



DIPLOMARBEIT

Sozialer Wohnbau für Stadtregionen **Grundlagen und Eckpunkte für eine stadtregionale** **Wohnbaustrategie**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Sibylla Zech

E 280/7 Fachbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung

Department für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

David Schwab, BSc

01054681

Rotenhofgasse 79/1/23, 1100 Wien

Wien, 27. September 2017

Kurzfassung

Stadtregionen bilden den wichtigsten Lebens- und Wirtschaftsraum in Österreich. Der hohe Bestand an sozialem Wohnbau und der Zugang für eine breite Bevölkerungsgruppe haben in der Vergangenheit maßgeblich zur Leistbarkeit von Wohnraum in Stadtregionen beigetragen, auch wenn die Wohnkosten in den letzten Jahren stark angestiegen sind.

Wohnungspolitische Überlegungen sind nur sehr selten vorhanden. In der vorliegenden Arbeit werden daher erstmalig Eckpunkte für eine stadtrregionale Wohnbaustrategie definiert. Diese umsetzungsorientierte Strategie umfasst die Bedarfsplanung, die Verfügbarmachung von Bestandswohnungen sowie unterschiedliche Maßnahmen für den Wohnungsneubau. Aufbauend auf der Literaturrecherche, der Datenanalyse des stadtrregionalen Wohnbaubestandes, den ExpertInneninterviews und zwei Fallbeispielen (Mittelstadtregion Leoben und Kleinstadtregion Weiz) werden unterschiedliche Handlungsempfehlungen und ein Prozessablauf zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu leistbarem Wohnraum in Stadtregionen dargelegt.

In der Wohnbauanalyse zeigte sich, dass der soziale Wohnbau für Stadtregionen eine besondere Bedeutung hat. 85% des Gesamtbestandes an sozialem Wohnbau konzentrieren sich auf die 34 österreichischen Stadtregionen. Den Kernstädten kommt im sozialen Wohnbau in fast allen Stadtregionen eine überproportionale Bedeutung zu.

Um den Zugang und die Verfügbarkeit von sozialem Wohnbau zu verbessern, braucht es Kooperationen zwischen Gemeinden. Dafür benötigte Kooperationsmodelle sind vorhanden und können von den Gemeinden bzw. Stadtregionen angewendet werden. Das Spektrum reicht dabei von informellen bis hin zu institutionalisierten Kooperationen. Um Wohnbau allerdings zu einem stadtrregionalen Thema zu machen, muss dieses zunächst auf die Agenden der regionalen Gremien kommen.

Die Rahmenbedingungen und die daraus entstehenden Herausforderungen sind in Stadtregionen unterschiedlich. Eine stadtrregionale Wohnbaustrategie muss daher je nach Herausforderungen unterschiedlich ausgerichtet sein. Dies wird anhand der Mittelstadtregion Leoben und der Kleinstadtregion Weiz deutlich. Die Mittelstadtregion Leoben verfügt über einen großen Bestand an sozialem Wohnbau und muss sich vermehrt auf eine bessere Kooperation bei Bestandswohnungen fokussieren. Die Kleinstadtregion Weiz hat hingegen einen sehr schwach ausgeprägten Bestand an sozialem Wohnbau, weist aber insbesondere in der Achse Weiz-Gleisdorf ein hohes Bevölkerungswachstum auf. Daher muss der Fokus auf der Sicherung von Flächen für den sozialen Wohnbau, sowie dem Wohnungsneubau gelegt werden.

Maßgeblich für die Entwicklung einer Gemeinde im Sinne der Wohnbevölkerung ist auf die ausreichende Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zu achten. Aufgrund der unterschiedlichen funktionalen Verflechtungen in Stadtregionen bedarf es stadtrregionalen Kooperationen zur strategischen Abstimmung der Wohnbautätigkeit und Siedlungsentwicklung.

Abstract

Urban regions are the most important areas for housing and economic activities in Austria. The big stock of social housing coupled with the openness to a broad section of the population are responsible for a wide selection of affordable homes in urban regions. However, housing costs went up in recent years.

Since strategic approaches to housing are rare, a change is needed. Therefore, key points of a housing strategy in urban regions have been defined in this thesis. This strategy includes housing demand forecasts, improvement of accessibility to social housing and construction of new tenements. Building on a literature research, an analysis of housing data in urban regions, several interviews with planning and housing experts and two case studies (Leoben and Weiz), different suggestions of action have been released. Furthermore, a process to improve access to social housing has been established.

The analysis of housing data shows that social housing is of high importance within urban regions. 85% of all social housing is located in urban regions and therefore part of one of the 34 Austrian urban regions. Core cities fulfil an important function as they provide disproportionate numbers of social housing.

To improve access to social housing, cooperation between municipalities is needed. Cooperation is possible through different models. This ranges from informal to institutionalized cooperation within urban regions. In order to make housing a regional topic, stakeholders need to put it on the agenda of regional councils.

The framework conditions and the resulting challenges are diverse in numerous urban regions. Therefore, a regional urban housing strategy must be oriented differently according to the challenges. This was illustrated by the medium-sized urban region of Leoben and the small-sized urban region of Weiz. Leoben has a large social housing stock and must focus on better cooperation with existing housing estates. Weiz, on the other hand, has a very small social housing stock. Particularly the area between Weiz and Gleisdorf is growing rapidly. Therefore, the focus within the urban regional must be on securing land for further social housing development, as well as increased construction of social housing.

A sufficient availability of affordable housing is essential for the development of a municipality in the sense of the residential population. Due to different functional merges within urban regions, cooperation on social housing and settlement development on a strategic level is necessary.

Danksagung

Ich möchte mich besonders bei **Univ.Prof. Sibylla Zech** für die ausgezeichnete Betreuung während dem Verfassen meiner Diplomarbeit bedanken. Die zahlreichen Anmerkungen und Ratschläge haben maßgeblich zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen.

Des Weiteren möchte ich mich bei **allen Expertinnen und Experten** bedanken, die sich Zeit genommen haben meine Fragen zu beantworten und mir mit ihrer Expertise spannende Einblicke in die Praxis geben konnten. Besonderer Dank geht hierbei an Frau Dr.ⁱⁿ **Gutheil-Knopp-Kirchwald**, Herrn **Fidlschuster**, Herrn Dipl.-Geogr. **Hofmeister** und an Herrn Mag. **Werderitsch**.

Besonderer Dank ergeht an **Bernhard, Gabriel, Isaak, Laura, Maria, Marion und Tabea** für die unterstützenden Worte in den letzten Jahren und für den grandiosen Ideenaustausch an unseren Diplomarbeitstammtischen. Ihr habt die Studienzeit unvergesslich gemacht. **Bernhard, Gabriel, Isaak, Maria und Nadine** möchte ich für die umfangreichen Anmerkungen beim Korrekturlesen danken. Ein gesonderter Dank für die Bereitstellung von wichtigen Wohnbaudaten ergeht an **Marion und Tabea**.

Meinen Eltern möchte ich an dieser Stelle ganz besonders für die Ermöglichung des Studiums danken. **Meiner Schwester** möchte ich für die Unterstützung bei der Übersetzung des Abstracts danken.

Abkürzungen

abs.	absolut
AG	Aktiengesellschaft
AZ	Außenzone
Bgld	Burgenland
BKA	Bundeskanzleramt
d.h.	das heißt
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GSR	Großstadtregion
HWS	Hauptwohnsitz
ibid.	ibidem/ebenda
idF	in der Fassung
IKK	Interkommunale Kooperation
KSR	Kleinstadtregion
Ktn	Kärnten
MPR	Metropolregion
MSR	Mittelstadtregion
NGO	Nichtregierungsorganisation
NÖ	Niederösterreich
Ö	Österreich
OÖ	Oberösterreich
ÖREK 2011	Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz

ÖV	Öffentlicher Verkehr
Sbg	Salzburg
sog.	sogenannte/sogenanntes
Stmk	Steiermark
T	Tirol
TU Wien	Technische Universität Wien
Vbg	Vorarlberg
vs.	versus
W	Wien
WE	Wohneinheit

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	2
Abstract	3
Danksagung	4
1. Einleitung.....	11
1.1. Problemstellung.....	11
1.2. Zielsetzungen und Forschungsfragen	12
1.3. Aufbau der Arbeit	13
1.4. Methodik.....	14
2. Analytische und theoretische Grundlagen.....	16
2.1. Leistbares Wohnen und sozialer Wohnbau.....	16
2.1.1. Leistbares Wohnen	18
2.1.1.1. Leistbares Wohnen in Österreich	19
2.1.1.2. Leistbares Wohnen und die Rolle der Raumplanung.....	20
2.1.2. Formen des sozialen Wohnbaus.....	25
2.1.2.1. Kommunaler Wohnbau	25
2.1.2.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen (Wohnungsgemeinnützigkeit)	26
2.1.2.3. Geförderter Wohnbau (Wohnbauförderung)	30
2.1.3. Motive für sozialen Wohnbau	32
2.1.4. Sozialer Wohnbau in Österreich.....	34
2.1.4.1. Eigentumsverhältnisse	34
2.1.4.2. Wohnkosten	36
2.1.4.3. Sozialer vs. privater Wohnbau.....	38
2.1.4.4. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt	45
2.1.5. Conclusio zu „Sozialer Wohnbau und leistbares Wohnen“	46
2.2. Interkommunale Kooperation	48
2.2.1. Bereiche interkommunaler Kooperation.....	49
2.2.2. Motive für interkommunale Kooperation.....	50
2.2.3. Organisationsformen interkommunaler Kooperation.....	52
2.2.3.1. Informelle Kooperationen	53
2.2.3.2. Kooperation auf der Basis von vertraglichen Vereinbarungen	53
2.2.3.3. Institutionalisierte Kooperationen	54
2.2.4. Ablauf der Etablierung einer interkommunalen Kooperation	59
2.2.5. Grenzen und Hindernisse interkommunaler Kooperation.....	62

2.2.6. Interkommunale Kooperation und Wohnbau	63
2.2.7. Conclusio zu „Interkommunale Kooperation“	65
2.3. Stadtregionen	66
2.3.1. Typen von Stadtregionen.....	67
2.3.2. Organisationsformen stadtreionaler Kooperation.....	69
2.3.3. Voraussetzung zur Etablierung einer Stadtregionspolitik.....	72
2.3.4. Stadtregionspolitik in Österreich	75
2.3.5. Stadtregionen und Wohnbau.....	76
2.3.6. Conclusio zu „Stadtregionen“	77
2.4. Conclusio zu „2. Analytische und theoretische Grundlagen“	78
3. Wohnbau in Stadtregionen	79
3.1. Hauptwohnsitzwohnungen in Stadtregionen	80
3.2. Anzahl Wohnungen in Gebäuden.....	82
3.3. EigentümerInnenstruktur in Stadtregionen.....	83
3.3.1. EigentümerInnenstruktur ab zwei Wohneinheiten je Gebäude.....	95
3.3.2. EigentümerInnenstruktur ab elf Wohneinheiten je Gebäude.....	99
3.4. Sozialer Wohnbau in Stadtregionen	101
3.4.1. Anteil des sozialen Wohnbaus	101
3.4.2. Räumliche Verteilung des sozialen Wohnbaus in Stadtregionen	106
3.5. Conclusio zu „3. Wohnbau in Stadtregionen“	109
4. Stadtreionaler sozialer Wohnbau	111
4.1. Definition	112
4.2. Eckpunkte einer Strategie für stadtreionalen sozialen Wohnbau.....	114
4.2.1. Stadtreionale Bedarfserhebung.....	114
4.2.2. Stadtreionale Bedarfsdeckung	117
4.2.2.1. Nutzung des Wohnungsbestandes.....	117
4.2.2.2. Wohnungsneubau.....	120
4.3. Conclusio zu „4. Stadtreionaler sozialer Wohnbau“	124
5. Ansätze zur Umsetzung von stadtreionalem sozialem Wohnbau	126
5.1. Sozialer Wohnbau auf die Tagesordnung der Regionen.....	127
5.2. Wohnbaukonferenz	127
5.3. Stadtreionale Wohnbaustrategie.....	128
5.4. Pilotprojekt	129
5.5. Institutionalisierte Kooperation im sozialen Wohnbau	130
5.5.1. Gemeindeverbände (Mehrzweckverbände)	130

5.5.2. Stadregionales Management	131
5.5.3. Stadregionale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft	132
5.6. EXKURS: Regionaler Wohnbau in München.....	134
5.6.1. Regionale Wohnbaukonferenz München	134
5.6.2. Moro-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung	137
5.7. AkteurInnen.....	139
5.8. Möglichkeiten der Finanzierung von stadtregeralem Wohnbau	141
5.9. Mehrwert und Auswirkungen einer stadtregeralen Wohnbaustrategie	143
5.9.1. Mehrwert für die Stadtreger	143
5.9.2. Auswirkungen auf die Stadtreger	146
5.10. Conclusio zu „5. Ansätze zur Umsetzung von stadtregeralem sozialem Wohnbau“	148
6. Fallbeispiele	149
6.1. Obersteiermark Ost – Mittelstadtreger Leoben	150
6.1.1. Lage und Abgrenzung der Region	150
6.1.2. Charakteristik der Region	151
6.1.3. Regionale Planungsdokumente	152
6.1.3.1. Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost.....	153
6.1.3.2. Leitbild der Großregier Obersteiermark Ost 2014+.....	154
6.1.3.3. Regier im Wandel - Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost	157
6.1.4. Wohnbau in der Regier	159
6.1.5. WohnbauakteurInnen in der Regier.....	166
6.1.6. Stadtregeraler Wohnbau für die Obersteiermark Ost	167
6.1.7. Analyseergebnisse	168
6.2. Oststeiermark – Kleinstadtreger Weiz	170
6.2.1. Lage und Abgrenzung der Regier	170
6.2.2. Charakteristik der Regier	171
6.2.3. Regionale Planungsdokumente	173
6.2.3.1. Regionales Entwicklungsprogramm für die Regier Oststeiermark	173
6.2.3.2. Regionales Entwicklungsleitbild Oststeiermark 2014+	174
6.2.4. Wohnbau in der Regier	176
6.2.5. WohnbauakteurInnen in der Regier.....	183
6.2.6. Stadtregeraler Wohnbau für die Oststeiermark.....	184
6.2.7. Analyseergebnisse	186
6.3. Conclusio zu „6. Fallbeispiele“	186

7. Empfehlungen und Schlussfolgerungen.....	188
8. Verzeichnisse	196
8.1. Abbildungsverzeichnis	196
8.2. Tabellenverzeichnis	197
8.3. Quellenverzeichnisse.....	198
8.3.1. Literaturverzeichnis	198
8.3.2. Internetquelle	203
8.3.3. Interviewverzeichnis	205
8.3.4. Datenquellen	206
8.3.5. Rechtsquellenverzeichnis	207

1. Einleitung

1.1. Problemstellung

Die Wohnungslandschaft in Österreich ist im Umbruch. Über Jahrzehnte war Wohnen in Österreich vergleichsweise günstig, in den vergangenen Jahren kam es allerdings zu starken Preisanstiegen. Diese Preisanstiege sind besonders im Wohnungsneubau sowie im Wohnungsbestand bei Eigentumswohnungen und freifinanzierten Wohnungen spürbar. **Stadtregionen sind in Österreich besonders stark vom Anstieg der Wohnkosten betroffen.**

Dieser Anstieg hat mehrere Gründe, allerdings können als Hauptkostentreiber das teilweise starke **Bevölkerungswachstum in Stadtregionen** und die damit einhergehende **höhere Nachfrage nach Wohnraum, der Anstieg der Bodenpreise** und die **zunehmende Problematik der Nicht-Verfügbarkeit von Grundstücken** für den sozialen Wohnbau gesehen werden. Auch die **hohen Baukosten** im (sozialen) Wohnbau erschweren es, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Gerade im freifinanzierten Wohnungssegment ist eine Zunahme an Wohnungen als Anlage- oder Spekulationsgut zu verzeichnen. Ferner ist der Bau von kommunalen Wohnungen seit einigen Jahren fast vollkommen zum Erliegen gekommen. Für den **Neubau von sozialem Wohnbau sind fast ausschließlich gemeinnützige Bauvereinigungen verantwortlich**. Dies hat die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum, vor allem in Stadtregionen, eingeschränkt.

Um ein weiteres starkes Ansteigen der Wohnkosten zu verhindern und die **Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zu verbessern**, sind unterschiedliche Maßnahmen zu treffen. Diese reichen von einer **Wohnbauoffensive** über die **Mobilisierung und Attraktivierung von Bestandswohnungen** bis hin zur **Kostenreduktion in Bau und Verwaltung**. Dafür bedarf es grundlegender Überlegungen, wie diese unterschiedlichen Maßnahmen umgesetzt werden können. Wohnungspolitische Strategien sind in Österreich allerdings bisher Mangelware.

In dieser Arbeit wird einerseits **Wohnbau stadtreional analysiert**, andererseits eine **Strategie entwickelt**, wie der Zugang und die Verfügbarkeit von sozialem Wohnraum in Stadtregionen verbessert werden kann. In den kommenden Jahren sind Stadtregionen mit einem sehr starken Bevölkerungswachstum konfrontiert und es müssen Maßnahmen getroffen werden, um **die langfristige Wohnversorgung zu leistbaren und qualitativ hochwertigen Konditionen aufrecht zu erhalten**. Der Fokus der Anstrengungen im sozialen Wohnbau muss daher in den nächsten Jahren vor allem auf Stadtregionen gelegt werden.

