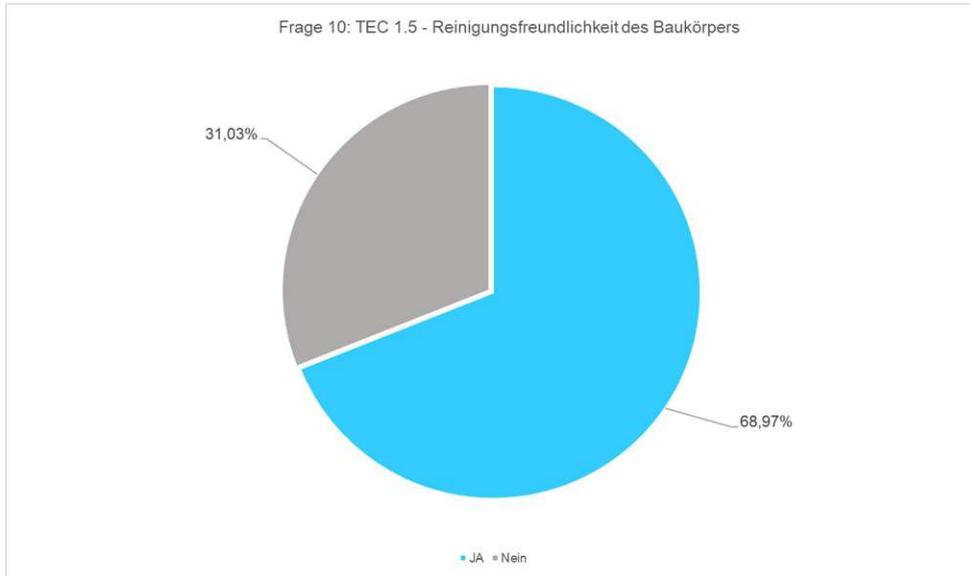


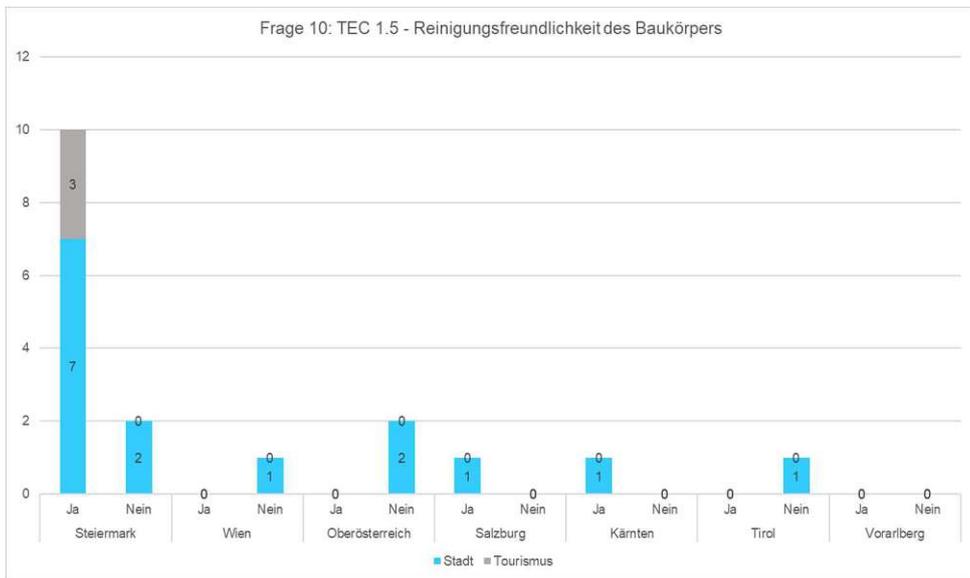
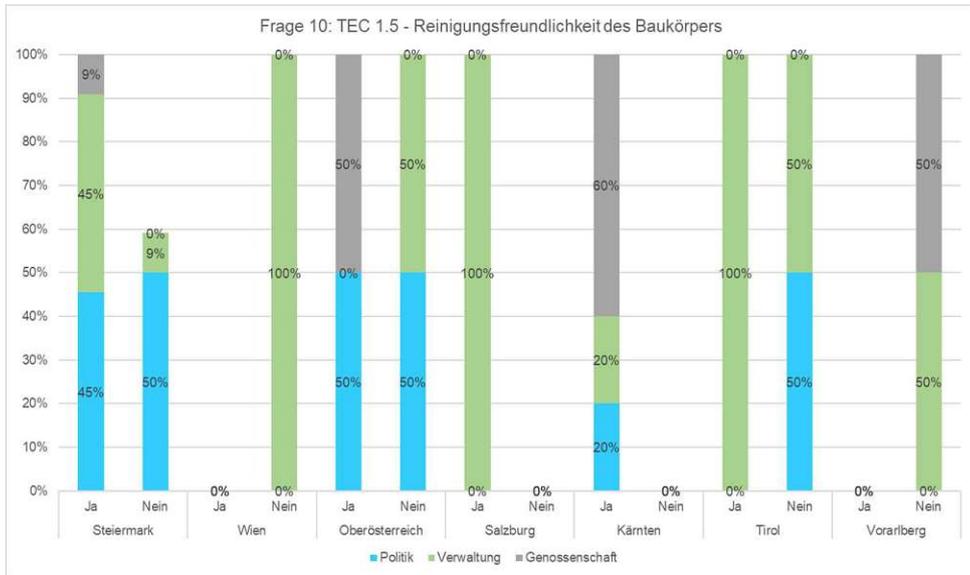
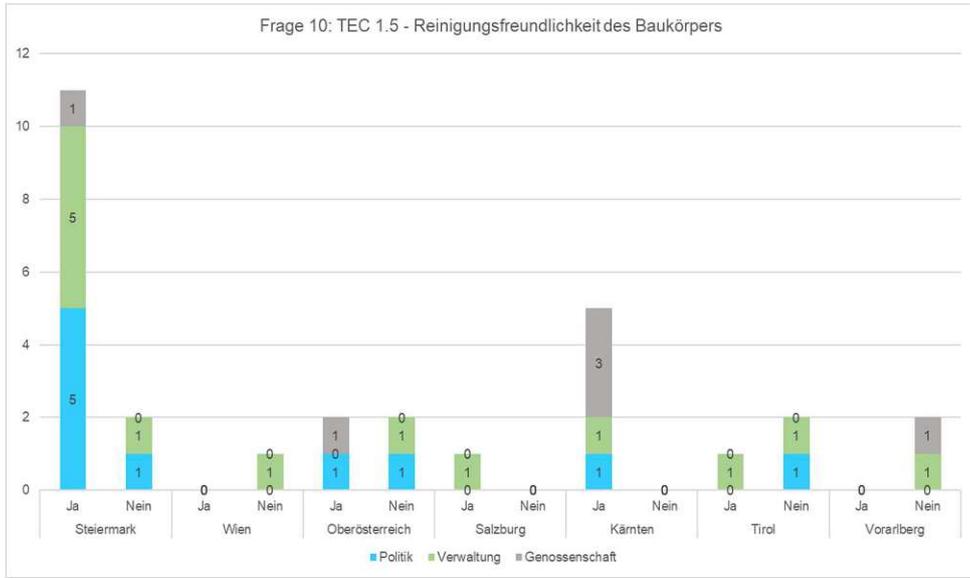
Frage 10: TEC 1.5 - Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers

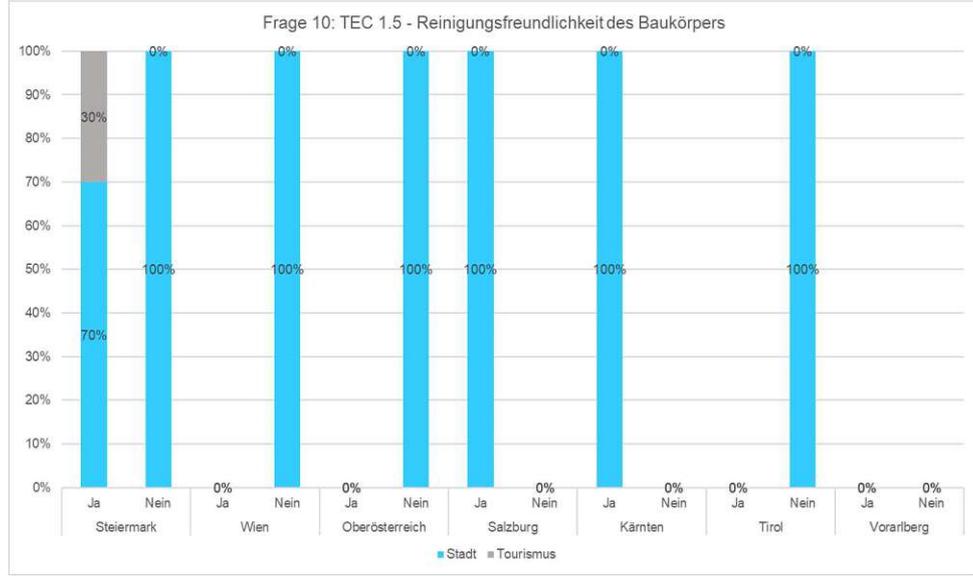
ST		ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V		
Land	Tourismus																											
JA	NEIN																											
1	V																											
2	P																											
3	P																											
4	P																											
5	G																											
6	V																											
7	V																											
8																												
9																												
10																												
P	0	4	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
G	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	7	3	0	0	0	0	2	0	0	1	0	1	0	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Frage 10: TEC 1.5 - Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers

ST		ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V		
Land	Tourismus																											
NEIN	NEIN																											
1	V																											
2	P																											
3																												
4																												
5																												
6																												
7																												
8																												
9																												
10																												
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	2	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	





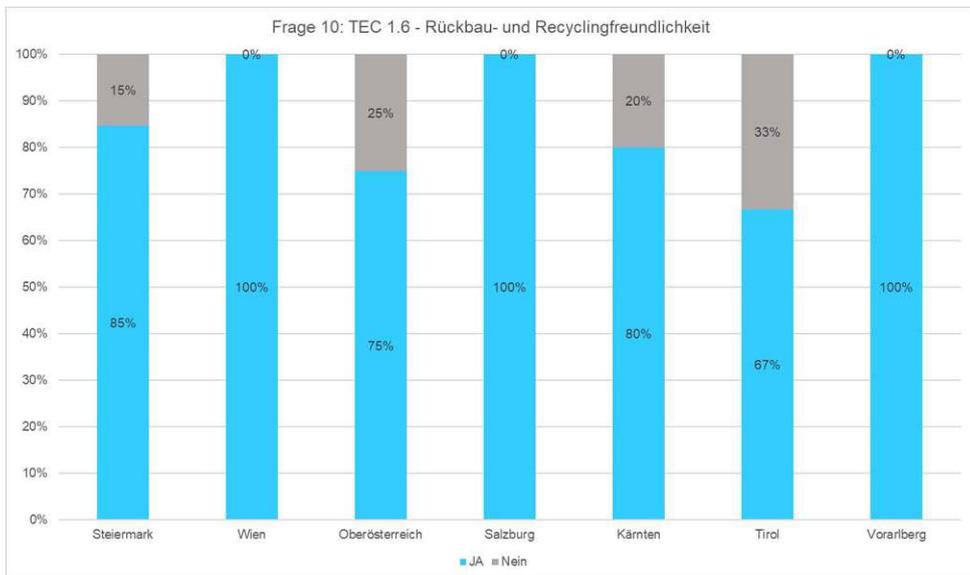
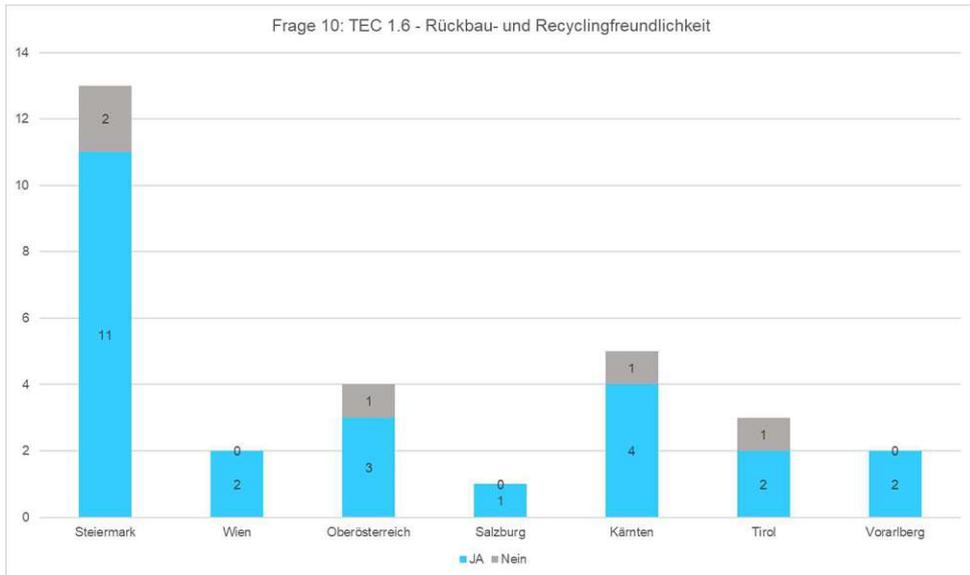
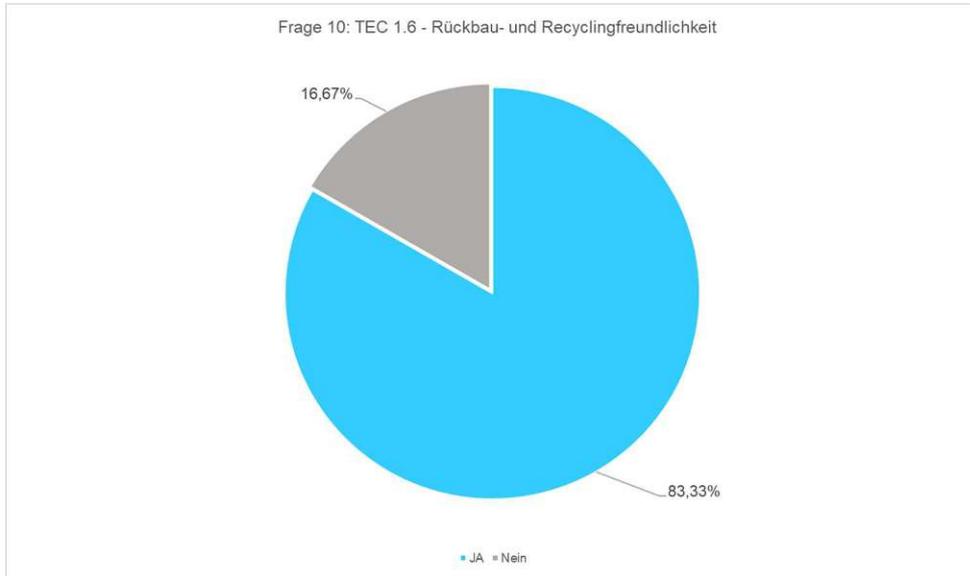


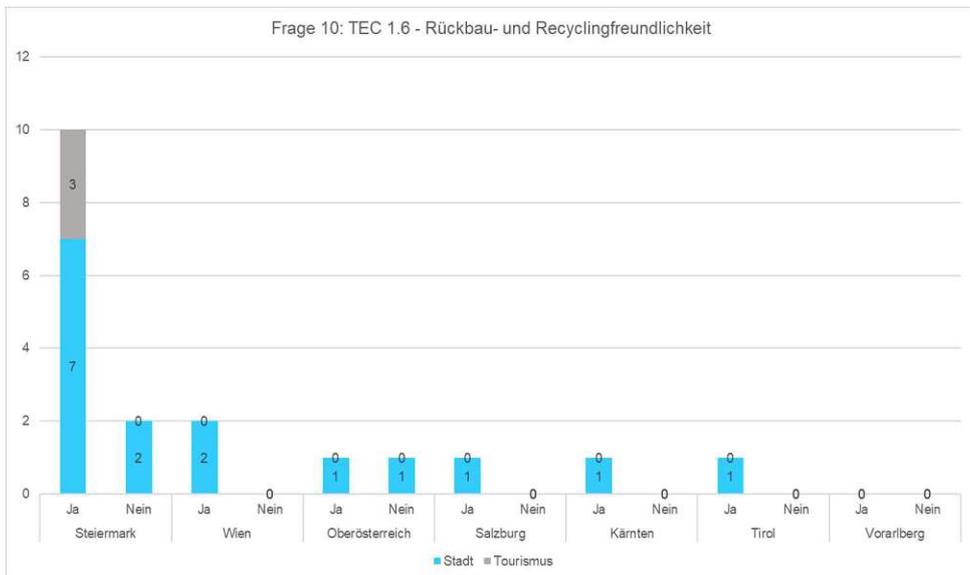
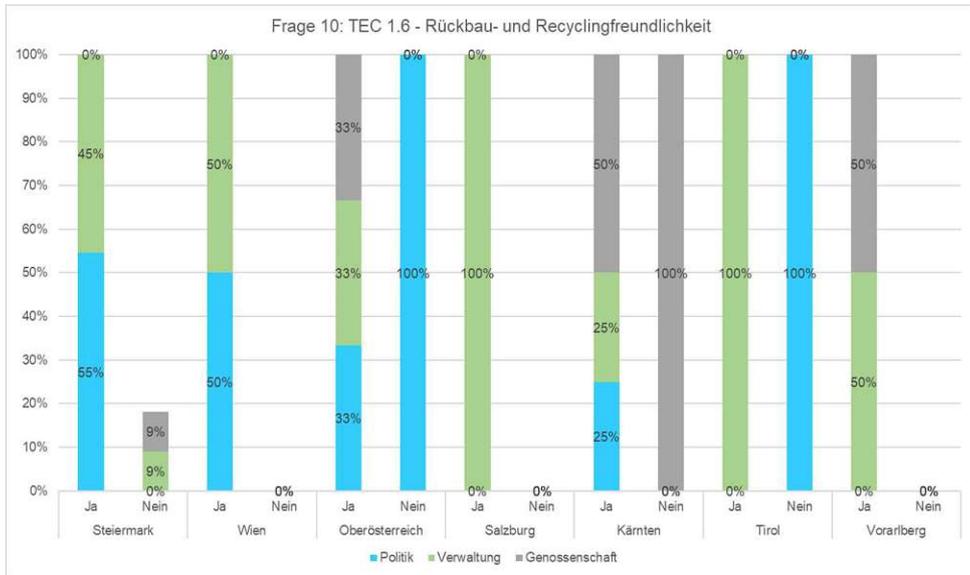
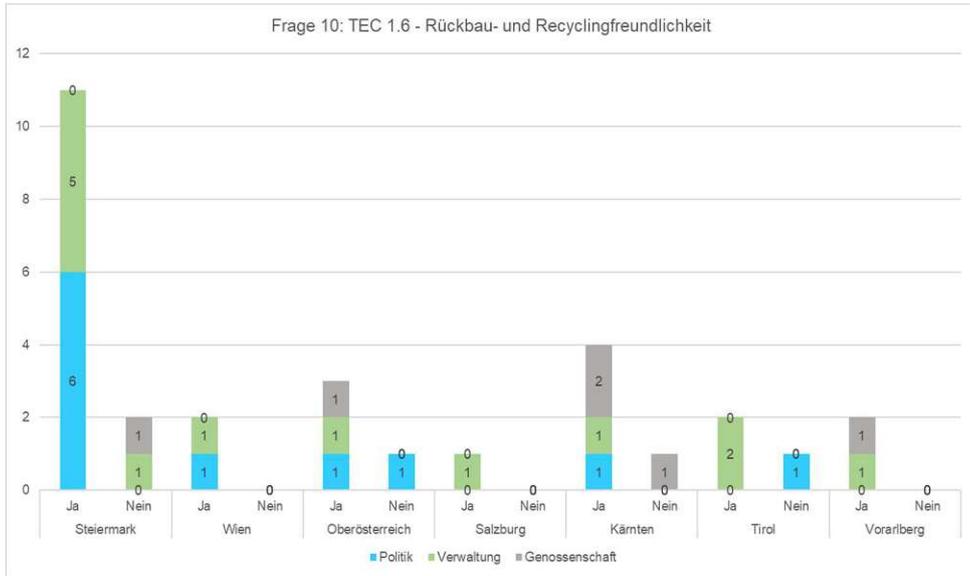
Frage 10: TEC 1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

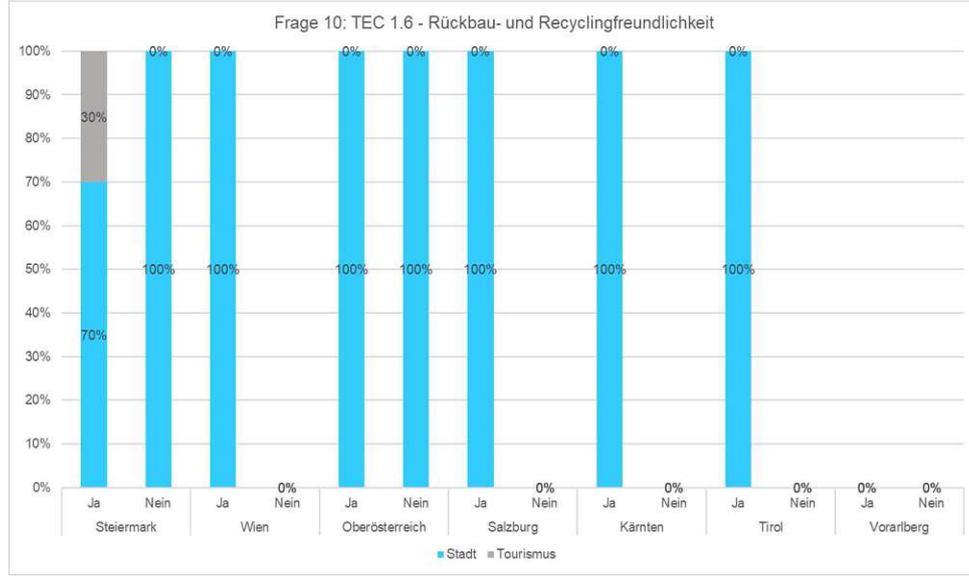
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V		V		V		V		V		V		V	
2	P		P		P		P		P		P		P	
3	P		P		P		P		P		P		P	
4	P		P		P		P		P		P		P	
5	P		P		P		P		P		P		P	
6	V		V		V		V		V		V		V	
7	V		V		V		V		V		V		V	
8														
9														
10														
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1
	1	7	3	0	2	1	0	1	0	3	1	0	1	2

Frage 10: TEC 1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V		V		V		V		V		V		V	
2	G		G		G		G		G		G		G	
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0





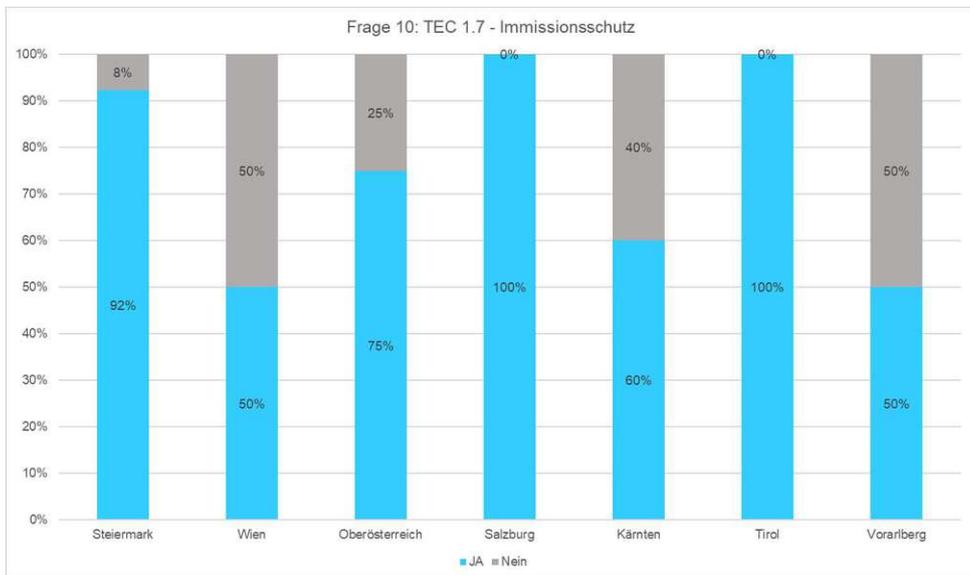
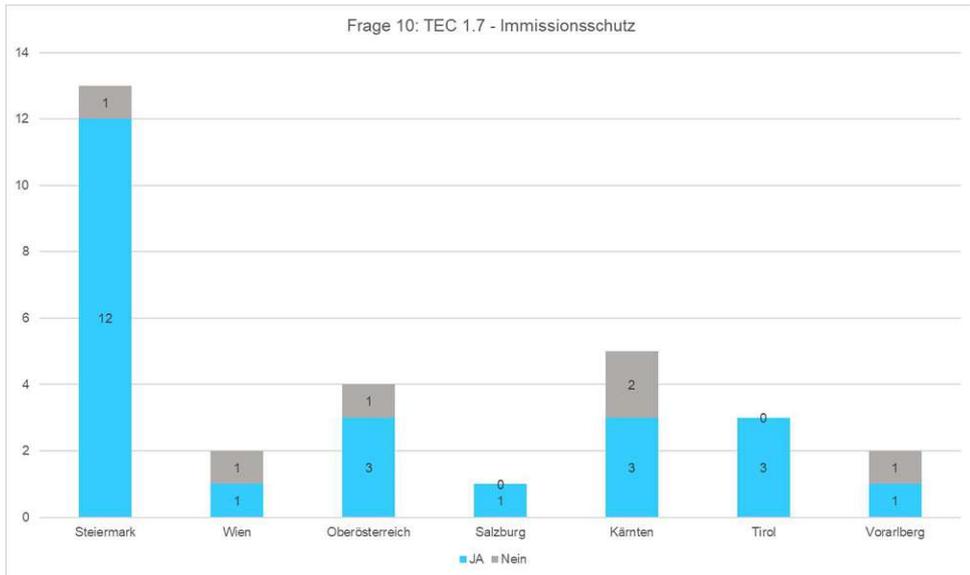
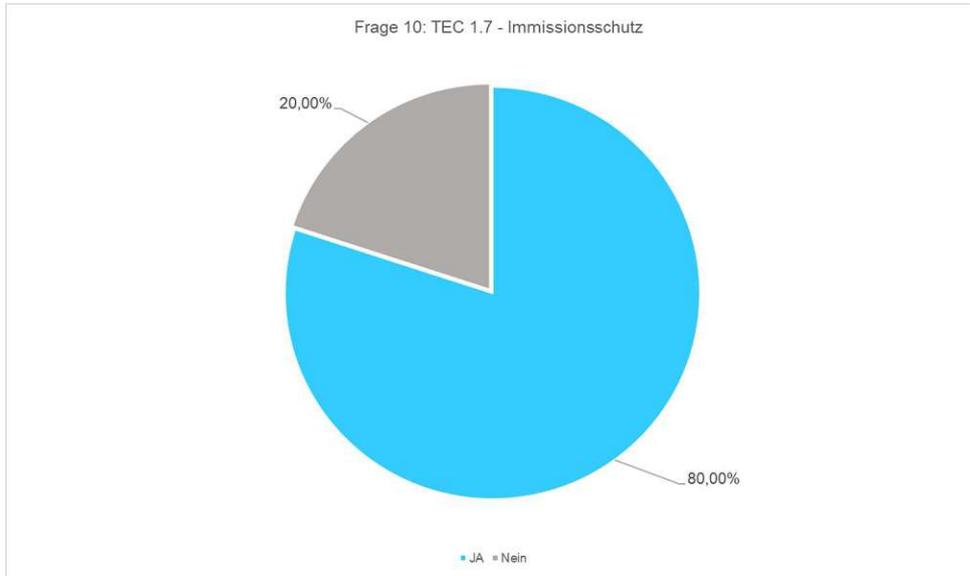


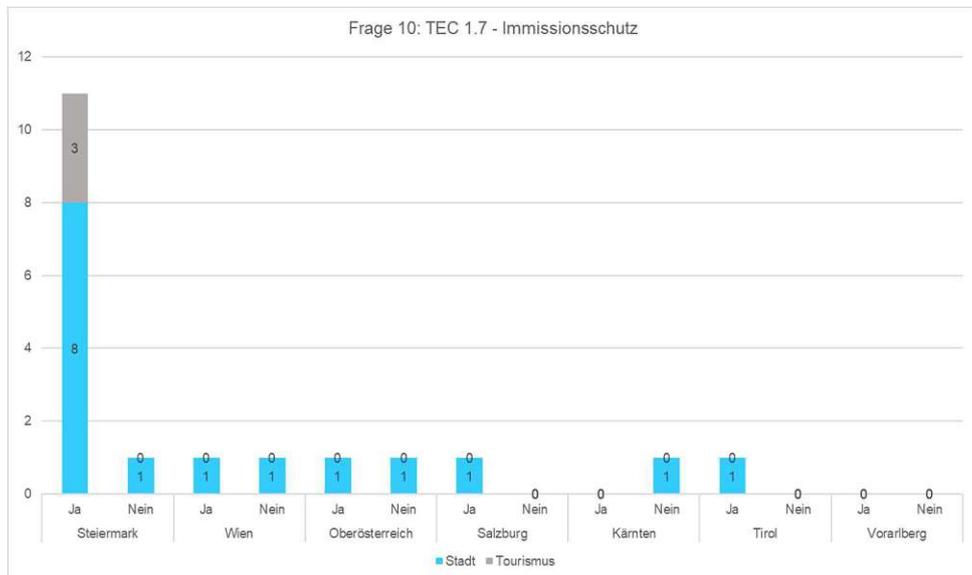
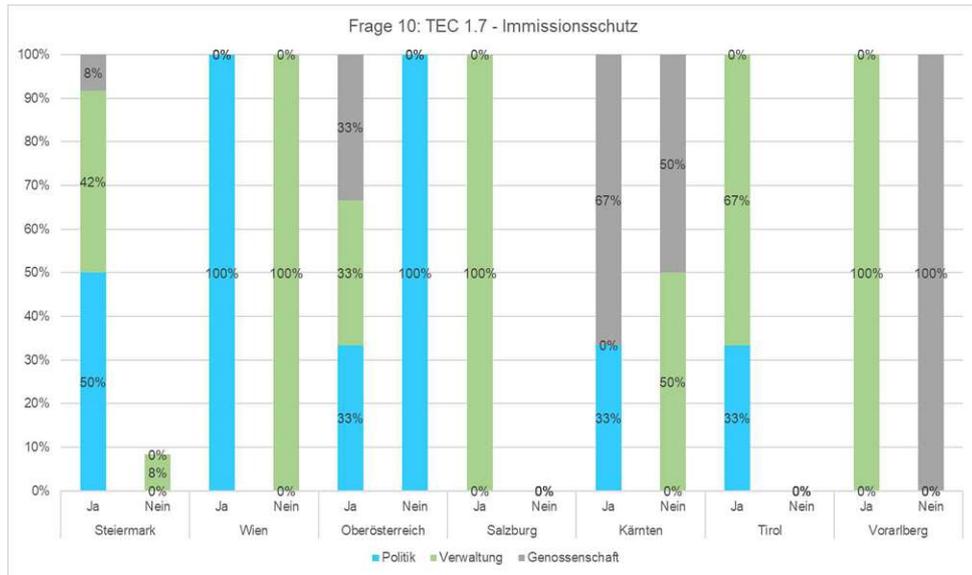
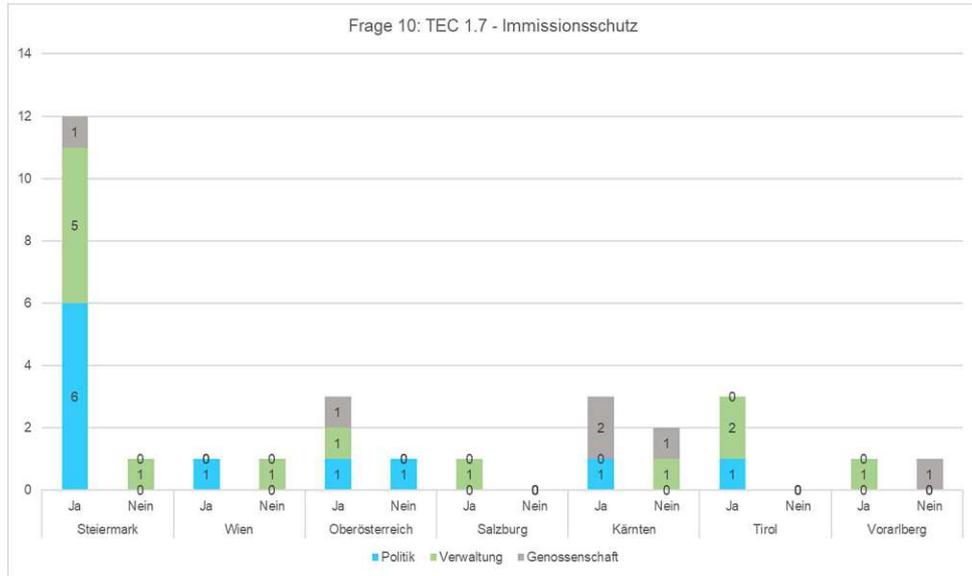
Frage 10: TEC 1.7 - Immissionsschutz

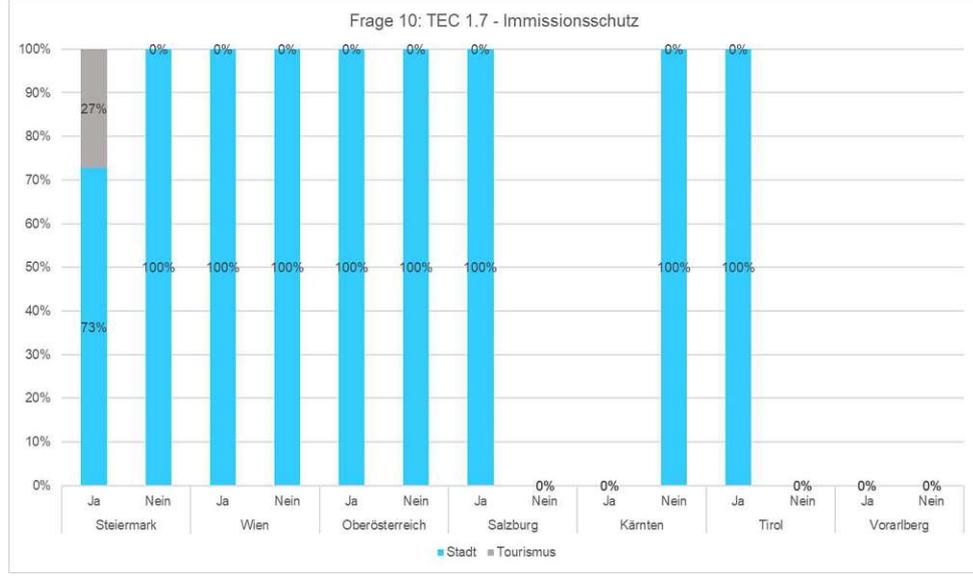
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	P	V	P	V	P	V	G	V	V	V	V	V	V
2	P	V		G										
3	P	P												
4	P	P												
5	P	P												
6	G	G												
7	V	V												
8	V	V												
9														
10														
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0
	1	8	3	0	1	0	1	0	3	0	2	1	0	1

Frage 10: TEC 1.7 - Immissionsschutz

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	V	V	V	P	V	G	V	V	V	V	V	V
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0





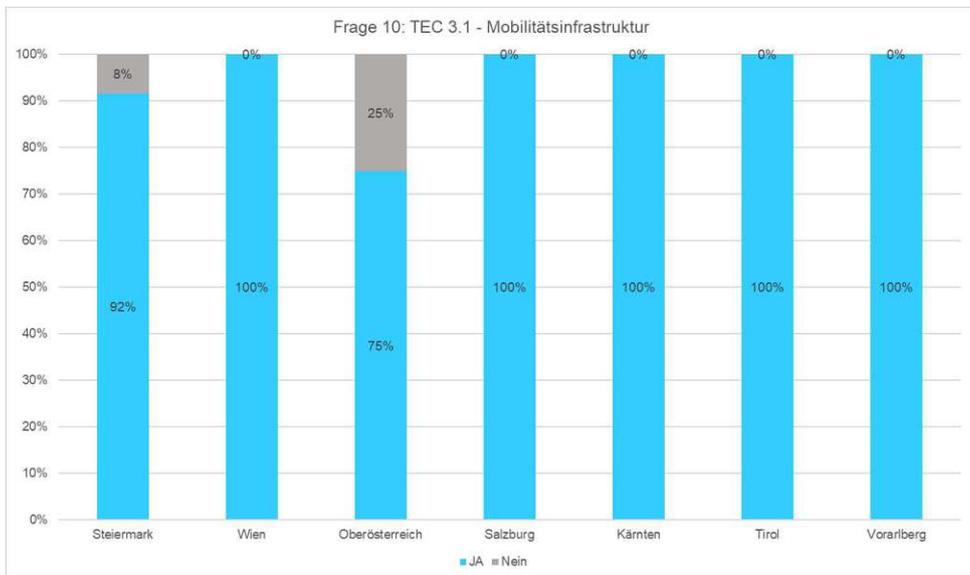
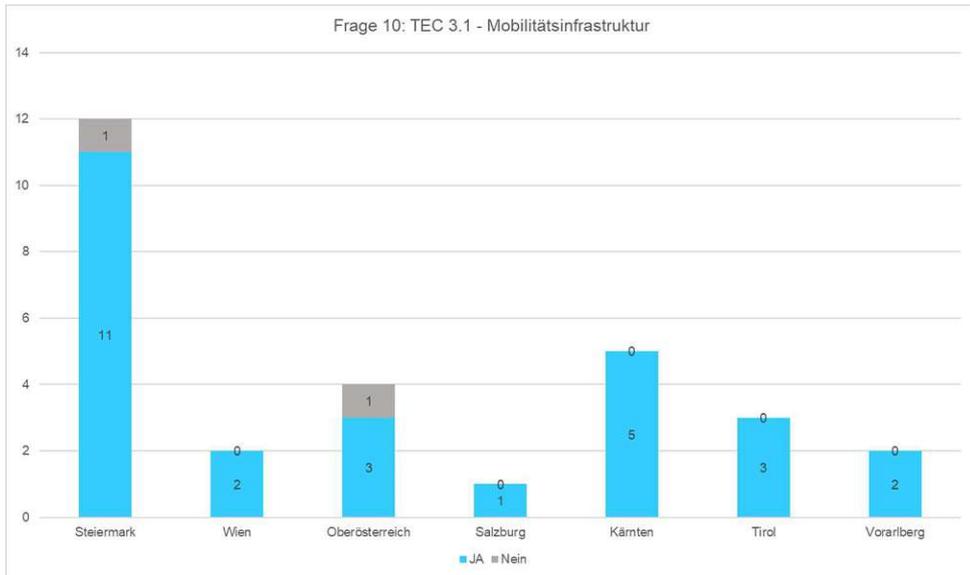
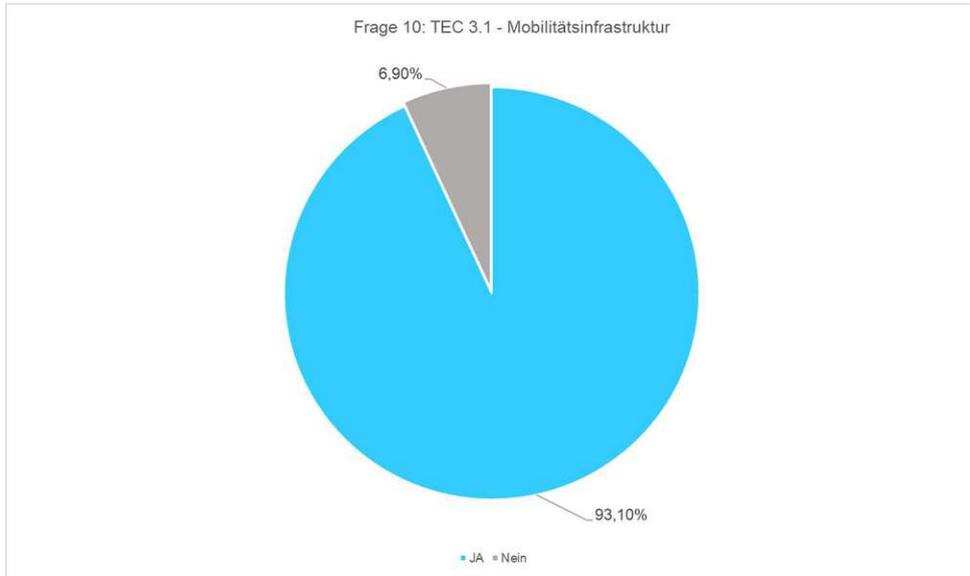


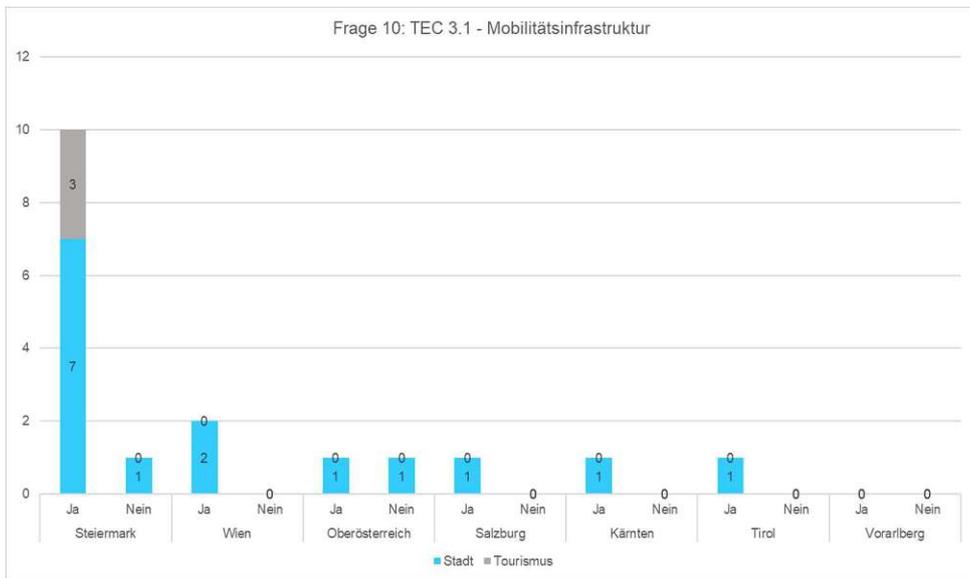
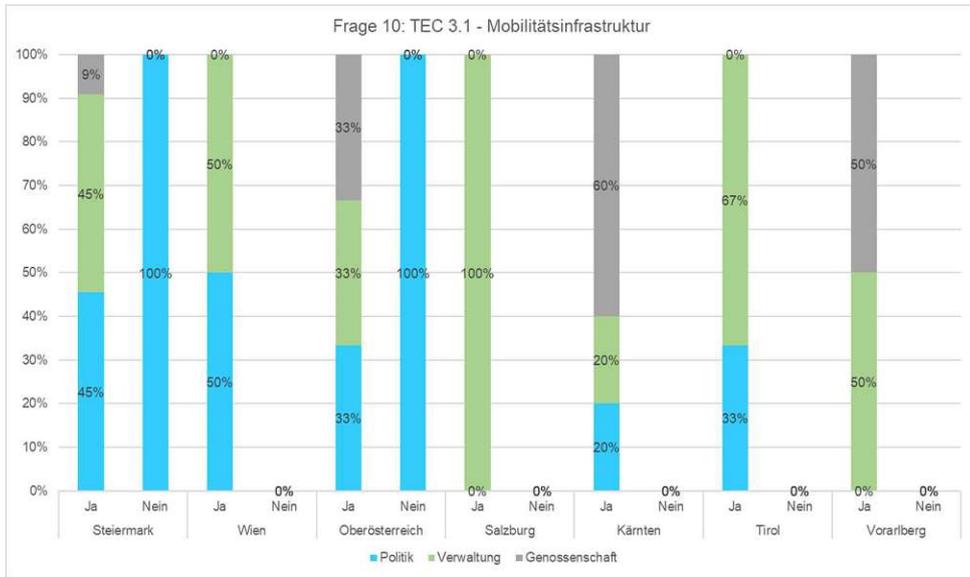
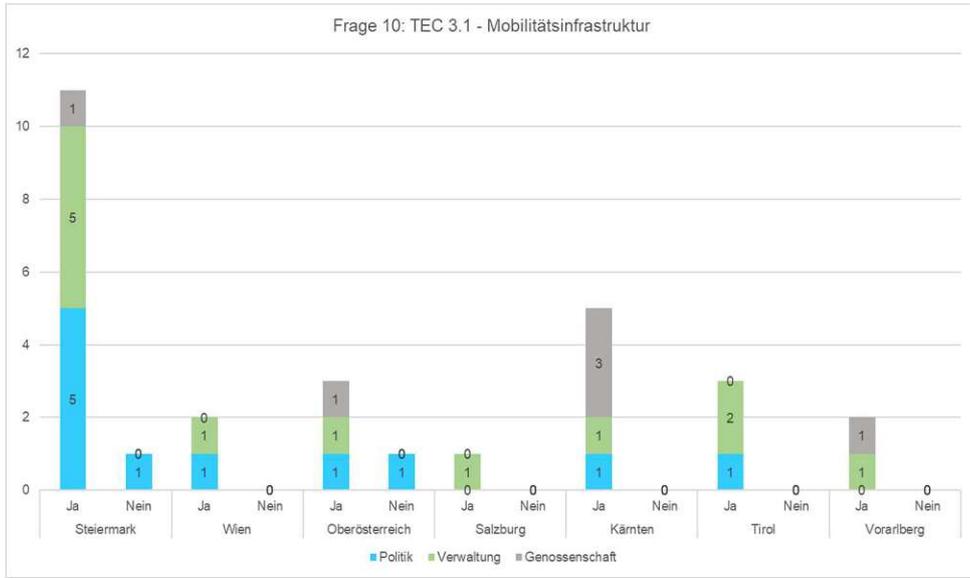
Frage 10: TEC 3.1 - Mobilitätsinfrastruktur

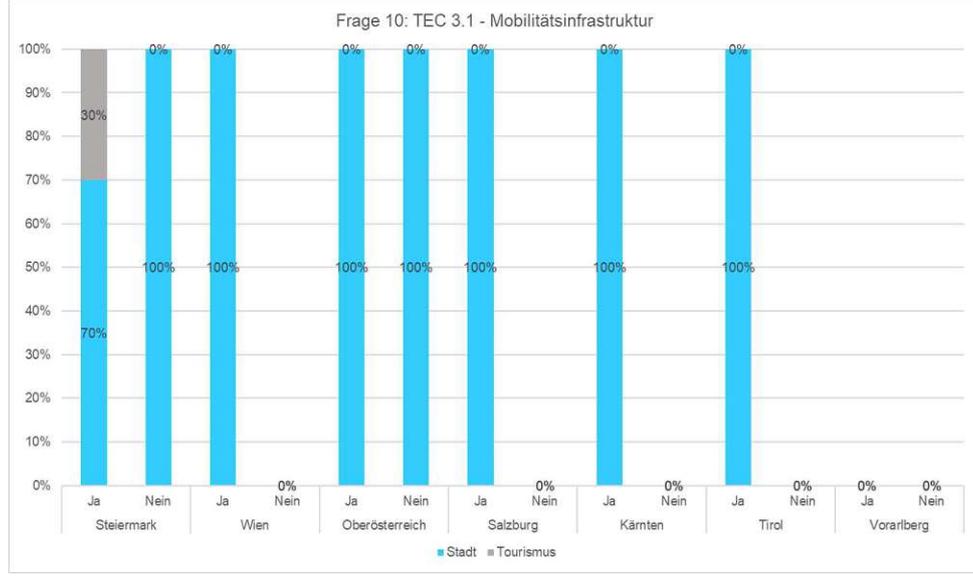
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	V	P	G										
3	V	P												
4	P													
5	P													
6	G													
7	V													
8														
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0
G	0	1	0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	1	0
	1	7	3	0	2	0	1	0	4	1	0	2	1	0

Frage 10: TEC 3.1 - Mobilitätsinfrastruktur

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0





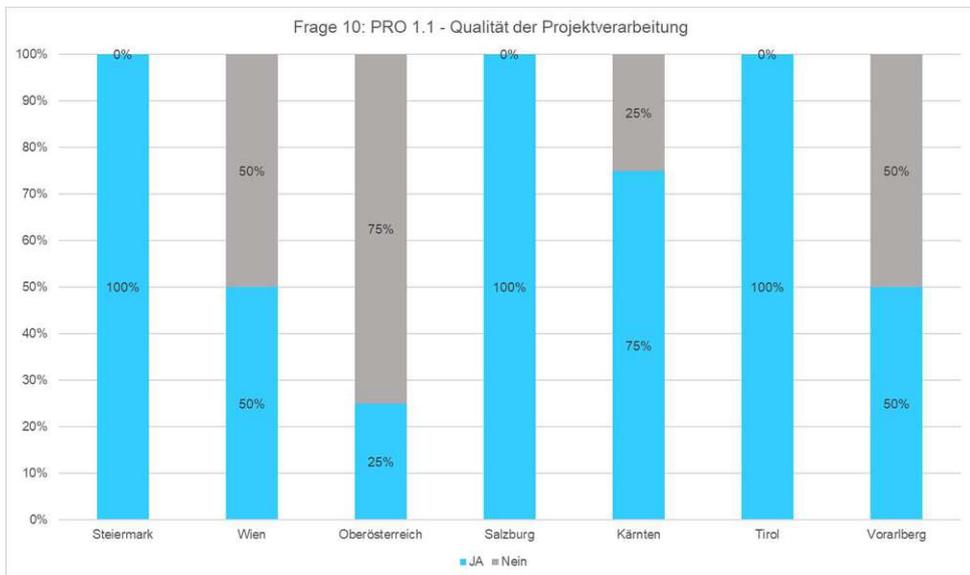
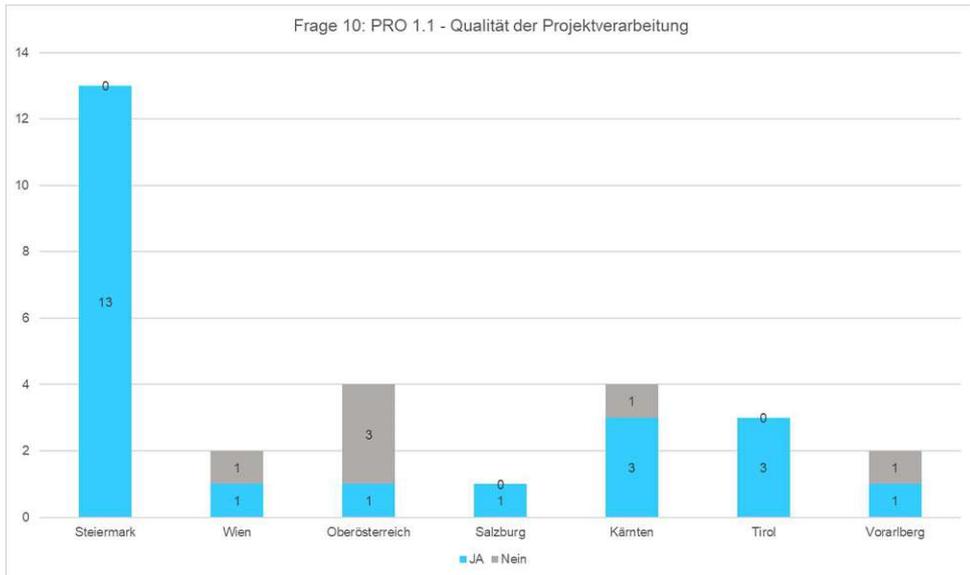
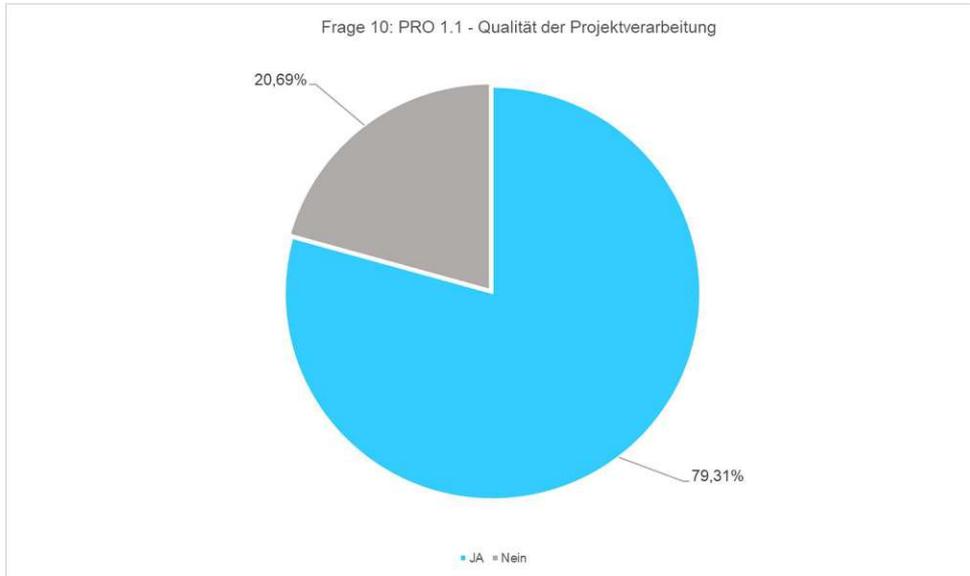


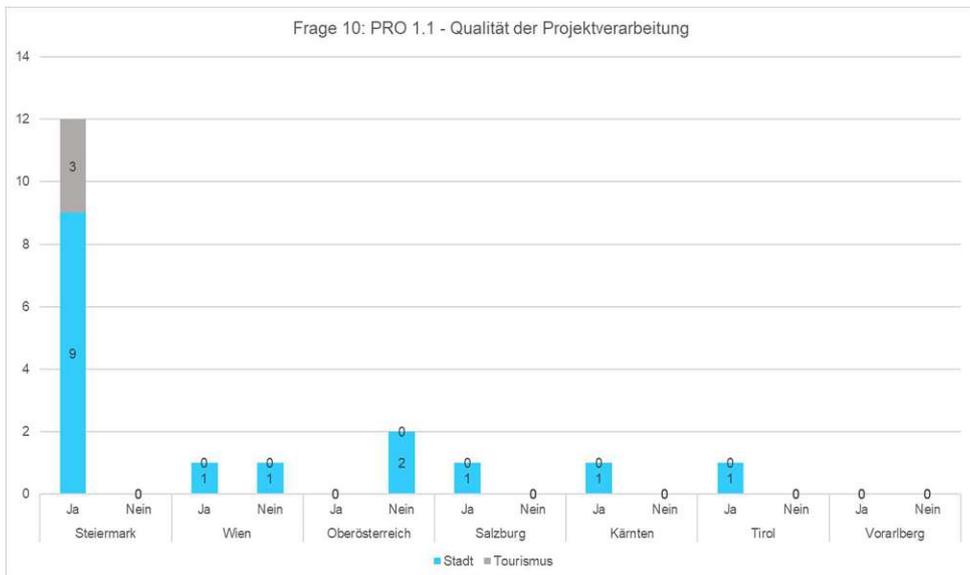
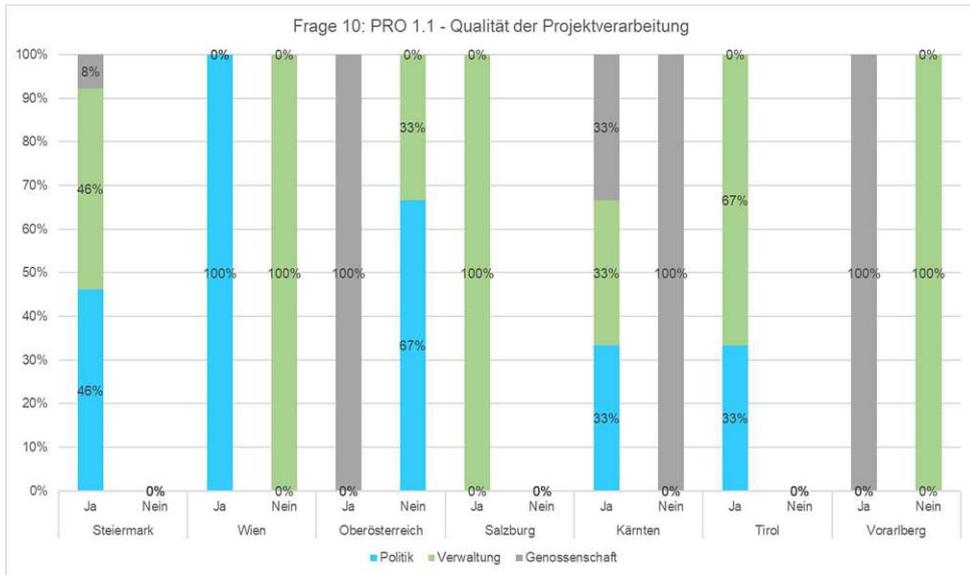
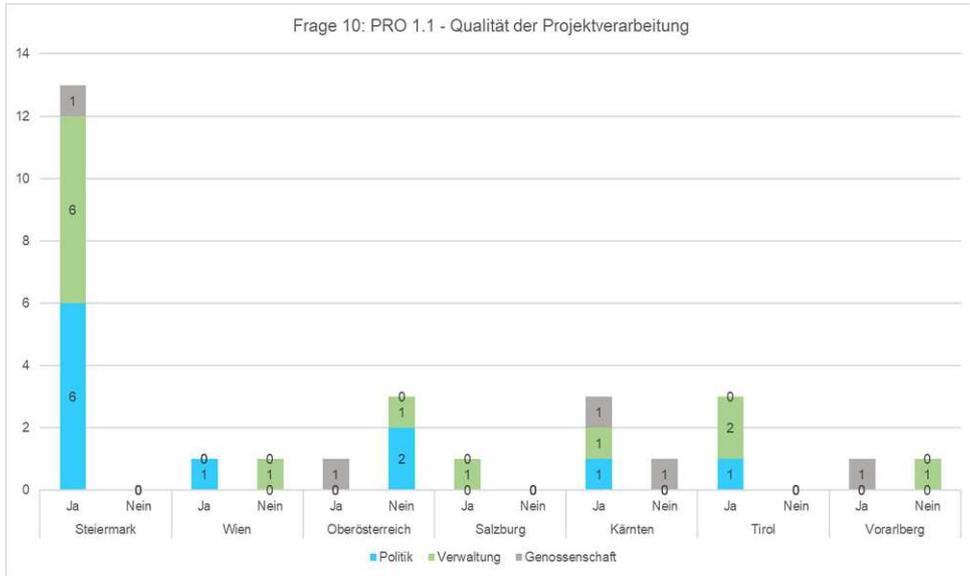
Frage 10: PRO 1.1 - Qualität der Projektverarbeitung

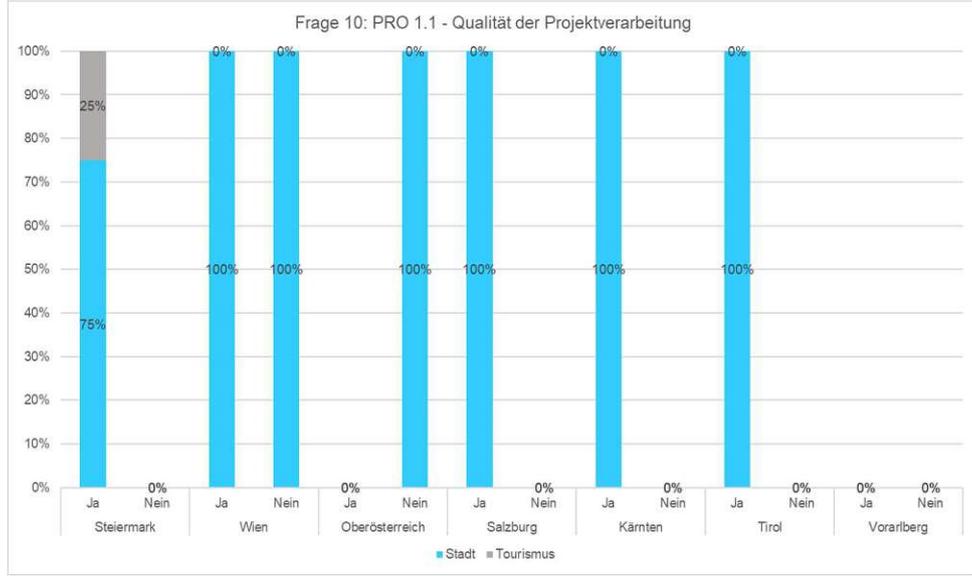
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V		P				V		V		V			
2	P													
3	V													
4	P													
5	P													
6	P													
7	G													
8	V													
9	V													
10														
P	0	5	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	3	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	1	9	3	0	1	0	0	1	0	2	1	0	2	1

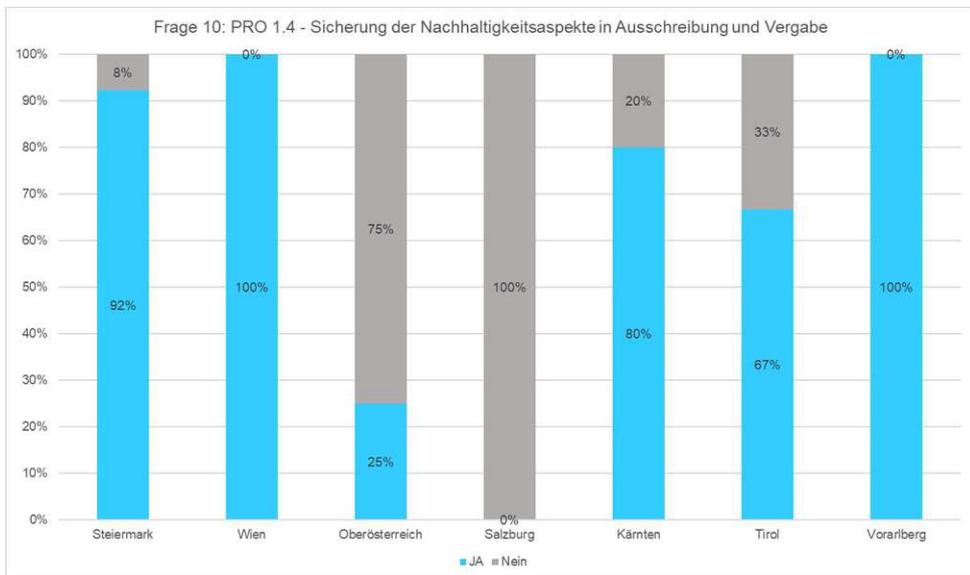
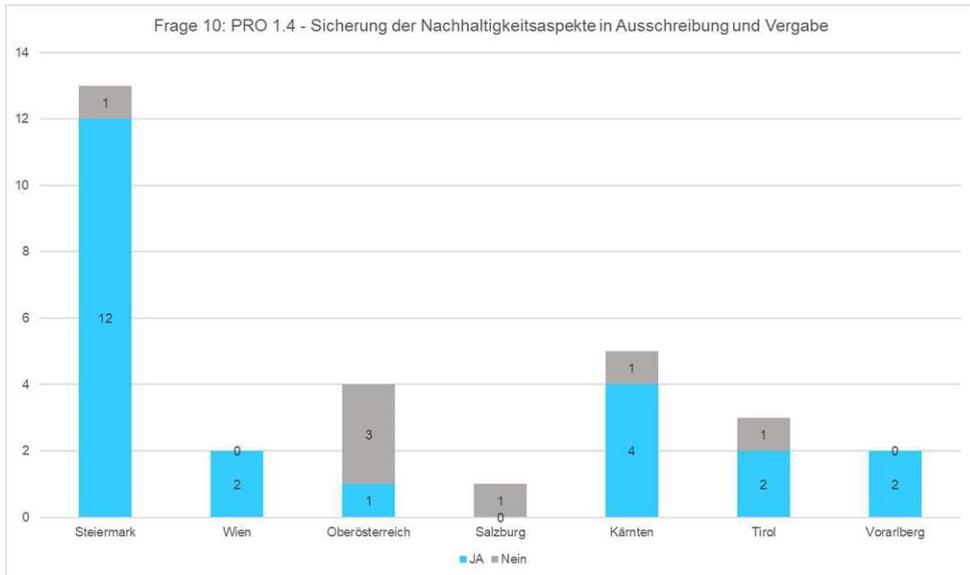
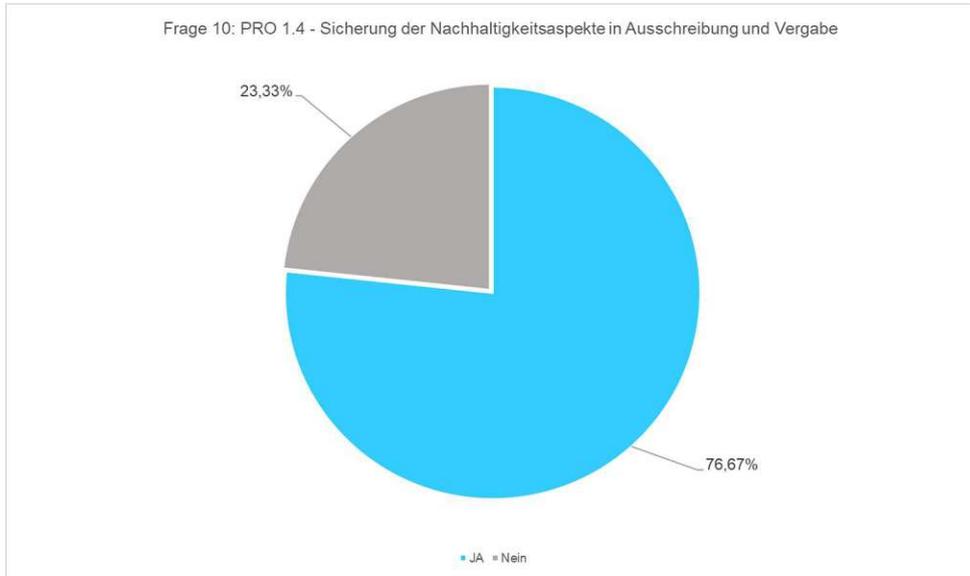
Frage 10: PRO 1.1 - Qualität der Projektverarbeitung

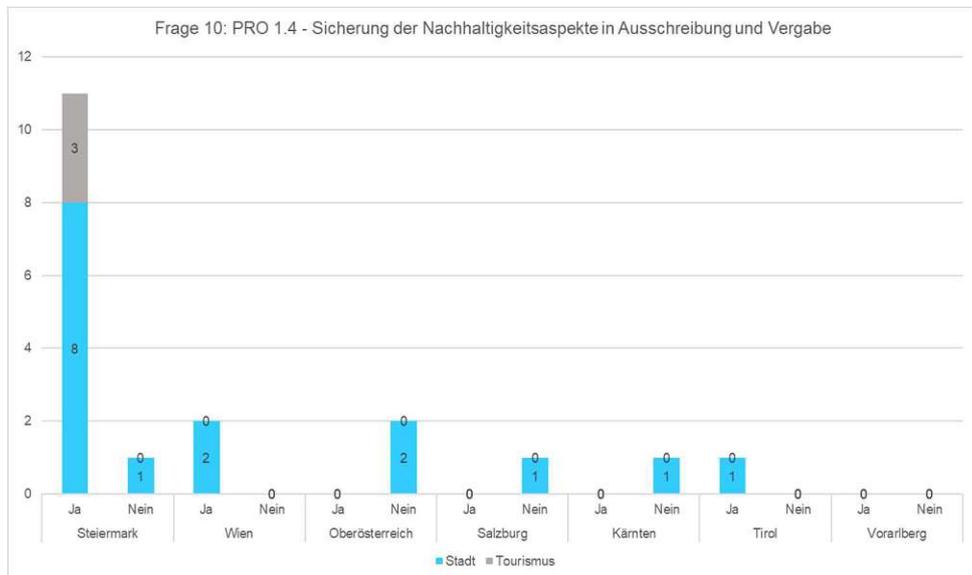
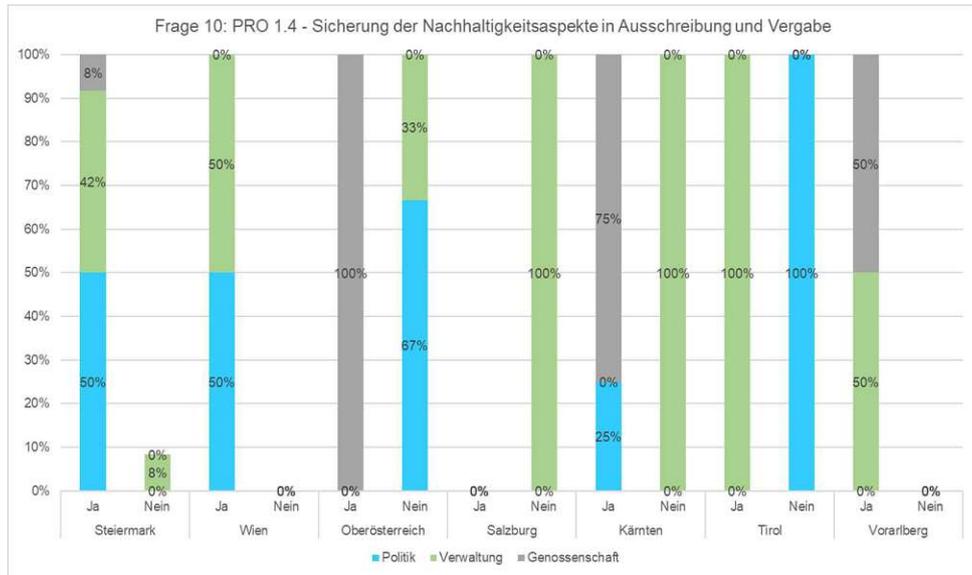
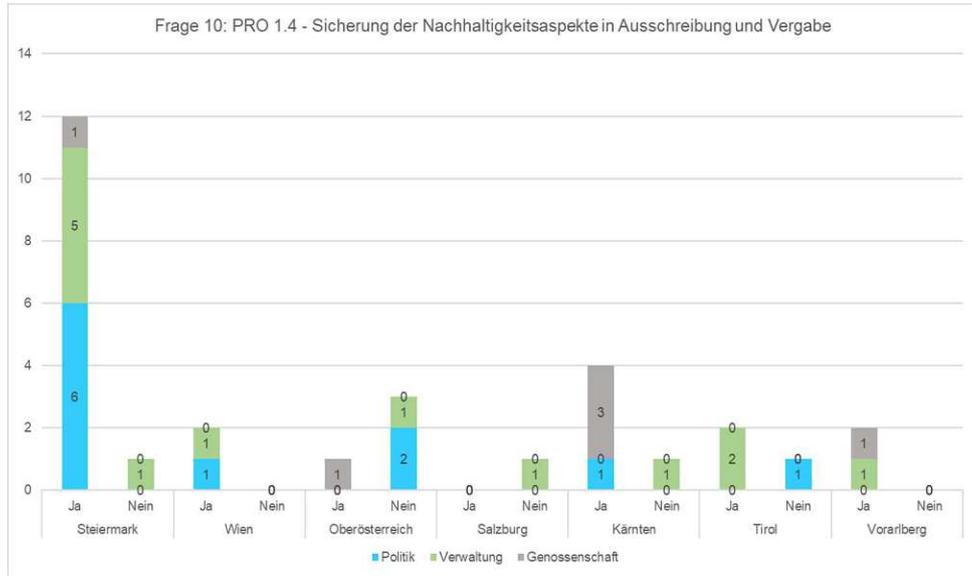
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN													
2			V											
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0