1.2. Zielsetzungen und Forschungsfragen

Diese Arbeit richtet sich an **politische EntscheidungsträgerInnen, regional agierende AkteurInnen in Stadtregionen sowie AkteurInnen aus dem Wohnungswesen**. Ziel ist es, ein **Verständnis für die Bedeutung von sozialem Wohnbau für Stadtregion zu schaffen**. Außerdem wird auf die Relevanz von strategischen Überlegungen und wohnungspolitischen Konzepten hingewiesen, um langfristig den **Zugang der Bevölkerung auf leistbaren Wohnraum sicherzustellen**.

Die Analyse der Eigentumsverhältnisse bildet eine erste stadtregionale Beschäftigung mit der Thematik Wohnbau. Folgend werden Eckpunkte einer Strategie für stadtregionalen sozialen Wohnbau skizziert, die als Diskussionsgrundlage für stadtregionale Kooperationen in diesem Bereich fungieren sollen.

Aufbauend auf den geschilderten Problemstellungen, den Zielsetzungen der Arbeit und der Grundannahme, dass Wohnen in Stadtregionen durch verstärkte Kooperation und damit einhergehender Effizienzsteigerung leistbarer gemacht werden kann, wurden zwei Hauptforschungsfragen mit insgesamt fünf Unterforschungsfragen formuliert:

- Welche Bedeutung hat sozialer Wohnbau für den österreichischen Wohnungsmarkt und im Speziellen für den Wohnungsmarkt österreichischer Stadtregionen?
 - Wie ist sozialer Wohnbau in österreichischen Stadtregionen repräsentiert?
 - Gibt es einen räumlichen Fokus des sozialen Wohnbaus auf Stadtregionen?

- Welchen Beitrag können Stadtregionen leisten, um leistbaren Wohnraum sicherzustellen?
 - Was kann unter stadtregionalem sozialem Wohnbau verstanden werden?
 - Wie kann eine stadtregionale Strategie zur Realisierung von sozialem Wohnbau aussehen und wie kann diese umgesetzt werden?
 - Welche Arten interkommunaler und stadtregionaler Kooperation gibt es und wie können diese zur Realisierung von sozialem Wohnbau beitragen?

1.3. Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich insgesamt in **acht Kapitel**, in denen die Komplexität der Thematik „Sozialer Wohnbau und Stadtregionen“ aufgezeigt und Lösungsansätze zu einem verbesserten Zugang zu leistbarem Wohnraum in Stadtregionen dargelegt werden.

Zunächst werden in Kapitel 1 **aktuelle Problemstellungen** im Bereich sozialer Wohnbau formuliert und aufbauend die **Zielsetzungen der Arbeit** formuliert. Abschluss findet dieses Kapitel in der Offenlegung der **angewendeten Methoden**.

Wichtige **Grundlagen zu den Themen „Soziales und leistbares Wohnen“, „Interkommunaler Kooperation“ sowie zu „Stadtregionen“** werden in Kapitel 2 erörtert und in Bezug zu Wohnen gesetzt.

Wohnbau auf stadtregionaler Ebene wird in Kapitel 3 analysiert. Dabei wird stark auf sozialen Wohnbau eingegangen. Ziel ist es, eine erste **stadtregionale Analyse des Wohnungswesens** durchzuführen. Dabei wurde großteils auf Daten zur Eigentumsstruktur zurückgegriffen und die räumliche Konzentration von sozialem Wohnraum auf Stadtregionen und Kernstädte nachgewiesen.

Die **Definition von stadtregionalem sozialem Wohnbau** erfolgt in Kapitel 4. Aufbauend werden **Eckpunkte einer stadtregionalen Wohnbaustrategie** erläutert. Diese umfassen die Themen Bedarfserhebung, Wohnungsbestand und Wohnungsneubau.

Ansätze zur Umsetzung von stadtregionalem sozialem Wohnbau werden in Kapitel 5 dargelegt. Dabei wird auf einen **möglichen Prozessablauf** eingegangen, wie stadtregionale Kooperationen eingerichtet werden können. Auch auf unterschiedliche Kooperationsarten wie Wohnbaukonferenzen, die Erstellung einer stadtregionalen Wohnbaustrategie, die Umsetzung eines Pilotprojekts und auf unterschiedliche Formen der institutionalisierten Kooperation wird eingegangen. Außerdem wird in einem Exkurs auf die aktuellen Entwicklungen im Bereich Wohnbaukooperation in der Metropolregion München eingegangen. Abgeschlossen wird das Kapitel mit einer **Analyse der wichtigsten Akteurlinnen** in Stadtregionen, **potentiellen Finanzierungsmöglichkeiten** und den **positiven und negativen Auswirkungen von stadtregionalen Wohnbaukooperationen**.

In Kapitel 6 werden die beiden steirischen **Stadtregionen Leoben und Weiz** einer detaillierteren Analyse unterzogen und der Stellenwert von Wohnbau in der Region analysiert. Auch wird auf wichtige WohnbauakteurInnen in der Region eingegangen und ein Ausblick gegeben, **wie der Zugang zu qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum verbessert werden kann**.

Abschließend werden in Kapitel 7 **Handlungsempfehlungen** formuliert und ein Prozess dargestellt, wie der Zugang zu leistbarem Wohnraum in Stadtregionen vereinfacht werden kann.

1.4. Methodik

In der Arbeit finden **unterschiedliche Methoden** Anwendung und die Palette reicht von Literaturrecherche über Auswertung von Wohnbaudaten bis hin zu Interviews.

Die **Abgrenzung der österreichischen Stadtregionen** und deren Aufteilung in Kern- und Außenzonen wird **vom Projekt „Stadtregionen.at“** des österreichischen Städtebunds und des KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung übernommen.

Im Zuge der **Literaturrecherche** wird auf unterschiedliche Medien zurückgegriffen. Die Literatur ist bis auf wenige Standardwerke weit jünger als zehn Jahre. Auch zahlreiche **Internetseiten** und **Planungsdokumente** werden herangezogen.

Insgesamt wurden für die Diplomarbeit **vier Interviews mit ExpertInnen** aus der Wohnungswirtschaft, den Fallbeispielregionen und der Landeshauptstadt München geführt. Diese wurden entweder in Form von persönlichen Interviews, Telefoninterviews oder der Beantwortung von Fragen per Email durchgeführt. Dabei wurden wichtige Erkenntnisse gewonnen, die in die Arbeit eingeflossen sind. Für die Fallbeispiele waren besonders die Interviews mit den Regionalmanagern von großem Erkenntnisgewinn, um die Funktionsweise der Regionen besser begreifen zu können.

Für die **stadtregionale Wohnbauanalyse** wird auf Daten der Statistik Austria aus der **Registerzählung 2011** zurückgegriffen. Diese Daten sind auf Gemeindeebene verfügbar, mussten allerdings wegen Gemeindezusammenlegungen auf den aktuellen Gebietsstand gebracht werden. Durch die Verfügbarkeit der Daten können **Aussagen über die EigentümerInnenstruktur österreichischer Stadtregionen** getroffen werden. Ferner kann so eine räumliche Konzentration des sozialen Wohnbaus auf Stadtregionen und insbesondere auf Kernstädte nachgewiesen werden. Die Wohnbaudaten werden vor allem in Form von eigens erstellten Diagrammen, Karten oder Tabellen abgebildet.

Aus der Literaturrecherche, den Interviews und der Wohnbauanalyse werden Erkenntnisse abgeleitet, die wiederum in Handlungsempfehlungen an unterschiedliche AkteurInnen zusammengeführt werden. Aufbauend darauf wurde ein Prozess skizziert, wie die Handlungsempfehlungen optimal ineinandergreifen.

In den unterschiedlichen Kapiteln kommen verschiedene Kombinationen der Methoden zur Anwendung:

- Das Kapitel **„Analytische und theoretische Grundlagen“** ist vor allem unter der **Verwendung von Literatur- und Internetquellen sowie statistischen Wohnbaudaten** verfasst. Auch die Erkenntnisse aus dem Interview mit dem österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen finden Eingang in dieses Kapitel.
- Das Herzstück des Kapitels **„Wohnbau in Stadtregionen“** bildet die **statistische Auswertung der Wohnbaudaten** aus der Registerzählung 2011. Dabei werden erstmals Wohnbauanalysen auf stadtregionaler Ebene durchgeführt.

- Aufbauend auf der statistischen Analyse wird im Kapitel **„Stadtregionaler sozialer Wohnbau“** die **Grundidee einer stadtregionalen Kooperation im Wohnbau vertieft**. Dabei werden **Eckpunkte einer stadtregionalen Wohnbaustrategie** skizziert.
- Diese Grundidee wird im Folgekapitel **„Ansätze zur Umsetzung von stadtregionalem sozialem Wohnbau“** noch weiter vertieft und **Überlegungen zu AkteurlInnen, Finanzierung und Auswirkungen** einer stadtregionalen Wohnbaustrategie getätigt.
- Die im Kapitel **„Fallbeispiele“** erzielten Erkenntnisse zu den analysierten Regionen basieren einerseits auf den **Interviews mit den Regionalmanagern** und andererseits auf **Auswertungen von Wohnungsdaten**. Auch **regionale Planungsdokumente** werden für die Analyse herangezogen.
- Die im Kapitel **„Empfehlungen und Schlussfolgerungen“** formulierten Handlungserkenntnisse basieren auf den Ergebnissen der Literaturrecherche, der Interviews, der Wohnbauanalyse und auf den Analyseergebnissen der Fallbeispiele.

2. Analytische und theoretische Grundlagen

2.1. Leistbares Wohnen und sozialer Wohnbau

Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen und zeichnet sich durch einige Besonderheiten aus. Hier ist zunächst die **Standortgebundenheit** von Wohnraum zu nennen: **Wohnraum ist immobil und einzigartig**. Das Gut Wohnen kann nicht, wie andere Güter, substituiert werden, d.h. jeder Mensch muss in irgendeiner Form auf das Gut Wohnen zugreifen. Ferner ist die Planung und Errichtung von Wohnbau mit großen Investitionen verbunden.¹

Aufgrund dieses **Grundbedürfnisses nach Wohnen** und die dadurch entstehende Problematik der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (sog. Allokationsproblem), ermächtigt sich der Gesetzgeber in den Markt einzugreifen. Wohnpolitik ist daher eine der zentralen wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Fragestellungen.²

Der **staatliche Eingriff** in den Wohnungsmarkt, als sozialer oder gemeinnütziger Wohnbau bezeichnet, **hat in Österreich eine sehr lange Tradition** und geht auf Strategien zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit für einkommensschwache Teile der Bevölkerung (vor allem der ArbeiterInnenklasse) zu Beginn des 20. Jahrhunderts zurück. Gerade Städte waren von starkem Zuzug geprägt und entwickelten kommunale Strategien, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Diese Tradition wird bis heute fortgesetzt, wenngleich nicht mehr alleine die Armutsbekämpfung im Vordergrund steht.³ Aufgabe des sozialen Wohnbaus bzw. einer sozialstaatlichen Wohnungspolitik ist heute vielmehr, leistbaren Wohnraum für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung bereitzustellen. Ferner ist das Wohnungswesen im internationalen Vergleich stark reguliert. Dies zeigt sich neben dem ausgeprägten Förderwesen in einer starken rechtlichen Regulierung in auf unterschiedlichen Ebenen. Beispielsweise ist der MieterInnenschutz in Österreich vergleichsweise stark ausgeprägt.⁴ Die Finanzierung im österreichischen Wohnungsmarkt ist außerdem in großem Umfang von den Finanzmärkten unabhängig und wird von öffentlicher Hand stark gefördert.⁵

Eine allgemeine Definition von sozialem Wohnbau ist in Österreich schwierig durchzuführen. Sozialer Wohnbau wird, anders als in vielen anderen europäischen Staaten, vielfältiger verstanden. Neben der „klassischen“ Ausrichtung auf sozial benachteiligte Gruppen, hat ein **großer Anteil der österreichischen Bevölkerung Zugriff auf Fördermaßnahmen des Wohnungswesens** oder auf sozialen Wohnraum. Dies ist vor allem durch hohe Einkommensgrenzen bedingt. So haben sowohl im kommunalen Wohnbau, als auch

¹ KUNNERT, A., & BAUMGARTNER, J. (2012): S. 105.

² *ibid.*: S. 1.

³ AMANN, W., & MUNDT, A. (2009): S. 538.

⁴ REINPRECHT, C. (2017): S. 214. UND KANONIER, A. (2014): S. 27.

⁵ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016): S. 81.

im gemeinnützigen Wohnbau Menschen über die Mittelschicht hinaus, theoretisch Zugang zu sozialem Wohnbau (etwa 80% der Bevölkerung). Somit ist sozialer Wohnbau in Österreich keine reine sozialpolitische Maßnahme für die untersten Einkommensschichten. Gerade Bevölkerungsgruppen in prekären sozialen Situationen (z.B. ungewisse Einkommenssituation, ungeklärter Aufenthaltstitel,...) haben allerdings oftmals einen erschweren Zugang zu sozialem Wohnbau.⁶

Die Literatur spricht neben dem sozialen Wohnbau auch von „marktferner“ Wohnraumversorgung. Das **marktferne Modell** herrschte in Europa vor allem in der Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts vor. Das primäre Ziel dieses Politikmodells ist die bedarfsorientierte Wohnungsproduktion, „um die quantitative und qualitative Wohnraumversorgung der (urbanen) Bevölkerung auf hohem Niveau abzusichern“. Dabei stand die Objektförderung klar im Vordergrund (siehe 2.1.2.3 Geförderter Wohnbau (Wohnbauförderung)).⁷

Im urbanen Raum ist das Segment sozialer Mietwohnungen mit seiner sozialen Fürsorgefunktion für ein breites Publikum, das über ökonomisch schwache Gruppen hinausgeht, bestimmt. Dies drückt sich vor allem in den Einkommensgrenzen für sozialen Wohnbau aus. Diese sind sehr großzügig und erlauben auch Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus zu ziehen.⁸ Die dadurch entstehende soziale Durchmischung der BewohnerInnen in einem Haus oder einem Quartier ist nicht ein Fehler im System durch zu hoch angesetzten Höchsteinkommen, sondern vielmehr gewolltes politisches Kalkül. Durch die Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen sollen Segregationstendenzen vermieden werden. Ferner sorgt ein breites Segment an sozialem Wohnbau mit gewissen Qualitätsstandards dafür, dass ein niedriges Haushaltseinkommen nicht automatisch schlechte Wohnbedingungen bedeutet.⁹ Die vorliegende Arbeit legt gerade aus diesem Grund ihren Fokus auf marktferne Mietwohnungen im Eigentum der Gemeinde oder gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Bei der letzten **Registerzählung 2011 wurden etwa 4,44 Millionen Wohnungen in 2,19 Millionen Gebäuden** gezählt. In 3,64 Millionen Wohnungen war mindestens eine Person hauptgemeldet. Somit fanden sich **in 82,06% des Gesamtwohnungsbestandes Hauptwohnsitzwohnungen**. Die restlichen 17,93% weisen unterschiedlichste Nutzungen auf. Diese reichen von Zweit- und Nebenwohnsitzen, über saisonale Nutzung bis hin zu Leerstand.¹⁰ Leerstand wird in der Statistik leider nicht explizit erfasst.

Analysiert man die Eigentumsverhältnisse der österreichischen Hauptwohnsitze (hier liegen bereits aktuellere Daten vor, siehe Abbildung 1: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen 2015), so zeigt sich, dass 2015 knapp die Hälfte der Wohneinheiten im Eigentum bewohnt wurde. Das **Mietsegment ist mit 42% vergleichsweise stark re-**

⁶ REINPRECHT, C. (2017): S. 215.

⁷ STÖGER, H. (2008): S. 27.

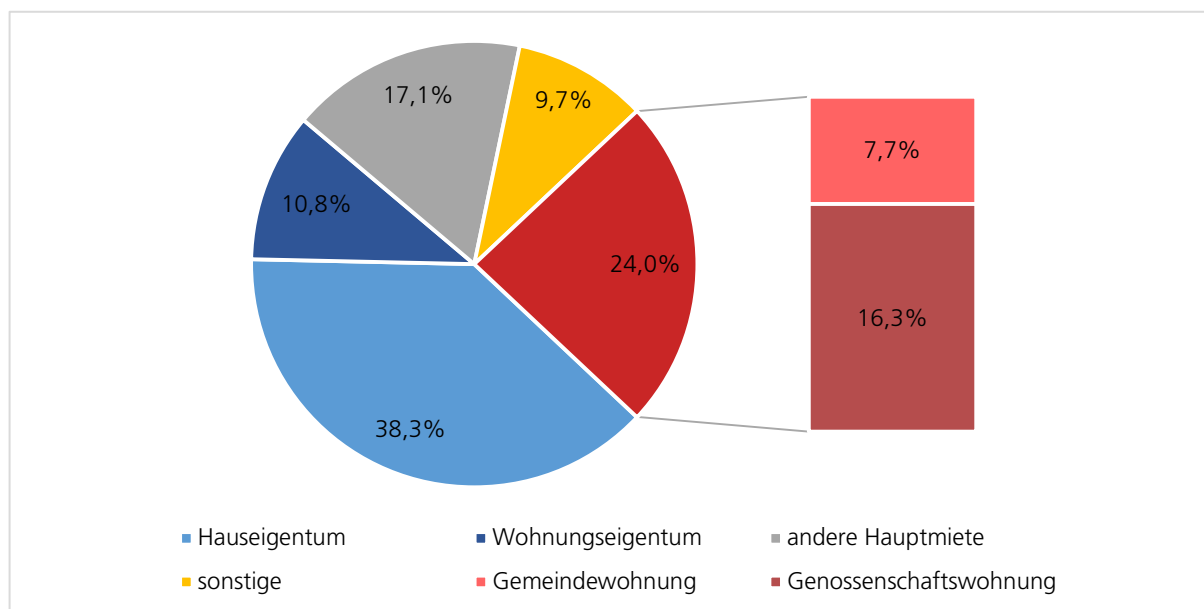
⁸ *ibid.*: S. 28.