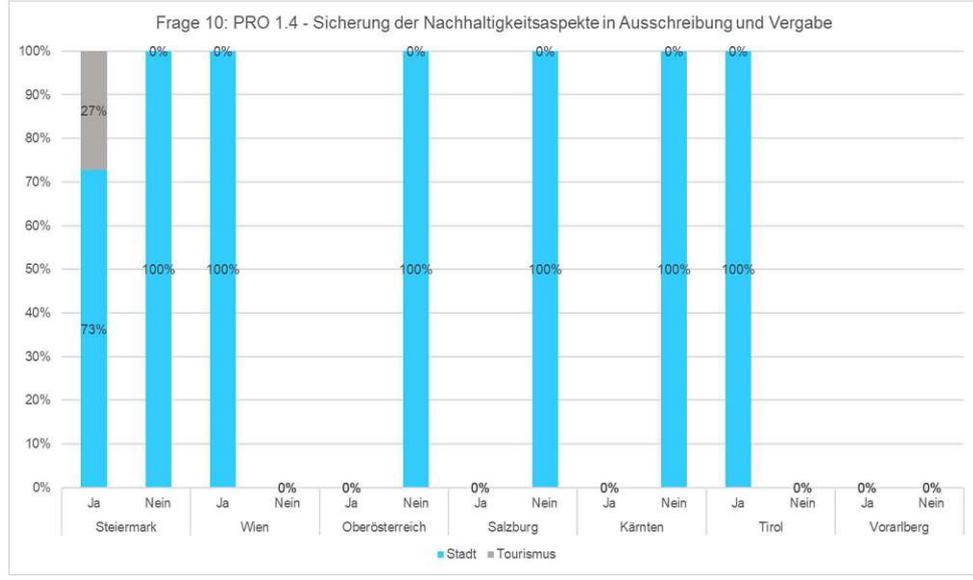


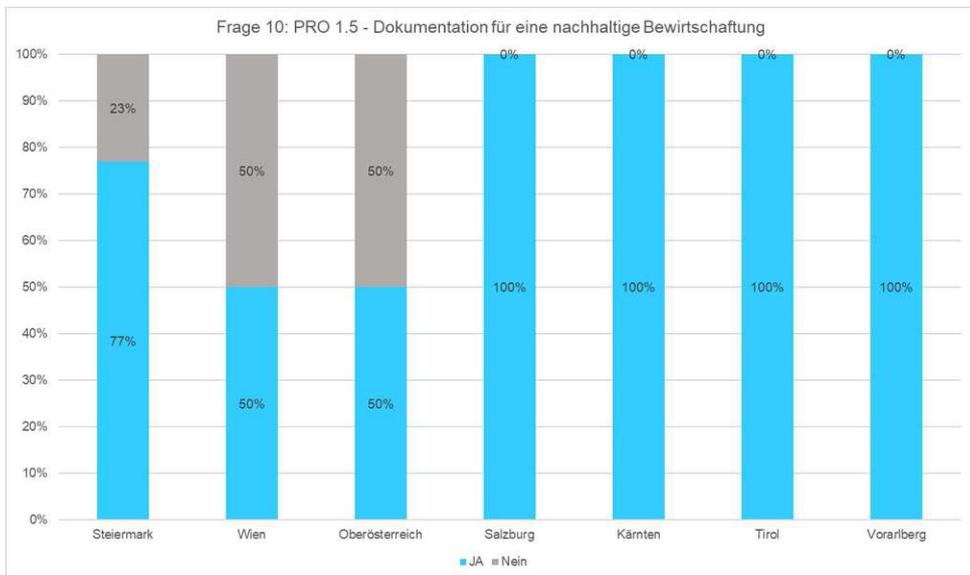
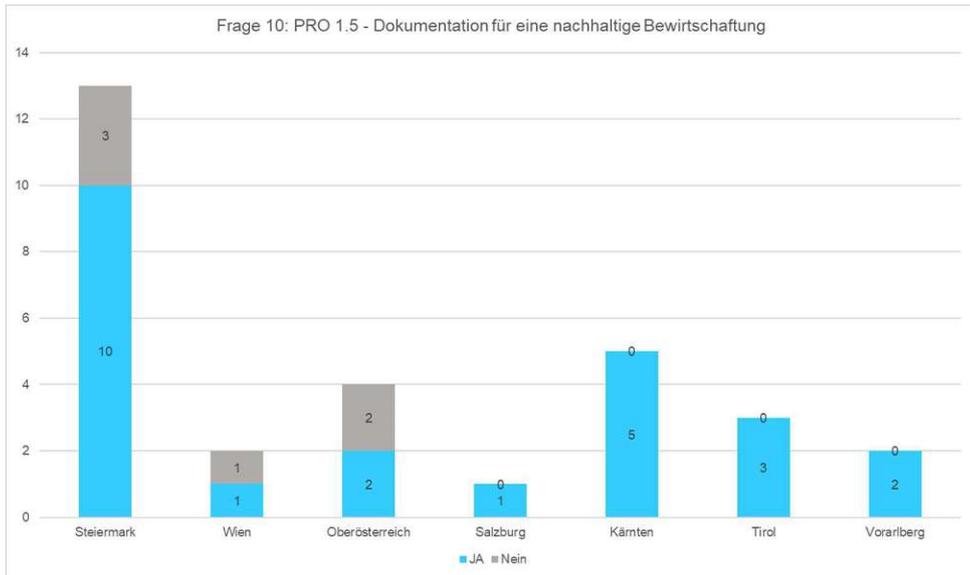
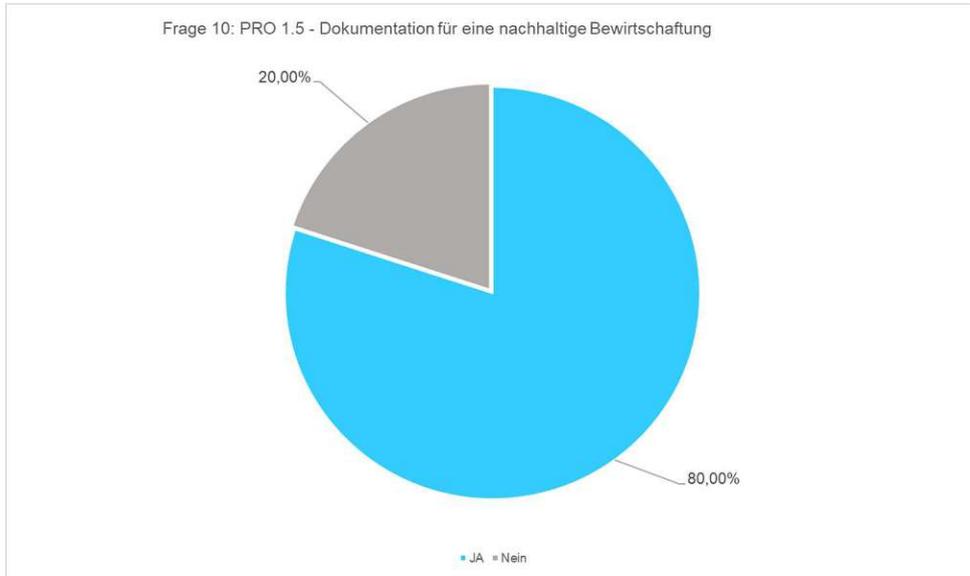


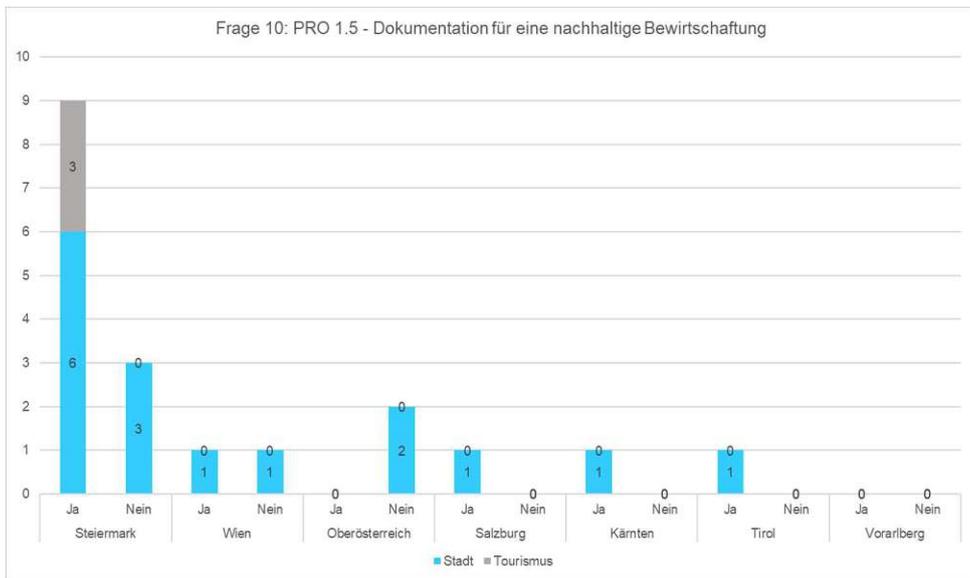
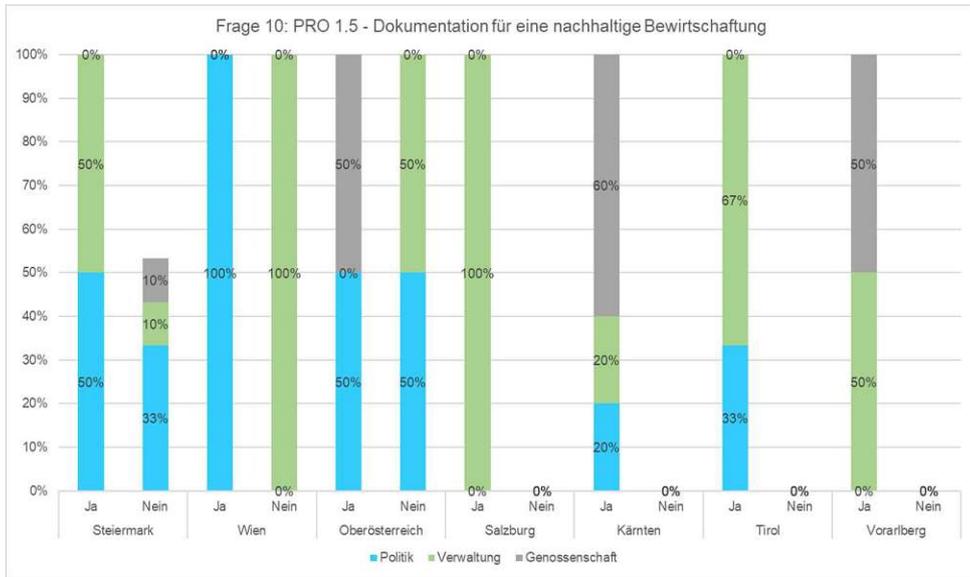
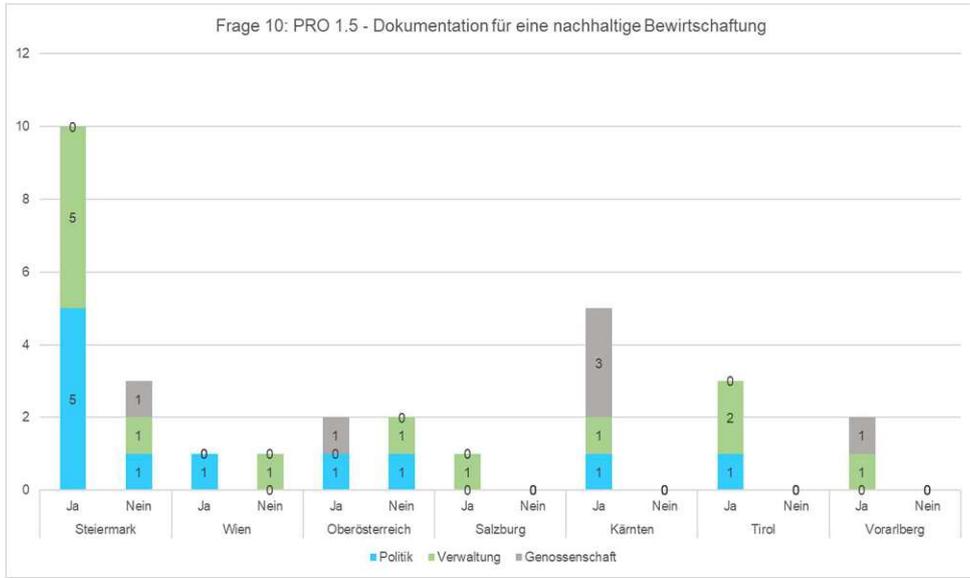


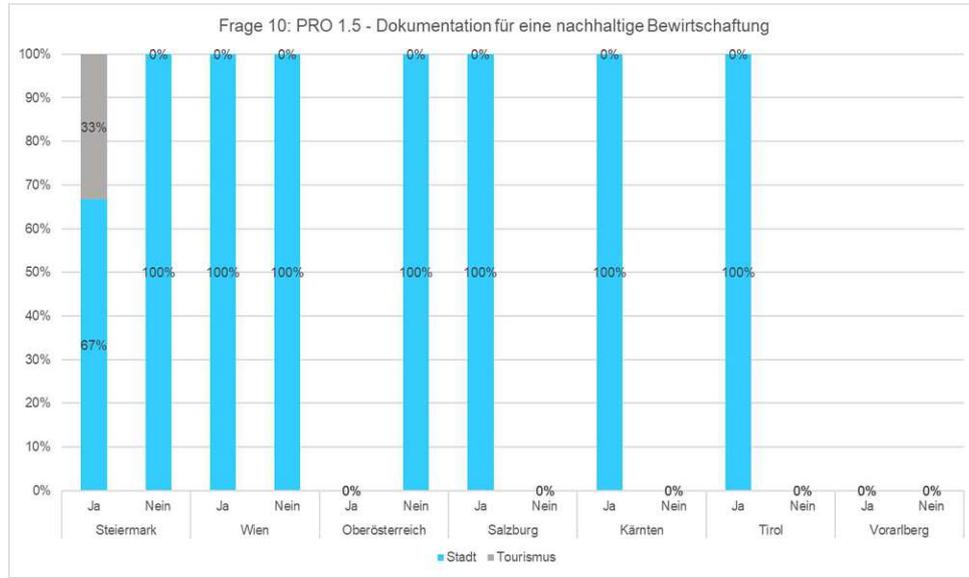










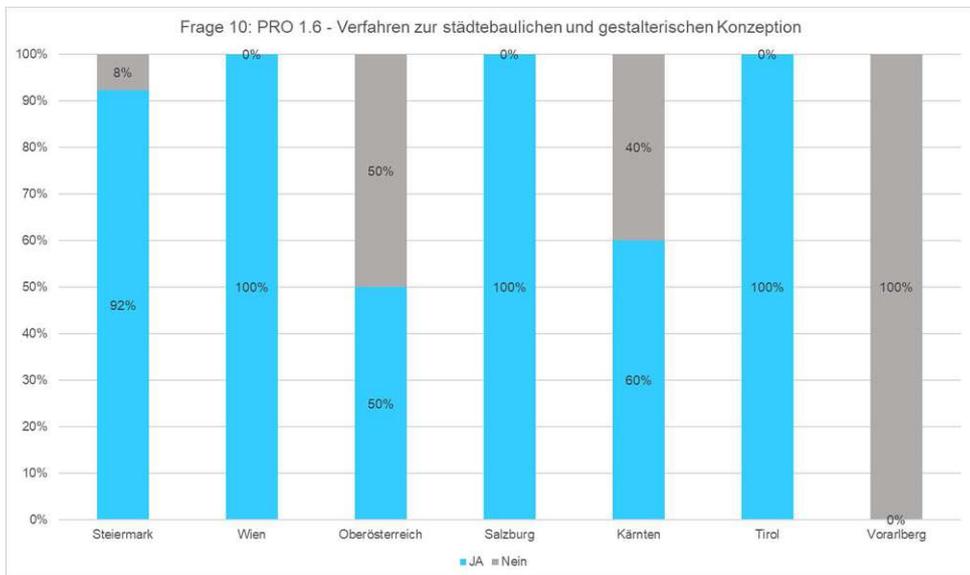
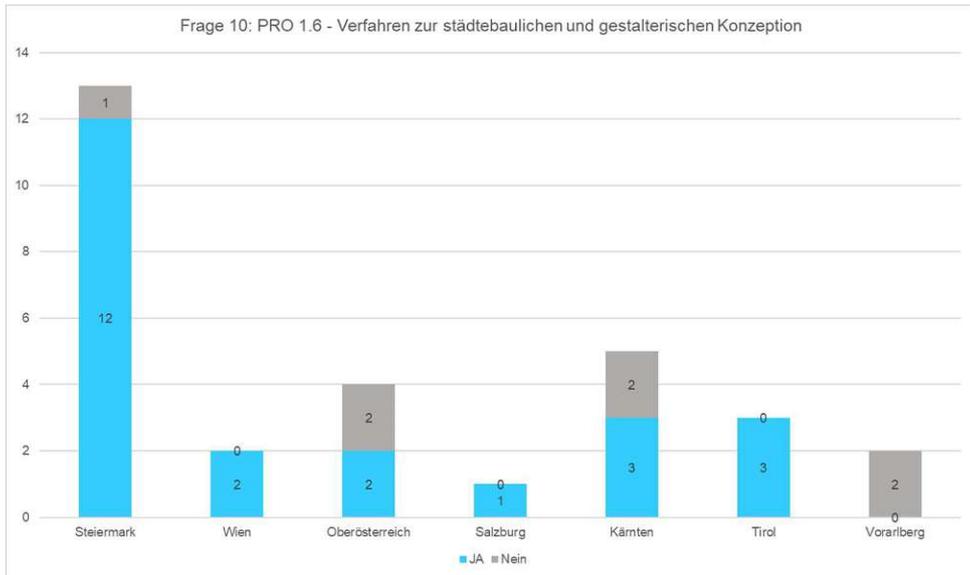
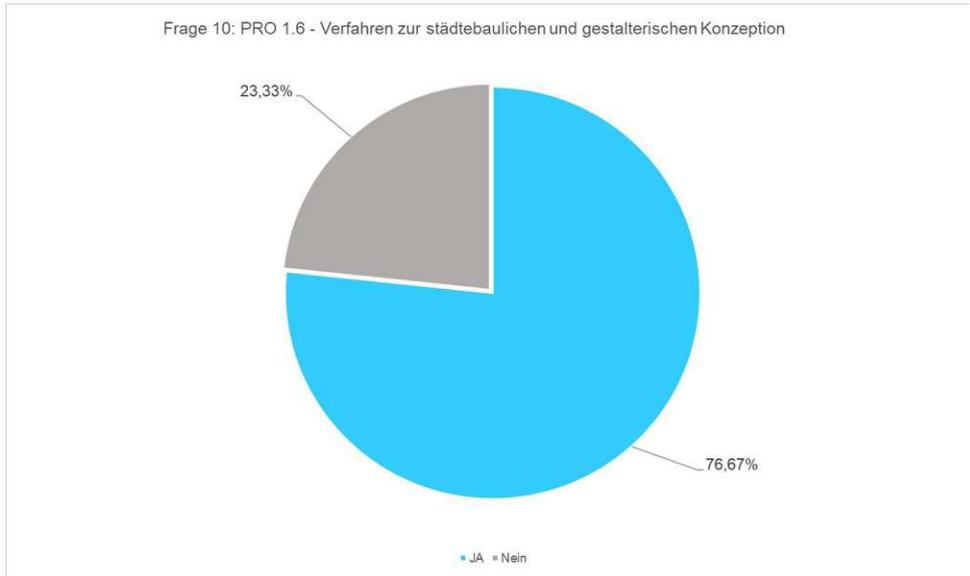


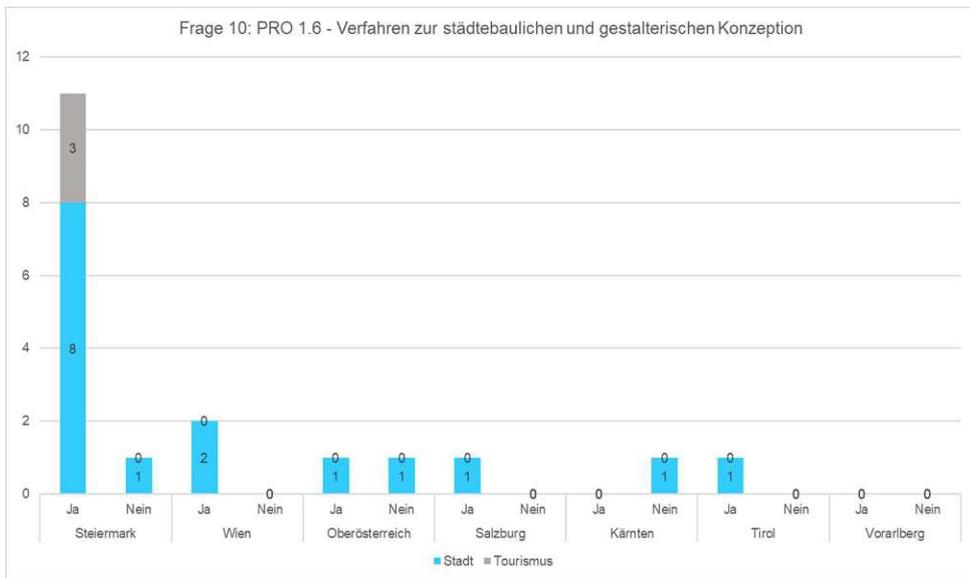
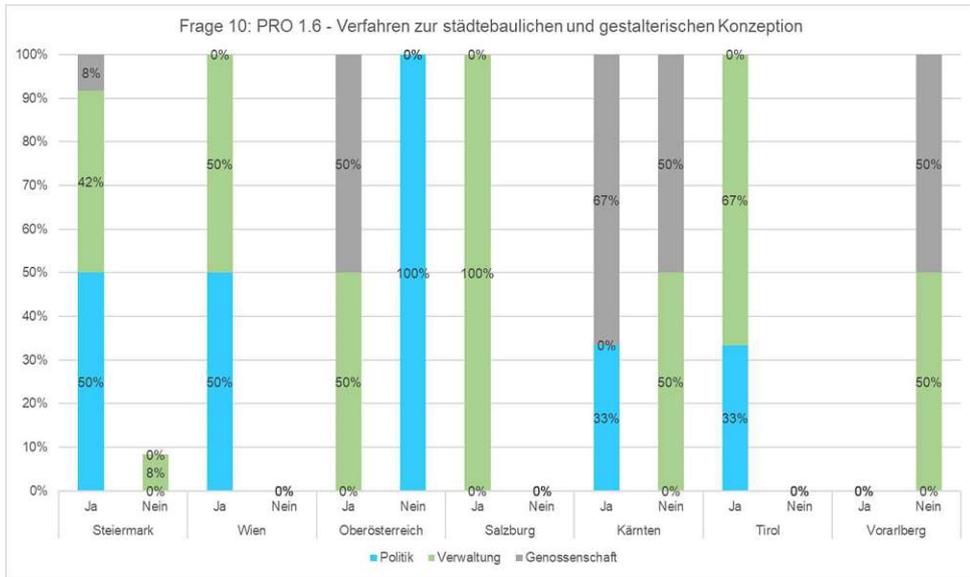
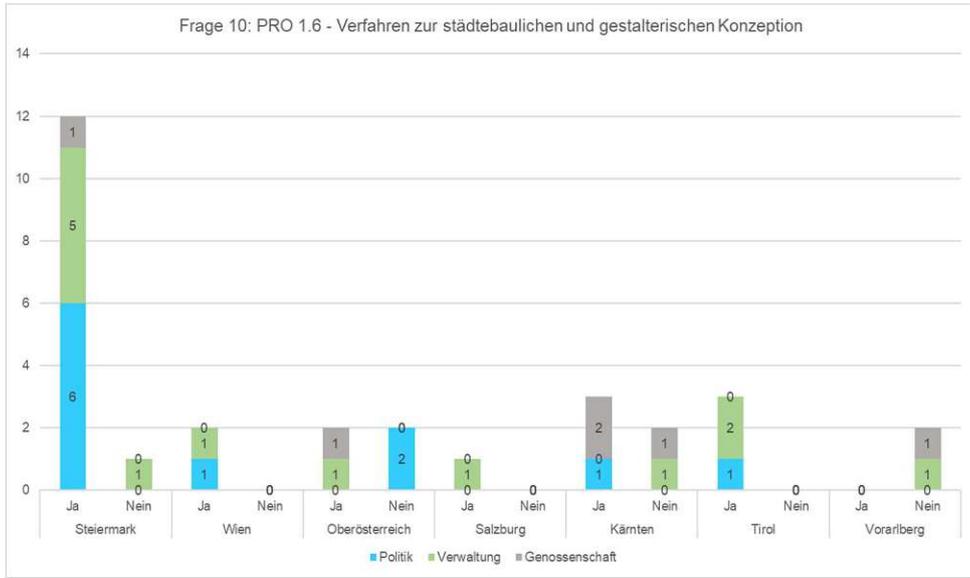
Frage 10: PRO 1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption

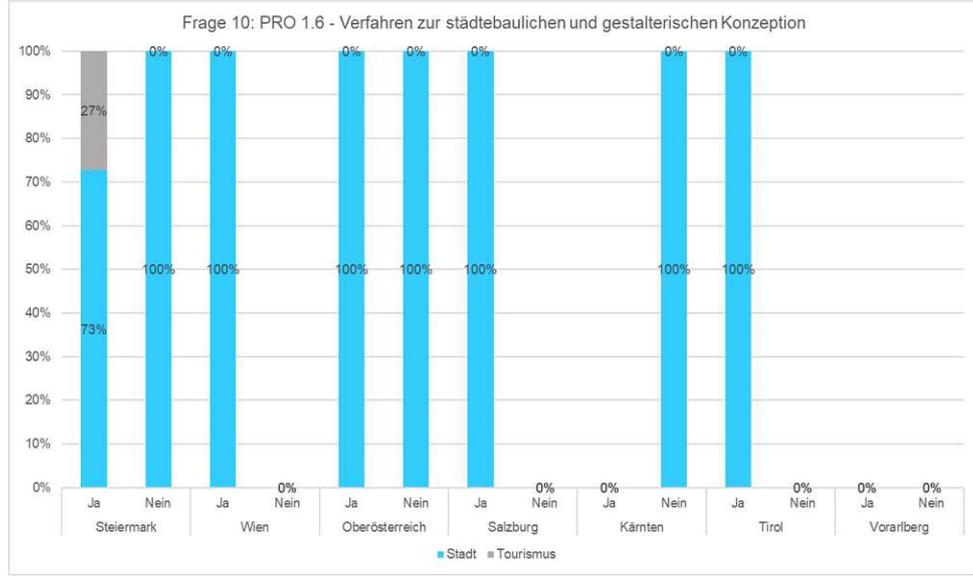
ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
NEIN	JA	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA
1	V	V	V	V	G	V	V	V	G	V	V	V	V	V
2	P	V	P	P					G	P				
3	V	V	P	P					P					
4	P	P												
5	P	P												
6	P	P												
7	G	G												
8	V	V												
9														
10														
P	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
V	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	2	0	1	1	0	3	0	2	1	0

Frage 10: PRO 1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption

ST	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
NEIN	JA	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA	NEIN	NEIN	JA
1	V	V	V	V	P	P	V	V	G	V	V	V	V	V
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0





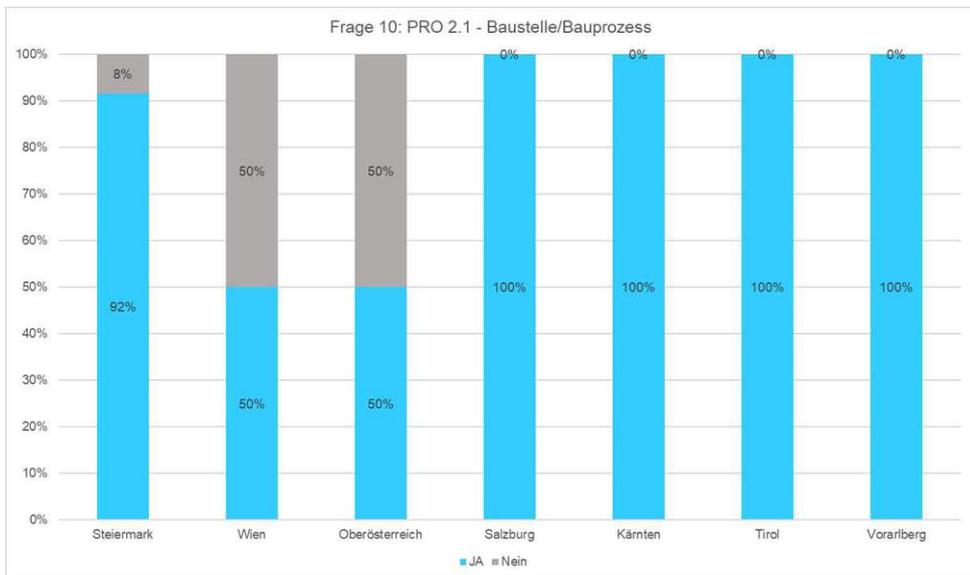
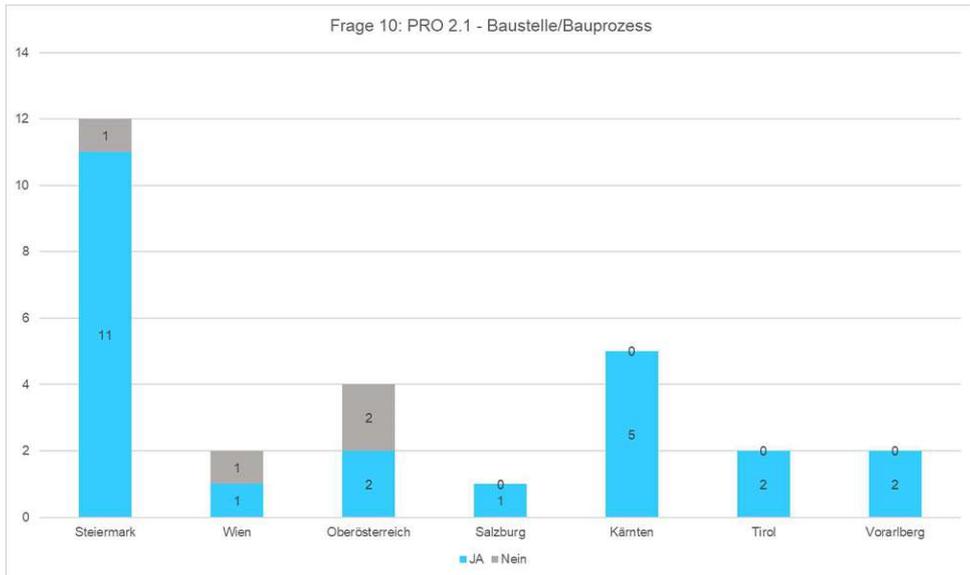
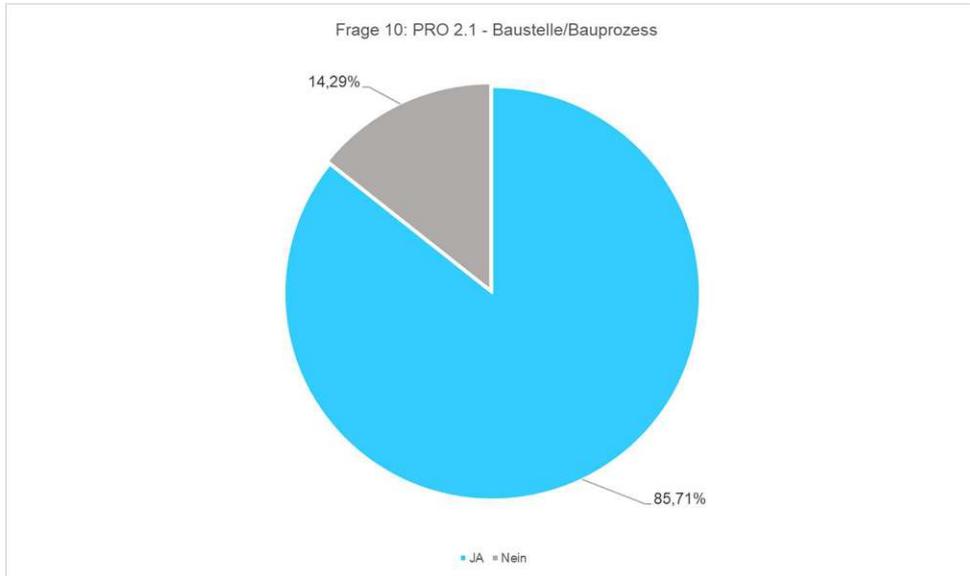


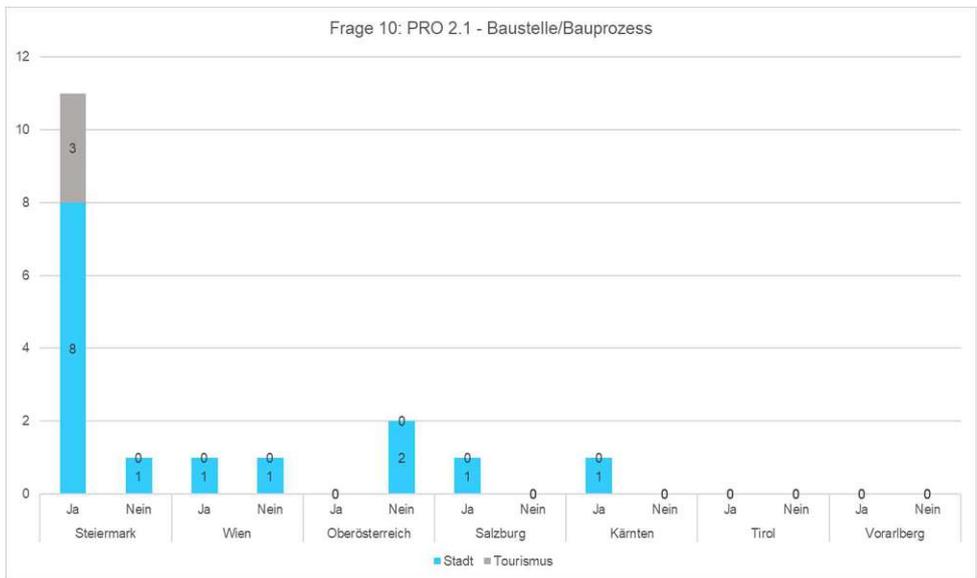
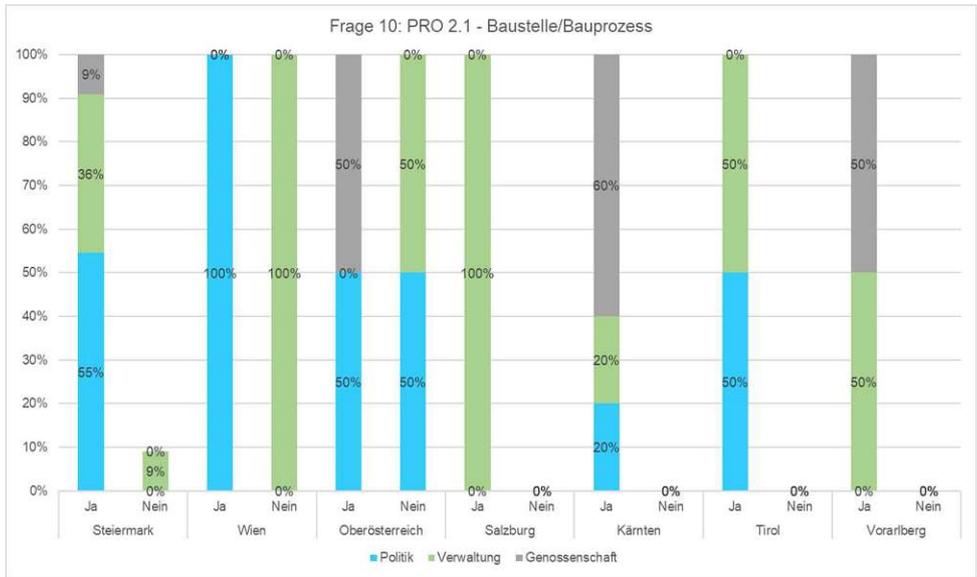
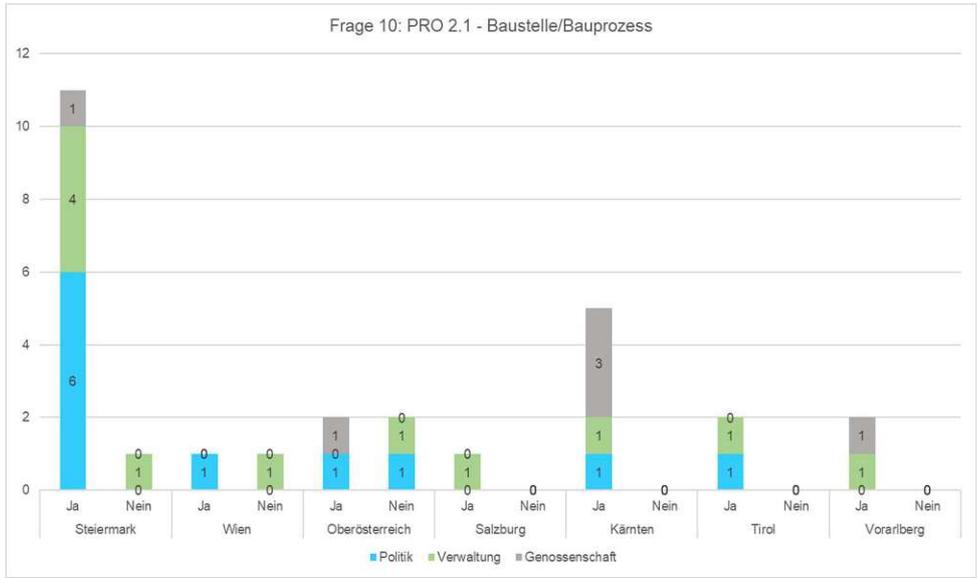
Frage 10: PRO 2.1 - Baustelle/Bauprozess

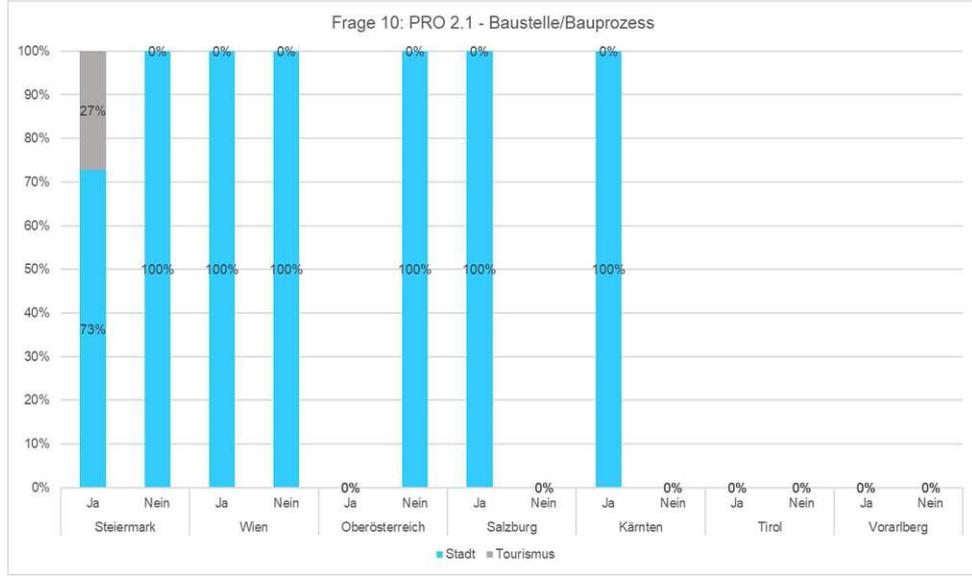
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	P	V	P	P			V		V		V		G	
2	P	V			G						P		V	
3	P	P												
4	P	P												
5	P	P												
6	G	G												
7	V	V												
8	V	V												
9														
10														
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
	0	8	3	0	1	0	2	0	1	0	4	1	0	2

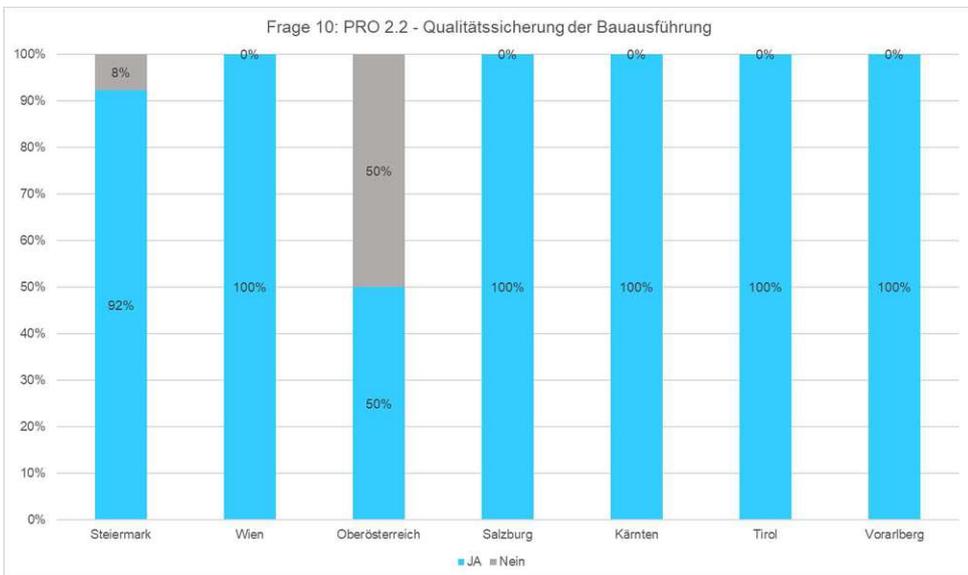
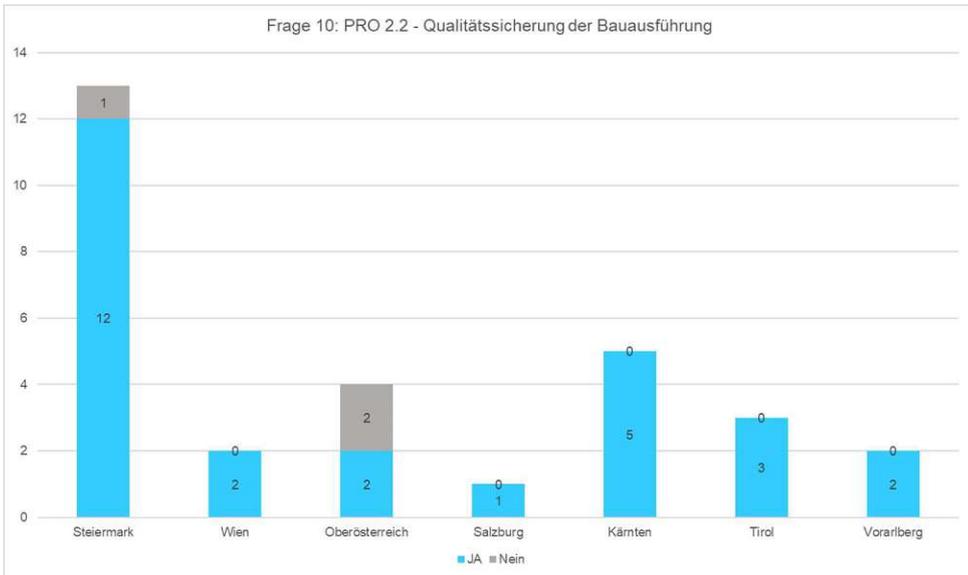
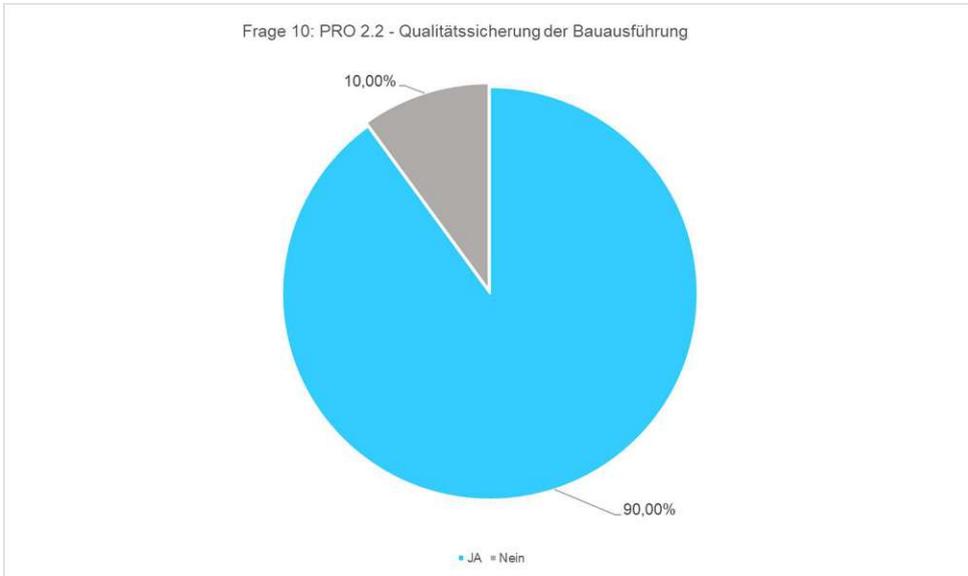
Frage 10: PRO 2.1 - Baustelle/Bauprozess

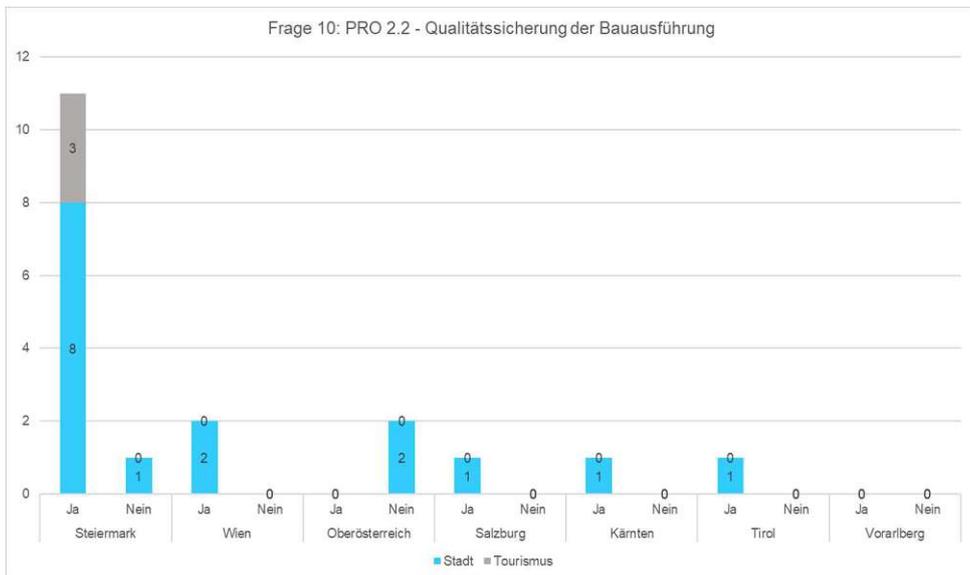
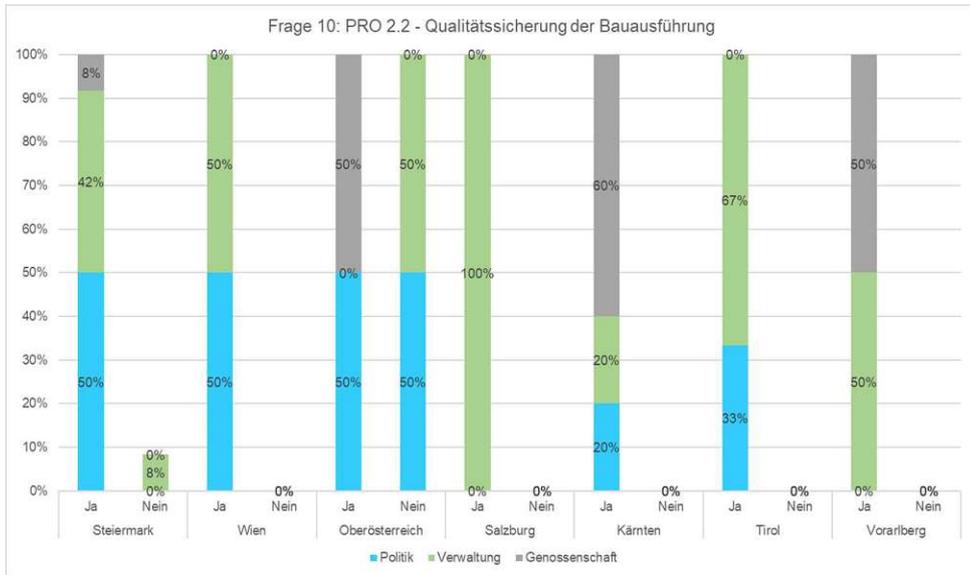
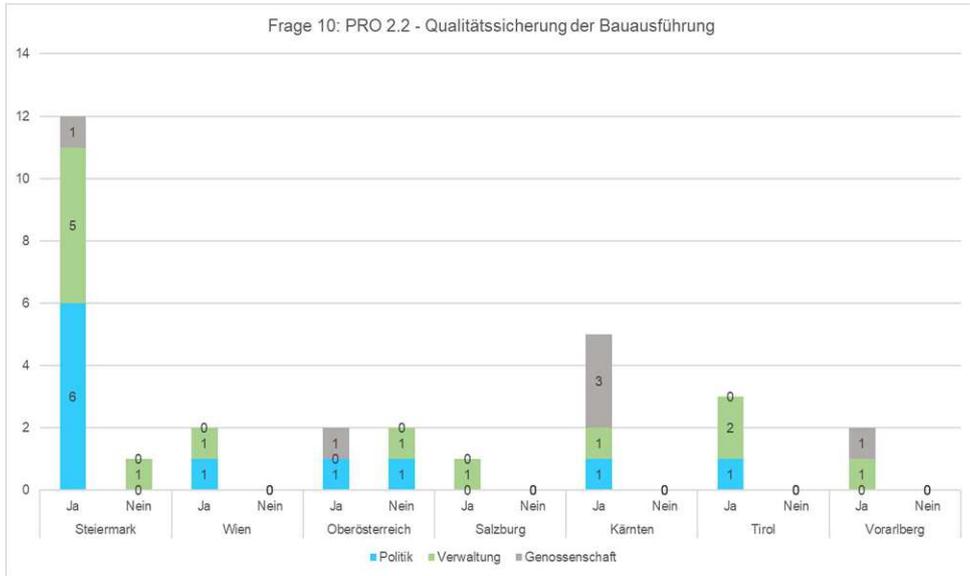
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1		V												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0

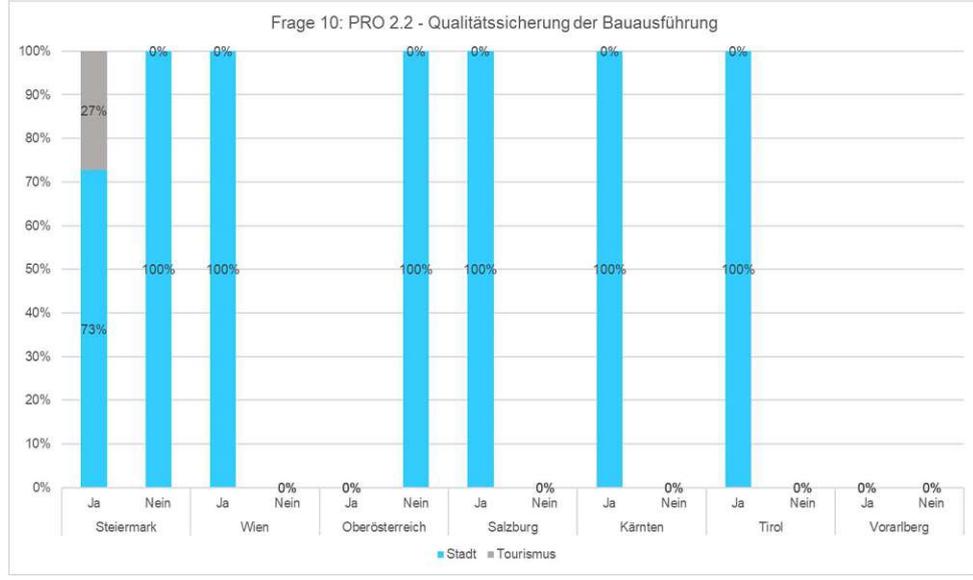










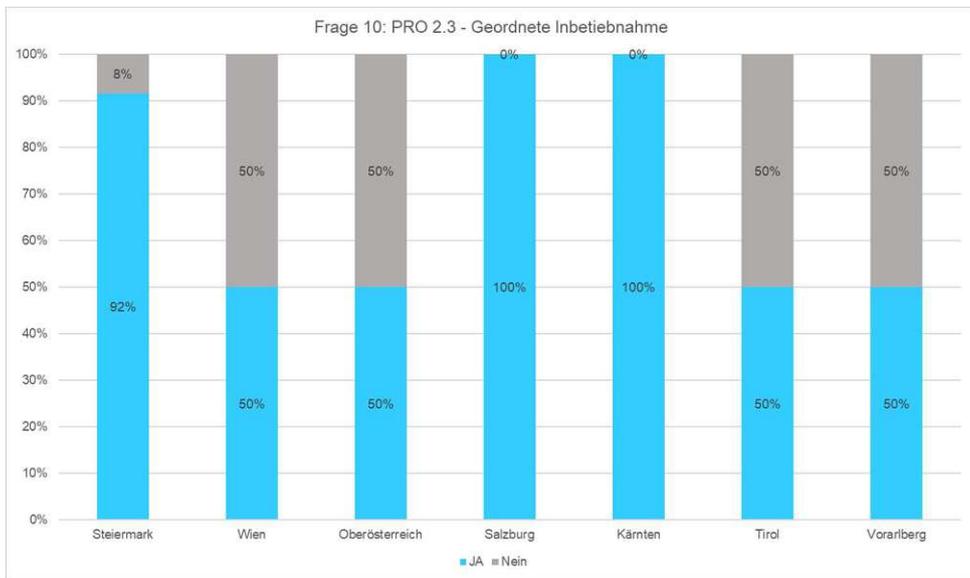
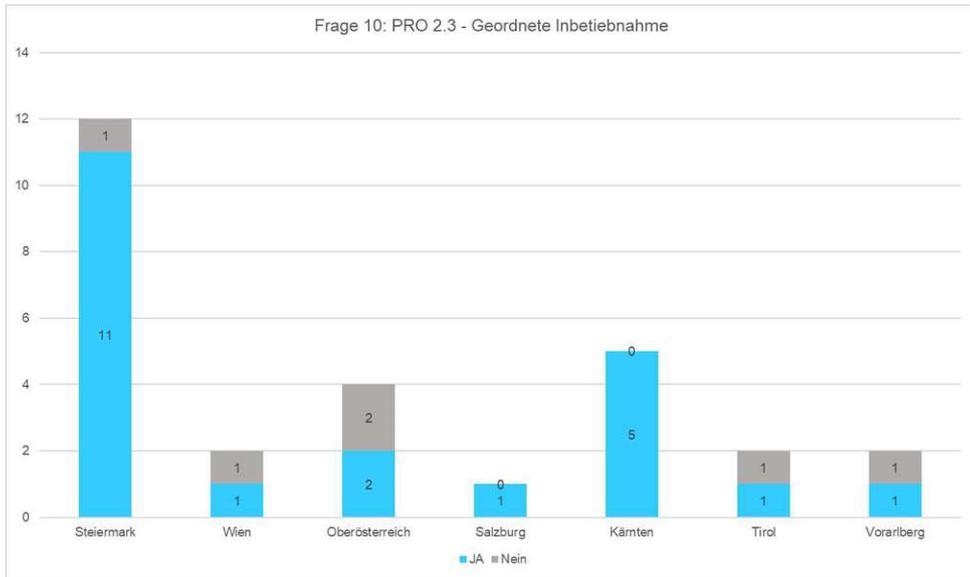
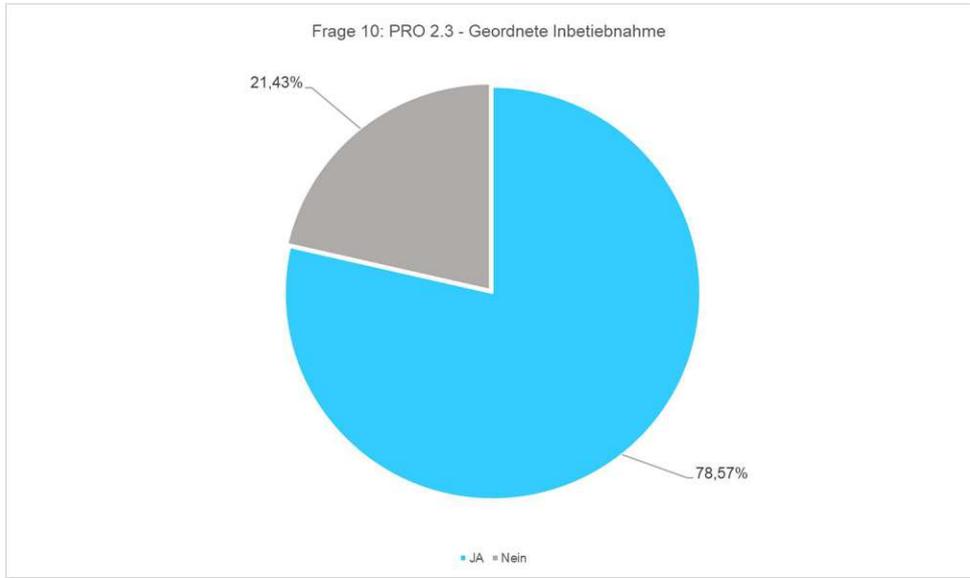


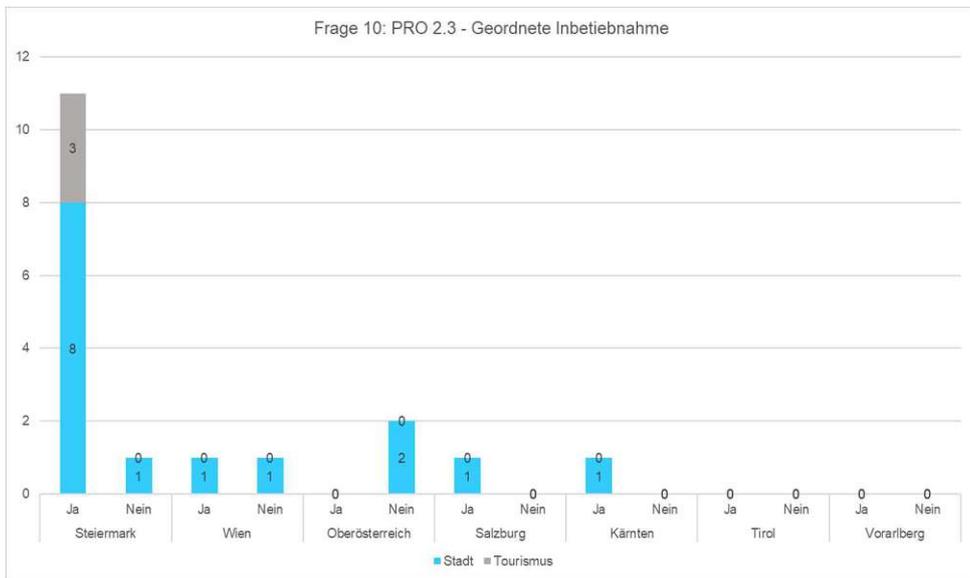
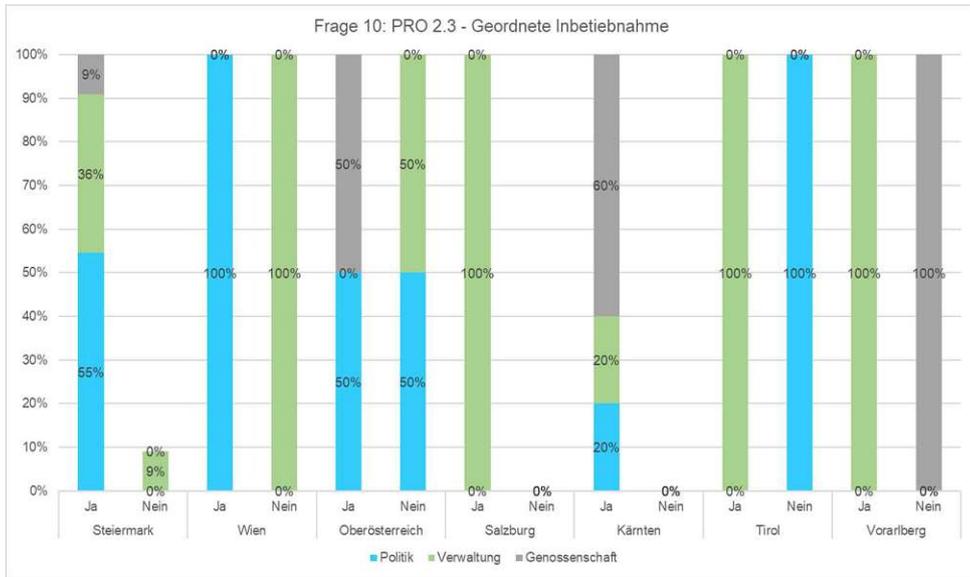
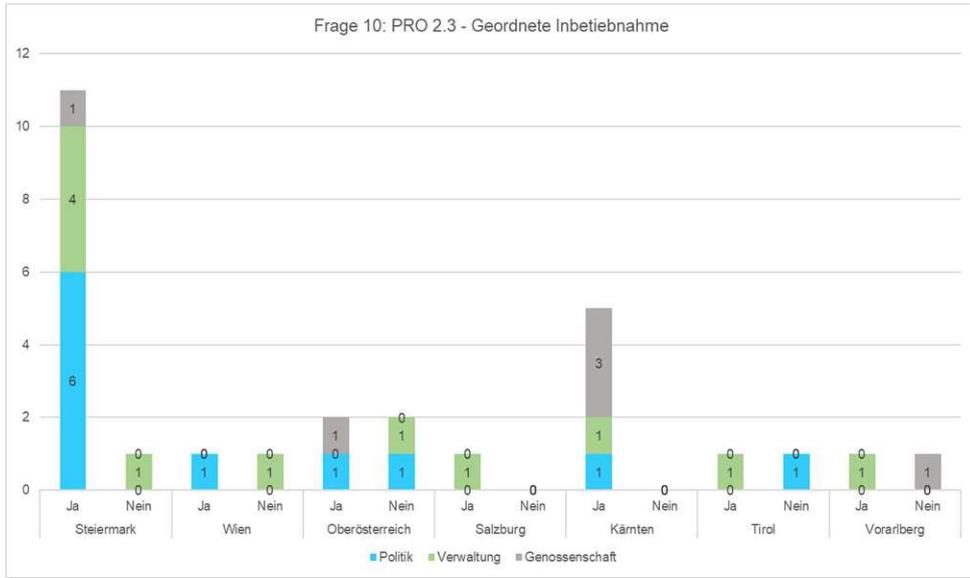
Frage 10: PRO 2.3 - Geordnete Inbettebnahme

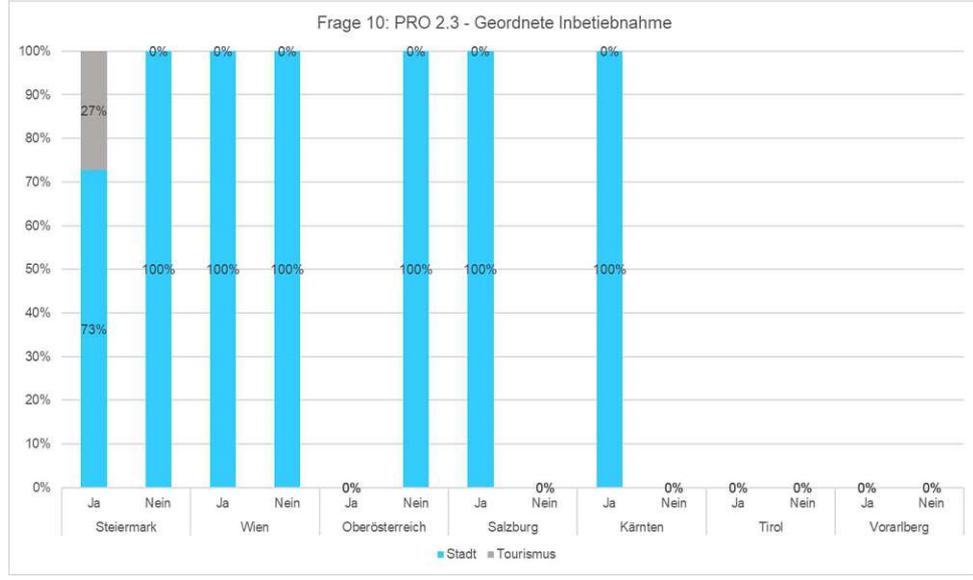
ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	P	V	P																	
2	P	V																		
3	P	P																		
4	P																			
5	P																			
6	G																			
7	V																			
8	V																			
9																				
10																				
P	0	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	8	3	0	1	0	2	0	1	0	4	1	0	1	0	1	0	1	1	0

Frage 10: PRO 2.3 - Geordnete Inbettebnahme

ST	ST		W	W		OÖ	OÖ		SLZ	SLZ		K	K		T	T		V	V	
	Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus		Land	Tourismus
1	V		V																	
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	0	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0





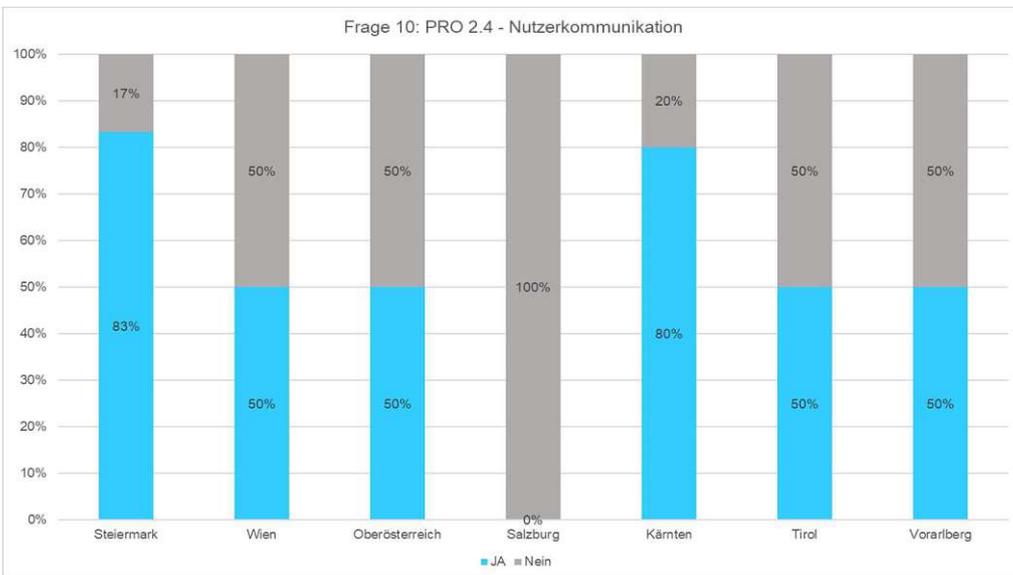
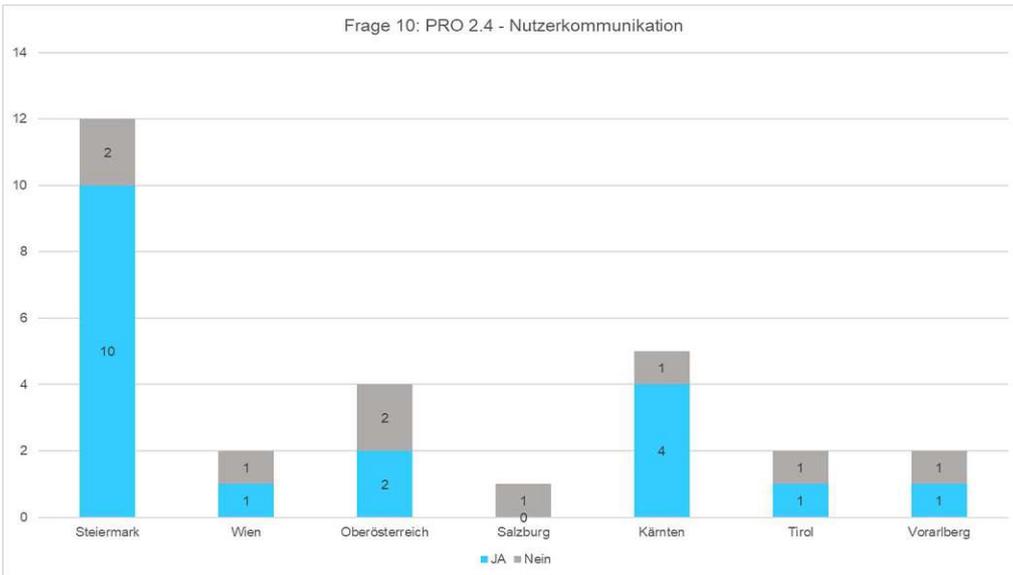
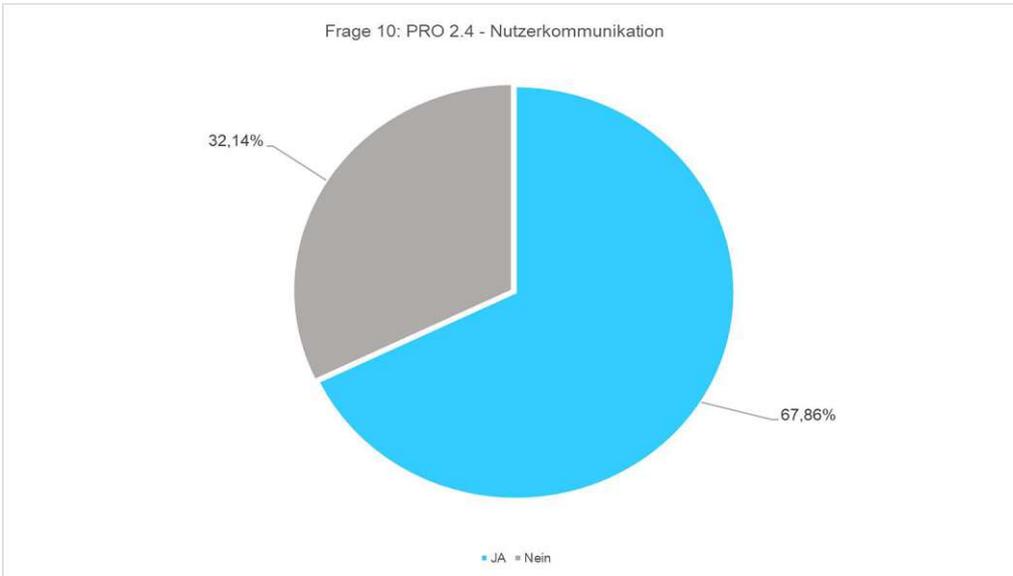


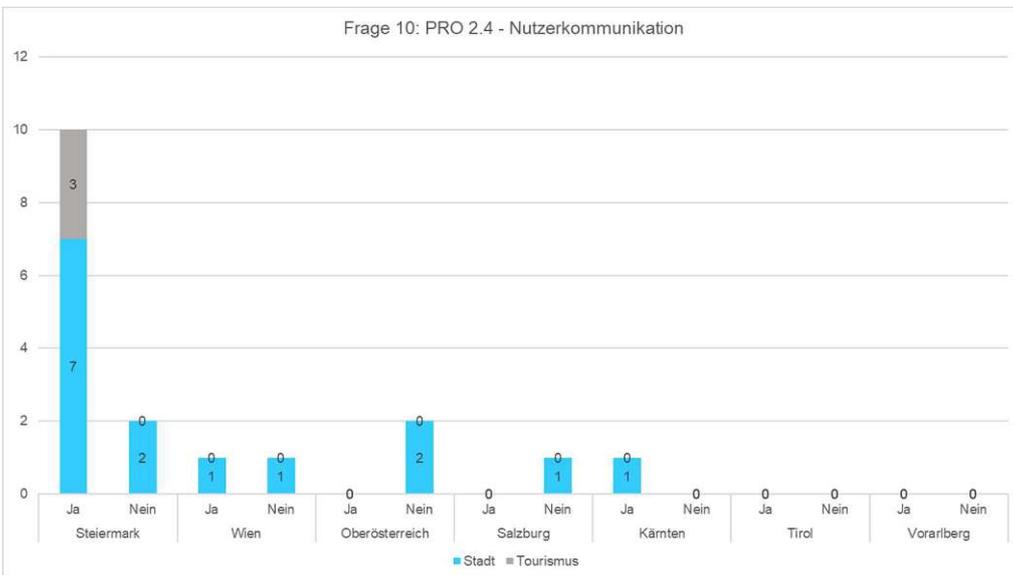
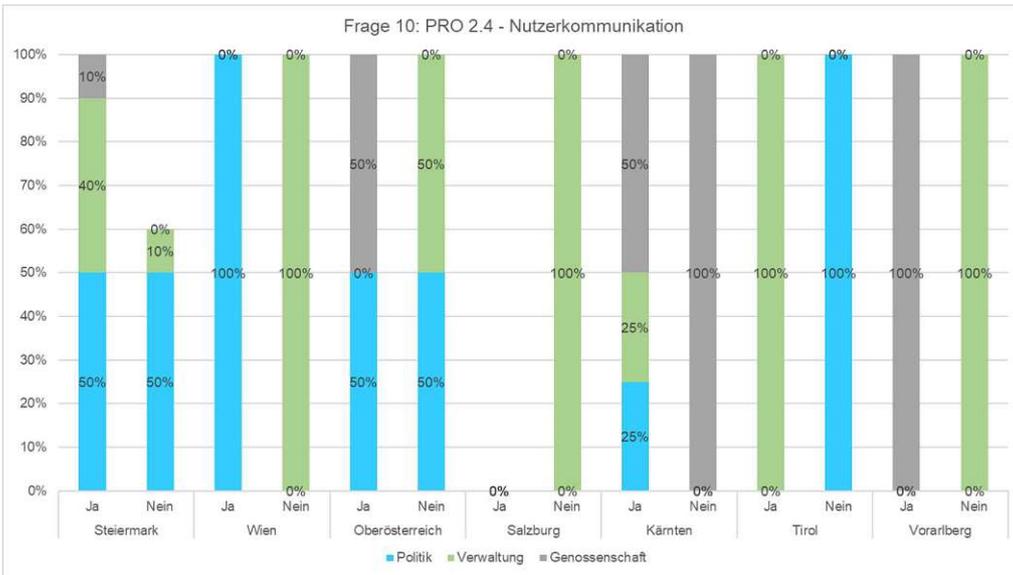
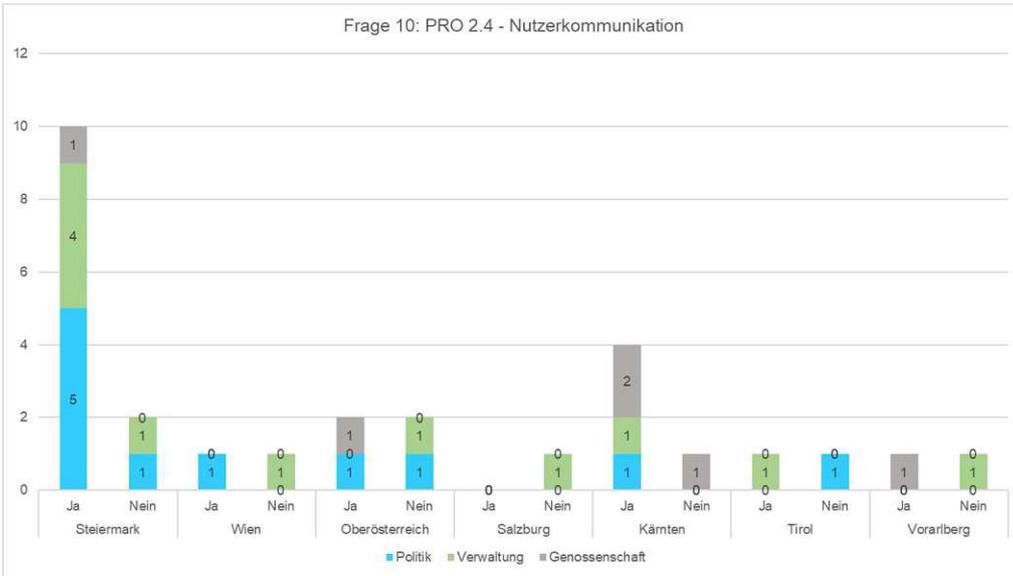
Frage 10: PRO 2.4 - Nutzerkommunikation