⁹ *ibid.*

¹⁰ STATISTIK AUSTRIA (2013): S. 21.

präsentiert. Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen machen etwa ein Viertel der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen aus. Gerade im städtischen Umfeld haben diese Eigentumskategorien noch einen stärkeren Stellenwert.

Abbildung 1: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen 2015



Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81, eigene Darstellung.

2.1.1. Leistbares Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen und war in den vergangenen Jahren von einem **starken Preisanstieg** betroffen (Anstieg der Mietkosten 2005-2015: 33%)¹¹. Da Wohnen üblicherweise den **größten Anteil der Haushaltsausgaben** ausmacht, ist eine Steigerung der Wohnkosten sozialpolitisch problematisch. Dementsprechend ist leistbarer Wohnraum eine zentrale politische Forderung so.

Wohnen ist allerdings nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern in internationalen Abkommen auch als **Grundrecht** definiert. So erklärt beispielsweise die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte in Artikel 25 Wohnen als eines der zentralen Rechte für einen angemessenen Lebensstandard. In der Europäischen Sozialcharta wird im Artikel 31 vom „*Recht auf Wohnung*“ gesprochen und die Staaten dazu verpflichtet, Wohnraum in ausreichendem Standard und zu leistbaren Preisen bereitzustellen. Das österreichische Wohnungswesen ist stark reglementiert und es gibt unterschiedliche Angebote des sozialen Wohnbaus, ein durchsetzbares **„Recht auf Wohnen“ gibt es allerdings nicht.**¹²

¹¹ AK WIEN (2016): S. 29.

¹² REINPRECHT, C. (2017): S. 214.

2.1.1.1. **Leistbares Wohnen in Österreich**

Der Terminus „leistbares Wohnen“ ist aus dem angelsächsischen Raum entnommen („affordable housing“) und bezeichnet ein **bestimmtes Marktsegment unter den üblichen Marktpreisen**. Dabei handelt es sich allerdings um einen **relativen Begriff**, da der zahlbare Preis für Wohnraum (=Leistung) vom jeweiligen Haushaltseinkommen abhängt.¹³

2015 waren etwa **1,55 Millionen Menschen armutsgefährdet** (18,3% der Gesamtbevölkerung).¹⁴ Als armutsgefährdet gilt ein Haushalt, wenn dieser über weniger als 60% des Medians des äquivalisierten Jahresnettoeinkommens (in Österreich 1.163 Euro pro Monat für einen Einpersonenhaushalt, Stand 2015) verfügt.¹⁵ Armutsgefährdete Haushalte müssen prozentuell mehr von ihrem Einkommen für Wohnraum ausgeben. Etwa ein Drittel der armutsgefährdeten Haushalte sind mit ihren Wohnkosten überfordert. Vergleichsweise sind es durchschnittlich nur 15% bei allen österreichischen Haushalten.¹⁶ Alleinlebende Frauen, Alleinerziehende und Personen in kinderreichen Familien sind besonders armutsgefährdet.¹⁷

Zusätzlich zum steigenden Bedarf von sozialen Wohnungen aus unteren Einkommenschichten ist erkennbar, dass auch **Haushalte der Mittelschicht verstärkt auf Angebote des sozialen Wohnbaus zurückgreifen**. Gerade in gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen ist die verstärkte Nachfrage wahrnehmbar. Durch die Finanzkrise, die daraus resultierende hohe Arbeitslosigkeit und die stark steigenden Immobilienpreise erschließen die gemeinnützigen Bauvereinigungen neue Zielgruppen, da diese nicht wie bisher ihr Wohnbedürfnis im privaten Segment befriedigen können. Dies führt wiederum zu einem Verdrängungseffekt sozial Bedürftiger.¹⁸ Diese zusätzliche Nachfrage gepaart mit der großen Anzahl an armutsgefährdeten Personen in Österreich sind weitere Argumente für die Notwendigkeit einer verstärkten Bautätigkeit im sozialen Wohnungssegment.

Seit dem Jahr 2000 **steigen die Wohnkosten stärker als das Inflationsniveau**, wobei die Steigerung vor allem in Ballungszentren sehr stark ist und dort besonders im privaten Wohnungssegment (siehe 2.1.4.2 Wohnkosten). Betrachtet man nur das Mietsegment, so zeigt sich, dass es einen starken Kostenunterschied zwischen Alt- und Neuverträgen gibt. Haushalte mit einem bestehenden Mietvertrag zahlen in ähnlichen Lagen weitaus weniger als welche mit Neuverträgen. Dadurch ergeben sich vor allem für junge Menschen erhebliche Leistbarkeitsprobleme.¹⁹

Der große Sektor **an öffentlichem/gefördertem Wohnbau nimmt starken Einfluss auf die Leistbarkeit** von Wohnen, beeinflusst die Preisbildung im privaten Wohnungs-

¹³ STÖGER, H. (2008): S. 28. KUNNERT, A. (2014): S. 25f.

¹⁴ WEBSITE STATISTIK AUSTRIA, Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, abgerufen am 13.04.2017.

¹⁵ *ibid.*

¹⁶ MUNDT, A., & AMANN, W. (2015): S. 6.

¹⁷ WEBSITE STATISTIK AUSTRIA, Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, abgerufen am 13.04.2017.

¹⁸ SCHUSTER, H., & LANDAU, M. (2008): S. 353ff.

¹⁹ MUNDT, A., & AMANN, W. (2015): S. 6.

segment und kann den Preisanstieg im freifinanzierten Wohnungssegment bremsen. Gemeinnützige und kommunale Wohnungen bringen den MieterInnen eine durchschnittliche monatliche Ersparnis von 74 Euro gegenüber freifinanzierten Wohnformen. Ohne sozialen Wohnbau müssten österreichische MieterInnen monatlich etwa 65 Millionen Euro mehr an Miete zahlen.²⁰

2.1.1.2. Leistbares Wohnen und die Rolle der Raumplanung

Instrumente der Raumplanung können dazu beitragen, dass Wohnen wieder leistbarer wird. „Leistbares Wohnen“ ist dabei allerdings eher ein politischer Begriff, in der Planung spricht man von förderbarem oder förderfähigem Wohnbau. Die ÖROK-Publikation 191 „Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung leistbaren Wohnens“ beschäftigt sich damit und dient als Grundlage für dieses Kapitel. Allgemein kommt der Raumplanung in ihrer hoheitlichen Funktion der Freihaltung und Ausweisung geeigneter Flächen eine wichtige Rolle im Themenfeld Wohnen zu. Durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen für den Wohnbau kann jedenfalls das Wohnungsangebot aktiv gesteuert werden.

Raumplanung fällt mit wenigen Ausnahmen in die Gesetzgebungskompetenz der Länder. Durch das Fehlen einer Bundesraumordnung gibt es in den Bundesländern unterschiedliche Instrumente bzw. unterschiedliche Ausgestaltungen dieser. Die Vollziehung fällt in die Kompetenz von Ländern und Gemeinden. Örtliche Raumplanung fällt in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde und ist somit in deren Zuständigkeit. Im Wohnungswesen spielt der Bund noch eine zusätzliche zentrale Rolle, da dieser für das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie für das Wohnungseigentumsgesetz verantwortlich zeichnet. Die Länder sind für die Ausgestaltung und Vergabe der Wohnbauförderung zuständig.

Die ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ hat in der ÖROK Publikation 191 Empfehlungen in insgesamt neun Bereichen getroffen, wie die Raumordnung zu leistbarem Wohnraum beitragen kann. Diese Bereiche sind²¹: „

- *Raumordnungsziele*
- *Überörtliche Raumordnung*
- *Widmungen für den förderbaren Wohnbau*
- *Dichtebestimmungen*
- *Vertragsraumordnung*
- *Maßnahmen der Baulandmobilisierung*
- *Kompetenzrechtliche Rahmenbedingungen*

²⁰ AK WIEN (2017a): S. 31.

²¹ ÖROK (2014): S. 15ff.

- *Wohnbauförderung*
- *Steuerliche Anreizsysteme“*

Die **Raumordnungsziele** der einzelnen Bundesländer definieren den planerischen Rahmen, in denen sich die Raumplanung bewegt. Leistbares Wohnen ist hingegen bisher kaum Thema in den Planungszielen oder Planungsgrundsätzen der Bundesländer. Dabei ist eine **Verankerung von leistbarem oder förderbarem Wohnbau** in Zielsetzungen und Rechtsvorschriften sinnvoll, um sich im konkreten Planungsfall darauf berufen zu können. In den Zielen oder Grundsätzen könnte ein gewisser Anteil an Flächen für den förderfähigen Wohnbau je Gemeinde vorgeschrieben werden. Dies muss allerdings in Abstimmung mit qualitativen Zielen der Raumplanung und des Wohnbaus, wie Standort-eignung oder Wohnqualität, erfolgen.²²

In der **überörtlichen Planung** spielt die Thematik Wohnen noch eine **untergeordnete Rolle**, doch wird in immer mehr überörtlichen Plandokumenten darauf Rücksicht genommen. Dies gilt es weiter zu intensivieren und die überörtliche Bedeutung von Wohnen und im Speziellen die Bedeutung von sozialem Wohnbau aufzuzeigen. Gerade in wachsenden Regionen bieten gut erschlossene Flächen außerhalb der Kernstädte eine geeignete Alternative und werden zunehmend in den Fokus der Planung, aber vor allem in den Fokus von InvestorInnen, rücken. Des Weiteren sollte über eine regionale Abstimmung der Entwicklung mit Flächenkontingenten nachgedacht werden. Gerade auf regionaler Ebene kann im Wohnbau viel erreicht werden und bedarf es zukünftig einer weiteren Vertiefung.²³

Die **Flächenwidmung ist das bedeutsamste Instrument der Raumplanung** und spielt für sozialen bzw. leistbaren Wohnraum eine zentrale Rolle. **Flächen müssen für förderbaren Wohnraum reserviert werden**, um langfristig die Entwicklung des sozialen Wohnbausektors sicherzustellen. Dies kann durch Vorbehaltsflächen oder durch Sonderwidmungen erfolgen. **Sonderwidmungen** reservieren eine Fläche für förderfähigen Wohnbau, beinhalten allerdings keine Bebauungspflicht. Hier müssen Maßnahmen getroffen werden. Dies kann einerseits mit Mitteln der Vertragsraumordnung, oder andererseits durch Ankauf der Liegenschaft durch öffentliche Gebietskörperschaften erfolgen. **Vorbehaltsflächen** sichern die Fläche nicht nur, sondern es können bereits im Widmungsprozess auch Regelungen bezüglich der Umsetzung getroffen werden. Auch hier obliegt die endgültige Realisierung dem/der GrundstückseigentümerIn. In beiden Fällen wäre es also durchaus ratsam, dass öffentliche Körperschaften Eigentum an den Flächen erwerben, um eine Realisierung unabhängig von vertraglichen Abmachungen oder Regelungen der Umsetzung zu garantieren. Sonderwidmungen bzw. Vorbehaltsflächen für

²² ÖROK (2014): S. 15 UND KANONIER, A. (2014): S. 32ff.

²³ *ibid.*: S. 34f.

den förderbaren Wohnbau müssen in allen Bundesländern rechtlich ermöglicht und von den Gemeinden aktiv verwendet werden.²⁴

Neben der Neuausweisung von Flächen für den förderbaren Wohnraum kann **durch Nachverdichtung im Bestand ebenfalls neues Angebot** geschaffen werden. Natürlich muss auf die örtlichen Rahmenbedingungen Rücksicht genommen werden, aber gerade kommunaler und gemeinnütziger Wohnbau des letzten Jahrhunderts hat großes Nachverdichtungspotential. Bei Nachverdichtung ist es jedoch sinnvoll, Maximaldichten zu definieren. Auch im **Neubau müssen verstärkt höhere Dichten** als das immer noch vorherrschende Ideal des Einfamilienhauses **Anwendung finden**. Zentrales Instrument hierfür ist der **Bebauungsplan**, aber auch das örtliche Entwicklungskonzept oder der Flächenwidmungsplan einer Gemeinde können Dichtebestimmungen enthalten.²⁵ Aus regionaler Perspektive wären regionale Dichtevereinbarungen in einer Region anzudenken.

In den vergangenen Jahren wurden in allen Bundesländern gesetzliche Rahmenbedingungen für **Vertragsraumordnung** geschaffen. Darunter versteht man **privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinden und GrundstückseigentümerInnen** als Ergänzung zum hoheitlichen Planungsakt der Gemeinde. Diese Vereinbarungen werden **vor der Umwidmung** getroffen und reichen von Vereinbarungen über die Bebauung in einer bestimmten Frist, über die Überlassung von Grundstücken oder Grundstücksteilen an die Gemeinde oder Dritte, bis hin zur Beteiligung des/der EigentümerIn an Kosten für die Aufschließung oder Infrastruktur. Mit privaten EigentümerInnen kann weiters vereinbart werden, dass sie einen gewissen Anteil ihres Grundstücks für den sozialen Wohnbau zur Verfügung stellen, oder Wohnungen zu bestimmten Konditionen anbieten müssen. Die Vertragsraumordnung bietet für Gemeinden viele Möglichkeiten, zu leistbarem Wohnraum zu gelangen und garantiert eine fristgerechte Bebauung oder einen Teil der Widmungsgewinne.²⁶

In österreichischen Gemeinden wurde in den letzten Jahrzehnten Bauland sehr großzügig gewidmet und oftmals lange Zeit nicht bebaut. 2016 war österreichweit **26,5% des gewidmeten Baulandes nicht bebaut** (808,9 km²)²⁷. In den Bundesländern reicht der Anteil an unbebautem gewidmetem Bauland von 4,3% in Wien bis zu 37,9% im Burgenland²⁸. Trotz dieses hohen Anteils an gewidmeten unbebauten Flächen sind diese Baulandreserven vielerorts nicht verfügbar, da diese bewusst gehortet werden. Man spricht hier vom sogenannten „**Baulandparadoxon**“, welches trotz genügend gewidmeter Flächen eine weitere Ausweisung von Bauland zur Folge hat. Um der **zukünftigen Hortung von Grundstücken entgegenzuwirken** ist eine **zeitliche Befristung von Bauland** konsequent durchzuführen, bzw. in einem ersten Schritt die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Eine Nicht-Bebauung von Grundstücken in einer gewissen Zeit

²⁴ ÖROK (2014): S. 16 UND KANONIER, A. (2014): S. 37ff.

²⁵ ÖROK (2014): S. 16f UND KANONIER, A. (2014): S. 42ff.

²⁶ ÖROK (2014): S. 17 UND KANONIER, A. (2014): S. 45ff.

²⁷ BANKO, G., & WEIß, M. (2016): S. 23.

²⁸ ibid.

muss Sanktionen mit sich bringen. Diese können von Abgaben bei Nicht-Nutzung bis hin zur Rückwidmung reichen.²⁹

Die Mobilisierung von bestehendem Bauland ist vergleichsweise komplexer. Dafür wurden zahlreiche **Maßnahmen der Baulandmobilisierung** entwickelt. Diese sind vielschichtig und knüpfen unterschiedlich an die Problemstellung an. Eine der Maßnahmen ist die Einhebung von **Infrastruktur-, Erschließungs- und Erhaltungsabgaben** für unbebautes, aber erschlossenes Bauland. Abhängig von der Höhe einer solchen Abgabe kann die **finanzielle Belastung eine baulandmobilisierende Wirkung** haben. Für die Gemeinde hat eine solche Abgabe einerseits den Vorteil, dass die Infrastruktur- oder Erschließungsabgabe nicht wie derzeit üblich erst bei Baubewilligung, sondern vorgezogen entrichtet werden und andererseits für laufende Erhaltungskosten Abgaben anfallen. Für den sozialen Wohnbau ist dies nur insofern von Bedeutung, da die Verfügbarkeit von bereits gewidmetem Bauland erhöht werden kann. Diese Maßnahme der Baulandmobilisierung richtet sich in erster Linie an Liegenschaften im Eigentum von Privatpersonen.³⁰

Eine weitere Maßnahme ist die sogenannte **Baulandumlegung**. Dabei werden die **Grundstücksgrenzen in einem Gebiet neu strukturiert**, um eine Bebau- und Erschließbarkeit zu ermöglichen. Ein solches Verfahren kann freiwillig von den EigentümerInnen oder in manchen Bundesländern von Amts wegen eingeleitet werden. Für den sozialen Wohnbau erleichtert die Baulandumlegung die Bebaubarkeit, da durch eine Neustrukturierung größere zusammenhängende Flächen entstehen. In Tirol wird dieses Instrument bereits erfolgreich, auch für den geförderten Wohnbau, angewendet.³¹ Dies sollte in allen Bundesländern von Amts wegen möglich sein.

Da Eigentum gegenüber vertraglichen Lösungen größere Rechtssicherheit und mehr Verfügungsspielraum gestattet, ist es für Projekte des sozialen Wohnbaus sinnvoll, dass **Gemeinden oder Länder Grundstücke erwerben** und diese an gemeinnützige Bauvereinigungen verwerten, oder selbst einer Bebauung zuführen. Dadurch ist eine weitere bestimmungsgemäße Verwendung des Grundstückes nahezu gesichert. Aktuell verfügen österreichische Gemeinden nicht mehr über ausreichend eigene Grundstücke, um eine Weitergabe an gemeinnützige Bauvereinigungen zu günstigen Konditionen zu ermöglichen. Die noch vorhandenen Grundstücksreserven werden an den/die BestbieterIn verkauft, wodurch es vor allem in wachsenden urbanen Räumen vermehrt zu Engpässen an leistbaren Grundstücken für förderbaren Wohnbau kommt.³² Daher bedarf es wieder einer **aktiven Bodenpolitik** und einer aktiven Bodenbevorratung durch die Gemeinden. Dies ermöglicht es Planungen, flexibler und an den Bedarf ausgerichtet, umsetzen zu können und ausreichend Grundstücke für sozialen Wohnbau bereitstellen zu können. Um

²⁹ ÖROK (2014): S. 17f UND KANONIER, A. (2014): S. 52ff.

³⁰ ÖROK (2014): S. 18 UND KANONIER, A. (2014): S. 55f.

³¹ ÖROK (2014): S. 18 UND KANONIER, A. (2014): S. 54f.

³² GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Email vom 22.08.2017 und WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Enquete: Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke, abgerufen am 22.08.2017.

Gemeinden beim Ankauf von Liegenschaften zu unterstützen, haben einige Bundesländer externe Rechtsträger errichtet, sogenannte **Bodenfonds**. Gerade in Zeiten von knappen Gemeindebudgets ist die teilweise oder gänzliche Finanzierung solcher Ankäufe durch das Land notwendig. Gemeinden und Länder können anschließend durch die **Überlassung von Grundstücken zu günstigen Konditionen** aktiv in den Bodenmarkt eingreifen. Diese Überlassung kann durch einen klassischen Verkauf oder durch die Einräumung eines Baurechts erfolgen.³³ Gerade die Vergabe von Baurechten hat in den letzten Jahren zugenommen. Bei den BaurechtsgeberInnen kann es sich beispielsweise um Privatpersonen, Unternehmen, Versicherungen, kirchliche Institutionen oder die öffentliche Hand handeln.³⁴

Kompetenzrechtliche Rahmenbedingungen vor allem im **Volkswohnungswesen** und im **Zivilrecht** gehören gemäß der ÖROK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ ebenfalls überarbeitet. Dabei soll die Zuständigkeit des Volkswohnungswesens von Bundes- auf Landeskompentenz verschoben werden. Auch die Überarbeitung des **Bodenbeschaffungsgesetzes** wird thematisiert. Dieses ermöglicht es Gemeinden, in Kaufverträge einzusteigen oder im Bedarfsfall Enteignungen von Grundstücken für Wohnbau durchzuführen, wurde allerdings noch nie angewendet und daher nicht auf etwaige Verfassungswidrigkeit geprüft. Gerade Passagen betreffend die Enteignung können verfassungsrechtlich bedenklich sein.³⁵

Die **Wohnbauförderung** zählt nicht zu den klassischen Instrumenten der Raumplanung, spielt für den Neubau und die Sanierung von Wohnraum allerdings eine zentrale Rolle. Die Koppelung der Wohnbauförderung an Raumplanungsziele hat verstärkt zu erfolgen. Näheres zur Wohnbauförderung ist in Kapitel 2.1.2.3 Geförderter Wohnbau (Wohnbauförderung) ersichtlich.³⁶

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der hohe Bestand an unbebautem gewidmetem Bauland in den nächsten Jahren abgebaut werden muss. Durch einen Mix aus Anreizen und Zwangsmaßnahmen sowie einem Widmungsstopp für Bauland in Gemeinden mit hohem Baulandbestand kann dieser Bestand reduziert werden. Auch über Rückwidmungen muss nachgedacht werden. Für den sozialen Wohnbau ist es wichtig, dass geeignete Grundstücke verfügbar sind. Im Besonderen sind darunter erschlossene und baureife Grundstücke mit öffentlicher Infrastrukturanbindung in zentralen Lagen gemeint. Dadurch können gemeinnützige Bauvereinigungen oder kommunale Wohnbauunternehmen rasch sozialen Wohnraum erreichen. Die Raumplanung kann leistbares Wohnen zwar selbst nicht unmittelbar, allerdings Rahmenbedingungen für den Bau von sozialem Wohnraum schaffen.

³³ ÖROK (2014): S. 18 UND KANONIER, A. (2014): S. 56f.

³⁴ BAUER EVA UND GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017

³⁵ ÖROK (2014): S. 18f UND KANONIER, A. (2014): S. 59ff.

³⁶ ÖROK (2014): S. 19.

2.1.2. Formen des sozialen Wohnbaus

Wie einleitend erwähnt, sind kommunaler Wohnbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und geförderter Wohnungsbau Formen des sozialen Wohnbaus. Das Segment des sozialen Wohnbaus ist in Österreich im internationalen Vergleich stark ausgeprägt und erfüllt in Untersegmenten unterschiedliche Aufgaben. Während der kommunale Wohnbau vor allem zur Gewährleistung der Wohnversorgung der Bevölkerung dient und stark von niedrigen Einkommen nachgefragt wird, ist der gemeinnützige Wohnbau als Wohnbau für alle gesellschaftlichen Schichten zu verstehen.³⁷ In diesem Kapitel werden diese hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt und die Leistbarkeit von Wohnraum analysiert.

2.1.2.1. Kommunaler Wohnbau

Unter kommunalem Wohnbau oder Gemeindebau versteht man den direkten Eingriff von Gemeinden auf den Wohnungsmarkt durch die Errichtung von Wohnungen und somit klassische marktferne Wohnungspolitik. Insgesamt machen kommunale Wohnungen etwa **8% des Gesamtbestandes** an Wohnungen in Österreich aus. Betrachtet man nur die Mietwohnungen, zeigt sich ein anderes Bild, da **18,7% aller Mietwohnungen** im Eigentum von Gemeinden steht (Stand 2015)³⁸. Wien hat hier eine einzigartige Stellung, da sich sogar ein Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum der Stadt befinden. In den anderen Bundesländern reicht der Anteil an Gemeindewohnungen an den Mietwohnungen von 4% in Salzburg bis 12% in Kärnten, Niederösterreich, Tirol und der Steiermark.³⁹

Neben Wien haben mit Stand 2011 noch die Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Klagenfurt am Wörthersee, Linz, Salzburg und St. Pölten große kommunale Wohnungsbestände. Auch die Städte Wiener Neustadt, Leoben, Villach, Schwechat und Kapfenberg haben Bestände von mehr als 1.000 Wohneinheiten. Alle aufgezählten Städte sind Teil einer Stadtregion.⁴⁰

Im **Neubau spielt der kommunale Wohnbau nur noch eine marginale Rolle**. Dieser wurde weitestgehend von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen abgelöst. Allerdings vereinbaren manche Gemeinden mit gemeinnützigen Bauvereinigungen Zuweisungsrechte für einen bestimmten Anteil der Wohnungen, um weiterhin in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Sie sind allerdings nicht mehr EigentümerIn.

Abgesehen vom fehlenden Neubau bleibt der Absolutbestand an Wohnungen im Gemeindeeigentum relativ konstant, da es in Österreich **keine großen Privatisierungswel-**

³⁷ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016): S. 80f.

³⁸ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 39.

³⁹ ZUCHA, V. (2016): S. 11f.

⁴⁰ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung.

len gegeben hat. Kommunen in Deutschland haben jedoch zu Beginn des 21. Jahrhunderts im großen Stil Wohnungen privatisiert. Berlin, Dresden, Hamburg und Jena waren hier federführend.⁴¹ In Osteuropa kam es nach dem Fall des Eisernen Vorhangs zu großen Immobilienverkäufen ehemals staatlicher Wohnungen an Private. Dies führte dazu, dass der Eigentumssektor in den Staaten des ehemaligen Ostblocks sehr groß ist.

Durch fehlende Neubauleistung nimmt der relative kommunale Wohnungsbestand langsam, aber konstant ab. Standen 2009 noch 19,7% aller Mietwohnungen im Eigentum von Gemeinden, waren es 2015 nur noch 18,7%.⁴² Durch diese Tendenz sind immer mehr BewohnerInnen gezwungen, auf dem privaten Wohnungsmarkt Alternativen zu finden. Allerdings ist dieser Trend auch immer stärker in größeren Städten, allen voran Wien, erkennbar.

2.1.2.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen (Wohnungsgemeinnützigkeit)

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist eine **besondere Form des sozialen Wohnbaus in Österreich** und kann als Zwischenform marktferner und marktgesteuerter Wohnungsversorgung gesehen werden. In der Literatur wird die Wohnungsgemeinnützigkeit als „marktorientiert, aber sozial verpflichtet“⁴³ bezeichnet. Österreichweit gibt es einen Konsens über die hohe Bedeutung der Wohnungsgemeinnützigkeit für den Wohnungsmarkt.⁴⁴

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit basiert auf mehreren Grundsätzen. Zum einen kommt das **Kostendeckungsprinzip** zur Anwendung, welches Mieten unter dem Marktniveau garantiert. Zum anderen findet die **Vermögensbindung** Anwendung. Dies bedeutet, dass das erwirtschaftete Kapital wieder in den Wohnungsneubau investiert werden muss. Durch die Rückflüsse entsteht ein System, dass sich auf Dauer selbst erhalten kann.⁴⁵ Dadurch können gemeinnützige Bauvereinigungen als nicht-profitorientierte Bauträger angesehen werden.⁴⁶

Gemeinnützige Bauvereinigungen und die Wohnungsgemeinnützigkeit sind im **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** (WGG 1979) geregelt. Wie anfangs erwähnt, stellt die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum eine Aufgabe der Daseinsvorsorge dar. Unter diesem Blickpunkt und unter der Annahme, dass der Markt alleine nicht ausreichend sozialen und leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stellt, greift der Gesetzgeber in den freien Wohnungsmarkt ein. Das WGG ermöglicht privat-

⁴¹ HELD, T. (2011): S. 675.

⁴² STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 39.

⁴³ AMANN, W. (2008): S. 8.

⁴⁴ REINPRECHT, C. (2017): S. 215.

⁴⁵ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016): S. 81.

⁴⁶ AMANN, W. (2008): S. 8.

rechtlich organisierten Unternehmen (gemeinnützigen Bauvereinigungen), diese Aufgabe zu erfüllen.⁴⁷

Das WGG 1979 regelt einerseits die Anerkennung und Organisation von GBV, andererseits die Rechte und Pflichten zwischen GBV und MieterInnen. Anwendung findet das WGG, sobald sich eine Wohneinheit in einem Gebäude befindet, das von einer GBV errichtet wurde, oder in deren Eigentum steht oder stand. Dabei verweist das WGG sehr oft auf das Mietrechtsgesetz, welches in großen Teilen Anwendung für MieterInnen in gemeinnützigen Wohnungen findet.⁴⁸

Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen mittels Bescheid der Landesregierung anerkannt werden, erst dadurch erhalten sie die **rechtliche und steuerliche Sonderstellung**. Derzeit gibt es **187 gemeinnützige Bauvereinigungen**, die entweder als Kapitalgesellschaft (GmbH/AG) oder als Genossenschaft organisiert sind⁴⁹. Die Zahl an gemeinnützigen Bauvereinigungen ist seit Jahren rückläufig, da es verstärkt zu Fusionen kommt. Gerade kleine auf bestimmte Regionen spezialisierte Bauvereinigungen werden mit größeren zusammengelegt.⁵⁰

Sobald der rechtliche Sonderstatus einer gemeinnützigen Bauvereinigung hergestellt ist, unterliegt die GBV dem WGG. Erhält eine GBV zusätzlich noch öffentliche Fördermittel, wie etwa Wohnbauförderung, unterliegt diese noch zusätzlich den jeweiligen Förderrichtlinien der Bundesländer.⁵¹

Einer der größten Vorteile von gemeinnützigen Bauvereinigungen aus Sicht der MieterInnen ist, dass die Mietkosten dauerhaft beschränkt sind. Selbst nach Auslaufen von Wohnbauförderungen sind diese an Höchstgrenzen weit unter dem Marktpreis gebunden.⁵² Durchschnittlich ist eine Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung um 20% günstiger als eine freifinanzierte Wohnung.⁵³

Betrachtet man den Marktanteil von GBV, so zeigt sich, dass diese über **16% der Hauptwohnsitzwohnungen** verfügen⁵⁴. Dies entspricht österreichweit etwa 600.000 Wohnungen, Tendenz steigend. Ferner verwalten GBV noch etwa 260.000 Eigentumswohnungen, davon sind etwa 38.000 von den GBV verwaltete Mietwohnungen im Eigentum von Gemeinden. Die Eigentumswohnungen standen zu einem großen Teil im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen, wurden allerdings vor allem durch Mietkauf-Optionen oder dem Bau als Eigentumswohnungen an Privatpersonen veräußert.⁵⁵

⁴⁷ KORINEK, K., & HOLOUBEK, M. (2008): S. 53f.

⁴⁸ AK WIEN (2017a): S. 9.

⁴⁹ *ibid.*: S. 12.

⁵⁰ GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017.

⁵¹ AK WIEN (2017a): S. 12f.

⁵² WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Revision: Gemeinnützige Wohnungswirtschaft genau kontrolliert, abgerufen am 12.04.2017.

⁵³ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016): S. 85.

⁵⁴ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 22.

⁵⁵ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2015): S. 4.

Durch die gesetzliche Möglichkeit des Erwerbs von gemeinnützigen Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen ist der Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen auch mit Abgängen konfrontiert.

Insgesamt verwalten gemeinnützige Bauvereinigungen somit Wohnraum für etwa zwei Millionen Menschen.⁵⁶ In den vergangenen Jahren wurden jährlich zwischen 15.000-20.000 neue gemeinnützige Wohnungseinheiten errichtet (2015: 19.500 Wohnungseinheiten)⁵⁷. Seit 1945 zeichnen sich gemeinnützige Bauvereinigungen für knapp die Hälfte des Neubaus von Geschoßwohnbau verantwortlich.⁵⁸ Im Mietwohnungssegment stehen **39,6% aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen**. Seit 2009 ist dieser Anteil von 39,2% auf 39,6% gestiegen.⁵⁹

Durch diesen großen Wohnungsbestand und die hohe Neubauleistung ist dieses Wohnungssegment für den gesamten Wohnungsmarkt von essenzieller Bedeutung. AMANN und LUGGER berechnen, dass, bei einer 4%igen jährlichen Wohnungswechselrate, 24.000 Wohnungen pro Jahr im Bestand verfügbar sind. Gemeinsam mit der Neubauleistung können somit etwa 40.000 Wohnungen pro Jahr neu bezogen werden.

Betrachtet man die **räumliche Verteilung** des gemeinnützigen Wohnbaus so sieht man, dass es in Österreich **große Unterschiede je Gemeinde** gibt (siehe Abbildung 2: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Gemeinde). Insgesamt gibt es **in 402 Gemeinden keine Wohnbauten im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen**. Diese sind, mit Ausnahme von Wien, auf alle Bundesländer verteilt. In 37 Gemeinden übersteigt der Anteil 30% des Gesamtwohnungsbestandes. In Linz ist der Anteil mit 54,61% am höchsten.⁶⁰

⁵⁶ WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Revision: Gemeinnützige Wohnungswirtschaft genau kontrolliert, abgerufen am 12.04.2017.

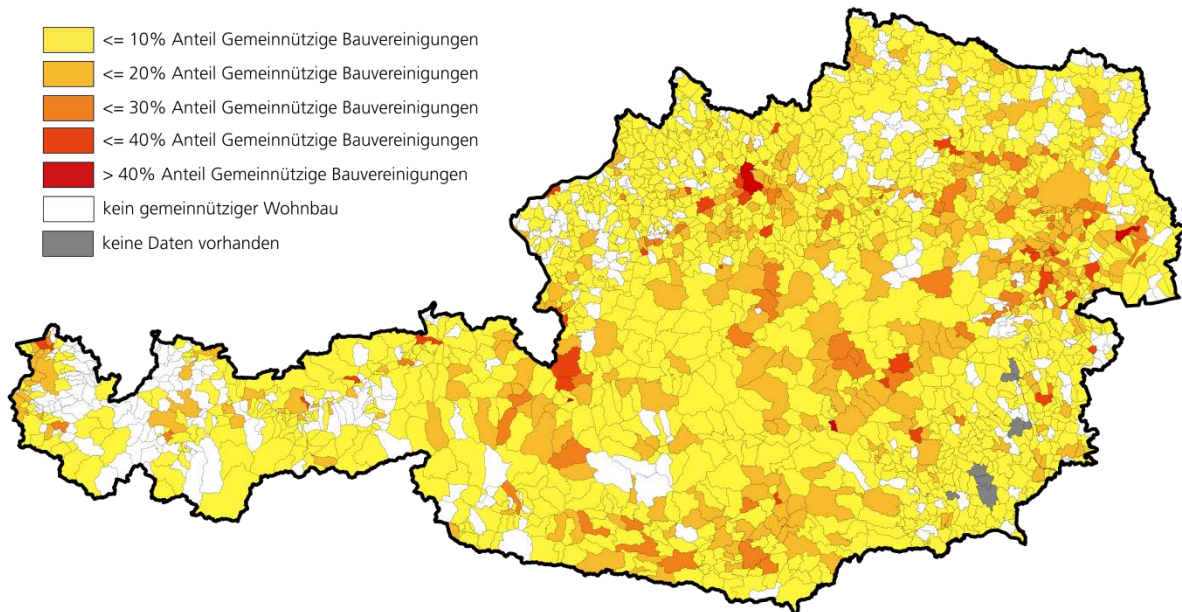
⁵⁷ AMANN, W., & LUGGER, K. (2016): S. 12.