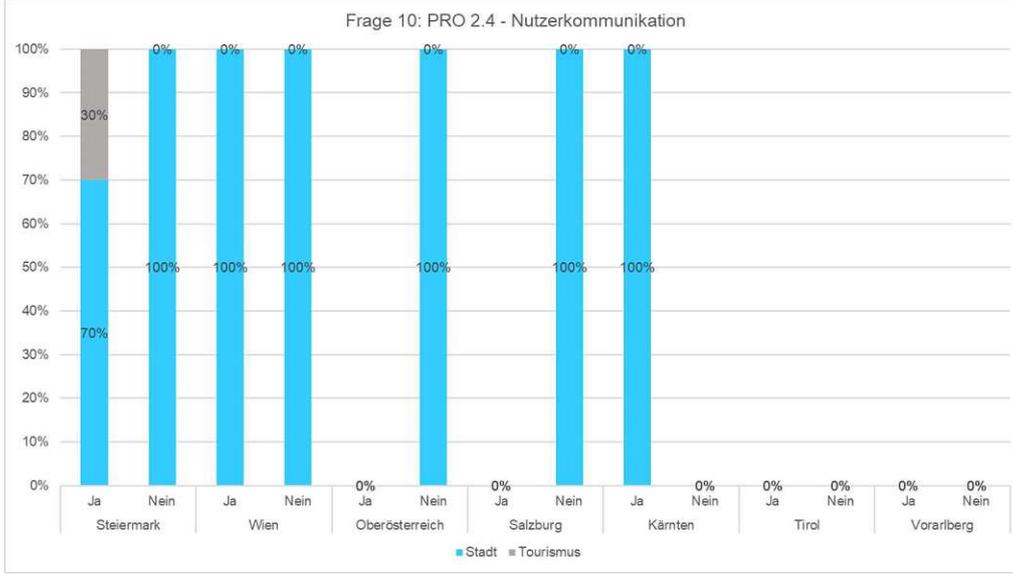
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	JA	JA												
2	P	V	P	P					V	V			G	
3	P	V		G										
4	P	P		P										
5	G	G												
6	V	V												
7	V	V												
8														
9														
10														
P	0	4	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	7	3	0	1	0	0	0	0	3	1	0	0	1

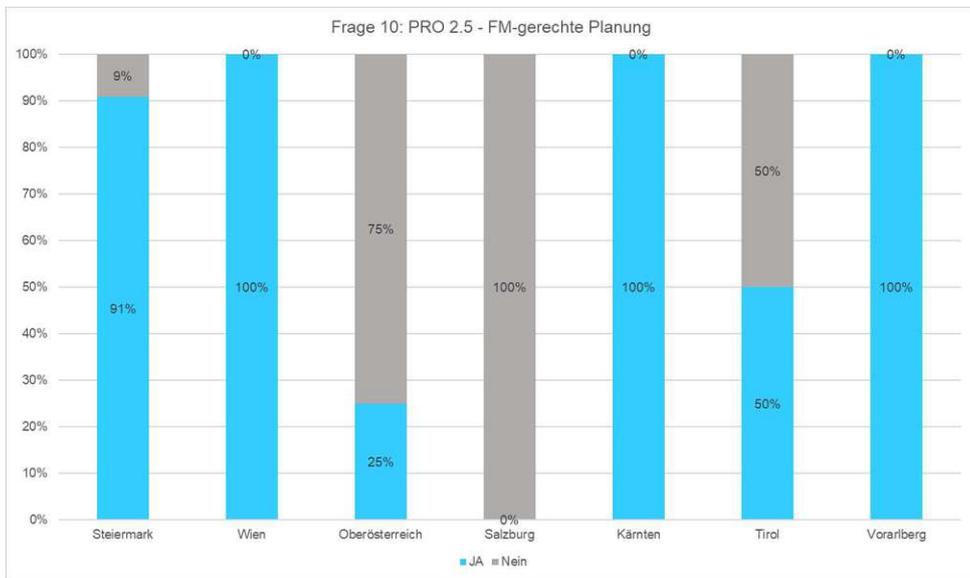
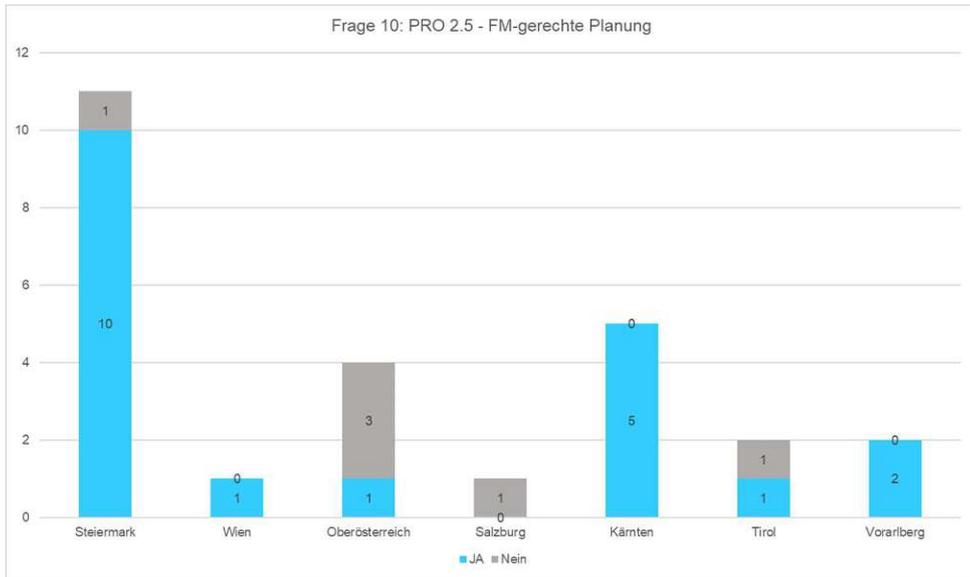
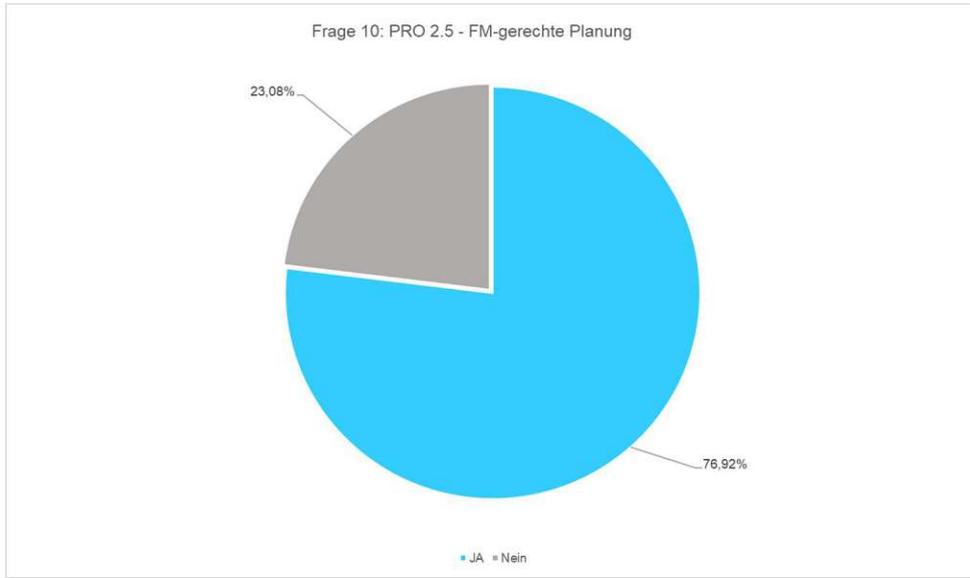
Frage 10: PRO 2.4 - Nutzerkommunikation

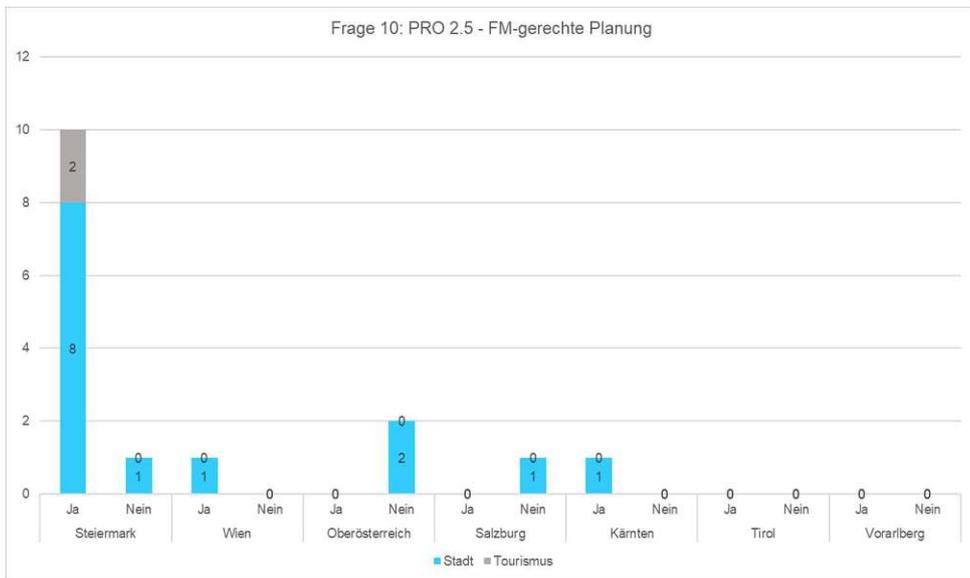
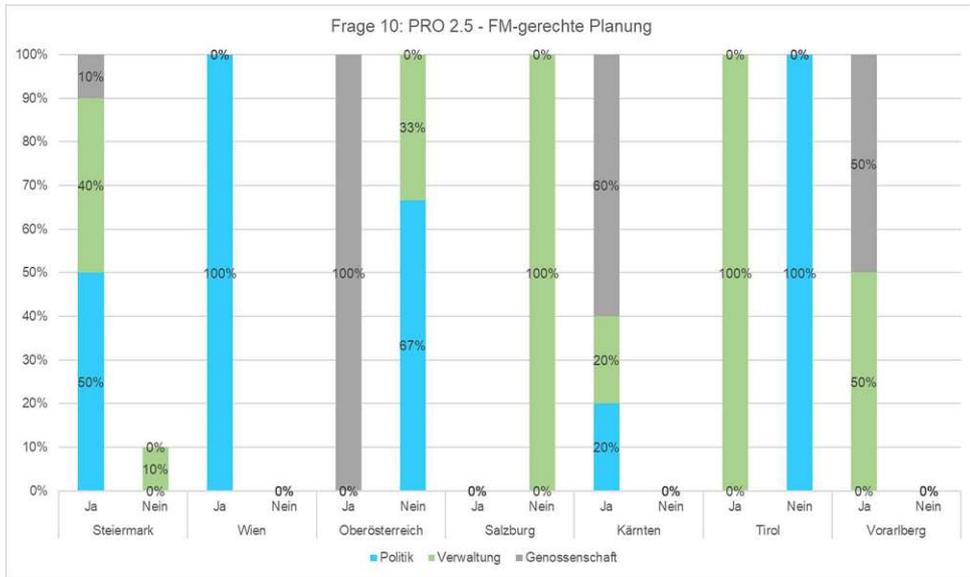
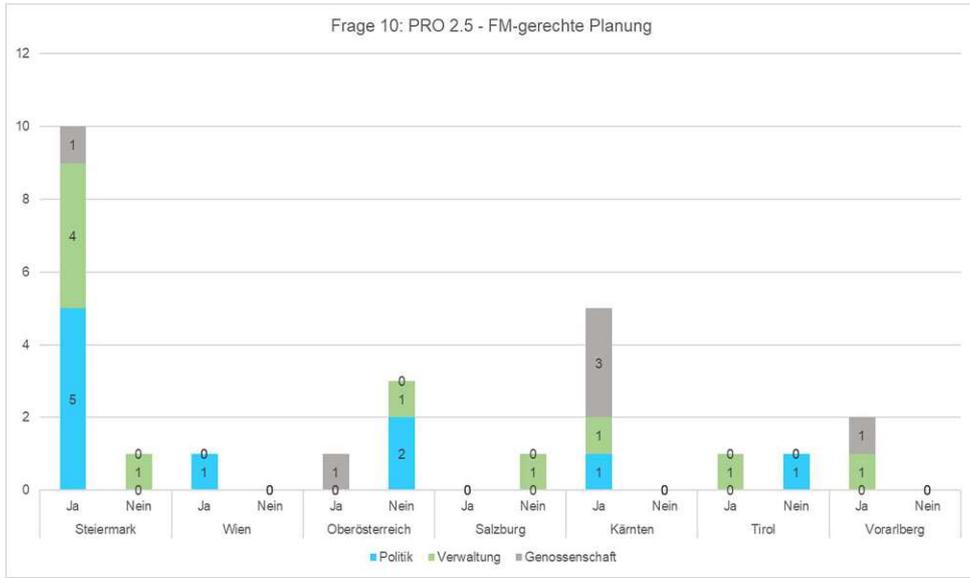
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	NEIN	NEIN												
2	V	P	V	V					V	V			V	
3	P	P		P										
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0

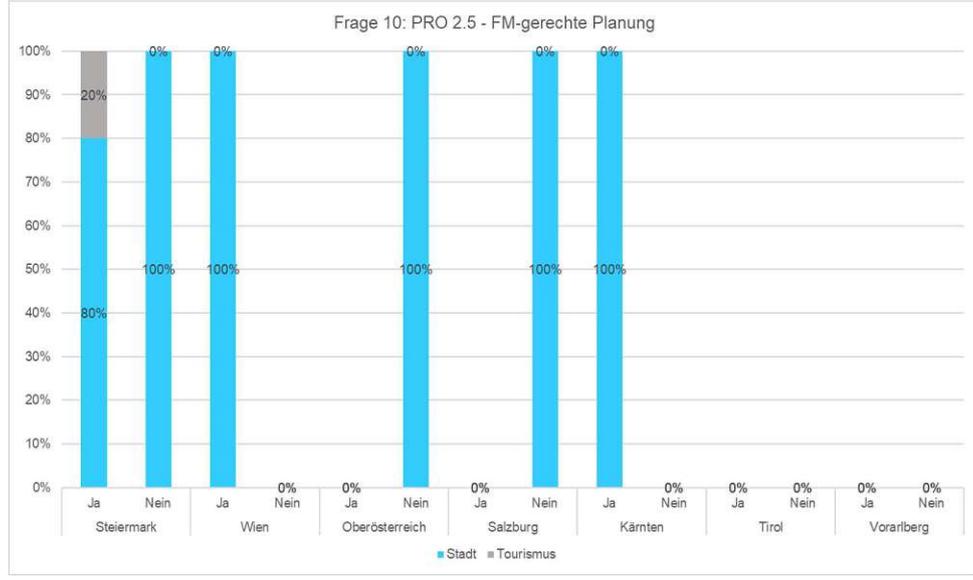










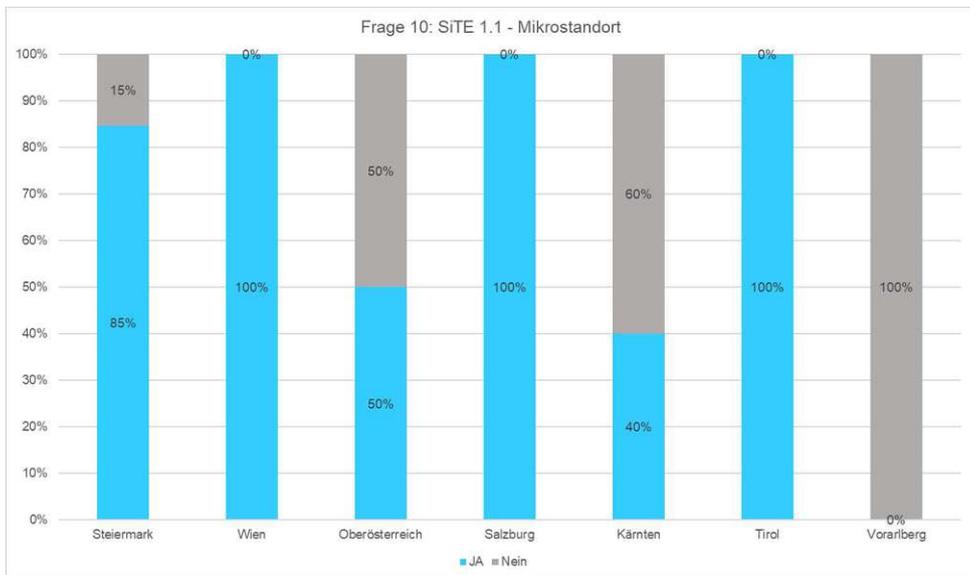
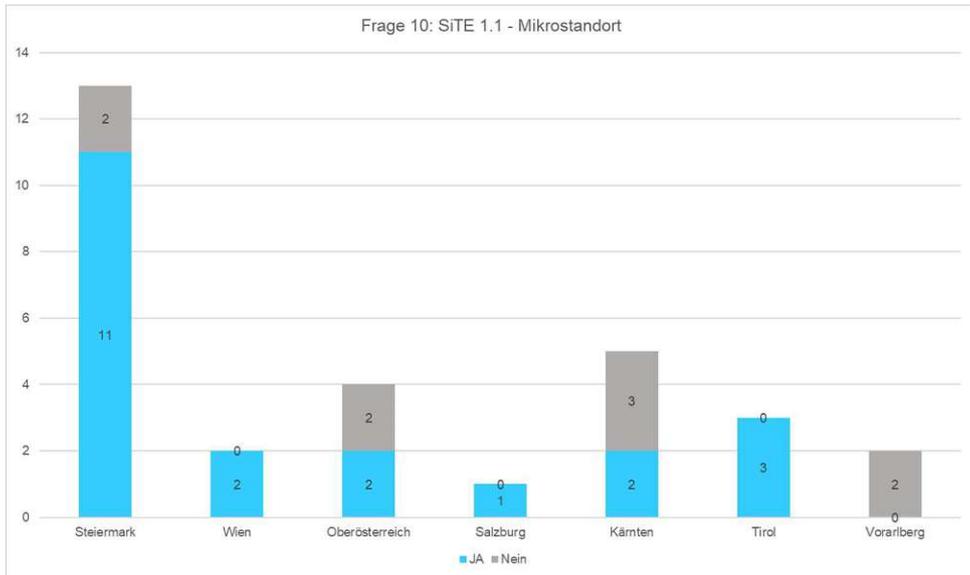
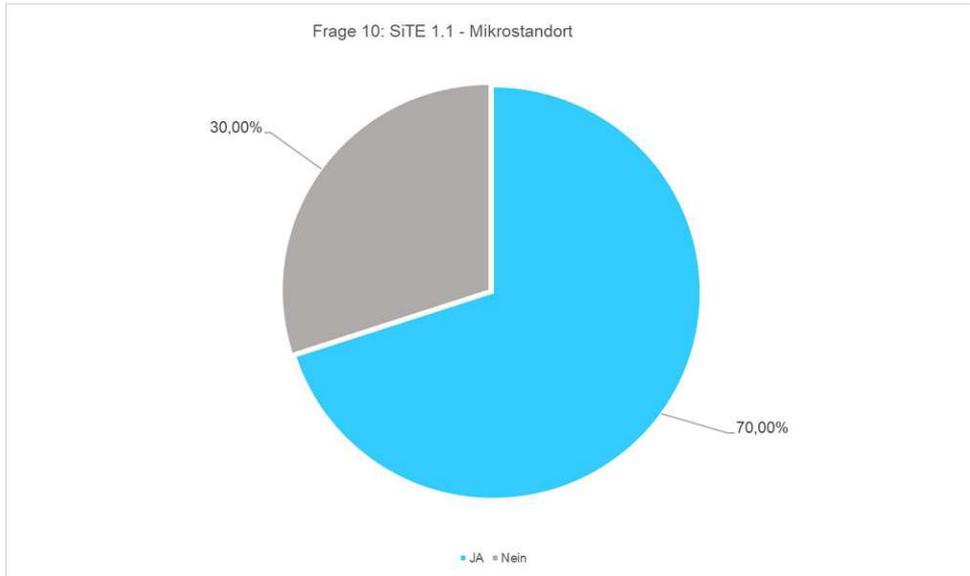


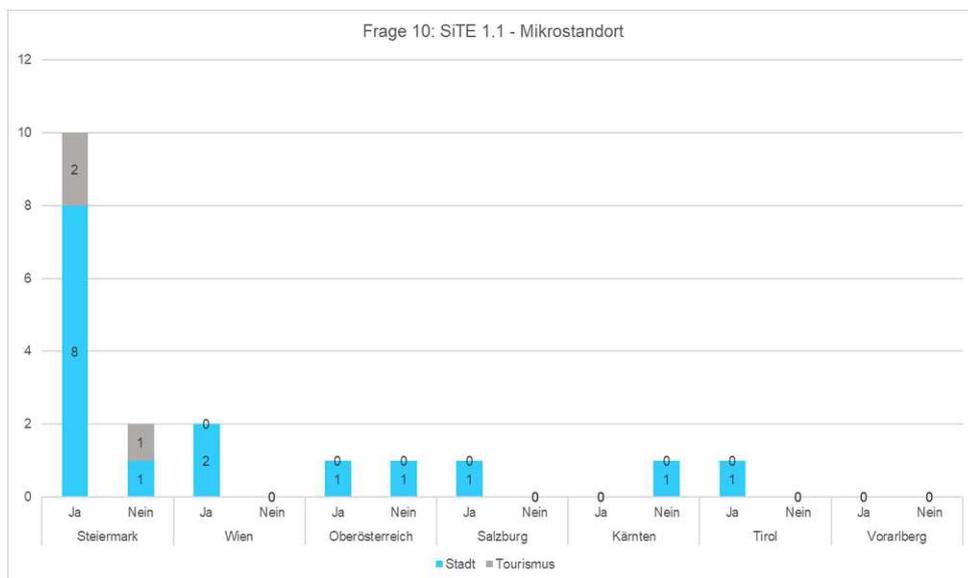
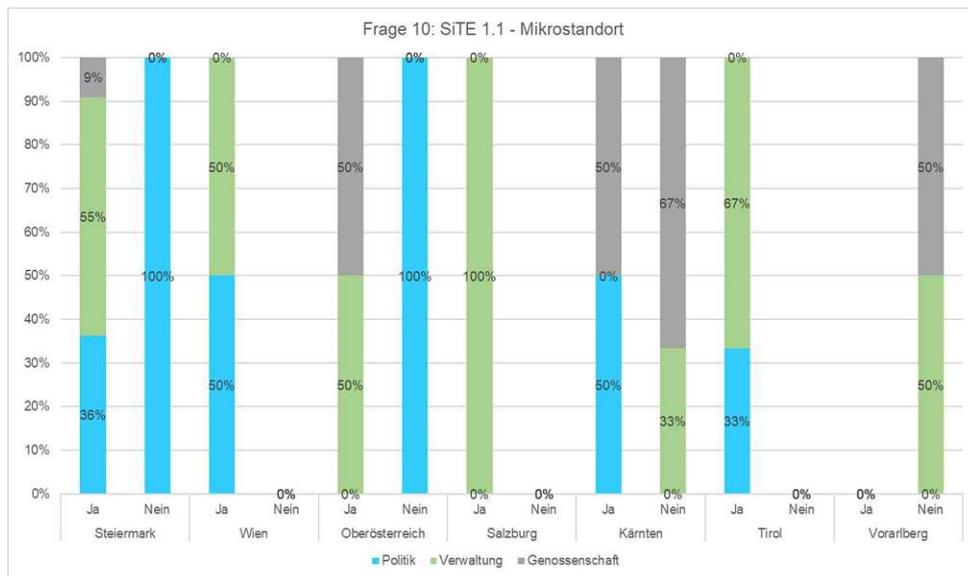
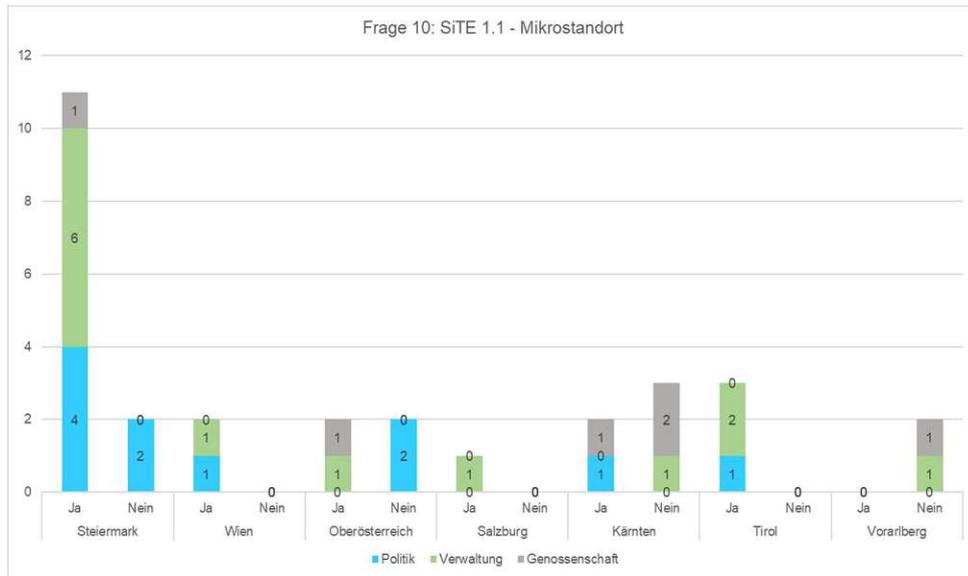
Frage 10: SITE 1.1 - Mikrostandort

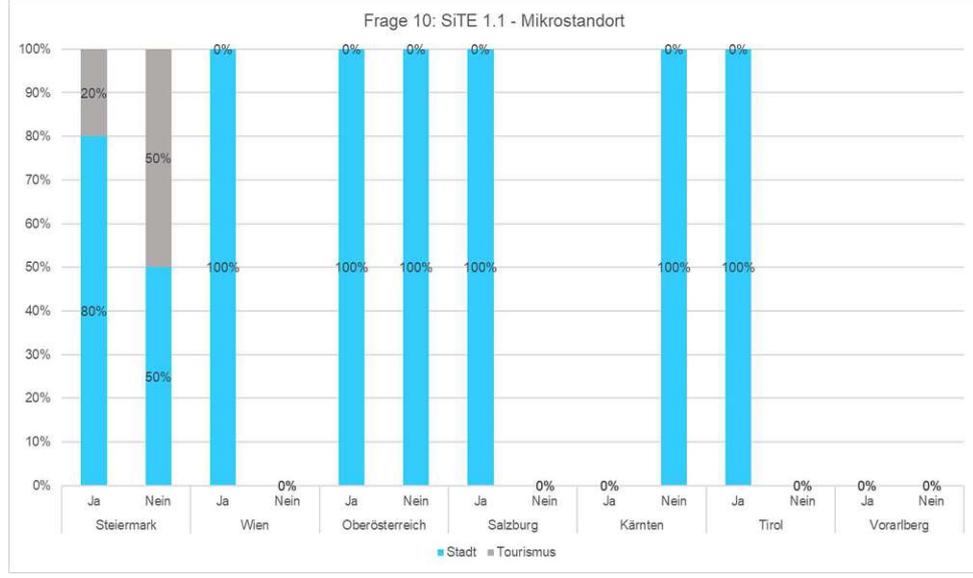
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
2	P	V	P	V	G	V	V	V	P					
3	V	V												
4	P													
5	P													
6	G													
7	V													
8	V													
9														
10														
P	0	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	3	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0
	1	8	2	0	2	1	1	0	2	0	2	1	0	0

Frage 10: SITE 1.1 - Mikrostandort

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
1	P	P												
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0
	0	1	0	0	0	1	0	0	2	1	0	0	2	0





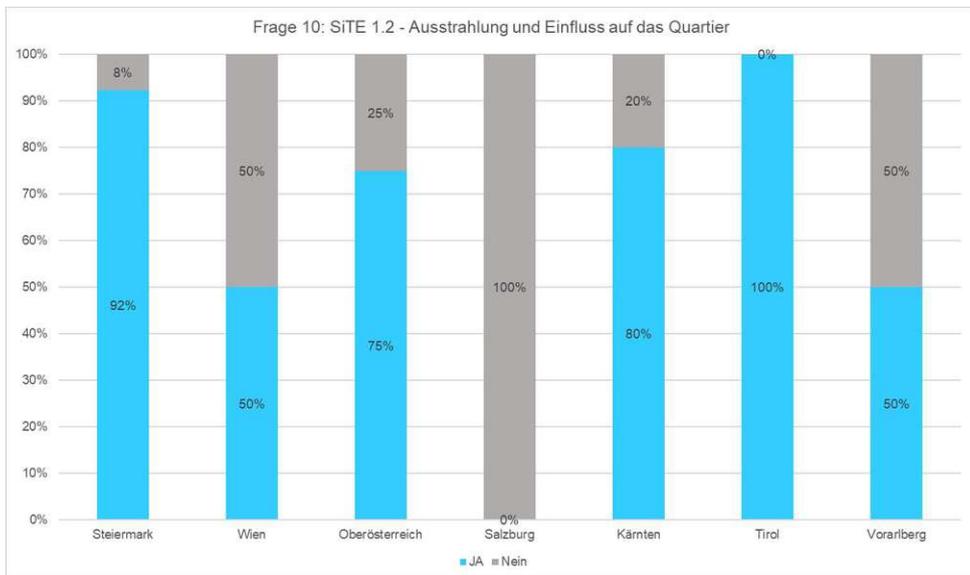
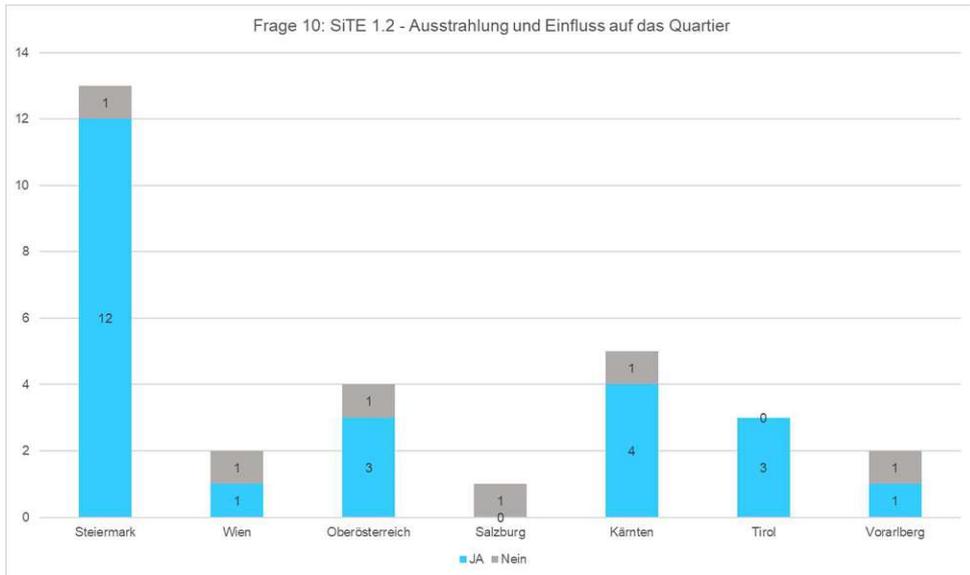
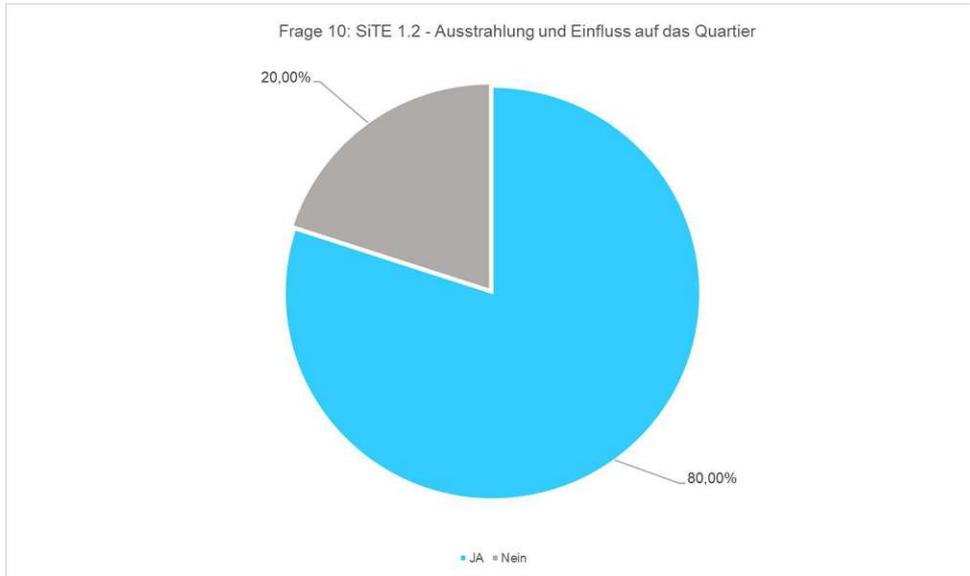