⁵⁸ ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016): S. 45.

⁵⁹ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 39.

⁶⁰ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung.

Abbildung 2: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Gemeinde



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.
Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Darstellung.

LUGGER stellt klar, dass gemeinnützige Bauvereinigungen und deren Wohnungsbestand für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen von essenzieller Bedeutung sind.⁶¹ Die Wohnungsvergabe erfolgt entweder direkt über die gemeinnützige Bauvereinigung oder über die Gemeinde, sofern diese über Belegungsrechte verfügt.⁶² Vereinzelt sind auch die Länder für die Wohnungsvergabe von gemeinnützigen Bauvereinigungen verantwortlich. Dies hat einerseits damit zu tun, dass zahlreiche GBV von Gemeinden und/oder den Ländern gegründet wurden und teilweise bis heute in deren Eigentum stehen.

Aktuell sind gemeinnützige Bauvereinigungen mit einem **Mangel an verfügbaren Grundstücken**, vor allem in Ballungszentren, konfrontiert. Über 80% der gemeinnützigen Bauvereinigungen klagen aktuell, gemäß einer Umfrage des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, über diesen Mangel und geben an, dass dies das größte Hindernis zur Errichtung von leistbarem Wohnraum ist. Auch die hohen Baukosten verursacht durch eine Vielzahl an Anforderungen (Barrierefreiheit, Stellplatzverpflichtung, energetische Standards,...) erschweren den Bau von günstigen Wohneinheiten.⁶³

⁶¹ AMANN, W., & LUGGER, K. (2016): S. 12.

⁶² GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017.

⁶³ GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017 UND WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Enquete: Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke, abgerufen am 22.08.2017.

Der Mangel an günstigen Grundstücken und die hohen Baukosten führen vor allem in Ballungszentren dazu, dass die Finanzierungsbeiträge für MieterInnen immer weiter ansteigen. Dies ist besonders in Wien spürbar. Grundsätzlich ist ein hoher Finanzierunganteil nichts Negatives, da dieser die Miete stark senkt, allerdings muss dieser erstmals finanziert werden. Gerade für junge Menschen und Personen mit niedrigem Einkommen ist eine solche Finanzierung, selbst mit Eigenmittlersatzdarlehen, schwierig.⁶⁴

Aufgrund der steigenden Marktposition von GBV und der im Vergleich zu privat errichteten Wohneinheiten niedrigen Wohnkosten, gilt es, **den Bau von GBV weiterhin stark zu fördern** und auszubauen.

2.1.2.3. Geförderter Wohnbau (Wohnbauförderung)

Die Wohnbauförderung ist eines der wichtigsten Instrumente des Wohnungsneubaus und der Bestandssicherung durch Sanierungsförderung. Die **Länder sind gemäß Art 11 (1) Z 3 B-VG für die Wohnbauförderung zuständig**. Somit gibt es neun unterschiedliche Wohnbauförderungsgesetze. Aus raumplanerischer Sicht ist die Wohnbauförderung in Zuständigkeit der Länder im derzeitigen System sinnvoll, da diese somit unmittelbar an die Ziele der Raumordnung der Bundesländer gekoppelt werden kann.

In der Wohnbauförderung lassen sich grundsätzlich zwei unterschiedliche Zugänge erkennen: **Objekt- und Subjektförderung**. Unter Objektförderung versteht man die „Förderung der Errichtung von Eigenheimen und des Baus von Miet- bzw. Eigentumswohnungen“⁶⁵, gefördert wird also das Bauobjekt an sich. Je nach Bundesland und Bauvorhaben werden unterschiedlich hohe Förderungen bewilligt. Ziel ist es die Wohnkostenbelastung (Miete oder Kreditrückzahlung) niedrig zu halten und so leistbaren Wohnraum zu schaffen.⁶⁶ Diese Kredite können einerseits von Bauträgern (überwiegend GBV) und andererseits von Privatpersonen, unter gewissen Bedingungen wie Einkommen oder garantierten Höchstmieten, in Anspruch genommen werden.⁶⁷

Die Subjektförderung hingegen ist von den Antragstellenden abhängig. Dabei wird die Förderung direkt an den/die AntragstellerIn ausbezahlt. Dies kann entweder in Form von günstigen Darlehen, beispielsweise für Eigenmittelanteile oder in Form von regelmäßig ausbezahlter Wohnbeihilfe erfolgen. Die Bewilligung solcher Unterstützungen hängt von unterschiedlichen Indikatoren, wie Einkommen und Wohnungsgröße ab.⁶⁸ Die Subjektförderung kann zu einer gezielten und wirksamen Senkung der Wohnkosten für einen Haushalt führen. Allerdings können diese gerade im privaten Wohnungssegment zu Preis-

⁶⁴ GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017.

⁶⁵ WEBSITE HELP.GV.AT, Wohnbauförderung und Beihilfen, abgerufen am 13.04.2017.

⁶⁶ ibid.

⁶⁷ AK WIEN (2016): S. 30.

⁶⁸ WEBSITE HELP.GV.AT, Wohnbauförderung und Beihilfen, abgerufen am 13.04.2017.

steigerungen führen, da sich Haushalte aufgrund des Zuschusses höhere Mieten „leisten“ können und die VermieterInnen wiederum die Preise höher ansetzen.⁶⁹ Die Zuschüsse haben in den letzten Jahren stark zugenommen.

Theoretisch hat eine sehr **breite Gruppe der Gesellschaft Zugang** zur Wohnbauförderung, dennoch werden vor allem Vollerwerbstätige und Einheimische begünstigt. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund oder in manifestierter Armut werden vom System benachteiligt.⁷⁰ Nichtsdestotrotz sorgt die Wohnbauförderung in Österreich für konstanten Neubau bzw. für die Sicherung des Bestandes durch Sanierungsförderungen. Sie trägt also stark zur Verbesserung der Leistbarkeit von Wohnen bei.

Je nach Bundesland sind die **Kriterien zur Vergabe der Wohnbauförderung unterschiedlich**. Dadurch spielen raumplanerische Kriterien, wie Lage, Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, soziale Infrastruktur, auch eine unterschiedlich starke Rolle bei der Förderungsvergabe. Generell muss die Vergabe der Wohnbauförderung stärker an die Zielvorstellungen der Raumplanung gekoppelt werden. Geschoßwohnungsbau in raumplanerische sinnvollen Lagen muss in den nächsten Jahren stärker gefördert werden.

Die 2008 abgeschaffte Zweckwidmung der Wohnbauförderung ermöglicht es den Bundesländern, frei über den Einsatz der Wohnbauförderung und der Rückflüsse zu verfügen. Somit ist eine Zweckverfremdung der Gelder der Wohnbauförderung für andere Politikfelder zulässig. Seit dieser Änderung wird über die Wiedereinführung der Zweckwidmung diskutiert, um sämtliche bereitstehende Gelder der Wohnbauförderung für ihren eigentlich vorgesehenen Zweck – Wohnbau – zu verwenden.⁷¹ Eine Zweckwidmung ohne Bedarfsorientierung ist allerdings nicht zielführend.

Im Jahr **2015 standen 2,53 Milliarden Euro an Wohnbauförderung zur Verfügung**. Diese wurden etwa zu 50% aus Rückflüssen von Darlehen finanziert. Den Rückflüssen aus vergebenen Mitteln kommt eine immer höhere Bedeutung zu: Waren es Anfang der 2000er-Jahre noch etwa 10% der Gesamtsumme der Wohnbauförderung, waren es 2015 51%. Nur in Niederösterreich und Oberösterreich ist dieser Trend nicht erkennbar, da diese in der Vergangenheit große Teile ihrer Darlehensforderungen veräußert haben, um kurzfristig an Finanzmittel zu kommen.⁷² Generell sichern die Rückflüsse eine langfristige Finanzierung der Wohnbauförderung und sollten als wichtiges Kapital nicht veräußert werden. Die zugesicherten Finanzmittel der Wohnbauförderung flossen in den vergangenen Jahren vor allem in den geförderten Geschoßwohnungsbau (1,35 Milliarden Euro, 53%)⁷³. Auch die Bestandsabsicherung durch Förderung von Sanierungen (640 Millionen Euro, 25%)⁷⁴ spielt eine bedeutende Rolle für den österreichischen Wohnungsmarkt.

⁶⁹ INSTITUT FÜR IMMOBILIEN, BAUEN UND WOHNEN GMBH (2016): S. 23.

⁷⁰ REINPRECHT, C. (2017): S. 216.

⁷¹ INSTITUT FÜR IMMOBILIEN, BAUEN UND WOHNEN GMBH (2016): S. 19.

⁷² *ibid.*

⁷³ *ibid.*: S. 21.

⁷⁴ *ibid.*

Zwar sind die Mittel der Wohnbauförderung in den vergangenen Jahren, mit Ausnahme von 2011/12, konstant auf einem Niveau von 2,5 bis 3,0 Milliarden Euro pro Jahr, dennoch ist die **Wohnbauförderung, gemessen am Anteil des Bruttoinlandsprodukts, rückläufig**.⁷⁵ Daher fordern viele ExpertInnen diesen Trend wieder umzukehren, um langfristig die Entwicklung des sozialen Wohnbaus sicher zu stellen. Dies beinhaltet auch die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung.

2.1.3. Motive für sozialen Wohnbau

Die Motive für die Errichtung von sozialem Wohnbau sind vielschichtig und dringen in unterschiedliche Politikfelder vor. Zunächst können fünf politische Zielsetzungen identifiziert werden: Daseinsvorsorge, sozialer Ausgleich, Stabilisierung des Wohnungs- und Arbeitsmarktes, räumliche Entwicklung und Verbesserung der Lebensqualität.⁷⁶

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend qualitativem Wohnraum und dadurch die Etablierung von stabilen Wohnverhältnissen gehören zur **Daseinsvorsorge** des Staates. Das Prinzip der Daseinsvorsorge kann in zwei Kategorien unterteilt werden: Erfüllungsverantwortung und Gewährleistungsverantwortung. Unter ersterer wird die Leistungserbringung durch den Staat direkt verstanden. Dies liegt im Wohnbau bei kommunalen Wohnungen vor. Hier greift der Staat direkt in den Markt ein und errichtet Wohnraum. Bei der Gewährleistungsverantwortung verantwortet der Staat, dass gewisse Leistungen von privaten Unternehmen erbracht werden. Im Wohnungswesen trifft dies auf gemeinnützige Wohnbauvereinigungen zu.⁷⁷

Unter dem politischen Ziel des **sozialen Ausgleichs** verbergen sich mehrere Ziele: So soll einerseits leistbarer Wohnraum für sozial-schwächere Gruppen, wie z.B. Familien, Alleinerziehende und MigrantInnen, geschaffen werden. Andererseits soll die Integration und Partizipation unterschiedlicher Gesellschaftsgruppen am gesellschaftlichen Leben sichergestellt werden. Ferner soll der gesellschaftliche Zusammenhalt durch stabile, qualitative und vor allem leistbare Wohnverhältnisse gestärkt werden, da die Qualität von Wohnen am Markt letztendlich eine Frage des Einkommens der Haushalte ist.⁷⁸

Die Stärkung bzw. **Stabilisierung des Wohnungs- und Arbeitsmarktes** ist eines der zentralen politischen Themen und zeigt die Vielschichtigkeit der Wohnbaupolitik. Durch die gezielte Förderung von sozialen Wohnbauvorhaben entstehen Arbeitsplätze, die über die Baubranche hinausgehen. Die eingesetzten Geldmittel sind nicht verloren, sondern in Form der errichteten Wohnungen vorhanden und refinanzieren sich über die Nutzungsdauer. Der Wohnungsmarkt wird durch sozialen Wohnbau dahingehend stabilisiert, dass

⁷⁵ INSTITUT FÜR IMMOBILIEN, BAUEN UND WOHNEN GMBH (2016): S. 20.

⁷⁶ BIWALD, P. ET AL (2011): S. 8.

⁷⁷ KORINEK, K., & HOLOUBEK, M. (2008): S. 54f UND BIWALD, P. ET AL (2011): S. 24.

⁷⁸ BIWALD, P. ET AL (2011): S. 24 und KRUMMACHER, M. (2011): S. 201.

auch private Mieten den günstigen Mieten des sozialen Wohnbaus folgen und unter dem potentiellen Marktwert liegen.⁷⁹

Österreich mit seinen stark beschränkten Dauersiedlungsraum muss auf **nachhaltige Raumentwicklung** setzen. In den letzten Jahrzehnten wurde viel zu sorglos mit den verfügbaren Bodenreserven umgegangen und die Bodenversiegelung immer weiter in bislang unbebaute Bereiche fortgesetzt.⁸⁰ Die kompakte Bauweise des sozialen Wohnbaus kann hier, aufgrund seiner starken Fokussierung auf Geschoßwohnbau, einen Beitrag zur nachhaltigen räumlichen Entwicklung liefern. Dabei wäre es wichtig, im Neubau auf zentrumsnahe Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und soziale Infrastruktur zu achten und diese beispielsweise stärker zu fördern, als Wohnbau auf der „grünen Wiese“.

Nicht zuletzt ist die **Verbesserung der Lebensqualität** ein zentrales Motiv für sozialen Wohnbau. Einerseits verfügt sozialer Wohnbau durch hohe Auflagen über ausgezeichnete Wohn- und Bauqualität, andererseits kann durch eine dichtere Bauweise mehr Infrastruktur in räumlicher Nähe zum Wohnort gerechtfertigt werden. Dabei spielt vor allem die Verbesserung von Erreichbarkeiten, Nahversorgung, Funktionsvielfalt und Freiraumgestaltung eine zentrale Rolle.⁸¹

Diese Politikfelder haben Auswirkungen auf unterschiedlichste Bereiche. Allerdings lassen sich vor allem soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen feststellen. BIWALD et al. haben exemplarisch die Auswirkungen dieser fünf Wirkungsbereiche näher definiert:

- *Soziale Wirkung*
*Bedarfsorientiertes Wohnungsangebot, Verbesserung der Wohnqualität, Stärkung der Gemeinschaft durch Integration und Vernetzung*⁸²
- *Ökonomische Wirkung*
*Sparsamer Mitteleinsatz, Reinvestition von GBV-Gewinnen in den Wohnbau, positive Auswirkungen auf Beschäftigung und regionale Wertschöpfung*⁸³
- *Ökologische Wirkung*
*Erhöhte Energieeffizienz, sparsamer Einsatz von Ressourcen, geringer Flächenverbrauch durch bauliche Verdichtung*⁸⁴
- *Räumliche Wirkung*
*Hohe Gestaltungsqualität und ein integriertes Stadt- und Ortsbild, attraktives Wohnumfeld durch Funktionsvielfalt, Förderung neuer Wohnungstypen und –formen*⁸⁵

⁷⁹ BIWALD, P. ET AL (2011): S. 24.

⁸⁰ WEBSITE UMWELTBERATUNG, Bodenversiegelung und Flächenverbrauch, abgerufen am 12.04.2017.

⁸¹ BIWALD, P. ET AL (2011): S. 24.

⁸² *ibid.*: S. 9.

⁸³ *ibid.*

⁸⁴ *ibid.*: S. 10.

- *Gesellschaftliche Wirkung*
*Soziale, demographische und ethnische Durchmischung, gesundes Wohnumfeld, Hebung des Wohnstandards*⁸⁶

Die Zielsetzungen und Wirkungen sind allesamt sinnvoll und aus staatlicher und gesellschaftlicher Sicht zu unterstützen, stehen allerdings auch oftmals im Widerspruch zueinander. So steht beispielsweise ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot, aufgrund der derzeit hohen Nachfrage, im Konflikt mit räumlichen und ökologischen Zielvorstellungen.

Durch diese breite Palette an positiven Auswirkungen trägt der soziale Wohnbau maßgeblich zur Generierung gesellschaftlichen Mehrwerts bei, der der gesamten Bevölkerung zugutekommt. Dies sollte weiter ausgebaut werden, um leistbaren Wohnraum für eine möglichst große Bevölkerungsgruppe zu schaffen.