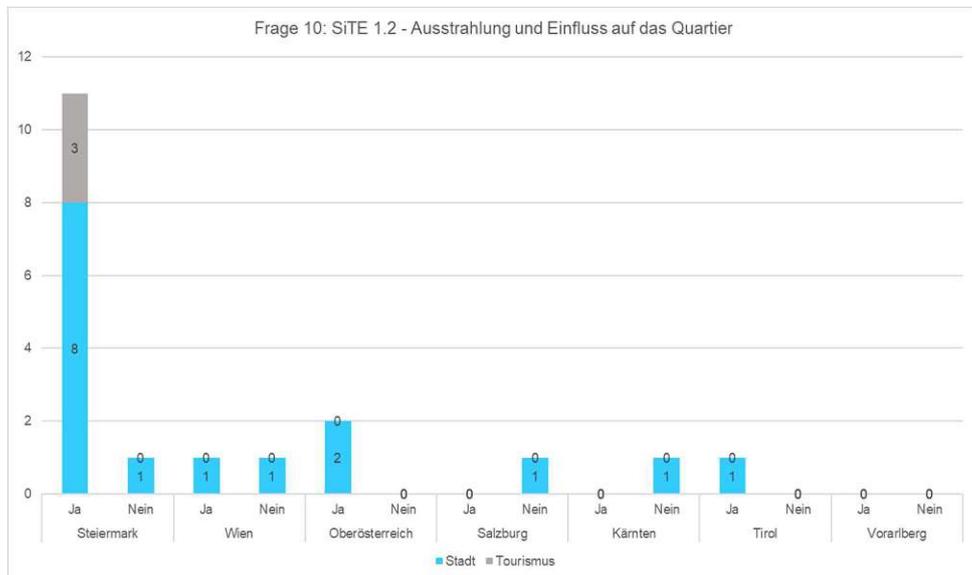
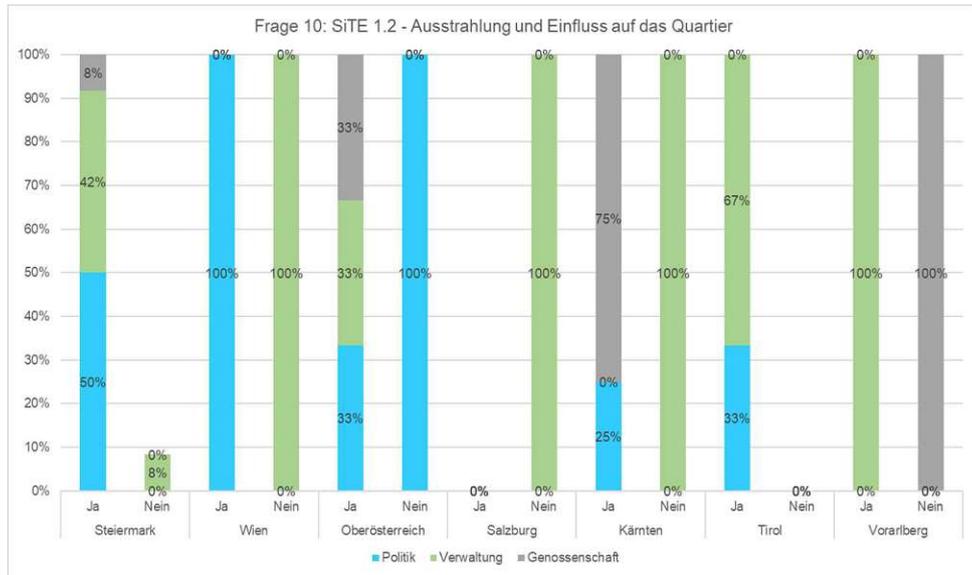
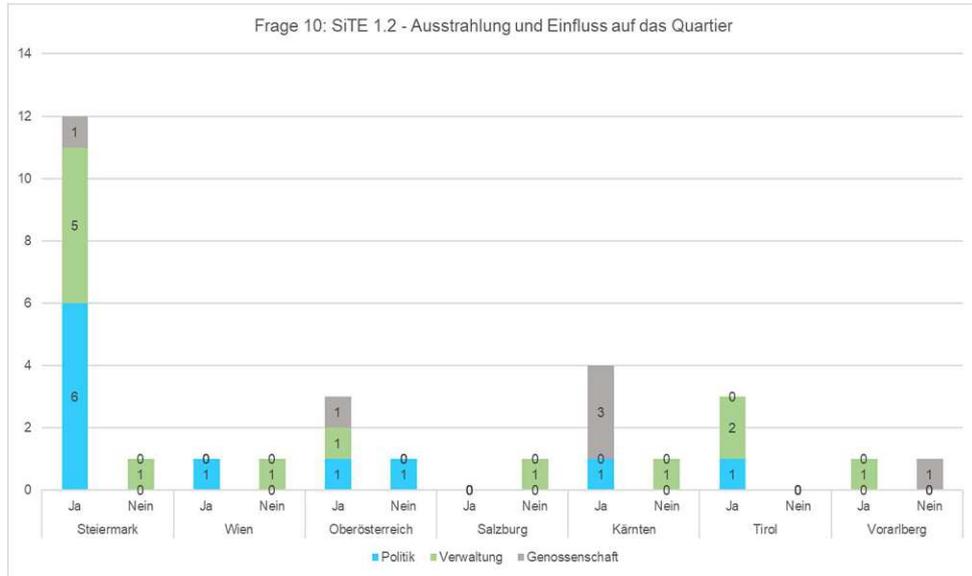
Frage 10: SITE 1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier

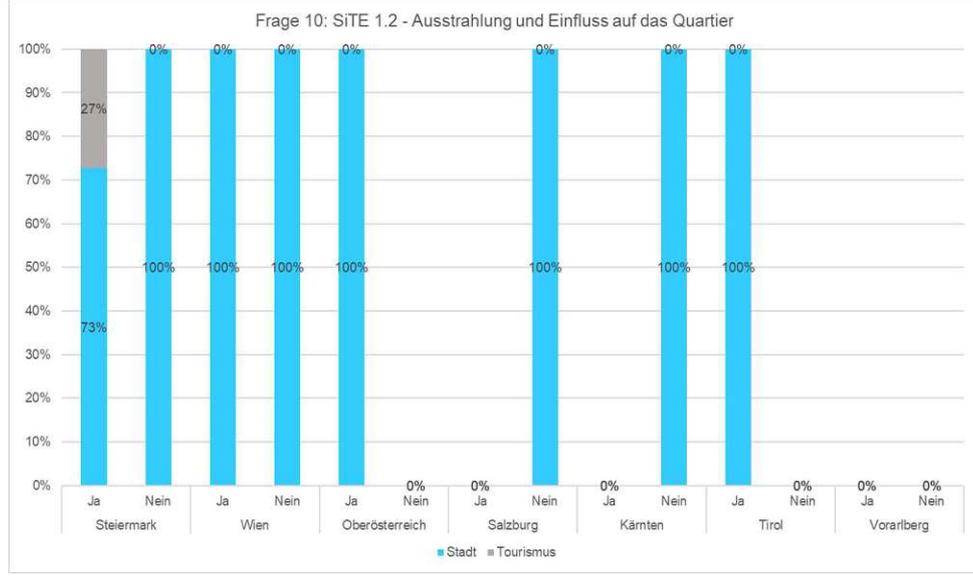
	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
	JA	NEIN												
1	V		P		V		G		V		V		V	
2	P				P									
3	V													
4	P													
5	P													
6	P													
7	G													
8	V													
9														
10														
P	0	5	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
V	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
G	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
	1	8	3	0	1	2	0	0	0	4	0	2	1	0

Frage 10: SITE 1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier

	ST		W		OÖ		SLZ		K		T		V	
	Land	Tourismus												
	NEIN	NEIN												
1	V		V				V							
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
P	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0





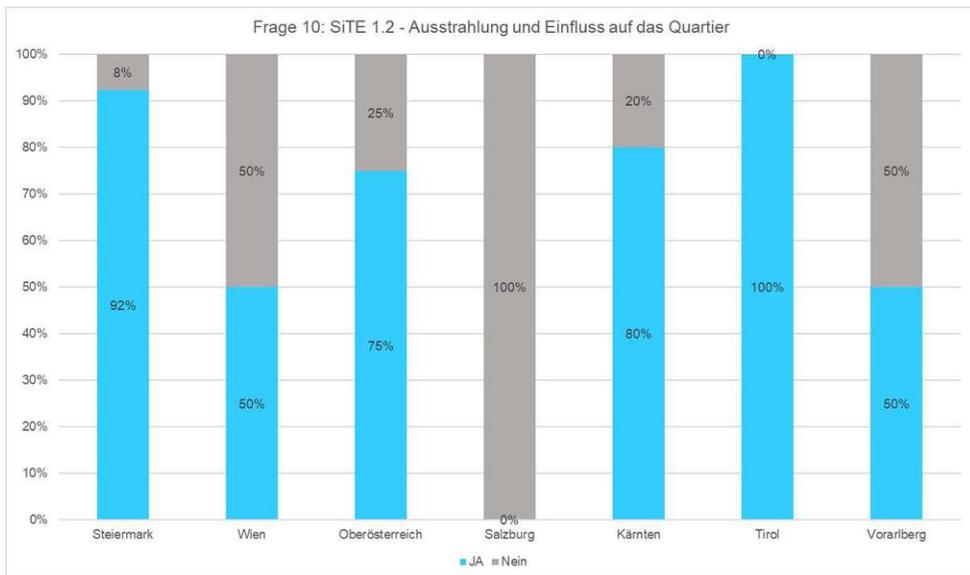
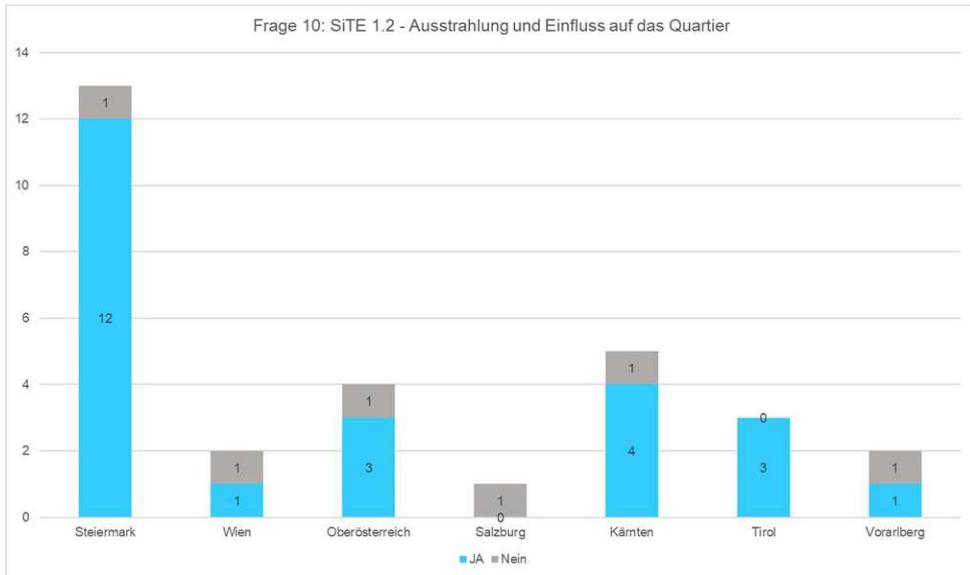
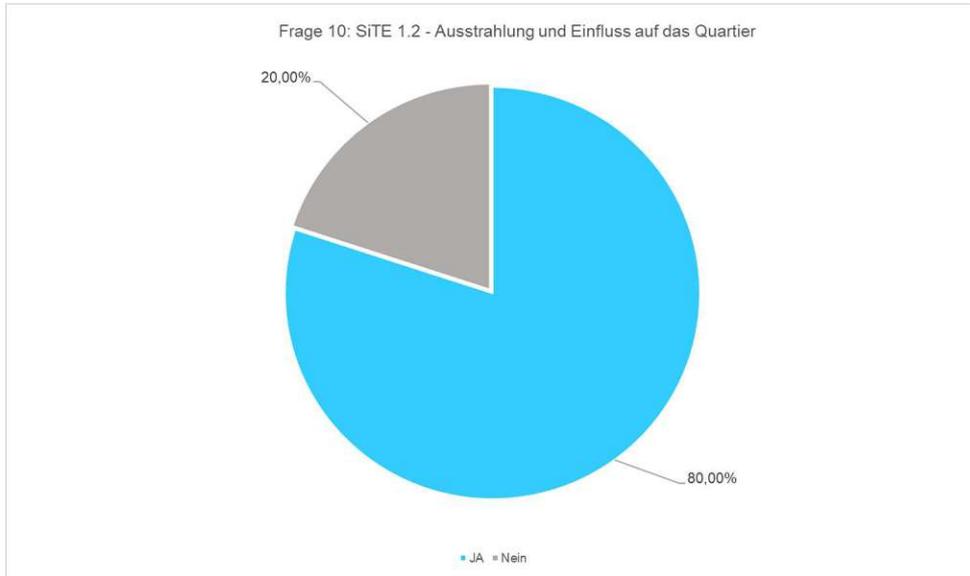


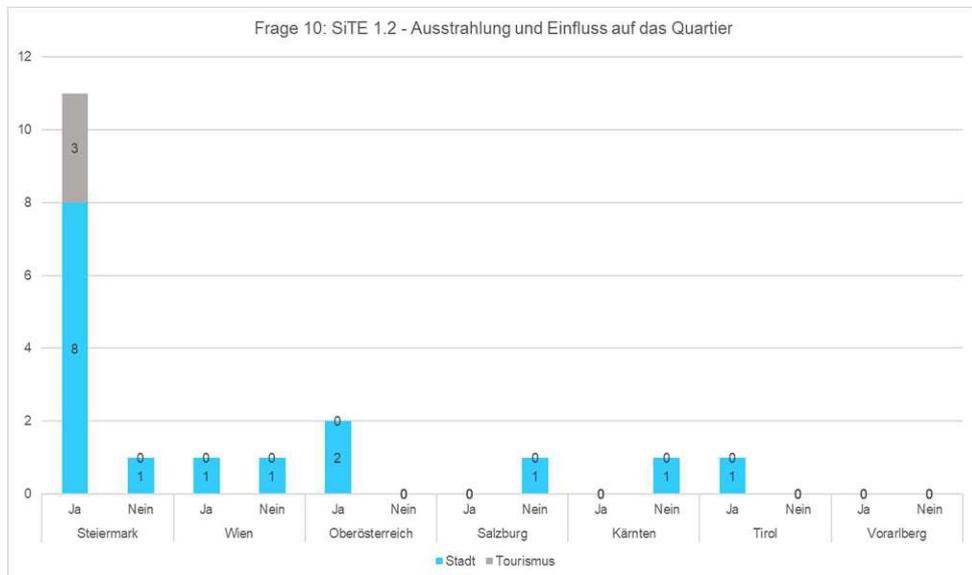
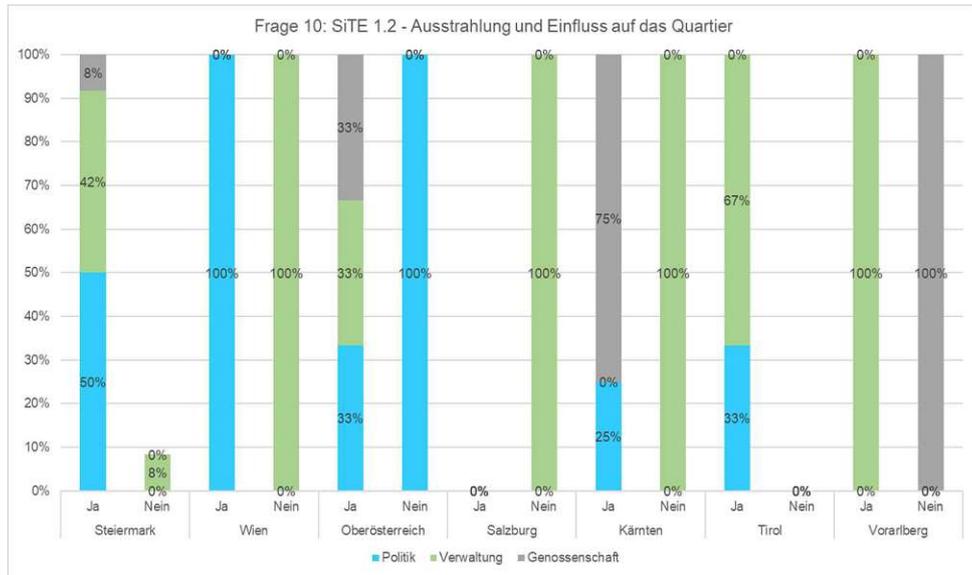
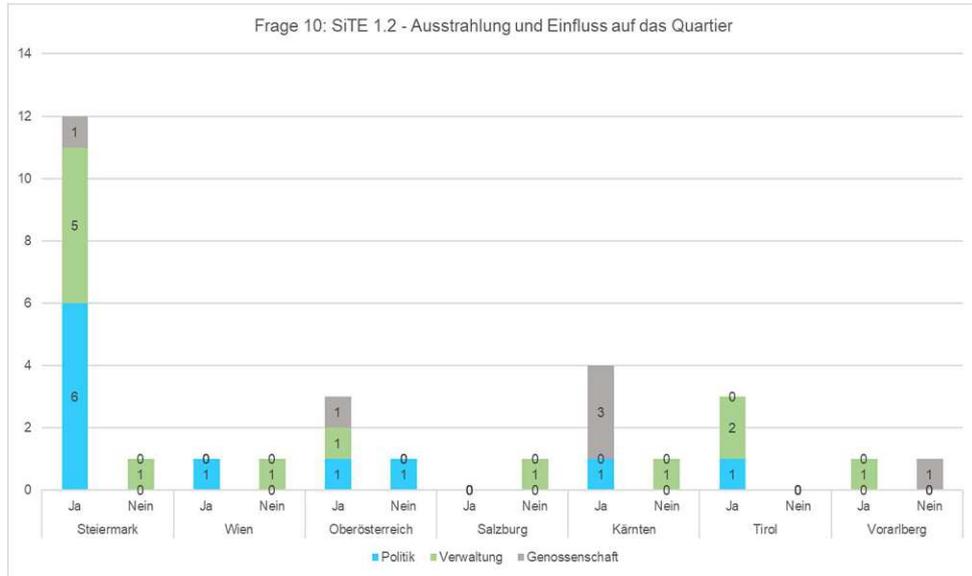
Frage 10: SITE 1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier

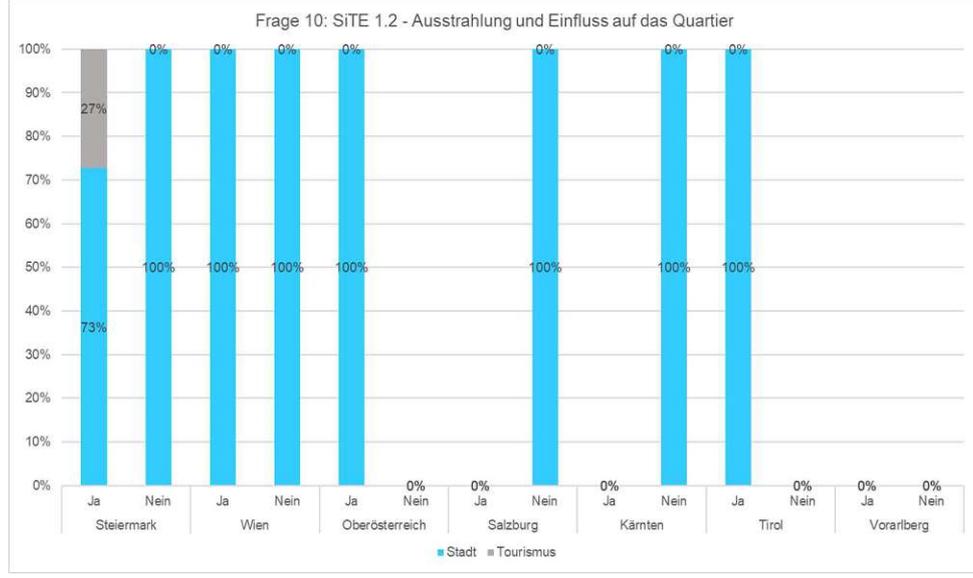
ST	ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																								
1	V	P	V	P	G	V	P	V	P	G	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P
2	P	V	P	V																						
3	V	P	V	P																						
4	P	V	P	V																						
5	P	V	P	V																						
6	P	V	P	V																						
7	G	V	G	V																						
8	V	P	V	P																						
9																										
10																										
P	0	5	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
V	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	8	3	0	1	0	1	2	0	0	0	0	4	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0

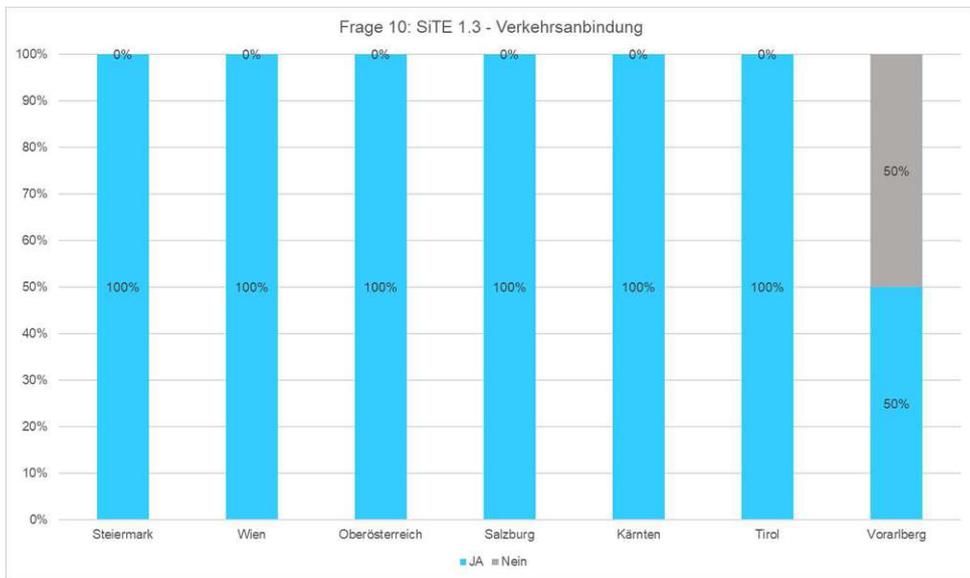
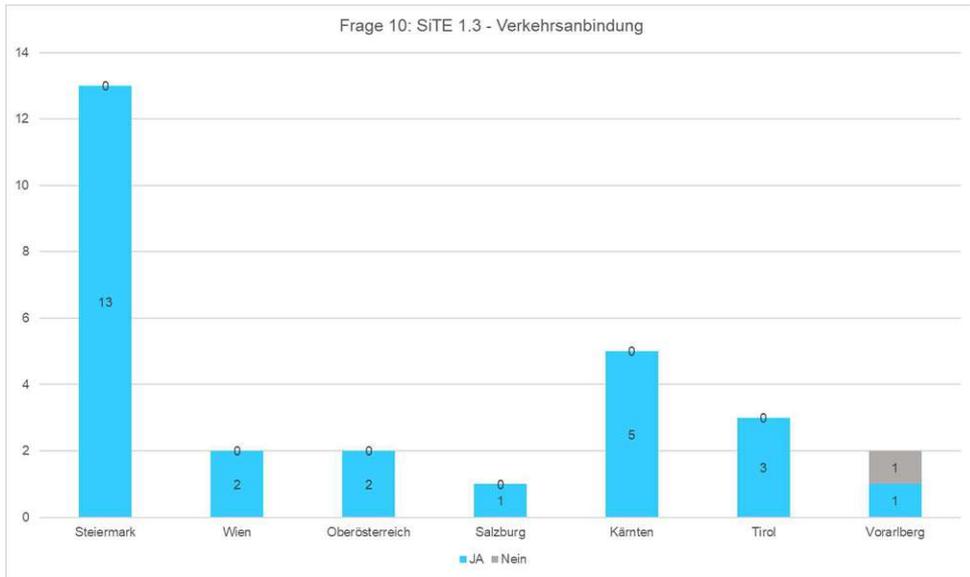
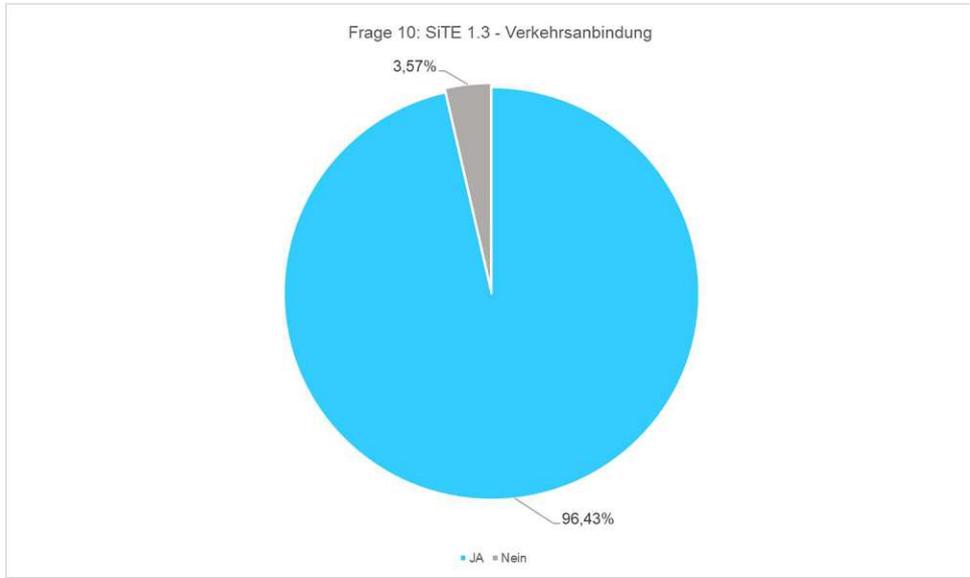
Frage 10: SITE 1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier

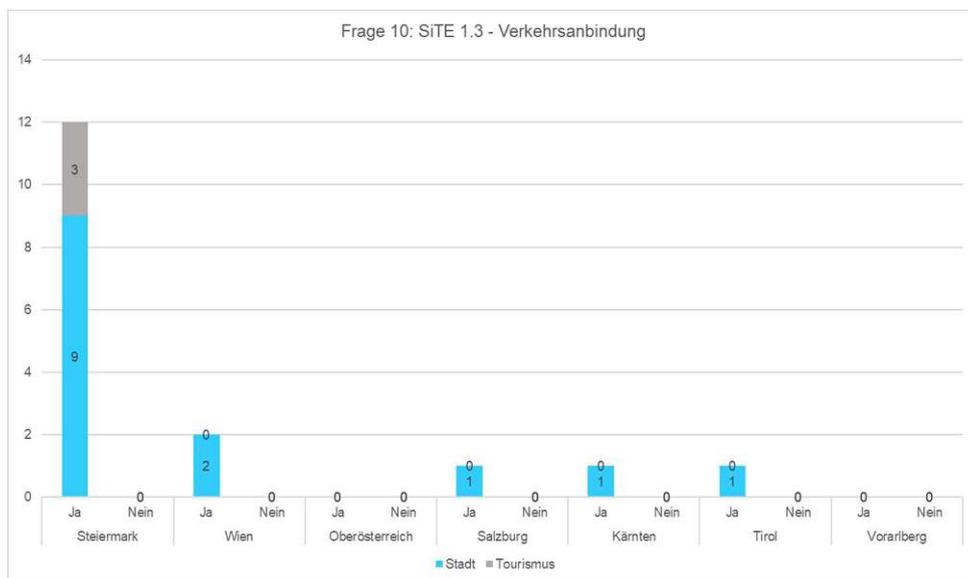
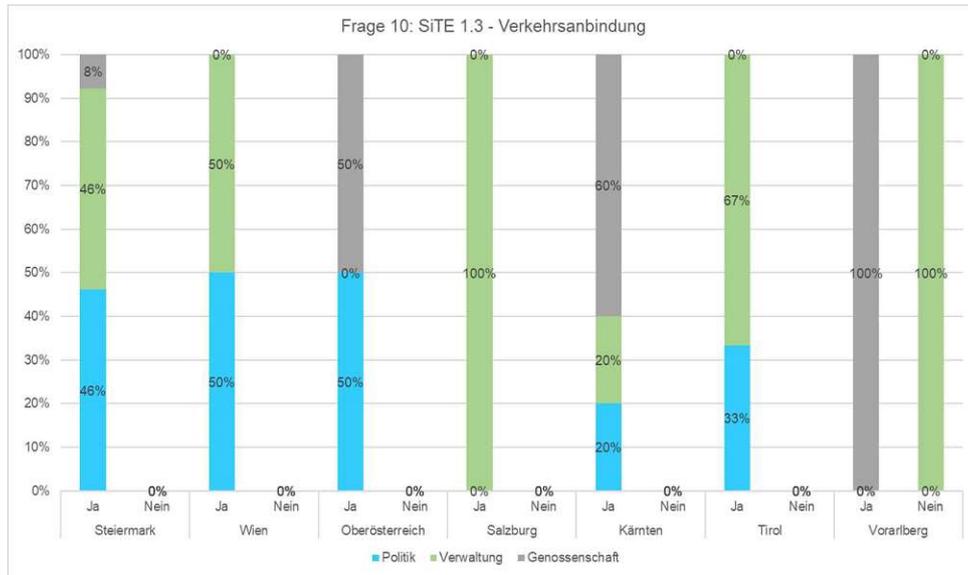
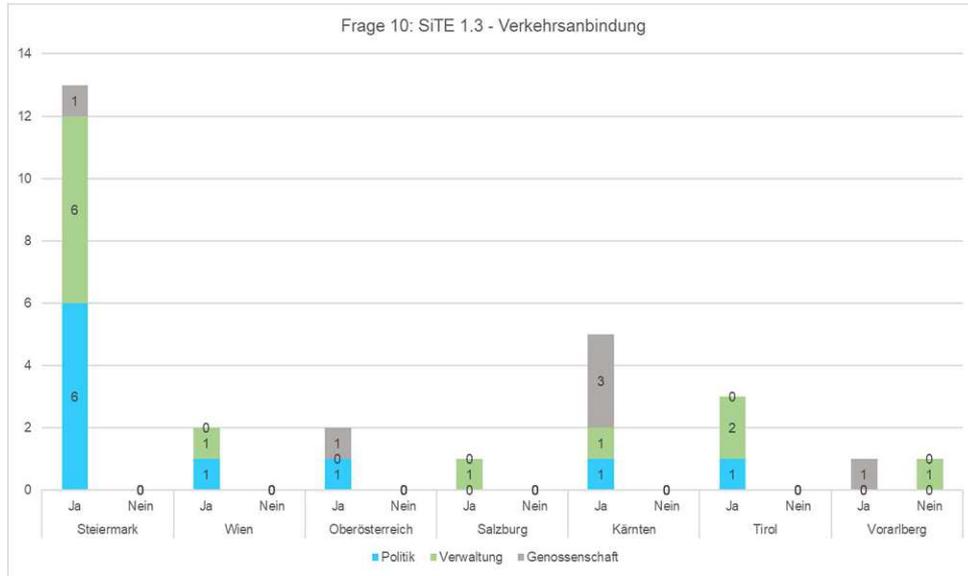
ST	ST		W		W		OÖ		OÖ		SLZ		SLZ		K		K		T		T		V		V	
	Land	Tourismus																								
1	NEIN	NEIN																								
2	V	V	V	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V	P	V
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
8																										
9																										
10																										
P	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0

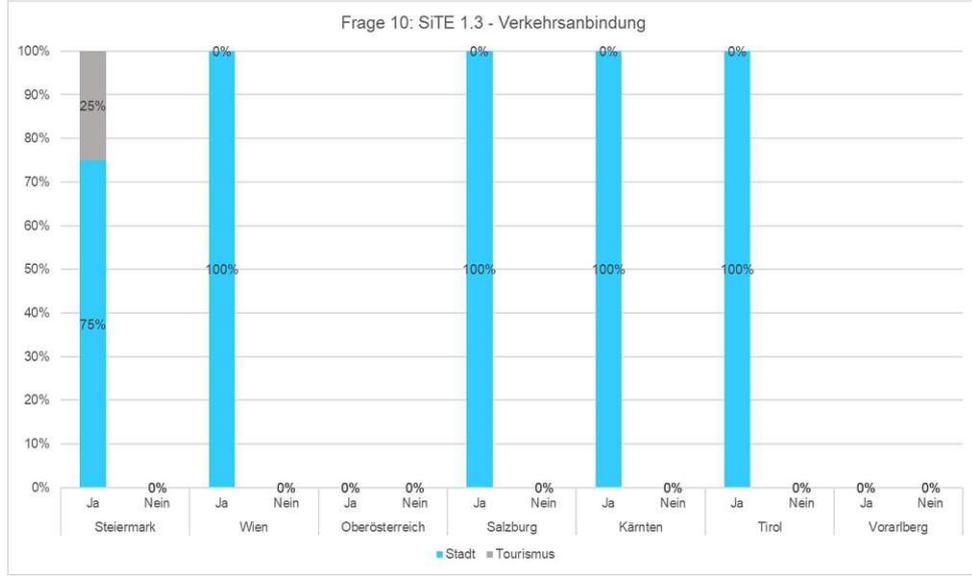


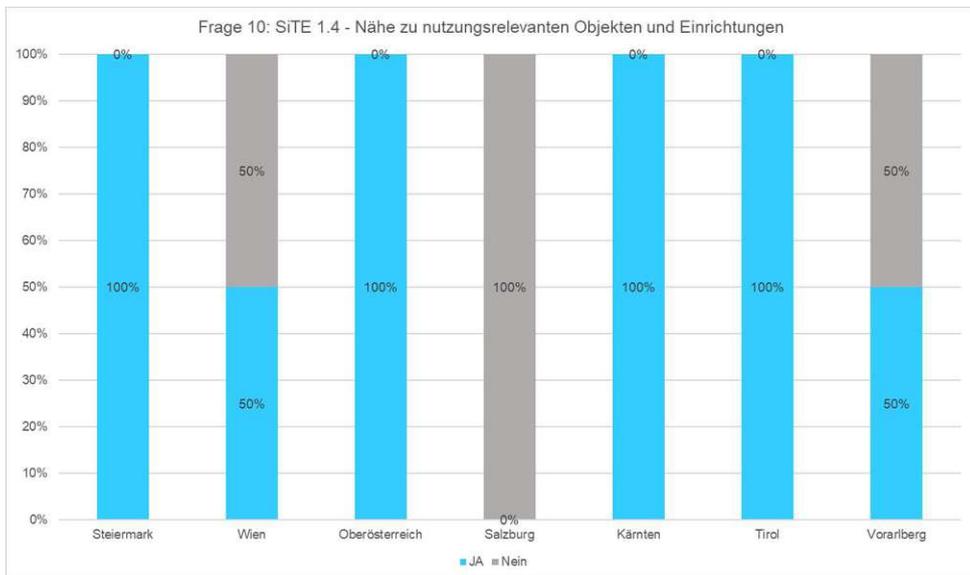
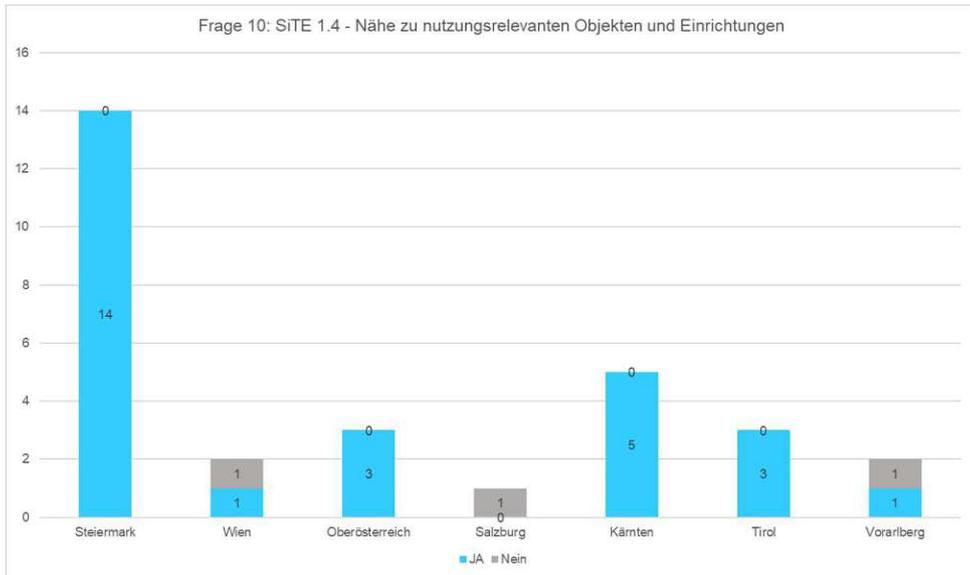
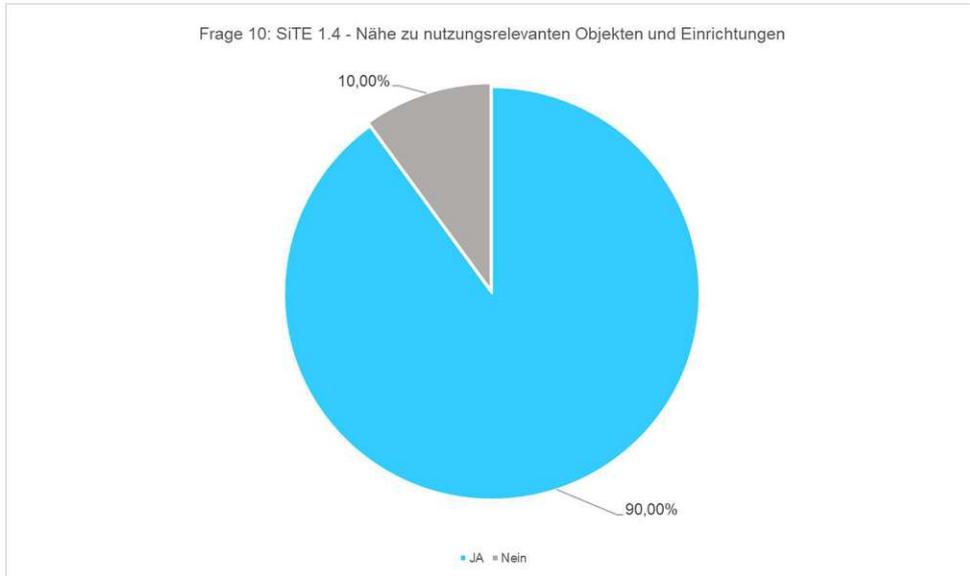


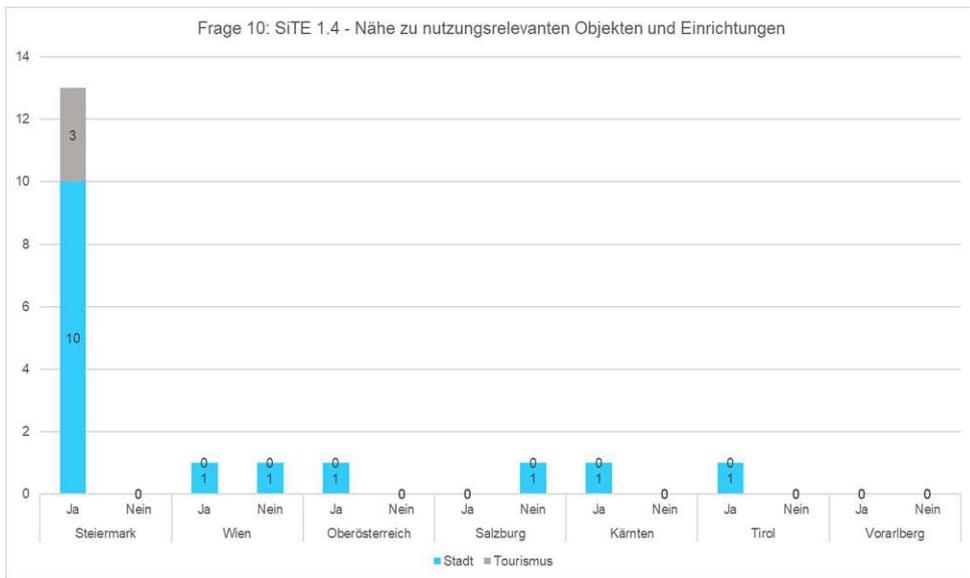
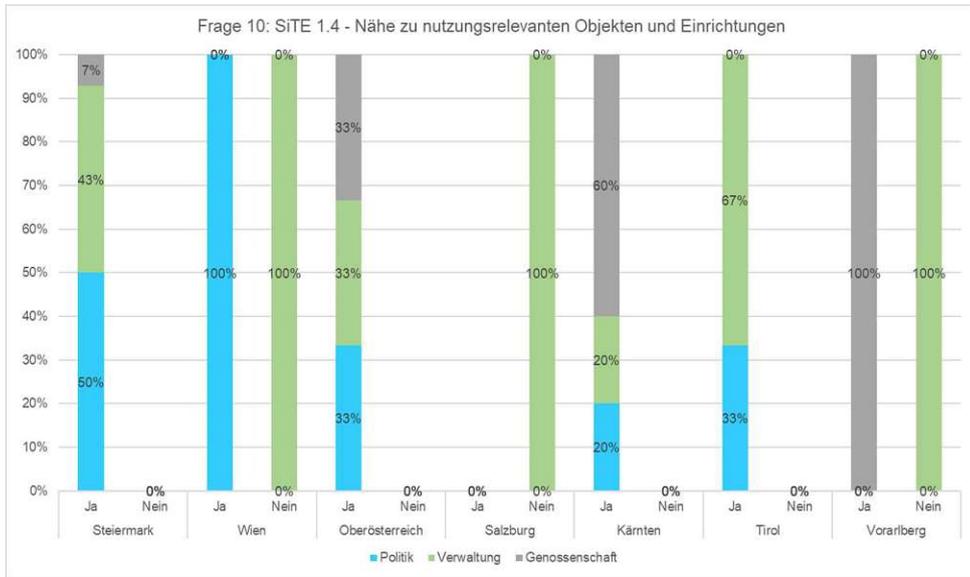
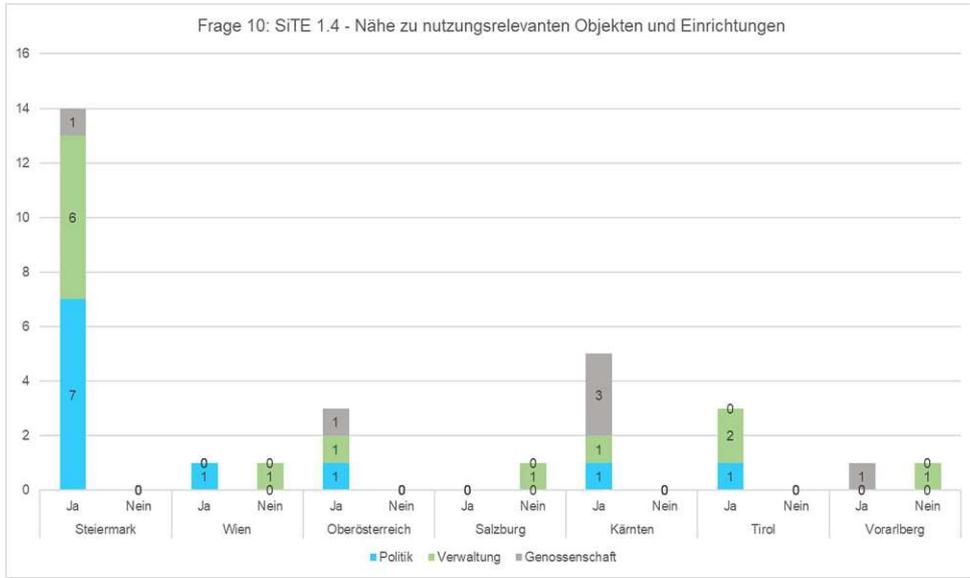


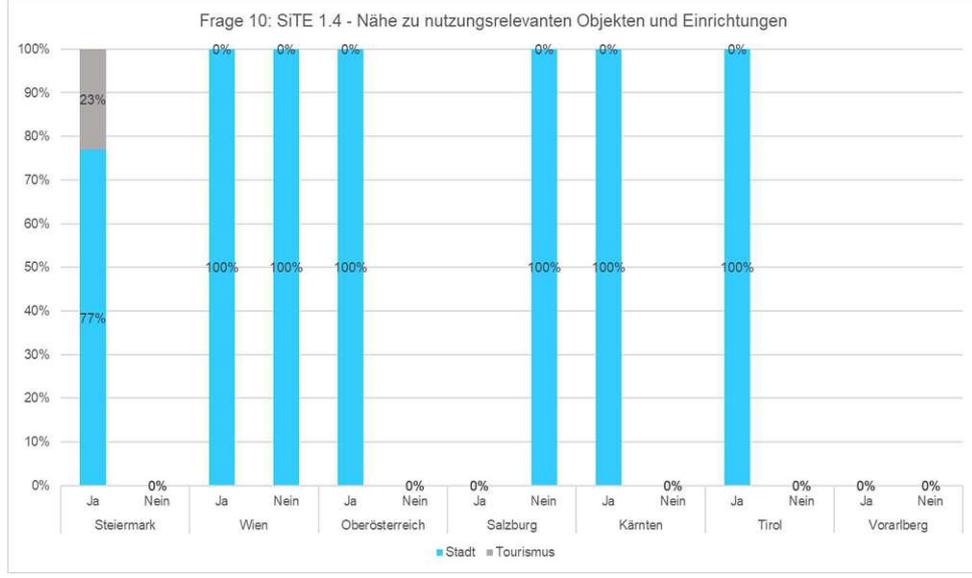












ANHANG 3

Empirische Untersuchung – Fragebogen

Fragebogen für Experten Befragung

Name:.....

zur Masterarbeit

„Kann leistbares Wohnen nachhaltig sein?

Welche Instrumente und Maßnahmen müssen Berücksichtigung finden, dass leistbares Wohnen im sozialen Wohnneubau in seinen wirtschaftlichen Zwängen den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht werden kann“

Einleitung – Problemaufriss – Definition der Begriffe

Leistbares Wohnen als Schlagwort in politischer und medialer Diskussion steht in Konkurrenz mit dem Schlagwort Nachhaltiges Wohnen. Spätestens seit der »Fridays for Future«-Bewegung scheint es legitim, beide Forderungen an das Wohnen zu stellen.

Als Teil der Arbeit ist eine empirische Erhebung (Expertenbefragung per schriftlichen Fragebogen) für ausgewählte Bundesländer, Städte, touristischen Hotspots, wie auch ländliche Zentren in Österreichs geplant.

Die Expertenbefragung ist an Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung, (gemeinnützigen) Bauträger gerichtet, die für Raumordnung und Wohnbau zuständig sind.

Um den „**nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum**“ begrifflich fassen zu können soll eine Annäherung über die Definitionen von leistbar und nachhaltig erfolgen:

*„**Leistbares Wohnen**“ ist in der aktuellen Diskussion vielfach der fachliche Überbegriff für gegenüber dem lokalen Marktniveau kostenreduzierte Wohnformen und Bauweisen, wobei der Begriff eine in der Regel nicht quantifizierte Zieldimension beinhaltet. Die Raumordnungsgesetze stellen in ihren Begrifflichkeiten für Wohnen selten auf die Leistbarkeit ab. Ausgehend von den nutzungsbezogenen Möglichkeiten der Raumordnung werden keine Begriffsabgrenzungen zwischen leistbaren und nicht leistbaren Wohnen vorgenommen, sondern begrifflich bestimmte kostengünstige Bau- und Wohnformen thematisiert. So orientieren sich die ROG mit dem Begriff „förderbarer Wohnbau“ grundsätzlich an den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen, in denen entsprechende Begriffsdefinitionen erfolgen.*

(Kanonier, 2017: 166, baurechtliche blätter:bbl, Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht)

*„Das Nachhaltigkeitskonzept des DGNB Systems ist weit gefasst und reicht über das bekannte Dreisäulenmodell hinaus. Es betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des **nachhaltigen Bauens**. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Dabei fließen die ersten drei Themenfelder gleichgewichtet in die Bewertung ein. Damit ist das DGNB System das einzige, das dem wirtschaftlichen Aspekt des nachhaltigen Bauens ebenso große Bedeutung zumisst wie den ökologischen Kriterien. Die über das Dreisäulenmodell hinausgehenden Qualitäten nehmen innerhalb des DGNB Systems eine Querschnittsfunktion ein und sind unterschiedlich stark gewichtet. Die Bewertungen basieren stets auf dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.“*

(DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau VERSION 2020 – ÖGNI, 25)

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Für die Beantwortung der 10 Fragen werden Sie ca. 15 Minuten benötigen. Die Ergebnisse aus der empirischen Untersuchung werden Ihnen selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

Vielen Dank für Ihre Zeit.

Frage 1:

Stellt leistbares Wohnen in Ihrer Gemeinde/Stadt/Bundesland ein Problem dar?

Ja/Nein

Frage 2:

Wohnen stellt eine Daseinsfunktion dar.

Sollte diesbezüglich eine stärkere gesetzliche Verankerung von „nachhaltigen UND leistbarem Wohnraum“ als Raumordnungsanliegen erfolgen?

Ja/Nein

Wie stark ist „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ im Raumordnungsgesetz Ihres Bundeslandes bereits verankert?

stark/mittel/gering/nicht

Ist „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ bereits als gemeinsames Ziel oder Grundsatz im Raumordnungsgesetz festgeschrieben, oder kommt nur ein Attribut im Bezug auf Wohnen vor?

Gemeinsames Ziel/nur ein Attribut

Frage 3:

In der Steiermark gibt es die Widmungskategorie „Kommunaler Wohnbau“ als Vorbehaltsfläche. Für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fehlt derzeit eine allgemein gültige Definition.

Halten Sie diese Kategorie „nachhaltiger UND leistbarer Wohnraum“ in der kommunalen Praxis für anwendbar?

Ja/Nein

Wenn Nein, warum nicht?

.....

.....

.....

.....

Frage 4:

Das Bodenbeschaffungsgesetz aus dem Jahr 1974 sieht zur Beschaffung von Grundflächen für den förderbaren Wohnbau für Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen ein Eintrittsrecht in Kaufverträgen bzw. die Enteignung vor.

Sind Ihnen konkrete Anwendungsfälle aus Ihrem Tätigkeitsumfeld bekannt?

Ja/Nein

Würden Sie der Erweiterung dieser Möglichkeiten auf „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ zustimmen?

Ja/Nein

Auf welche potentielle Anwendungsmöglichkeiten würden Sie das Bodenbeschaffungsgesetz fokussieren?

.....

.....

.....

.....

Frage 5:

Bei „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ fließen besonders Aspekte der Standorteignung und –ausstattung sowie auch der baukulturellen Gestaltungsqualität ein.

Wäre dies aus Ihrer Sicht ausreichend um damit grundsätzlich höhere Dichtefestlegungen in dem örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan damit argumentieren bzw. festlegen zu können?

Ja/Nein

Wenn Nein, könnte die Qualität des Projektes durch eine verpflichtenden Bebauungsplanerstellung abgesichert werden?

Ja/Nein

Frage 6:

Die Vertragsraumordnung nimmt mit Überlassungs-, Vorbereitungs-, Durchführungs-, und Kostenübernahmeverträge immer mehr an Bedeutung zu.

Würden Sie eine raumordnungsgesetzliche Definition der Vertragsziele und möglichen Vertragsinhalte zur Spezifizierung des räumlich und sachlichen Anwendungsbereiches befürworten?

Ja/Nein

Sollte bei der Zielfestlegung des Vertrages auf den „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ besonders Rücksicht genommen werden?

Ja/Nein

Frage 7:

Welche Hemmnisse sehen Sie bei „leistbarem UND nachhaltigem Wohnraum“?

.....

.....

.....

.....

Frage 8:

Wie hoch würden Sie den Unterschied bei den Errichtungskosten nach ÖNORM B 1801 eines Wohnneubauprojektes zu einem nachhaltigen Wohnneubauprojektes einschätzen?

Plus 5%,10%, 15%,20%, 25%, 30%, keine Angabe

Frage 9:

Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Wohnbauprojekten werden Nutzungsdauern von rund 50 Jahren zugrunde gelegt.

Würden Sie die Nutzungsdauer von „nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum“ höher einschätzen?

Ja/Nein

Welche Nutzungsdauer würden Sie bei „nachhaltigem UND leistbarem Wohnraum“ konkret ansetzen:

Angabe der Nutzungsdauer bei nachhaltigem Wohnbau:

.....

Frage 10:

Die im DGNB System (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) definierten 37 Kriterien sollen zur Erarbeitung der gemeinsamen Schnittmenge von „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ herangezogen werden und als Ergebnis eines Kriterienkatalogs für den zukünftigen sozialen Wohnneubau dienen.

Welche der nachfolgenden Kriterien würden Sie persönlich als notwendig für „nachhaltigen UND leistbaren Wohnraum“ sehen?

(Bei Bedarf finden Sie zu den einzelnen Kriterien - insbesondere für diejenigen Kriterien, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen - eine Detailbeschreibung im Anhang)

Themenfeld: ÖKOLOGISCHE QUALITÄT(ENV)

KRITERIENGRUPPE: WIRKUNGEN AUF GLOBALE UND LOKALE UMWELT (ENV1)

KRITERIENBEZEICHNUNG notwendig für Kriterienkatalog Ja/Nein

ENV1.1 Ökobilanz des Gebäudes Ja/Nein

ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt Ja/Nein

ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung Ja/Nein

KRITERIENGRUPPE: RESSOURCENINANSPRUCH-NAHME UND ABFALLAUFKOMMEN (ENV2)

KRITERIENBEZEICHNUNG JA/Nein

ENV2.2 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen Ja/Nein

ENV2.3 Flächeninanspruchnahme Ja/Nein

ENV2.4 Biodiversität am Standort Ja/Nein

Themenfeld: ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)

KRITERIENGRUPPE:LEBENSZYKLUSKOSTEN

ECO1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus Ja/Nein

KRITERIENGRUPPE:WERTENTWICKLUNG (ECO2)

ECO2.1 Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit Ja/Nein

ECO2.2 Marktfähigkeit Ja/Nein

Themenfeld: SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)

KRITERIENGRUPPE: GESUNDHEIT, BEHAGLICHKEIT UND NUTZERZUFRIEDENHEIT (SOC1)

SOC1.1 Thermischer Komfort	Ja/Nein
SOC1.2 Innenraumluftqualität	Ja/Nein
SOC1.3 Akustischer Komfort	Ja/Nein
SOC1.4 Visueller Komfort	Ja/Nein
SOC1.5 Einflussnahme des Nutzers	Ja/Nein
SOC1.6 Aufenthaltsqualitäten innen und außen	Ja/Nein
SOC1.7 Sicherheit	Ja/Nein

KRITERIENGRUPPE: FUNKTIONALITÄT (SOC2)

SOC2.1 Barrierefreiheit	Ja/Nein
-------------------------	---------

Themenfeld: TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)

KRITERIENGRUPPE: QUALITÄT DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG (TEC1)

TEC1.2 Schallschutz	Ja/Nein
TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle	Ja/Nein
TEC1.4 Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	Ja/Nein
TEC1.5 Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers	Ja/Nein
TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	Ja/Nein
TEC1.7 Immissionsschutz	Ja/Nein
TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur	Ja/Nein

Themenfeld: PROZESSQUALITÄT (PRO)

KRITERIENGRUPPE: QUALITÄT DER PLANUNG (PRO1)

PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung Ja/Nein

PRO1.4 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe Ja/Nein

PRO1.5 Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung Ja/Nein

PRO1.6 Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption Ja/Nein

KRITERIENGRUPPE: QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG (PRO2)

PRO2.1 Baustelle / Bauprozess Ja/Nein

PRO2.2 Qualitätssicherung der Bauausführung Ja/Nein

PRO2.3 Geordnete Inbetriebnahme Ja/Nein

PRO2.4 Nutzerkommunikation Ja/Nein

PRO2.5 FM-gerechte Planung Ja/Nein

Themenfeld: STANDORTQUALITÄT (SITE)

KRITERIENGRUPPE: STANDORTQUALITÄT

SITE1.1 Mikrostandort Ja/Nein

SITE1.2 Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier Ja/Nein

SITE1.3 Verkehrsanbindung Ja/Nein

SITE1.4 Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen Ja/Nein

Vielen Dank für die Teilnahme (☺)

Möchten Sie zum Abschluss noch etwas zum Thema anmerken:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Anhang:

Liste der Kriterien, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen

KRITERIUM	KRITERIENNAME	ZIEL UND KERNAUSSAGE
ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt	Die Nutzer des Gebäudes, die an Produktion, Einbau oder bei der Entsorgung beteiligten Menschen, sollen nicht wegen den in Gebäuden eingesetzten Baustoffen oder Bauprodukten einer erhöhten Schadstoff- oder Risikostoffexposition ausgesetzt werden.
ENV1.3	Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung	Die für das Gebäude benötigten Rohstoffe sollen in allen Herkunftsländern unter fairen und menschenwürdigen sozialen Mindeststandards gewonnen und verarbeitet werden.
ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	Um allen Menschen Zugang zu sauberem Trinkwasser zu ermöglichen, soll Trinkwasser sparsam eingesetzt sowie die Nutzung von Regenwasser oder Grauwasser erhöht werden.
ECO2.1	Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	Gebäudenutzer sollen mit wenig Aufwand das Gebäude an ihre sich ändernden Anforderungen anpassen können.
SOC1.1	Thermischer Komfort	Die Menschen in Gebäuden sollen komfortable Raumtemperaturen und angenehme Raumluftfeuchten erleben und durch Zugluft nicht beeinträchtigt werden.
SOC1.2	Innenraumluftqualität	Die Atemluft in Räumen soll nachgewiesenermaßen sauber und gesund sein und gute Luftwechselraten aufweisen. Raumluftqualitätsmessungen sind als Nachweis hierfür einzusetzen.
SOC1.3	Akustischer Komfort	Die Menschen in Gebäuden sollen eine gute Hörsamkeit in Räumen erfahren und nicht durch zu hohe Nachhallzeiten beim Arbeiten, Lernen oder bei anderen Aktivitäten gestört werden.
SOC1.4	Visueller Komfort	In Räumen sollen die Menschen natürliches Tageslicht nutzen können, ohne geblendet zu werden und künstliches Licht in guten Qualitäten bereitgestellt bekommen.
SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers	Menschen sollen nach ihren individuellen Präferenzen geeignete Raumkonditionen, z. B. in Bezug auf Temperatur und Licht, herstellen können.

SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen	Den Nutzern von Gebäuden sollen möglichst vielseitige Aufenthaltsmöglichkeiten sowohl im Inneren als auch im Außenbereich geboten werden, um ihr Wohlbefinden und ihre Gesundheit zu steigern sowie das soziale Miteinander und den Austausch untereinander zu stärken.
SOC1.7	Sicherheit	Den Menschen soll ein hohes Sicherheitsempfinden ermöglicht werden, um z. B. aus Angst vor Übergriffen durch andere Personen nicht in der eigenen Bewegungsfreiheit eingeschränkt zu werden.
SOC2.1	Barrierefreiheit	Alle Menschen sollen ungeachtet ihrer individuellen körperlichen Möglichkeiten Gebäude gleichwertig nutzen können.
TEC1.2	Schallschutz	Menschen sollen in Gebäuden nicht durch Lärm von außen, von Nachbarn oder durch die Gebäudetechnik beim Arbeiten, Lernen und Leben beeinträchtigt werden.
TEC1.7	Immissionsschutz	Menschen sollen nicht durch Licht oder Geräusche von Gebäuden oder deren Funktion gestört werden.
TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur	Durch bauliche Vorrichtungen soll die Nutzung alternativer Mobilitätsformen unterstützt werden, um die Gesundheit der Menschen zu stärken und gleichzeitig einen positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten.
PRO1.5	Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	Es sollen den Personen, die für die Bewirtschaftung eines Gebäudes verantwortlich sind, alle relevanten Informationen vorliegen, die im täglichen Betrieb die Gebäude für ihre Nutzer bereitstellen und optimieren.
PRO1.6	Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	Es soll gewährleistet werden, dass über eine gute Gestaltung und einen hohen städtebaulichen Bezug die Nutzer des Gebäudes, aber auch andere Menschen im Quartier dieses akzeptieren, wertschätzen und damit gerne und lange nutzen.
PRO2.1	Baustelle / Bauprozess	Durch die Reduktion von Lärm und Staub auf der Baustelle sollen negative Auswirkungen auf den Menschen während der Bauphase minimiert werden.
PRO2.4	Nutzerkommunikation	Die Nutzer von Gebäuden sollen über die bereitgestellte Nachhaltigkeitsqualität und die gebotenen Möglichkeiten aufgeklärt werden, um ihren individuellen Einfluss auf die real erreichbare Performance im Betrieb zu optimieren.

SITE1.1	Mikrostandort	Gebäude sollen auf Umweltrisiken am Mikrostandort ausgelegt sein, um in möglichen Extremsituationen den Menschen Schutz zu bieten.
SITE1.2	Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	Menschen sollen Gebäude und deren Außenflächen gerne als Element ihrer Umgebung annehmen und sich mit diesen positiv identifizieren.
SITE1.3	Verkehrsanbindung	Menschen sollen Gebäude gemäß ihren individuellen Präferenzen gut und einfach erreichen können und dabei eine möglichst große Vielfalt an Verkehrsträgern nutzen können.
SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	Nutzer von Gebäuden sollen sich über eine vielfältige, gut erreichbare soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur optimal versorgen können.

ANHANG 4

Empirische Untersuchung Kontaktierte Expertinnen

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Vorarlberg				
Landeshauptmann Vorarlberg	Mag.	Markus	Wallner	
Landesrat Vorarlberg	Mag.	Marco	Tittler	Wohnbau, Hochbau, Raumplanung, Baurecht, Gebäudewirtschaft, Wohnbau.
Land Vorarlberg Abtlg. Raumplanung und Baurecht				
Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Wohnbauförderung				
Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Hochbau u. Gebäudewirtschaft				
Finanzausschuss	Dr.	Monika	Vonier	Obfrau des Ausschusses
Finanzausschuss	Mag.	Patrick	Wiedl	Obfrau-Stellvertreter
Landesamtsdirektor	Mag.	Philipp	Abbrederis	
Bregenz				
Bürgermeister Bregenz		Michael	Ritsch	Finanzen
Vizebürgermeisterin		Sandra	Schoch	
Stadträtin	Dr.	Annette	Fritsch	Wohnungsangelegenheiten
Stadtrat		Robert	Pockenauer	Bau, Stadtentwicklung
Stadtrat		Florian	Rainer	Liegenschaften
Ausschuss für Bauangelegenheiten		Robert	Pockenauer	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Bauangelegenheiten	Ing.	Wilhelm	Muzyczyn	Vorsitzender-Stellvertreter
Ausschuss für Finanzen, Vereine und Ehrenamt	BGM	Michael	Ritsch	Vorsitzender
Ausschuss für Finanzen, Vereine und Ehrenamt	Ing.	Reinhold	Einwallner	Vorsitzender-Stellvertreter
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten	Dr.	Annette	Fritsch	Vorsitzende
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten		Gerhard	Woger	Vorsitzender-Stellvertreter
Feldkirch				
Bürgermeister Feldkirch		Wolfgang	Matt	
Vizebürgermeister Feldkirch		Daniel	Allgäuer	Hochbau, Tiefbau
Stadtrat	Dr.	Guntram	Rederer	Wohnungswesen
Stadtrat		Thomas	Spalt	Stadtentwicklungsplanung, Raumplanung, Altstadterhaltung
Stadtplanungsamt Feldkirch	DI	Stephanie	Latzer	Leiterin Abteilung Stadtplanungsamt Feldkirch
Bauamt Feldkirch	DI	Gabor	Mödlagl	Gruppenleiter Bauamt
Assistenz Bauamtsleiter Feldkirch		Sandra	Moritsch	Sekretärin vom Gruppenleiter Bauamt
Planungsausschuss Feldkirch	Obmann	Thomas	Spalt	Obmann Planungsausschuss
Wohnungsausschuss Feldkirch	Obmann Dr.	Guntram	Rederer	Obmann Sozial- und Wohnungsausschuss
Alpenländische Wohnbaugesellschaft Feldkirch				Gemeinnütziger Bauträger
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- u. Siedlungsgesellschaft mbH				Gemeinnütziger Bauträger Dornbirn
Lech am Arlberg				
Bürgermeister Lech am Arlberg		Gerhard	Lucian	
Bauverwaltung Lech-Warth-Klostertal	Mag.	Elmar	Prantauer	Verwaltungsgemeinschaft "Bauverwaltung Lech-Warth-Klostertal"
Baumeister bei Bauverwaltung Lech-Warth-Klostertal		Bruno	Schöch	Bautechnische Agenden
Bauausschuss Gemeinde Lech	Obmann GR	Stefan	Muxel	
Finanzausschuss	Mag.	Isabell	Wegener	Obfrau

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Tirol				
Landeshauptmann Tirol		Günter	Platter	
LH-Stellvertreterin		Ingrid	Felipe	Nachhaltigkeitskoordination, Abfallwirtschaft, Entwicklungskoordination
Landesrätin		Beate	Palfrader	Wohnbauförderung
Landesrat		Johannes	Tratler	Raumordnung, Verwaltung der Liegenschaften des Landes Tirol
Abteilung Wohnbauförderung Land Tirol	Mag.	Otto	Flatscher	
Ausschuss für Raumordnungsangelegenheiten	Mag.	Jakob	Wolf	Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten
Abteilung für Raumordnung und Statistik Land Tirol	DI	Robert	Ortner	Abteilungs Vorstand
Abteilung Liegenschaftsverwaltung	Leiter	Thomas	Huter	Verwaltung der Liegenschaften und Gebäude
Landesbaudirektor	HR DI	Robert	Müller	
Gruppe Bau und Technik Land Tirol	DI Dr.	Christian	Molzer	Leiter der Gruppe Bau und Technik
Wohnungseigentum Tirol				Tiroler Wohnbaugruppe
Neue Heimat Tirol				Wohnbaugruppe
Innsbruck				
Bürgermeister Stadt Innsbruck		Georg	Willi	Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bau- u. Feuerpolizei, Wohnungsservice
2. Bürgermeister-Stellvertreter	Ing. Mag.	Johannes	Anzengruber	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte
MA III - Planung, Baurecht und technische Infrastrukturverwaltung	Dr.	Robert	Schöpf	Abteilungsleiter MA III
MA III - Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration	Assoz. Prof. DI Dr	Wolfgang	Andexlinger	Stadtplanung und Stadtentwicklung
MA IV - Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus	DI (FH)	Gerhard	Hofer	Amtsleiter Immobilien, Wirtschaft und Tourismus
MA IV - Referat für Liegenschaftsangelegenheiten	Mag.	Ramona	Sagl	
MA IV - Referat für Wohnungsservice		Christian	Zabernig	
Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH				
ÖWB Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft				
Wörgl				
Bürgermeister Stadt Wörgl		Michael	Riedhardt	Vorsitzender im Ausschuss für Bau u. Raumordnung
Gemeinderat		Walter	Altmann	Vorsitzender im Ausschuss für Wohnen
Gemeinderätin	Dipl. Hdl.	Iris	Kahn	Vorsitzende im Ausschuss für Nachhaltigkeit
Stadtbauamt	Ing.	Melanie	Partoll	Leiterin Stadtbauamt (Grundstücksverwaltung, Stadtentwicklung, Hochbau)
Bürgerbüro Stadt Wörgl	Mag.	Hermann	Scharnagl	Leiter Bürgerbüro (Bürgerbüro zuständig für Wohnungsangelegenheiten)
Thurner Immobilien Gruppe	GF	Gerhard	Thurner	Bauträger und Projektentwickler
Immo-West GmbH & Co. KG				Bauträger und Projektentwickler
Kitzbühel				
Bürgermeister Stadt Kitzbühel	Dr.	Klaus	Winkler	Finanzreferent
Gemeinderätin		Hedwig	Haidegger	Obfrau im Ausschuss für Wohnungen und Soziales
Gemeinderat		Georg	Wurzenrainer	Obmann im Ausschuss für Bau und Raumordnung
Stadtbauamt	Ing. Mag. (FH)	Michael	Steixner	Stadtbaumeister
Stadtdirektor	Mag.	Michael	Widmoser	zuständig für Vertragsangelegenheiten betr. Gemeindevermögen
Feysinger Bauträger GmbH	M.A.	Federico	Feysinger-Nonat	Gemeinnütziger Bauträger
Pletzer Bau				

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Kärnten				
Landeshauptmann Kärnten	Dr.	Peter	Kaiser	
LH Stellvertreterin	Dr.	Gaby	Schaunig	Zuständige Referentin für Abteilung 2 und Abteilung 11
Landesrat	Ing.	Daniel	Fellner	Zuständiger Referent für Abteilung 3
Ausschuss für Wohnbau, Arbeit und Technologie		Harald	Trettenbrein	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Wohnbau, Arbeit und Technologie		Dietmar	Rauter	Vorsitzender -Stellvertreter
Ausschuss für Ländlicher Raum und Infrastruktur	DI	Christian	Benger	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Ländlicher Raum und Infrastruktur		Gabriele	Dörflinger	Vorsitzende-Stellvertreterin
Abteilung 2 - Finanzen, Beteiligungen u. Immobilienmanagement	Mag. Dr.	Daniela	Ebner	
Abteilung 2 - Landesimmobilienmanagement	DI	Reinhard	Bachl	Errichtung, Verwaltung, Veräußerung, Aufgaben Immobilienmanagement, Gebäudeinstandsetzung
Abteilung 3 - Raumordnung, Gemeinden und Katastrophenschutz	Dr.	Franz	Sturm	rechtliche und fachliche Angelegenheiten der Raumordnung
Abteilung 11 - Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau	Mag.	Angelika	Fritzl	
Villach				
Bürgermeister Stadt Villach		Günther	Albel	Betriebsansiedlung
1. Vizebürgermeisterin		Sarah	Katholnig	Nachhaltigkeit
Stadtrat		Erwin	Baumann	Wohnungen, Hausverwaltung der stadteigenen Geschäftsgebäude
Stadtrat		Harald	Sobe	Stadtentwicklung, Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten		Gernot	Schick	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Bauangelegenheiten		Christopher	Slug	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung		Ewald	Michelitsch	Vorsitzender des Ausschusses
Klagenfurt				
Bürgermeister Stadt Klagenfurt		Christian	Scheider	
1. Vizebürgermeister	Mag.	Philipp	Liesnig	
2. Vizebürgermeister	Prof. Mag.	Alois	Dolinar	Wohnung, Sanierung u. Wohnungsneubau
Stadträtin		Sandra	Wassermann	Straßenbau
Stadträtin	Mag.	Corinna	Smrečnik	Stadtentwicklung
Abteilung Baurecht	Mag.	Karin	Zarikian	Abteilungsleitung
Klagenfurt Wohnen	Mag.	Reinfried	Oblasser	Geschäftsführer
Abteilung Facility Management	DI	Robert	Slamanig	Liegenschaftsmanagement, Gebäudemanagement, Hochbau, Bauwerkstätte
Abteilung Stadtplanung	DI	Robert	Piechl	Stadtentwicklung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehrsplanung	GR Dr.	Julia	Löschnig	Obfrau
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehrsplanung	MMag.	Angelika	Hödl	Obfrau-Stellvertreterin
GWG - Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft				
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach	GF Mag.	Harald	Repar	
Kärntner Friedenswerk gem. Wohnungsges.m.b.H.	GF Ing.	Thomas	Kuschnig	

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Salzburg				
Landeshauptmann	Dr.	Wifried	Haslauer	
LH-Stellvertreter	Mag. Dr.	Christian	Stöckl	
LH-Stellvertreter	Dr.	Heinrich	Schellhorn	
Landesrätin		Andrea	Klambauer	Wohnen
Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen	DI	Christine	Itzlinger-Nagl	Abteilungsleitung
Abteilung 8 - Finanz- u. Vermögensverwaltung Referat 8/03 Liegenschaften	Dr.	Roland	Grünbart	Strategisches Immobilienmanagement
Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung		Michael	Obermoser	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung		Josef	Egger	Vorsitzender-Stellvertreter
Stadt Salzburg				
Bürgermeister Stadt Salzburg	DI	Harald	Preuner	
BGM-Stellvertreterin	Dr.	Barbara	Unterkofler	Raumplanung und Baubehörde
Stadträtin	Mag.	Martina	Berthold	Stadt Salzburg Immobiliengesellschaft (SIG)
Stadträtin	Mag.	Anja	Hagenauer	Kommunale gswb-Liegenschaftsverwaltung
Planungsausschuss	GR	Johanna	Schnellinger	Vorsitzende des Ausschusses
Planungsausschuss	GR Dr.	Tarik	Mete	Vorsitzender-Stellvertreter
MA 6 Bauwesen Baudirektion	DI	Alexander	Schrank	Abteilungs Vorstand
MA 3/03 Wohnservice	Mag.	Dagmar	Steiner	Amtsleiterin
SIG Stadt Salzburg Immobilien GmbH	DI	Alexander	Schrank	Geschäftsführer SIG
GSWB Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Dir. Dr.	Peter	Rassaerts	Geschäftsführer bzw. Assistenz (Feichtenschlager)
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft	Dir. Ing.	Stephan	Gröger	Geschäftsführer Bereich Projektmanagement Sbg.