2.1.4. Sozialer Wohnbau in Österreich

2.1.4.1. Eigentumsverhältnisse

In Österreich gibt es etwa 3,8 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen, fast die Hälfte (49,1%) wurde 2015 im Eigentum bewohnt. Das **Haupt- oder Untermietsegment ist mit 42% im europäischen Vergleich sehr stark vertreten**. Die restlichen Prozentpunkte entfallen auf mietfreie Wohnverhältnisse oder Dienstwohnungen. Auf den ersten Blick ist Österreich also, trotz einer im internationalen Vergleich niedrigen Eigentumsquote, ein Land der „Häuslbauer“ und Eigentumswohnungen.⁸⁷ Der soziale Wohnbau (gemeinnützige Wohnbauvereinigungen nach WGG und kommunaler Wohnbau) spielt mit 24% des Wohnungsbestandes keine allzu große Rolle.⁸⁸

Betrachtet man allerdings nur das Mietsegment⁸⁹, so zeigt sich, dass **sozialer Wohnbau 58,3% der bewohnten Hauptwohnsitzmietwohnungen** ausmacht. Hier wird die Bedeutung des sozialen Wohnbaus sichtbar. Dabei entfallen 41,7% auf Mietverhältnisse mit privaten WohnungseigentümerInnen, 39,6% auf Mietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen und 18,7% auf Mietverhältnisse mit kommunalen Wohnbauträgern.⁹⁰ Allerdings sei an dieser Stelle angemerkt, dass der hohe Anteil der kommunalen Wohnungen vor allem auf die hohe Anzahl an kommunalen Mietwohnungen in Wien zurückzuführen ist (mehr als 70% des Gesamtbestandes in Österreich).⁹¹

⁸⁵ BIWALD, P. ET AL (2011): S.10.

⁸⁶ *ibid.*: S. 11.

⁸⁷ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 11.

⁸⁸ *ibid.*: S. 81, eigene Berechnung.

⁸⁹ Mietsegment: Kommunaler Wohnbau, Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen und privater Wohnbau

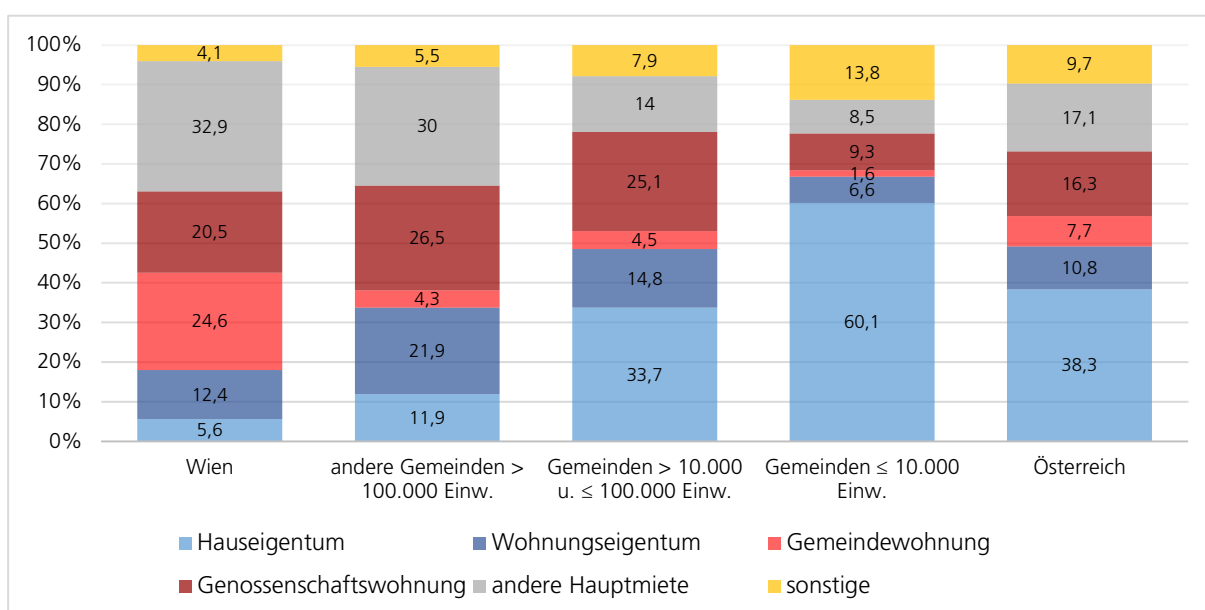
⁹⁰ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 39.

⁹¹ *ibid.*: S. 81.

Betrachtet man das Mietsegment ohne Wien, so zeigt sich, dass gemeinnützige Wohnbauvereinigungen etwa 50% des Mietsegments ausmachen, während kommunaler Wohnbau nur noch 9% bereitstellt. Die restlichen 41% werden durch private Vermieter zur Verfügung gestellt. Das Mietsegment außerhalb Wien macht nur noch etwa 30% des Gesamtbestandes aus.⁹²

Auch die Betrachtung unterschiedlicher Gemeindegrößenklassen ist an dieser Stelle sinnvoll, um die unterschiedlichen Marktsituationen zu veranschaulichen. Hier zeigt sich (siehe Abbildung 3: Rechtsverhältnis von Hauptwohnsitzen nach Gemeindeklassen 2015), dass gerade **in bevölkerungsschwachen Gemeinden Hauseigentum dominiert**, während **in bevölkerungsstarken Gemeinden das Mietsegment stärker ausgeprägt** ist.⁹³

Abbildung 3: Rechtsverhältnis von Hauptwohnsitzen nach Gemeindeklassen 2015 [in%]



Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81, eigene Darstellung.

Sozialer Wohnbau spielt vor allem in Ballungszentren eine bedeutsame Rolle, während in bevölkerungsschwachen Gemeinden noch immer das Einfamilienhaus im eigenen Eigentum dominiert. Die Ballungszentren, in räumlicher Form von Stadtregionen, werden in dieser Arbeit näher beleuchtet.

Neben der räumlichen Konzentration auf Ballungszentren lassen sich ferner noch Unterschiede in der Eigentumsstruktur nach Alter feststellen. So leben beispielsweise kaum Alleinlebende unter 30 in Einfamilienhäusern, während knapp 60% der Familien mit Kindern im Einfamilienhaus wohnen.⁹⁴

⁹² STATISTIK AUSTRIA (2016a): S.81, eigene Hochrechnung. Prozentuelle Schwankungen durch Rundungsfehler möglich.

⁹³ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81.

⁹⁴ ibid.: S. 24.

2.1.4.2. Wohnkosten

Die **Wohnkosten** machen einen erheblichen Anteil an den Haushaltsausgaben aus. Die Aufwendungen für Wohnen belaufen sich gemäß Konsumerhebung 2014/2015 (Wohnkosten, Betriebskosten⁹⁵, Energie, etc.) auf **26,1% der Haushaltsausgaben**. Seit der Konsumerhebung 2009/2010 sind die Ausgaben für Wohnen um 13,1% gestiegen.⁹⁶

Dadurch ist Wohnen der größte Ausgabenposten für Haushalte.⁹⁷ Die Wohnkosten unterscheiden sich je nach Rechtsverhältnis und nach Lage erheblich. **Wohnen im Eigentum ist durchschnittlich günstiger als Mietwohnungen**. Die Preise für den Erwerb von Eigentum sind allerdings insbesondere in Ballungsräumen bereits sehr hoch. **Räumliche Unterschiede in den Wohnkosten** sind ebenfalls vorhanden, so gibt man in Gemeinden mit weniger als 10.000 EinwohnerInnen durchschnittlich 4,5 Euro je Quadratmeter für Wohnraum aus, in Gemeinden mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen gemäß dieser Erhebung 8,0 Euro und in Wien sind es 8,5 Euro.⁹⁸

Im **Mietsegment gaben Haushalte 2015 durchschnittlich 7,1 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche aus**. Betrachtet man die unterschiedlichen Mietsegmente so zeigt sich, dass private Mietwohnungen mit durchschnittlich 8,3 Euro pro Quadratmeter zu Buche schlagen, während Genossenschaftswohnungen durchschnittlich 6,4 Euro pro Quadratmeter kosten. Das günstigste Wohnungssegment 2015 war der Gemeindebau mit durchschnittlichen Kosten von 6,3 Euro pro Quadratmeter.⁹⁹

Analysiert man die Mietpreisentwicklung zwischen 2005 und 2015, so zeigt sich, dass die **Mietpreise für privat vermietete Wohnungen um 33% gestiegen** sind, die Mietsteigerungen bei **gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeindewohnungen belief sich auf 17,5%**. Die Inflation in diesem Zeitraum betrug insgesamt 17,5%. In privat vermieteten Wohnungen stiegen die Mietkosten stark über dem Inflationsniveau an. Im sozialen Wohnbau hingegen auf Inflationsniveau.¹⁰⁰

Zwischen den Bundesländern gibt es große Unterschiede in den Mietkosten (siehe Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen 2015).

⁹⁵ Definition Betriebskosten nach WGG/MRG: „Wasserkosten, Wassergebühren, Abwasserkosten, Kosten der Kanalaräumung, Rauchfangkehrung, Kosten der Müllabfuhr und Entrümpelungen, Schädlingsbekämpfung, Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung, Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserschadenversicherung, Versicherung gegen andere Schäden, Hausbesorgerkosten bzw. Kosten der Hausbetreuung, Kosten für die Auslagen für die Verwaltung des Hauses, etc.“ nach AK WIEN (2017b): S. 99f.

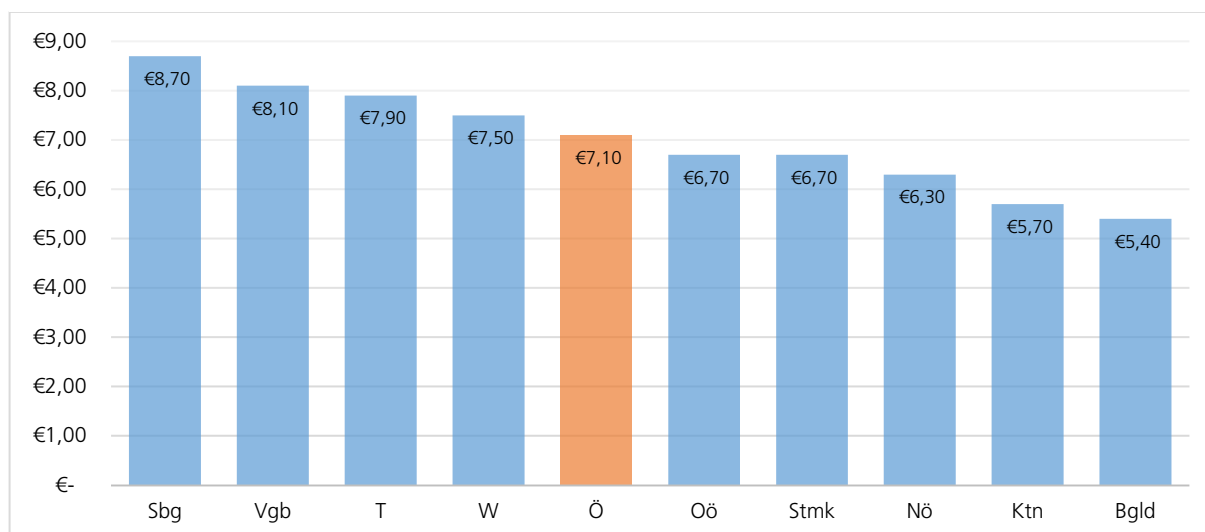
⁹⁶ STATISTIK AUSTRIA (2017): S. 29.

⁹⁷ ibid.

⁹⁸ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 47f.

⁹⁹ ibid.: S. 41, Beträge verstehen sich als Nettomieten inklusive Betriebskosten (=Bruttomieten)

¹⁰⁰ AK WIEN (2016): S. 29.

Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen 2015

Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 41, eigene Darstellung.

In den westösterreichischen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg zeigt sich ein hoher durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Mietwohnungen, während dieser in Ostösterreich, mit Ausnahme von Wien, unter dem österreichweiten Durchschnitt liegt.

Diese Spannweite an unterschiedlichen durchschnittlichen Mietpreisen kann auf mehrere Gründe zurückgeführt werden. Einerseits sorgen unterschiedliche Anteile von sozialem Wohnbau für diese Preisdifferenzen. Andererseits führt aber auch die unterschiedlich starke Nachfrage nach Wohnraum zu Preisunterschieden. Auch wohnpolitische Regelungen der Bundesländer haben Einfluss auf den Mietpreis.¹⁰¹ Ferner sind örtliche oder regionale Gegebenheiten ausschlaggebend für die Mietpreise. So kann ein hoher Anteil an Zweitwohnsitzwohnungen oder eine starke touristische Wirtschaftsausrichtung sich negativ auf die Höhe von Mietpreisen auswirken.

Ein großer **Unterschied in den Wohnkosten besteht zwischen Alt- und Neuverträgen**. Neu vermietete Wohnungen hatten 2015 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis inkl. Betriebskosten von 8,9 Euro (6,7 Euro Nettomiete, 2,10 Euro Betriebskosten) und lagen somit 1,80 Euro über dem Österreich-Schnitt. Altverträge mit mindestens 30 Jahren Mietvertragsdauer hatten eine durchschnittliche Nettomiete von 3,0 Euro pro Quadratmeter und waren damit wesentlich billiger.¹⁰²

Aus dem Jahr 2012 liegen Daten von Bruttomieten¹⁰³ differenziert nach Neu- und Altverträgen (Bestandsverträgen) und Mietsegment vor. Diese zeigen deutlich, dass Gemeindewohnungen und gemeinnützige Wohnungen weitaus günstiger sind als privatvermietete Wohnungen (siehe Tabelle 1: Bruttomiete bei Bestandsverträgen und Neuverträgen

¹⁰¹ AMANN, W., & LUGGER, K. (2016): S. 33.

¹⁰² STATISTIK AUSTRIA (2017): S. 33.

¹⁰³ Definition Bruttomiete: „Bruttomiete = Nettomiete + Betriebskosten (exkl. USt.)“ nach WEBSITE HELP.GV.AT, Mietwohnungen – Bruttomiete, abgerufen am 09.07.2017.

2012). **Neumieten sind im sozialen Wohnbau um etwa ein Viertel günstiger** (Gemeindewohnungen 27%, Gemeinnützige Wohnungen 25%) als freifinanzierte private Wohnungen¹⁰⁴.

Tabelle 1: Bruttomiete bei Bestandsverträgen und Neuverträgen 2012

	Bestandsmiete [in Euro]	Neumieten [in Euro]
Gemeindewohnung	5,6	6,1
Gemeinnützige Bauvereinigungen	5,8	6,3
Freifinanzierte Wohnungen	7,0	8,4
Freifinanzierte Wohnungen (Baujahr vor 1945)	6,2	7,9

Quelle: STREISSLER-FÜHRER, A. ET AL (2015): S. 29, eigene Darstellung.

Insgesamt sind die Mietkosten in den letzten Jahren stark gestiegen, doch der Anstieg fand vor allem im privat-vermieteten Wohnungssegment statt. Die Kosten für sozialen Wohnbau sind nur leicht über der Inflation gestiegen. Auch in den Neuvermietungen sind Formen sozialen Wohnbaus günstiger und müssen daher forciert werden.

2.1.4.3. Sozialer vs. privater Wohnbau

In diesem Unterkapitel werden der soziale Wohnbau (kommunaler und gemeinnütziger Wohnbau) und der private Wohnbau einem Vergleich anhand von **ausgewählten Indikatoren** unterzogen.

2015 lebten durchschnittlich 2,22 Personen in einem Haushalt. Die **Haushaltsgröße** hat in den letzten Jahren immer stärker abgenommen und dieser Trend wird sich wohl auch in Zukunft fortsetzen. Betrachtet man das Mietsegment, so liegen alle Segmente unter der österreichweiten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,22 Personen (siehe Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße und Anteil Einpersonenhaushalte). Diese wird sehr stark vom Hauseigentum geprägt (2,71 Personen pro Haushalt).¹⁰⁵

Die Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Österreich viele Gründe. Einerseits nehmen Großfamilien immer mehr ab und Generationenwohnen ist nicht mehr so häufig, andererseits nehmen **Einpersonenhaushalte** immer mehr zu. 2015 war mehr als jeder dritte Haushalt ein Einpersonenhaushalt (37,2%). Auch hier zeigt sich, dass es im Mietsegment selbst kaum Unterschied gibt, der Wert sich aber sehr stark vom österreichischen Durchschnitt unterscheidet (Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße und Anteil

¹⁰⁴ STREISSLER-FÜHRER, A. ET AL (2015): S. 29, eigene Berechnung.

¹⁰⁵ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 25.

Einpersonenhaushalte). Grund für einen niedrigeren österreichweiten Durchschnitt ist wieder das Segment des Hauseigentums (19,2% Einfamilienhaushalte).¹⁰⁶

Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße und Anteil Einpersonenhaushalte

	Durchschnittliche Haushaltsgröße [Anzahl Personen]	Anteil der Einper- sonenhaushalte [in %]
Gemeindewohnung	2,01	48,1
Gemeinnützige Bauvereinigungen	1,96	47,4
Privater Wohnbau	1,97	46,9
Insgesamt (inkl. Eigentum)	2,22	37,2

Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016): S. 25, eigene Darstellung.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße und der Anteil an Einpersonenhaushalten unterscheiden sich zwischen privatem und sozialem Wohnbau somit nur marginal.

Betrachtet man die durchschnittliche **Nutzfläche**, so zeigt sich ein ähnliches Bild: die Fläche liegt bei sozialem und privatem Wohnbau zwischen 61m² und 70m². Auch hier gibt es wieder eine **große Diskrepanz zum Hauseigentum** (Ø 139 m²).¹⁰⁷

Bei der **Ausstattungskategorie** zeigen sich hingegen Unterschiede zwischen privatem und sozialem Wohnbau. Die meisten Hauptwohnsitzwohnungen (93,1%) weisen bereits Ausstattungskategorie A¹⁰⁸ auf. Auf Kategorie B¹⁰⁹ entfallen 5,7% und Kategorie C¹¹⁰ (0,2%) und Kategorie D¹¹¹ (1,0%) sind faktisch nicht mehr existent. Im **kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau existieren fast ausschließlich Wohnungen der Kategorie A**, vereinzelt der Kategorie B. Im privaten Wohnbau hingegen gibt es auch noch Wohnungen der Kategorie D. Mehr als drei Viertel aller Kategorie D-Wohnungen (= rund 30.000 Wohnungen) sind im privaten Segment zu finden. Die Ausstattungskategorie ist im sozialen Wohnbau somit durchschnittlich besser.¹¹²

Die **Wohnungsproduktion** ist in Österreich recht stabil und bewegt sich in den letzten Jahren **zwischen etwa 44.000 und 50.000 fertiggestellten Wohneinheiten**. Der Fokus der Wohnungsproduktion liegt dabei auf Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten.¹¹³

¹⁰⁶ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 25.

¹⁰⁷ ibid.: S. 26.

¹⁰⁸ Definition Ausstattungskategorie A: „Wohnung mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung (oder gleichwertige, fest installierte Heizung)“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28.

¹⁰⁹ Definition Ausstattungskategorie B: „mit Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung (oder keine Heizung)“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28.

¹¹⁰ Definition Ausstattungskategorie C: „Wohnung mit WC und Wasserentnahme, keine Bade-/Duschgelegenheit, Heizungsart nicht relevant“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28.

¹¹¹ Definition Ausstattungskategorie D: „kein WC, Heizungsart nicht relevant“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28.

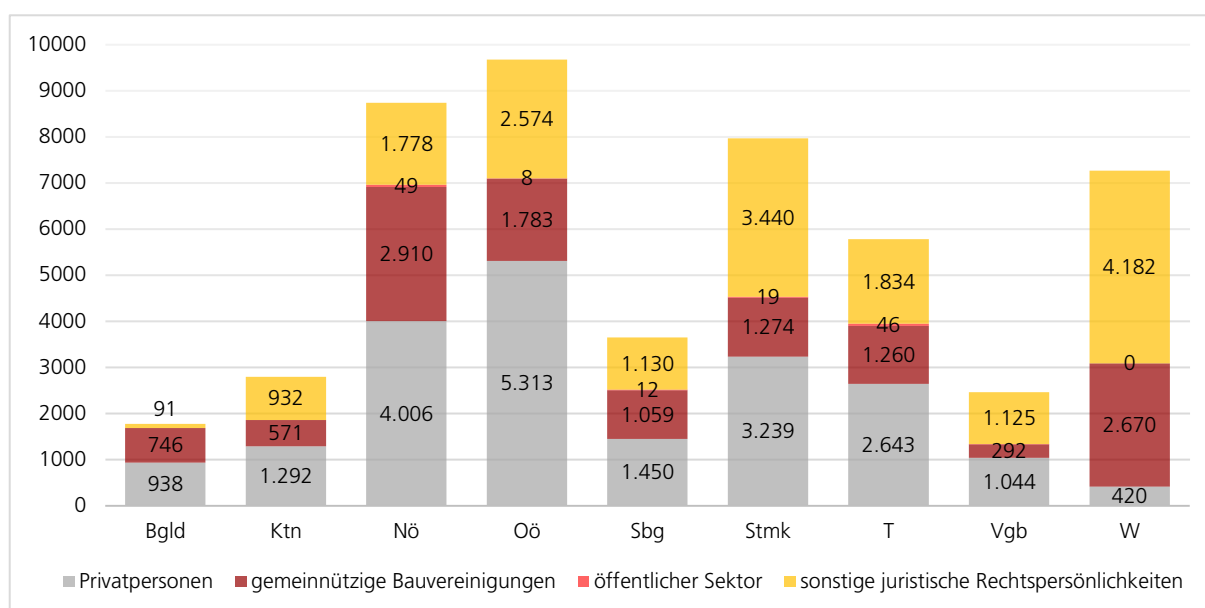
¹¹² STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28 und S. 81.

¹¹³ STATISTIK AUSTRIA, 2005 bis 2015 fertiggestellte Wohnungen und neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Art der Bautätigkeit, abgerufen am 19.04.2017.

Diese hohe Wohnungsproduktion zeichnet sich auch in der Statistik nieder. **15,5% der Hauptwohnsitze wurden nach dem Jahr 2000 errichtet.** Dabei gibt es große Unterschiede zwischen den Bundesländern. Während in Wien nur 10,8% des Wohnungsbestandes nach der Jahrtausendwende errichtet wurde, sind es in Tirol und dem Burgenland jeweils über 20%.¹¹⁴

Die fertiggestellten Wohneinheiten wurden von unterschiedlichen Bauherren errichtet. Leider liegen keine Daten nach der klassischen Statistik Austria-Klassifikation mit privater Wohnbau, Genossenschaften und Gemeindebau vor. Aus der Statistik der Bauherren (siehe Abbildung 5: Fertiggestellte Wohnungen nach BauherrInnen und Bundesländern 2015) ist allerdings ersichtlich, dass der öffentliche Sektor¹¹⁵ 2015 faktisch keinen Wohnraum fertiggestellt hat. Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen spielen hingegen eine große Rolle in der Bauleistung. Im Segment der Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten.

Abbildung 5: Fertiggestellte Wohnungen nach BauherrInnen und Bundesländern 2015



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2015 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern, eigene Darstellung. Wien ohne An-, Auf-, Umbautätigkeiten.

Weiters sei noch angemerkt, dass neben dem Neubau stärkere Bemühungen unternommen werden leerstehenden Wohnraum zu aktivieren. Es gibt keine offiziellen Zahlen zu Leerstand in Österreich, doch bei der Registerzählung 2011 wiesen 17,93% der Wohnungen keine Hauptwohnsitzmeldung (Zweitwohnsitze, Urlaubswohnungen, etc.) auf.

¹¹⁴ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 19.

¹¹⁵ Definition „Öffentlicher Sektor“: Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen sowie öffentlich kontrollierte Unternehmen.

Man kann daraus nicht unmittelbar auf Leerstand schließen, dennoch muss versucht werden, diese knapp 800.000 Wohnungen einer dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen.¹¹⁶

Trotz der hohen Bauleistung kommt es zum Überbelag von Wohnungen. Der **Wohnungsüberbelag**¹¹⁷ gilt als einer der Indikatoren für prekäre Wohnbedingungen. Durch einen Überbelag kann indirekt auf die Nicht-Leistbarkeit von Wohnraum bzw. auf ökonomische Probleme von Haushalten geschlossen werden.

Der Überbelag ist, wie in Tabelle 3: Überbelag nach Rechtsverhältnis ersichtlich, im Mietsegment weitaus stärker vertreten, als im österreichischen Durchschnitt. Vor allem im kommunalen Wohnbau sind besonders viele Haushalte (13,4%) und mehr als jedeR vierte MieterIn (28,9%) davon betroffen.¹¹⁸ Besonders von Überbelag sind Mehrpersonenhaushalte mit mehr als drei Kindern sowie Personen mit niedrigen Einkommen betroffen.¹¹⁹

Hier ist also anzunehmen, dass es im kommunalen Wohnbau aber auch in bestimmten Segmenten des privaten Wohnbaus (immerhin 16,3% der MieterInnen von Überbelag betroffen) zu einer Aggregation von Haushalten mit niedrigen Einkommen kommt.

Tabelle 3: Überbelag nach Rechtsverhältnis

	Überbelag nach Haushalten [in %]	Überbelag nach Personen [in %]
Gemeindewohnung	13,4	28,9
Gemeinnützige Bauvereinigungen	4,6	10,6
Privater Wohnbau	8,5	16,3
Insgesamt (alle Rechtsverhältnisse)	3,9	7,3

Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016): S. 31, eigene Darstellung.

Das Haushaltseinkommen in unterschiedlichen Rechtsverhältnissen im Wohnbau wird in der EU-SILC-Erhebung ersichtlich. In dieser Erhebung wird das **Haushaltseinkommen** anhand des Äquivalenzeinkommens¹²⁰ in drei Kategorien unterteilt (siehe Abbildung 6: Rechtsform nach Median-Einkommensgruppen). Dabei wird das Äquivalenzeinkommen in

¹¹⁶ STATISTIK AUSTRIA (2013): S. 21.

¹¹⁷ Definition Überbelag: „Dieser Indikator für unzureichende Wohnungsgröße basiert auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung dann, wenn die Nutzfläche unter 35 Quadratmeter liegt und mehr als eine Person in der Wohnung lebt. Ebenso liegt bei einer Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmeter und mehr als zwei Personen, bei einer Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmeter und mehr als drei Personen, bei einer Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmeter und mehr als vier Personen sowie einer Nutzfläche von 90 bis unter 110 Quadratmeter und mehr als fünf Personen Überbelag vor. Handelt es sich um eine Wohnfläche ab 110 Quadratmetern, wird kein Überbelag angenommen.“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 30.

¹¹⁸ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S.31.

¹¹⁹ ibid.

¹²⁰ Definition Äquivalenzeinkommen: „Das Äquivalenzeinkommen, auch äquivalisiertes Haushaltseinkommen genannt, wird berechnet, indem man das verfügbare Nettojahreshaushaltseinkommen durch die Summe der Gewichte des Haushalts dividiert. Es fällt daher in Einpersonenhaushalten gleich hoch, ansonsten immer niedriger aus als das Haushaltseinkommen. Mit Hilfe dieser Größe sollen unterschiedlich große und verschieden strukturierte Haushalte vergleichbar gemacht werden.“ nach STATISTIK AUSTRIA (2016c): S. 23.

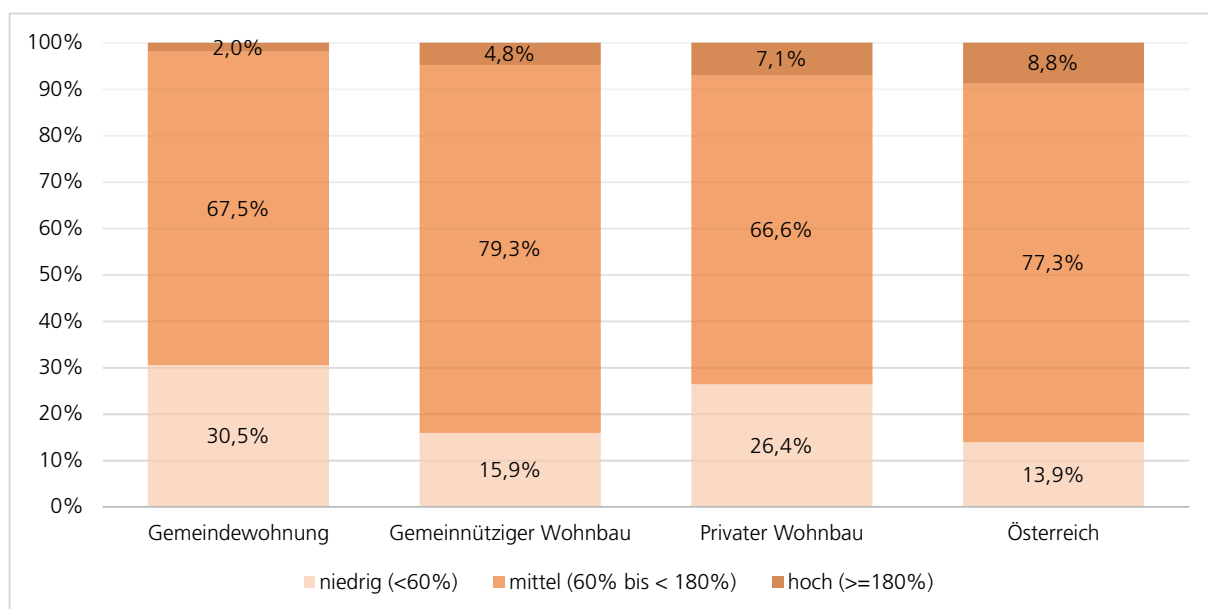
unterschiedliche Medianeinkommensgruppen differenziert. Niedrige Einkommen (weniger als 60% des äquivalisierten Medianeinkommens) gelten gemäß EU-SILC als die armutsgefährdete Gruppe mit weniger als 13.956 Euro Jahreseinkommen. Die mittlere Einkommensgruppe (60% bis 180% des äquivalisierten Medianeinkommens) hat ein jährliches Einkommen zwischen 13.956 und 41.868 Euro. Die Gruppe der hohen Einkommen (mehr als 180% des äquivalisierten Medianeinkommens) hat ein jährliches Einkommen von 41.868 Euro und mehr.¹²¹

Differenziert man die Einkommensgruppen nach Rechtsverhältnissen der Wohneinheiten so zeigt sich, dass im **Gemeindebau und im privaten Wohnungssegment die niedrigste Einkommensgruppe besonders stark und überdurchschnittlich** auftritt. Diese Gruppe gilt auch als armutsgefährdet. Somit sind die MieterInnen im kommunalen Wohnbau fast zu einem Drittel (30,5%) von Armutsgefährdung betroffen. Dieses Wohnbausegment erfüllt die Kernaufgabe des Bereitstellens von Wohnraum für ökonomischschwache Gruppen am besten.¹²²

Im **gemeinnützigen Wohnbau wohnen überdurchschnittlich viele Menschen der mittleren Einkommensgruppe**, wodurch der Auftrag der Wohnversorgung mit mittelstands-orientierung erfüllt zu sein scheint.¹²³

Das private Wohnungssegment weist neben einem großen Anteil an niedrigen Einkommensgruppen auch einen, für das Mietsegment hohen, Anteil an hohen Einkommen auf.¹²⁴

Abbildung 6: Rechtsform nach Median-Einkommensgruppen



Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016b): S. 56, eigene Darstellung.

¹²¹ STATISTIK AUSTRIA (2016b): S. 17.

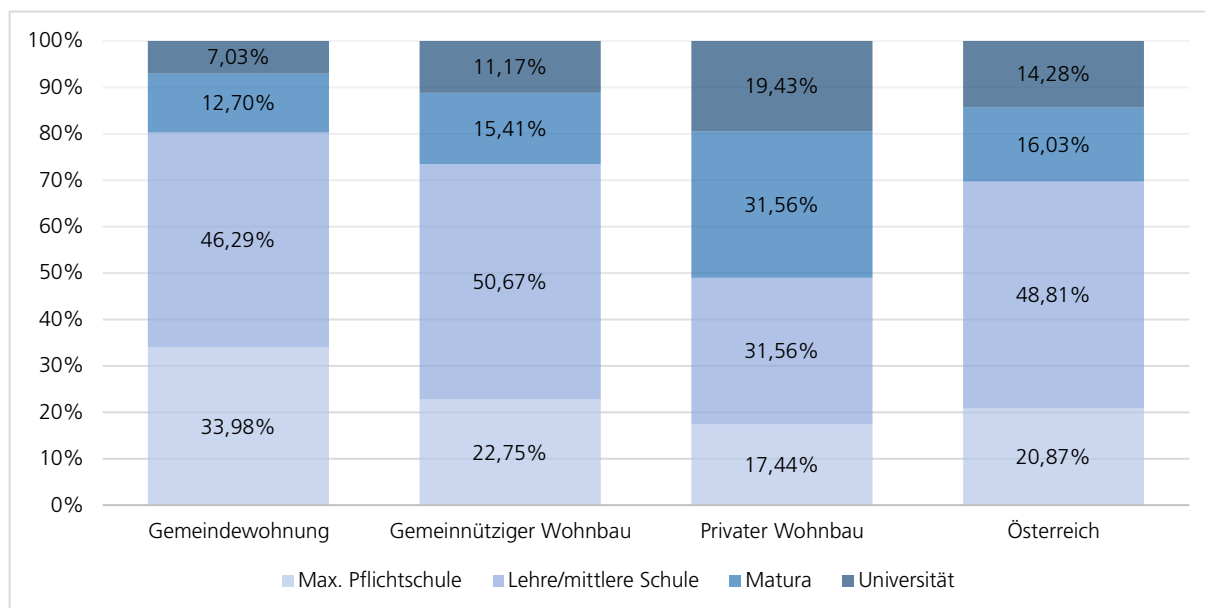
¹²² *ibid.*: S. 56.

¹²³ *ibid.*

¹²⁴ *ibid.*

Unterschiede gibt es ebenfalls beim **höchsten Bildungsabschluss** (Abbildung 7: Rechtsform nach Bildungsabschluss). In Gemeindewohnungen ist der Anteil an Personen mit maximal einem Pflichtschulabschluss stark ausgeprägt sind, sind diese im privaten Wohnbau sehr schwach vertreten. Personen mit Matura oder Universitätsabschluss sind hingegen im privaten Wohnbau überproportional vertreten. Die Wohnungsgemeinnützigkeit liegt vom Bildungsniveau der BewohnerInnen sehr stark am österreichischen Durchschnitt.

Abbildung 7: Rechtsform nach Bildungsabschluss



Quelle: STATISTIK AUSTRIA (2016b): S. 56, eigene Darstellung.

In den **Wohnkosten** gibt es gravierende Unterschiede zwischen den Mietwohnungssegmenten. Der kommunale Wohnbau weist hier die niedrigsten durchschnittlichen Quadratmeterkosten auf, das private Wohnungssegment die höchsten (siehe Kapitel 2.1.4.2 Wohnkosten). Auch von den starken Steigerungen der Mietpreise war vor allem der private Wohnungsmarkt betroffen. Im sozialen Wohnbau kam es ebenfalls zu Preissteigerungen, allerdings nahezu im Ausmaß der Inflation.¹²⁵

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Mietsegmenten ist die **Befristung von Mietverträgen**. Insgesamt stehen rund 1,26 Millionen unbefristete Mietverträge rund 298.000 befristeten Mietverträgen gegenüber.¹²⁶ Im **kommunalen und gemeinnützigen Wohnungssegment sind Befristungen nur die Ausnahme** und kommen in seltenen Fällen zur Anwendung. Im privaten Mietsektor stehen Befristungen von Mietverträgen allerdings an der Tagesordnung. Knapp 90% aller befristeten Mietverträge finden

¹²⁵ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 41 und AK WIEN (2016): S. 29.