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Oberösterreich				
Landeshauptmann	Mag.	Thomas	Stelzer	Aufgabengruppe Hochbau
LH-Stellvertreterin	Mag.	Christine	Haberlander	
LH-Stellvertreter	Dr.	Manfred	Haimbuchner	Aufgabengruppe Baurecht, Aufgabengruppe Wohnbauförderung
Ausschuss für Bauen und Naturschutz	KommR. Ing.	Herwig	Mahr	Obmann (Wohnbauförderung, Baurecht)
Ausschuss für Bauen und Naturschutz	Ing.	Franz	Graf	1. Obmann-Stellvertreter
Abteilung Gebäude- u. Beschaffungsmanagement	Mag.	Gerhard	Burgstaller	Abteilungsleiter
Abteilung Wohnbauförderung	Mag.	Irene	Simader	Abteilungsleiterin
Linz				
Bürgermeister Stadt Linz		Klaus	Luger	
Vizebürgermeisterin		Karin	Hörzing	
Vizebürgermeisterin		Tina	Blöchl	Vermögensverwaltung
Stadtrat		Dietmar	Pramer	Wohnbauangelegenheiten, Liegenschaftsangelegenheiten
Ausschuss für Planung und Liegenschaften		Dietmar	Prammer	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	GR	Wolfgang	Kühn	Vorsitzender -Stellvertreter
Bau- und Bezirksverwaltung (BBV) - Wohnrecht	Mag.	Nicole	Röder	behördliche Wohnungsangelegenheiten
Bau- und Bezirksverwaltung (BBV)	Mag.	Karl	Ludwig	Direktor BBV
Gebäudemanagement und Tiefbau	Ing. Mag.	Peter	Ilchmann	An- u. Verkauf von Liegenschaften, Bewirtschaftung u. Verwaltung öffentlichen Gut
Planung, Technik und Umwelt (PTU)	Dr.	Hans-Martin	Neumann	Stadtplanung
Wels				
Bürgermeister Stadt Wels	Mag. Dr.	Andreas	Rabl	Liegenschaften, Stadtplanung für den Bereich der Innenstadt
Vizebürgermeister		Gerhard	Kroiß	
Vizebürgermeisterin		Christa	Raggl-Mühlberger	Ersatzmitglied des Bau-, Wohnungs- u. Stadtentwicklungsausschusses
Stadtrat		Ralph	Schäfer	Wohnungsrecht, Wohnungsservice, Bau- u. Techn. Gebäudemanagement, Stadtplanung
Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungsausschuss		Ralph	Schäfer	Vorsitzender des Ausschusses
Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungsausschuss	GR	Ronald	Schiefermayr	Vorsitzender-Stellvertreter
GEWOG Neues Heim Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	Dir. Mag.	Alexander	Reiter	Geschäftsführer
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH	Dir.	Wolfgang	Pfeil	Geschäftsführer
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH	Dir. Mag.	Nikolaus	Stadler	Geschäftsführer

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Land & Stadt Wien				
Landeshauptmann & Bürgermeister	Dr.	Michael	Ludwig	Wohnen, Wohnbau
LH-Stellvertreterin & Vizebürgermeisterin		Kathrin	Gaal	Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau u. Stadterneuerung
Stadträtin	Mag.	Ulli	Sima	Geschäftsgruppe Innovation, Stadtplanung
Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung u. Stadtplanung				
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung		Kathrin	Gaal	Amtsführende Stadträtin für Geschäftsgruppe
Magistratsabteilung 69 Immobilienmanagement	Mag.	David	Vladar	Dienststellenleiter
Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsverwaltung	OA	Andreas	Kocmata	Fachbereichsleiter
EGW - Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Mag.	Fritz	Kittel	Geschäftsführer
EGW - Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	DI	Karin	Kieslinger	Geschäftsführerin
BAUHILFE Gemeinnützige Gesellschaft mbH	Dir. Ing.	Alexander	Zangerle	Geschäftsführer

Bezeichnung	Titel	Vorname	Nachname	Ressorts/Zuständigkeiten
Steiermark				
Landeshauptmann		Hermann	Schützenhöfer	
Landesrat	Ök.Rat	Johann	Seitinger	Wohnen
LH-Stellvertreter		Anton	Lang	Finanzen
Landesrätin	Mag.	Ursula	Lackner	Bau
Ausschuss für Gemeinden u Wohnbau		Erwin	Dirnberger	Obmann
Ausschuss für Gemeinden u Wohnbau	Mag. Dr.	Wolfgang	Dolesch	Obmann-Stellvertreter
Ausschuss für Klimaschutz, Bau- u. Raumordnung		Gabriele	Kolar	Obfrau
Ausschuss für Klimaschutz, Bau- u. Raumordnung		Franz	Fartek	Obfrau-Stellvertreter
Abteilung 13 Umwelt u. Raumordnung	Mag.	Andreas	Teschinegg	interimistischer Leiter
Abteilung 16 Verkehr u. Landeshochbau	DI	Andreas	Tropper	
Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik	Dr.	Gerhard	Semmelrock	
Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik	Mag.	Michael	Sebanz	Stellvertreter Leiter A15
Graz				
Bürgermeisterin Graz		Elke	Kahr	Stadtbauverwaltung, Amt für Wohnungsangelegenheiten
Bürgermeisterin-Stellvertreterin		Judith	Schwentner	Stadtplanung, Stadtbauverwaltung
Stadtrat		Manfred	Eber	Abteilung für Immobilien
Ausschuss für Verkehr, Stadt- u. Grünraumplanung		Manuel	Lenaritsch	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Verkehr, Stadt- u. Grünraumplanung		Christian	Sikora	Vorsitzender-Stellvertreter
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen u. Immobilien	Dr.	Gerhard	Hackenberger	Vorsitzender des Ausschusses
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen u. Immobilien	Dipl. Wirtsch. Ing.	Daniela	Schlüsselberger	Vorsitzende-Stellvertreterin
Stadtbauverwaltung	DI Mag.	Bertram	Werle	Baudirektor
Stadtplanungsamt	DI	Bernhard	Inninger	Abteilungsleiter
Umweltamt	Dr.	Werner	Prutsch	Abteilungsleiter
Wohnen Graz	Mag.	Gerhard	Uhlmann	Leiter Wohnen Graz
ENNSTAL - Gemeinnützige Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft	Dr. Ing.	Wolfram	Sacherer	Vorstandsdirektor
ENNSTAL - Gemeinnützige Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft	Dir. Mag.	Alexander	Daum	Vorstandsdirektor
ÖWG	Mag.	Christian	Krainer	Vorstandsdirektor
ÖWG - Bereichsleitung Technik	Ing.	Michael	Hilmar	Bereichsleiter Technik
Kapfenberg				
Bürgermeister Stadt Kapfenberg		Friedrich	Kratzer	Wohnen
Bürgermeister-Stellvertreterin	Mag. Phil.	Melanie	Praxmaier	
2. Vizebürgermeister	KR	Erwin	Fuchs	
Stadträtin		Jenny	Baierl	Finanzen
Fachausschuss für Liegenschaften	Stadtrat	Werner	Wolfsteiner	Obmann
Fachausschuss für Liegenschaften		Raimund	Wippel	Obmann-Stellvertreter
Fachausschuss für Raumordnung und Baurecht		Wolfgang	Kreiner	Obmann
Fachausschuss für Raumordnung und Baurecht	Stadtrat	Werner	Wolfsteiner	Obmann-Stellvertreter
Baudirektion Stadt Kapfenberg	DI Mag.	Joachim	Ninaus	Abteilungsleiter
Stadtamtsdirektor	Mag.	Christian	Theiss	Leitung der Stadtverwaltung
Abteilung Liegenschaften	DI	Thomas	Feichtenhofer	Abteilungsleiter
Bürgerbüro und Sozialwesen		Monika	Vukelic-Auer	Abteilungsleiter/Wohnungsangelegenheiten
Brucker Wohnbau- u. Siedlungsvereinigung	MMag.	Michael	Ussar	Vorstand/Obmann-Stellvertreter
GEMYSAG - Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH	Mag.	Hans-Peter	Korntheuer	Sprecher der Geschäftsführung
GEMYSAG - Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen GmbH	Mag.	Wolfgang	Modera	Geschäftsführer
Schladming				
Bürgermeister Schladming	DI	Hermann	Trinker	
Stadtamtsdirektor	Mag.	Johannes	Leitner	
Stadtbauamt	DI	Elke	Böhm	Bauamtsleitung
Bürgerservice - Gemeindefürsorge		Andrea	Strauss	
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung, Ortsbildfragen u. Liegenschaften		Herbert	Gerhardtter	Obmann
Ausschuss für Familie, Soziales, Senioren, Wohnungen		Claudia	Gerhardtter	Obfrau

ANHANG 5

Cash-Flow Betrachtung bzw. Ertragswert und Überschuss Betrachtung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

		Varia 1					Varia 2, nachhaltiges Bauen - 20% Investkosten					
		3,5%	3,5%	1,8%	1,8%	3,5%	3,5%	1,8%	1,8%	3,5%	3,5%	
		Betrag	Annuität	BK	Kum. Cashflow	Betrag	Annuität	BK	Kum. Cashflow	Betrag	Annuität	
Jahr	Was	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
1	Einrichtungskosten	7 434 000	-2 424 664	-417 461	-65 200	-612 661	1	Einrichtungskosten	8 920 800	-8 920 800	85 920	561 871
2			-1 027 038	-417 461	-68 658	-1 540 155	2			-1 160 203	-500 963	-85 899
3			-1 542 155	-417 461	-68 658	-2 062 310	3			-1 750 016	-500 963	-130 336
4	5 Ersatzinvestor	-59 394	-2 120 434	-417 461	-102 242	-2 640 137	4			-2 336 338	-500 963	-184 939
5			-2 640 137	-417 461	-102 242	-3 162 380	5			-2 924 167	-500 963	-241 632
6			-3 162 380	-417 461	-102 242	-3 684 622	6			-3 512 820	-500 963	-302 327
7			-3 684 622	-417 461	-102 242	-4 206 864	7			-4 102 473	-500 963	-363 022
8			-4 206 864	-417 461	-102 242	-4 729 106	8			-4 692 126	-500 963	-423 717
9	10 Ersatzinvestor	-70 530	-4 808 216	-417 461	-111 781	-5 251 357	9			-5 281 779	-500 963	-484 412
10			-5 251 357	-417 461	-111 781	-5 773 600	10			-5 871 432	-500 963	-545 107
11			-5 773 600	-417 461	-111 781	-6 295 842	11			-6 461 085	-500 963	-605 802
12			-6 295 842	-417 461	-111 781	-6 818 084	12			-7 050 738	-500 963	-666 497
13			-6 818 084	-417 461	-111 781	-7 340 326	13			-7 640 391	-500 963	-727 192
14	15 Ersatzinvestor	-83 787	-7 340 326	-417 461	-120 048	-7 862 568	14			-8 230 044	-500 963	-787 887
15			-7 862 568	-417 461	-120 048	-8 384 810	15			-8 819 697	-500 963	-848 582
16			-8 384 810	-417 461	-120 048	-8 907 052	16			-9 409 350	-500 963	-909 277
17			-8 907 052	-417 461	-120 048	-9 429 294	17			-9 998 953	-500 963	-969 972
18			-9 429 294	-417 461	-120 048	-9 951 536	18			-10 588 556	-500 963	-1 030 667
19	20 Ersatzinvestor	-258 458	-9 730 726	-417 461	-131 248	-10 473 778	19			-11 178 159	-500 963	-1 091 362
20			-10 473 778	-417 461	-131 248	-10 996 020	20 Ersatzinvestor	-98 489	-11 031 451	-500 963	-1 152 057	-1 152 057
21			-10 996 020	-417 461	-131 248	-11 518 262	21			-11 616 014	-500 963	-1 212 752
22			-11 518 262	-417 461	-131 248	-12 040 504	22			-12 160 367	-500 963	-1 273 447
23			-12 040 504	-417 461	-131 248	-12 562 746	23			-12 704 720	-500 963	-1 334 142
24			-12 562 746	-417 461	-131 248	-13 084 988	24			-13 249 073	-500 963	-1 394 837
25	25 Ersatzinvestor	-118 162	-13 084 988	-417 461	-143 498	-13 357 751	25			-13 800 000	-500 963	-1 455 532
26			-13 357 751	-417 461	-143 498	-13 880 000	26			-14 350 927	-500 963	-1 516 227
27			-13 880 000	-417 461	-143 498	-14 402 242	27			-14 901 854	-500 963	-1 576 922
28			-14 402 242	-417 461	-143 498	-14 924 484	28			-15 452 781	-500 963	-1 637 617
29			-14 924 484	-417 461	-143 498	-15 446 726	29			-16 003 708	-500 963	-1 698 312
30	30 Ersatzinvestor	-1 122 711	-15 446 726	-417 461	-155 708	-16 000 334	30 Ersatzinvestor	-280 679	-15 536 112	-500 963	-1 759 007	-1 759 007
31			-16 000 334	-417 461	-155 708	-16 522 576	31			-16 085 892	-500 963	-1 819 702
32			-16 522 576	-417 461	-155 708	-17 044 818	32			-16 636 855	-500 963	-1 880 397
33			-17 044 818	-417 461	-155 708	-17 567 060	33			-17 187 818	-500 963	-1 941 092
34	35 Ersatzinvestor	-160 680	-17 567 060	-417 461	-168 018	-18 169 538	34			-17 738 781	-500 963	-2 001 787
35			-18 169 538	-417 461	-168 018	-18 691 780	35			-18 289 744	-500 963	-2 062 482
36			-18 691 780	-417 461	-168 018	-19 214 022	36			-18 840 707	-500 963	-2 123 177
37			-19 214 022	-417 461	-168 018	-19 736 264	37			-19 391 670	-500 963	-2 183 872
38			-19 736 264	-417 461	-168 018	-20 258 506	38			-19 942 633	-500 963	-2 244 567
39	40 Ersatzinvestor	-583 889	-20 258 506	-417 461	-180 898	-20 861 904	39			-20 493 596	-500 963	-2 305 262
40			-20 861 904	-417 461	-180 898	-21 384 146	40 Ersatzinvestor	-197 963	-21 621 015	-500 963	-2 365 957	-2 365 957
41			-21 384 146	-417 461	-180 898	-21 906 388	41			-22 173 258	-500 963	-2 426 652
42			-21 906 388	-417 461	-180 898	-22 428 630	42			-22 724 221	-500 963	-2 487 347
43			-22 428 630	-417 461	-180 898	-22 950 872	43			-23 275 184	-500 963	-2 548 042
44			-22 950 872	-417 461	-180 898	-23 473 114	44			-23 826 147	-500 963	-2 608 737
45	45 Ersatzinvestor	-235 118	-23 473 114	-417 461	-208 708	-23 895 956	45			-24 377 110	-500 963	-2 669 432
46			-23 895 956	-417 461	-208 708	-24 418 198	46			-24 928 073	-500 963	-2 730 127
47			-24 418 198	-417 461	-208 708	-24 940 440	47			-25 479 036	-500 963	-2 790 822
48			-24 940 440	-417 461	-208 708	-25 462 682	48			-26 029 999	-500 963	-2 851 517
49			-25 462 682	-417 461	-208 708	-25 984 924	49			-26 580 962	-500 963	-2 912 212
50	50 Ersatzinvestor	-279 248	-25 984 924	-417 461	-228 188	-26 407 166	50 Ersatzinvestor	-1 954 724	-21 538 314	-500 963	-2 972 907	-2 972 907
51			-26 407 166	-417 461	-228 188	-26 929 408	51			-27 083 270	-500 963	-3 033 602
52			-26 929 408	-417 461	-228 188	-27 451 650	52			-27 634 233	-500 963	-3 094 297
53			-27 451 650	-417 461	-228 188	-27 973 892	53			-28 185 196	-500 963	-3 154 992
54	55 Ersatzinvestor	-331 631	-27 973 892	-417 461	-248 468	-28 496 134	54			-28 736 159	-500 963	-3 215 687
55			-28 496 134	-417 461	-248 468	-29 018 376	55			-29 287 122	-500 963	-3 276 382
56			-29 018 376	-417 461	-248 468	-29 540 618	56			-29 838 085	-500 963	-3 337 077
57			-29 540 618	-417 461	-248 468	-30 062 860	57			-30 389 048	-500 963	-3 397 772
58			-30 062 860	-417 461	-248 468	-30 585 102	58			-30 940 011	-500 963	-3 458 467
59	60 Ersatzinvestor	-3 939 048	-30 585 102	-417 461	-272 744	-31 077 846	59			-31 490 974	-500 963	-3 519 162
60			-31 077 846	-417 461	-272 744	-31 600 088	60 Ersatzinvestor	-1 181 714	-24 622 440	-500 963	-3 579 857	-3 579 857
61			-31 600 088	-417 461	-272 744	-32 122 330	61			-32 141 803	-500 963	-3 640 552
62			-32 122 330	-417 461	-272 744	-32 644 572	62			-32 692 766	-500 963	-3 701 247
63			-32 644 572	-417 461	-272 744	-33 166 814	63			-33 243 729	-500 963	-3 761 942
64			-33 166 814	-417 461	-272 744	-33 689 056	64			-33 794 692	-500 963	-3 822 637
65	65 Ersatzinvestor	-487 838	-33 689 056	-417 461	-298 181	-34 197 237	65			-34 345 655	-500 963	-3 883 332
66			-34 197 237	-417 461	-298 181	-34 719 479	66			-34 896 618	-500 963	-3 944 027
67			-34 719 479	-417 461	-298 181	-35 241 721	67			-35 447 581	-500 963	-4 004 722
68			-35 241 721	-417 461	-298 181	-35 763 963	68			-36 000 544	-500 963	-4 065 417
69			-35 763 963	-417 461	-298 181	-36 286 205	69			-36 553 507	-500 963	-4 126 112
70	70 Ersatzinvestor	-565 641	-36 286 205	-417 461	-320 248	-36 796 453	70 Ersatzinvestor	-565 641	-31 020 915	-500 963	-4 186 807	-4 186 807
71			-36 796 453	-417 461	-320 248	-37 318 695	71			-37 577 770	-500 963	-4 247 502
72			-37 318 695	-417 461	-320 248	-37 840 937	72			-38 128 733	-500 963	-4 308 197
73			-37 840 937	-417 461	-320 248	-38 363 179	73			-38 679 696	-500 963	-4 368 892
74			-38 363 179	-417 461	-320 248	-38 885 421	74			-39 230 659	-500 963	-4 429 587
75	75 Ersatzinvestor	-609 929	-38 885 421	-417 461	-340 272	-39 225 693	75			-39 781 622	-500 963	-4 490 282
76			-39 225 693	-417 461	-340 272	-39 747 935	76			-40 332 585	-500 963	-4 550 977
77			-39 747 935	-417 461	-340 272	-40 270 177	77			-40 883 548	-500 963	-4 611 672
78			-40 270 177	-417 461	-340 272	-40 792 419	78			-41 434 511	-500 963	-4 672 367
79			-40 792 419	-417 461	-340 272	-41 314 661	79			-41 985 474	-500 963	-4 733 062
80	80 Ersatzinvestor	2 351 361	-41 314 661	-417 461	-360 868	-41 675 529	80 Ersatzinvestor	-783 787	-30 928 336	-500 963	-4 7	

Planung Kredit Varia 1

 Zinsatz 3,87%
 Laufzeit 26,00
 AB - 424.683,00
 Annuität 417.461,14
 EB 0,00

Kredit	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
AB	0,00	-7.434.000,00	-7.024.600,00	-7.009.521,07	-6.988.326,53	-6.960.588,54	-6.927.183,68	-6.888.003,69	-6.839.805,50	-6.883.910,11	-6.824.854,46	-6.804.493,25	-6.780.603,81	-4.407.005,75	-4.205.480,78	-3.950.752,54	-3.957.602,48	-3.280.520,81	-2.955.100,40	-2.620.618,91	-2.278.534,69	-1.922.816,53	-1.659.194,26	-1.185.305,56	-801.120,36	-406.000,00	0,00	
Annuitäten	-7.434.000,00	209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,09	233.754,86	240.299,09	247.028,39	253.945,19	261.055,65	268.362,21	275.870,44	283.584,06	291.544,07	299.768,23	308.160,06	316.736,57	325.503,29	334.471,88	344.653,89	353.781,18	363.622,37	373.813,76	384.379,20	395.029,78	406.000,00		
Zinsen	0,00	27.811,14	26.811,14	25.811,14	24.811,14	23.811,14	22.811,14	21.811,14	20.811,14	19.811,14	18.811,14	17.811,14	16.811,14	15.811,14	14.811,14	13.811,14	12.811,14	11.811,14	10.811,14	9.811,14	8.811,14	7.811,14	6.811,14	5.811,14	4.811,14	3.811,14	2.811,14	
EB	0,00	209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,09	233.754,86	240.299,09	247.028,39	253.945,19	261.055,65	268.362,21	275.870,44	283.584,06	291.544,07	299.768,23	308.160,06	316.736,57	325.503,29	334.471,88	344.653,89	353.781,18	363.622,37	373.813,76	384.379,20	395.029,78	406.000,00		
Annuität	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14	417.461,14
EB	0,00	209.152,00	202.291,34	196.266,58	190.073,14	183.766,28	177.361,14	170.892,74	163.515,95	156.495,48	149.095,50	141.381,78	133.857,07	125.916,18	117.752,80	109.381,07	100.734,27	91.865,92	82.749,25	73.377,32	63.742,07	53.838,86	43.667,44	33.305,94	22.451,37	11.370,54		

Planung Kredit Varia 2

 Zinsatz 3,87%
 Laufzeit 26,00
 AB - 8.000.000,00
 Annuität 500.953,30
 EB 0,00

Kredit	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
AB	0,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00	-8.000.000,00
Annuitäten	8.000.000,00	251.170,06	258.203,75	265.434,45	272.865,09	280.503,69	288.359,09	296.441,07	304.774,22	313.369,78	322.238,25	331.392,32	340.847,47	349.613,97	358.698,88	368.120,08	377.894,26	401.654,26	413.903,08	424.461,89	434.346,79	443.564,44	452.124,24	459.937,72	467.308,72		
Zinsen	0,00	309.030,00	298.030,00	287.030,00	276.030,00	265.030,00	254.030,00	243.030,00	232.030,00	221.030,00	210.030,00	199.030,00	188.030,00	177.030,00	166.030,00	155.030,00	144.030,00	133.030,00	122.030,00	111.030,00	100.030,00	89.030,00	78.030,00	67.030,00	56.030,00	45.030,00	
EB	0,00	251.170,06	258.203,75	265.434,45	272.865,09	280.503,69	288.359,09	296.441,07	304.774,22	313.369,78	322.238,25	331.392,32	340.847,47	349.613,97	358.698,88	368.120,08	377.894,26	401.654,26	413.903,08	424.461,89	434.346,79	443.564,44	452.124,24	459.937,72	467.308,72		
Annuität	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30	500.953,30
EB	0,00	249.782,40	242.748,61	235.519,81	228.087,77	220.447,53	212.583,37	204.519,29	196.219,14	187.688,58	178.915,11	169.888,04	160.624,49	151.099,39	141.303,48	131.233,29	120.881,12	110.239,10	99.299,10	88.062,78	76.491,57	64.608,84	52.388,89	39.829,12	26.917,64	13.644,84	

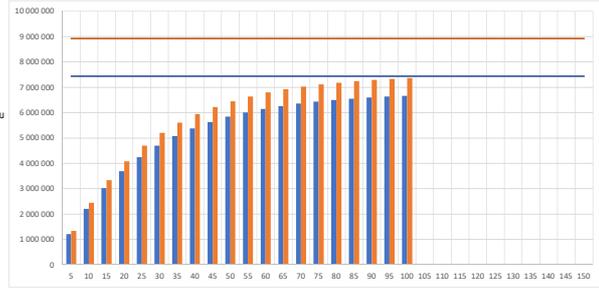
Planung Kredit Varia 1

Zinsatz	3,0%
Laufzeit	26,00
AB	- 424.663,00
Annuität	417.461,14
ES	0,00

Kredit	t	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26																																																																																																																																																																																																																																																									
AB		0,00	- 424.663,00	- 7.024.600,00	- 7.029.521,07	- 8.189.326,53	- 8.560.598,54	- 8.527.183,88	- 8.088.803,89	- 8.639.805,90	- 8.685.910,11	- 8.524.854,46	- 8.084.493,25	- 8.789.603,81	- 4.407.005,79	- 4.205.480,78	- 3.509.752,54	- 3.357.602,49	- 3.280.520,81	- 2.955.106,40	- 2.620.618,91	- 2.278.534,69	- 1.922.816,53	- 1.699.194,26	- 1.185.305,56	- 861.120,36	- 406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																										
Ausschüttung		- 7.434.000,00																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Zinsung		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES	ES	0,00	224.424,14	236.224,14	248.224,14	260.424,14	272.824,14	285.424,14	298.224,14	311.224,14	324.424,14	337.824,14	351.424,14	365.224,14	379.224,14	393.424,14	407.824,14	422.424,14	437.224,14	452.224,14	467.424,14	482.824,14	498.424,14	514.224,14	530.224,14	546.424,14	562.824,14	579.424,14	596.224,14	613.224,14	630.424,14	647.824,14	665.424,14	683.224,14	701.224,14	719.424,14	737.824,14	756.424,14	775.224,14	794.224,14	813.424,14	832.824,14	852.424,14	872.224,14	892.224,14	912.424,14	932.824,14	953.424,14	974.224,14	995.224,14	1.016.424,14	1.037.824,14	1.059.424,14	1.081.224,14	1.103.224,14	1.125.424,14	1.147.824,14	1.170.424,14	1.193.224,14	1.216.224,14	1.239.424,14	1.262.824,14	1.286.424,14	1.310.224,14	1.334.224,14	1.358.424,14	1.382.824,14	1.407.424,14	1.432.224,14	1.457.224,14	1.482.424,14	1.507.824,14	1.533.424,14	1.559.224,14	1.585.224,14	1.611.424,14	1.637.824,14	1.664.424,14	1.691.224,14	1.718.224,14	1.745.424,14	1.772.824,14	1.800.424,14	1.828.224,14	1.856.224,14	1.884.424,14	1.912.824,14	1.941.424,14	1.970.224,14	1.999.224,14	2.028.424,14	2.057.824,14	2.087.424,14	2.117.224,14	2.147.224,14	2.177.424,14	2.207.824,14	2.238.424,14	2.269.224,14	2.300.224,14	2.331.424,14	2.362.824,14	2.394.424,14	2.426.224,14	2.458.224,14	2.490.424,14	2.522.824,14	2.555.424,14	2.588.224,14	2.621.224,14	2.654.424,14	2.687.824,14	2.721.424,14	2.755.224,14	2.789.224,14	2.823.424,14	2.857.824,14	2.892.424,14	2.927.224,14	2.962.224,14	2.997.424,14	3.032.824,14	3.068.424,14	3.104.224,14	3.140.224,14	3.176.424,14	3.212.824,14	3.249.424,14	3.286.224,14	3.323.224,14	3.360.424,14	3.397.824,14	3.435.424,14	3.473.224,14	3.511.224,14	3.549.224,14	3.587.424,14	3.625.824,14	3.664.424,14	3.703.224,14	3.742.224,14	3.781.424,14	3.820.824,14	3.860.424,14	3.900.224,14	3.940.224,14	3.980.424,14	4.020.824,14	4.061.424,14	4.102.224,14	4.143.224,14	4.184.424,14	4.225.824,14	4.267.424,14	4.309.224,14	4.351.224,14	4.393.424,14	4.435.824,14	4.478.424,14	4.521.224,14	4.564.224,14	4.607.424,14	4.650.824,14	4.694.424,14	4.738.224,14	4.782.224,14	4.826.424,14	4.870.824,14	4.915.424,14	4.960.224,14	5.005.224,14	5.050.424,14	5.095.824,14	5.141.424,14	5.187.224,14	5.233.224,14	5.279.424,14	5.325.824,14	5.372.424,14	5.419.224,14	5.466.224,14	5.513.424,14	5.560.824,14	5.608.424,14	5.656.224,14	5.704.224,14	5.752.824,14	5.801.424,14	5.850.224,14	5.899.224,14	5.948.424,14	5.997.824,14	6.047.424,14	6.097.224,14	6.147.424,14	6.197.824,14	6.248.424,14	6.299.224,14	6.350.424,14	6.401.824,14	6.453.424,14	6.505.224,14	6.557.224,14	6.609.424,14	6.661.824,14	6.714.424,14	6.767.224,14	6.820.424,14	6.873.824,14	6.927.424,14	6.981.224,14	7.035.224,14	7.089.424,14	7.143.824,14	7.198.424,14	7.253.224,14	7.308.224,14	7.363.424,14	7.418.824,14	7.474.424,14	7.530.224,14	7.586.224,14	7.642.424,14	7.698.824,14	7.755.424,14	7.812.224,14	7.869.424,14	7.926.824,14	7.984.424,14	8.042.224,14	8.100.224,14	8.158.424,14	8.216.824,14	8.275.424,14	8.334.224,14	8.393.224,14	8.452.424,14	8.511.824,14	8.571.424,14	8.631.224,14	8.691.224,14	8.751.424,14	8.811.824,14	8.872.424,14	8.933.224,14	8.994.224,14	9.055.424,14	9.116.824,14	9.178.424,14	9.240.224,14	9.302.424,14	9.364.824,14	9.427.424,14	9.490.224,14	9.553.224,14	9.616.424,14	9.679.824,14	9.743.424,14	9.807.224,14	9.871.424,14	9.935.824,14	10.000.424,14	10.065.224,14	10.130.424,14	10.195.824,14	10.261.424,14	10.327.224,14	10.393.424,14	10.459.824,14	10.526.424,14	10.593.224,14	10.660.424,14	10.727.824,14	10.795.424,14	10.863.224,14	10.931.224,14	11.000.000,00
Zinsen		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279,20	395.029,78	406.000,00																																																																																																																																																																																																																																																											
ES		209.305,14	215.169,79	221.184,55	227.387,99	233.784,86	240.399,99	247.238,39	253.346,19	261.055,65	268.366,21	275.379,44	283.084,06	291.544,97	299.708,23	308.500,06	318.726,57	325.593,29	334.711,88	344.083,89	353.718,18	363.622,37	373.803,76	384.279																																																																																																																																																																																																																																																													

Gebäudekennzahlen:	Var. 1	Var. 2	
Fläche (BGF)	m ² 3 500	3 500	
Bauwerkskosten BWK	€/m ² BGF 1 500	1 800	Kostengruppe 2, 3, 4, zB BKI
Baunebenkosten BNK	% der BWK 18%	18%	Kostengruppe 7, 8
Umsatzsteuer	% 20%	20%	
Errichtungskosten ohne Einrichtung und Außenanlagen	€/m ² BGF 2 124	2 549	
Nutzflächenanteil	% 68%	68%	zB BKI
Nutzfläche	m ² 2 380	2 380	
Miete ohne BK und Ust. per Monat	€/m ² NF 10,00	11,00	durchschnittliche Miete im gemeinnützigen Wohnbau
Miete ohne BK und Ust. im Jahr (=RoHE)	€ 285 600	314 160	Jahresrohertrag
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten im Jahr	€/m ² BGF 2,00	2,00	
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten im Jahr	€ 7 000	7 000	
laufende Instandhaltung im Jahr	€/m ² BGF 2,00	2,00	
laufende Instandhaltung im Jahr	€ 7 000	7 000	
Jahresreinertrag	€ 271 600	300 160	
1. Ersatzinvestition, Intervall (Jahren)	a 5	20	>=10, 5-Jahresschritte
1. Ersatzinvestition, Betrag	€ 50 000	50 000	
2. Ersatzinvestition, Intervall (Jahren)	a 20	30	>=10, 5-Jahresschritte
2. Ersatzinvestition, Betrag	€ 100 000	100 000	
3. Ersatzinvestition, Intervall (Jahren)	a 30	50	>=10, 5-Jahresschritte
3. Ersatzinvestition, Betrag	€ 350 000	350 000	
Gesamtnutzungsdauer	a 100	100	
Liegenschaftszinssatz	% 4,0%	4,0%	
Errichtungskosten	7 434 000	8 920 800	
Barwert Reinertrag	6 655 558	7 355 420	
Barwert Ersatzinvestitionen	415 881	132 674	
Ertragswert Gebäude	6 239 677	7 222 746	
Überschuss	-1 194 323	-1 698 054	

Vervollfälliger 24,5050 24,5050



Jahr	i	q	Variante 1		Variante 2		1,02 0,02	1,04 0,04	1,06 0,06	1,08 0,08		
			Vervielfältiger Ertragswert	Kosten	Vervielfältiger Ertragswert	Kosten						
5	1	4,4518	1 209 115	7 434 000	1	4,4518	1 336 259	8 920 800	4,7135	4,4518	4,2124	3,9927
10	1	8,1109	2 202 919	7 434 000	1	8,1109	2 434 566	8 920 800	8,9826	8,1109	7,3601	6,7101
15	1	11,1184	3 019 154	7 434 000	1	11,1184	3 337 295	8 920 800	12,8493	11,1184	9,7122	8,5586
20	1	13,5903	3 691 133	7 434 000	1	13,5903	4 079 272	8 920 800	16,3514	13,5903	11,4699	9,8181
25	1	15,6221	4 242 957	7 434 000	1	15,6221	4 689 124	8 920 800	19,5235	15,6221	12,7834	10,6748
30	1	17,2320	4 696 516	7 434 000	1	17,2320	5 190 377	8 920 800	22,3965	17,2320	13,7648	11,2378
35	1	18,8946	5 093 309	7 434 000	1	18,8946	5 622 370	8 920 800	24,9986	18,8946	14,4992	11,5546
40	1	19,7928	5 375 717	7 434 000	1	19,7928	5 940 999	8 920 800	27,3555	19,7928	15,0463	11,8246
45	1	20,7200	5 627 563	7 434 000	1	20,7200	6 219 327	8 920 800	29,4902	20,7200	15,4558	12,1084
50	1	21,4822	5 834 561	7 434 000	1	21,4822	6 448 093	8 920 800	31,4236	21,4822	15,7619	12,2335
55	1	22,1086	6 004 039	7 434 000	1	22,1086	6 636 121	8 920 800	33,1748	22,1086	15,9925	12,3188
60	1	22,6235	6 144 540	7 434 000	1	22,6235	6 790 667	8 920 800	34,7609	22,6235	16,1614	12,3766
65	1	23,0467	6 259 479	7 434 000	1	23,0467	6 917 692	8 920 800	36,1975	23,0467	16,2891	12,4160
70	1	23,3945	6 353 950	7 434 000	1	23,3945	7 022 098	8 920 800	37,4986	23,3945	16,3845	12,4428
75	1	23,6804	6 431 599	7 434 000	1	23,6804	7 107 911	8 920 800	38,6771	23,6804	16,4558	12,4611
80	1	23,9154	6 495 420	7 434 000	1	23,9154	7 178 444	8 920 800	39,7445	23,9154	16,5091	12,4735
85	1	24,1085	6 547 877	7 434 000	1	24,1085	7 236 417	8 920 800	40,7113	24,1085	16,5489	12,4820
90	1	24,2673	6 590 993	7 434 000	1	24,2673	7 284 066	8 920 800	41,5869	24,2673	16,5767	12,4877
95	1	24,3978	6 626 430	7 434 000	1	24,3978	7 323 230	8 920 800	42,3800	24,3978	16,6009	12,4917
100	1	24,5050	6 655 558	7 434 000	1	24,5050	7 355 420	8 920 800	43,0984	24,5050	16,6175	12,4943
105	0	24,5931	0	7 434 000	0	24,5931	0	8 920 800	43,7490	24,5931	16,6300	12,4961
110	0	24,6656	0	7 434 000	0	24,6656	0	8 920 800	44,3362	24,6656	16,6392	12,4974
115	0	24,7251	0	7 434 000	0	24,7251	0	8 920 800	44,8720	24,7251	16,6462	12,4982
120	0	24,7741	0	7 434 000	0	24,7741	0	8 920 800	45,3554	24,7741	16,6514	12,4988
125	0	24,8143	0	7 434 000	0	24,8143	0	8 920 800	45,7932	24,8143	16,6552	12,4992
130	0	24,8474	0	7 434 000	0	24,8474	0	8 920 800	46,1898	24,8474	16,6581	12,4994
135	0	24,8746	0	7 434 000	0	24,8746	0	8 920 800	46,5490	24,8746	16,6603	12,4996
140	0	24,8969	0	7 434 000	0	24,8969	0	8 920 800	46,8743	24,8969	16,6619	12,4997
145	0	24,9153	0	7 434 000	0	24,9153	0	8 920 800	47,1690	24,9153	16,6631	12,4998
150	0	24,9303	0	7 434 000	0	24,9303	0	8 920 800	47,4358	24,9303	16,6640	12,4999