¹²⁶ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81.

sich im privaten Mietsegment. Besonders beliebt sind hierbei Laufzeiten von drei bis zu fünf Jahren.¹²⁷

Factbox: Sozialer Wohnbau in Österreich

- 4.441.408 Wohnungen in 2.191.280 Gebäuden, davon 3.644.958 Hauptwohnsitzwohnungen¹²⁸
- 42% Mietquote | 58% Eigentumsquote¹²⁹
- 58,3% der Mietwohnungen sind sozialer Wohnbau¹³⁰
- Kommunaler Wohnbau verliert an Bedeutung (2009: 19,7% | 2015: 18,7%)¹³¹
- In bevölkerungsschwachen Gemeinden dominiert das Hauseigentum, in bevölkerungsreichen Gemeinden dominieren Mietwohnungen¹³²
- 26,1% der Haushaltsausgaben entfallen auf Wohnkosten¹³³
- Anstieg der Mietkosten um 33% zwischen 2005 und 2013 – Großer Kostenunterschied zwischen Neu- und Bestandsverträgen¹³⁴
- Unterschied zwischen privatem und sozialem Wohnbau vor allem in den Mietkosten, in den BewohnerInnen, in der Ausstattungskategorie und in der Befristung von Mietverträgen¹³⁵

¹²⁷ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81.

¹²⁸ STATISTIK AUSTRIA (2013): S. 21.

¹²⁹ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81.

¹³⁰ *ibid.*

¹³¹ *ibid.*: S. 39.

¹³² *ibid.*: S. 81.

¹³³ STATISTIK AUSTRIA (2017): S. 29.

¹³⁴ AK WIEN (2016): S. 29.

¹³⁵ STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 41 UND STATISTIK AUSTRIA (2016b): S. 56 UND STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 28 und S. 81 UND STATISTIK AUSTRIA (2016a): S. 81.

2.1.4.4. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Der österreichische Wohnungsmarkt kann nicht als homogener Markt mit identen Rahmenbedingungen gesehen werden, da dieser aus vielen (regionalen) Teilmärkten besteht. Die Anforderungen sind überall anders, dennoch lassen sich einige Trends ablesen.

Die **Bodenpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen** (2008-2012 um 22%)¹³⁶, wodurch immer weniger Flächen in zentralen Lagen zu niedrigen Preisen verfügbar sind. **Gemeinden verfügen über immer weniger Grundstücksreserven**, wodurch es zunehmend schwieriger wird, leistbaren Wohnraum bereitstellen zu können. Die restlichen vorhandenen Reserven werden oft mittels Bestbieterprinzip zu Konditionen veräußert, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht finanziert werden können.¹³⁷ Dies führt dazu, dass es vor allem in Ballungsräumen einen Mangel an leistbarem Wohnraum gibt.

Auch die **Baukosten** spielen für die Leistbarkeit von Wohnraum eine zentrale Bedeutung. Diese sind **seit dem Jahr 2000 um 57,4% gestiegen**. Dies liegt einerseits an höheren Ausgaben für Baumaterialien und Arbeitskräfte, andererseits an steigenden Anforderungen an die Qualität der Wohngebäude.¹³⁸

Neben den Steigerungen der Bodenpreise und der Baukosten tragen **Angebot und Nachfrage** stark zu höheren Wohnkosten bei, vor allem im privaten Wohnungssegment. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Dies liegt an mehreren Faktoren:

Die österreichische **Bevölkerung wächst** um etwa 1% pro Jahr. Dies wird einerseits durch eine positive Wanderungsbilanz, v.a. durch Migration, andererseits durch eine **steigende Lebenserwartung** bewirkt. Der Bedarf an Wohnraum nimmt dadurch stetig zu, da ältere Personengruppen den Wohnbaubestand länger und neue Menschen ebenfalls Wohnraum benötigen.¹³⁹

Die steigende Anzahl an **Einpersonenhaushalten** trägt ebenso zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bei wie die sinkende **Haushaltsgröße** und die steigende **Durchschnittsfläche** pro Kopf. Es leben immer mehr Menschen auf größeren Flächen, aber immer weniger Menschen in einer Wohnung, somit benötigt man zusätzliche Wohnungseinheiten.¹⁴⁰

Das Angebot an Wohnraum steigt kontinuierlich und die Anzahl der **Genehmigungen** und **die Fertigstellungsrate** von Wohnraum sowie die **Wohnbauinvestitionen** auf einem sehr hohen Niveau, können allerdings die Nachfrage derzeit anscheinend nicht decken. Der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen schätzt die **jährliche Wohnungslücke** (Differenz zwischen Neubauleistung und Wohnungsbedarf) österreichweit

¹³⁶ LAMMER, B. (2013).

¹³⁷ WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Enquete: Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke – Priorität Nummer 1: Grundstücke, abgerufen am 22.08.2017.

¹³⁸ WEBSITE STATISTIK AUSTRIA, Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, Baumeisterarbeiten ab Basisjahr 1990, abgerufen am 19.04.2017.

¹³⁹ AMANN, W., & LUGGER, K. (2016): S. 12.

¹⁴⁰ ibid.

auf etwa **9.000 Wohneinheiten**. Außerdem ist die Neubauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Vergleich zur ersten Hälfte der 2000er-Jahre zurückgegangen.¹⁴¹ Zusätzlich wird seit der Finanzkrise vermehrt in Wohnraum als Anlagegut investiert. Dieser Trend wurde durch die angewendete Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und der Nationalbank nochmals verstärkt. Auch private Investitionen in Immobilien als Wertanlage wurden seither stark forciert, da klassische Anlagegüter kaum oder keine Zinserträge mehr versprechen. **Die Bauleistung an sich sagt also noch nichts über eine tatsächliche Wohnraumversorgung der Bevölkerung aus.**

Verteuerungen im sozialen Wohnbau sind primär mit der Erhöhung der Bodenpreise und der Baukosten zu erklären. Da dieses Wohnungssegment an das MRG bzw. das WGG gebunden ist herrschen strikte Mietpreisobergrenzen vor. Gemeinden, Länder und der Bund müssen gemeinsam mit gemeinnützigen Bauvereinigungen stärker in Wohnraum investieren und zusätzliche Wohneinheiten schaffen.

2.1.5. Conclusio zu „Sozialer Wohnbau und leistbares Wohnen“

Wohnen als Grundbedürfnis jedes Menschen wird in Österreich stark durch staatliche Eingriffe gelenkt, ein durchsetzbares „Recht auf Wohnen“ gibt es allerdings nicht. Etwa **80% der Bevölkerung haben Zugriff auf Förderungen** in Zusammenhang mit Wohnraum, oder direkt auf sozialen Wohnbau. Begründet wird der staatliche Eingriff in den Wohnungsmarkt durch die wichtige Funktion von Wohnen als Daseinsvorsorge und als sozialer Ausgleich, um Menschen, die sich am privaten Wohnungsmarkt keinen Wohnraum leisten können, mit Wohnraum zu versorgen. Im europäischen Vergleich ist Wohnen in Österreich jedoch günstig und stark von Mietwohnungen (42% Mietquote) geprägt. Die Eigentumsquote von 58% ist vergleichsweise niedrig.

Der soziale Wohnbau, bestehend aus kommunalem und gemeinnützigem Wohnbau, hat eine konstant wichtige Bedeutung für den österreichischen Wohnungsmarkt. Aufgrund fehlender Bautätigkeiten von Gemeinden ist der kommunale Wohnbau allerdings rückläufig und der gemeinnützige Wohnbau von immer größerer Bedeutung. Dies wird auch dadurch begünstigt, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Gewinne großteils wieder in Wohnbau investieren müssen. **Kommunaler Wohnbau ist besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen und an der Armutsgrenze von Bedeutung, gemeinnütziger Wohnbau hat einen starken Mittelstandsfokus.**

Der private Wohnungsbau unterscheidet sich vom sozialen Wohnungsbau in einigen Punkten. Die **Ausstattungskategorie der privaten Wohnungen ist geringer** als im sozialen Wohnbau. So ist beispielsweise die Ausstattungskategorie D im privaten Wohnungsbau noch vorhanden – im sozialen Wohnungsbau nicht. Im sozialen Wohnbau gibt es die Befristung von Mietverträgen nur im Ausnahmefall, im privaten Wohnbau ist dies

¹⁴¹ WURM, K. (2016): S. 15.

übliche Praxis. Den größten Unterschied gibt es allerdings in der **Preisentwicklung**, die seit Jahren stetig steigt. Dabei ist vor allem im Mietsegment und in Ballungszentren dieser Anstieg besonders spürbar. Zwischen 2005 und 2013 sind die Mietkosten durchschnittlich um 33% angestiegen. Im sozialen Wohnbau fällt diese Steigerung bisher weit niedriger aus als im privaten Mietsegment. Auch zwischen Neu- und Altmieten gibt es sehr große Unterschiede. Durch steigende Boden- und Mietpreise nehmen auch immer mehr Personen der Mittelschicht das Angebot des sozialen Wohnbaus wahr. Im **privaten Wohnungsbau ist die Konzentration von Haushalten mit hohem Einkommen stärker** als im sozialen Wohnbau. Bei anderen Indikatoren wie Haushaltgröße, Nutzfläche, Überbelegung oder Anteil Einpersonenhaushalte gibt es zwischen privatem und sozialem Wohnbau wenig Unterschiede. Hier sind vielmehr Unterschiede zwischen Eigentums- und Mietsegment erkennbar.

Die **Raumplanung verfügt über Instrumente**, die die Leistbarkeit von Wohnraum verbessern können. Diese reichen von der Widmung über Dichtebestimmungen bis hin zur Vertragsraumordnung. Die meisten österreichischen Gemeinden verfügen über hohe Baulandreserven, die über die letzten Jahrzehnte kontinuierlich aufgebaut wurden. Bevor neue Flächen für Wohnbau ausgewiesen werden, müssen Maßnahmen der Baulandmobilisierung Anwendung finden, um bereits gewidmeten Flächen eine Bebauung zuzuführen.

Die **Wohnbauförderung** spielt für den Neubau eine besonders wichtige Rolle und **garantiert eine weitere hohe Bauleistung in Österreich**. Wichtig wäre es, künftig stärker auf Geschößwohnungsbau zu setzen, um das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen bewerkstelligen zu können. Aber auch für die Bestandssicherung ist die Wohnbauförderung in Form von Sanierungsförderungen wichtig. Für den sozialen Wohnbau müssen diese Mittel zukünftig besser verwendet werden. Außerdem ist eine Koppelung der Förderung an Ziele der Raumplanung wichtig, um weitere großflächige Versiegelung und Zersiedelung zu verhindern.

2.2. Interkommunale Kooperation

Unter interkommunale Kooperation (IKK) oder Zusammenarbeit versteht man grundsätzlich „die gemeinsame Erfüllung von Aufgaben durch zwei oder mehrere Gemeinden“¹⁴². Das Handwörterbuch der Raumordnung definiert interkommunale Kooperation zusätzlich als Zusammenarbeit von räumlich gebundenen Gemeinden.¹⁴³ Diese interkommunalen Kooperationen können **in unterschiedlichen Bereichen** (Regionalentwicklung, Infrastruktur, Dienstleistungen, Systemleistungen) in unterschiedlichen Formen stattfinden und dienen der Ergänzung bestehender Steuerungsinstrumente. Die Kooperationen können entweder **top-down oder bottom-up** organisiert sein. Seit Jahren gibt es unterschiedliche AkteurlInnen auf der interkommunalen oder regionalen Ebene, Tendenz steigend.¹⁴⁴

Der österreichische Gesetzgeber hat daher **unterschiedliche Organisationsformen** der Kooperationen zwischen Gemeinden geschaffen. Die Spannweite der Kooperationsformen reicht von **freiwillig-informellen** über **freiwillig-institutionalisierte** bis hin zu rechtlich vorgeschriebenen **formell-institutionalisierten** Kooperationen in Form von Verwaltungsgemeinschaften und Gemeindeverbänden. Die Zuständigkeit für IKK ist im Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG Art. 116a) geregelt und sieht vor, dass die Bundesländer gesetzliche Rahmenbedingungen schaffen müssen. Somit gibt es in jedem Bundesland unterschiedliche Ausgestaltungen der IKK.¹⁴⁵

Dennoch lassen sich im Allgemeinen drei Modelle der Aufgabenerfüllung erkennen. So ist es möglich, dass „eine Gemeinde alleine eine oder mehrere Aufgaben für zwei oder mehr Gemeinden erfüllt“¹⁴⁶ (Sitzgemeindemodell). Weiters ist es möglich, dass „mehrere Gemeinden zusammen eine oder mehrere Aufgaben für zwei oder mehr Gemeinden erfüllen“¹⁴⁷. Die verwendete Literatur spricht hier von „Zusammenarbeit im engeren Sinne“. Die dritte Möglichkeit ist der Zusammenschluss zu einer privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen juristischen Person, beispielsweise einem Verband oder einer Kapitalgesellschaft. Dieser juristischen Person wird/werden dann eine oder mehrere Aufgabe/n zweier oder mehrerer Gemeinden übertragen, die für die Erfüllung dieser zuständig sind.¹⁴⁸ Sämtliche hier genannten Modelle der Aufgabenerfüllung finden in österreichischen Gemeinden Anwendung.

Interkommunale Zusammenarbeit ist vor allem dadurch notwendig geworden, da Gemeinden immer komplexere öffentliche Aufgaben, wie schwer durchschaubare Rechtsvorschriften oder Finanzierungsformen, zu erfüllen haben. Durch diese Zunahme an hoch spezialisierten Leistungen und eine damit einhergehende zunehmende Überforderung mancher Gemeinden sind viele Gemeinden Kooperationen mit ihren Nachbargemeinden

¹⁴² BIWALD, P., SZCZEPANSKA, K., & HOCHHOLDINGER, N. (2004): S. 7.

¹⁴³ AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (2005): S. 531.

¹⁴⁴ ZECH S. ET AL. (2016): S. 63f und TÖDTLING-SCHÖNHOFER, H., & HAMZA, C. (2015a): S. 17.

¹⁴⁵ BIWALD, P., SZCZEPANSKA, K., & HOCHHOLDINGER, N. (2004): S. 18f.

¹⁴⁶ *ibid.*: S. 13.

¹⁴⁷ *ibid.*

¹⁴⁸ *ibid.*: S. 13 und S. 15.

eingegangen, um so durch die **Bündelung der Kräfte bessere Entwicklungschancen** zu haben.¹⁴⁹ Interkommunale Kooperation ist allerdings kein reines top-down Phänomen mehr, sondern ist oftmals so konzipiert, dass Bevölkerung und NGOs sich daran beteiligen oder die Impulse für eine Kooperation setzen können.

Im europäischen Vergleich ist die österreichische Gemeindestruktur sehr kleinteilig organisiert. So liegen sowohl Durchschnittsbevölkerung je Gemeinde (Ö: 3.550, EU: 5.580)¹⁵⁰ sowie die durchschnittliche Fläche (Ö: 36 km², EU: 49 km²)¹⁵¹ unter dem EU-Durchschnitt. Diese Kleinteiligkeit hatte großen Einfluss auf die Etablierung von IKK. Daher sind Kooperationen zwischen Gemeinden in Österreich in allen Raumtypen verbreitet und unterscheiden sich nur durch den Anlass und die Art der Kooperation. Die Rahmenbedingungen vor Ort, und vor allem die beteiligten AkteurInnen, prägen die Kooperation maßgeblich. Ferner lässt sich eine verstärkte Kooperationsbereitschaft erkennen, sobald akuter Handlungsdruck vorherrscht, wengleich damit die Aufgabe von Souveränität in gewissen Teilen einhergeht.

2.2.1. Bereiche interkommunaler Kooperation

Anhand bisheriger Kooperationen lassen sich unterschiedliche Bereiche von interkommunalen Kooperationen zwischen österreichischen Gemeinden erkennen. WIRTH und BIWALD differenzieren hier zwischen vier Bereichen¹⁵²:

a) *Regionalentwicklung*

Regionale Entwicklungszusammenarbeit, Tourismus, Überregionale Betriebsansiedlung (Gewerbeparks)

b) *Infrastruktureinrichtungen*

Einrichtung und Betrieb von Freizeiteinrichtungen (Bäder, Sporthallen, Veranstaltungszentren), Erholungseinrichtungen, Abfallentsorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

c) *Dienstleistungsbereich*

Feuerwehren, Rettungsdienst, Sozialhilfeverbände, Pflichtschulerhaltung, Kindergärten, SchülerInnenheime, Bauhofleistungen mit Personal und Maschinen Standesamt / Staatsbürgerschaftswesen, Abgabeneinhebung, Sachverständigendienst

¹⁴⁹ TÖDTLING-SCHÖNHOFER, H., & HAMZA, C. (2015a): S. 17.

¹⁵⁰ BIWALD, P., SZCZEPANSKA, K., & HOCHHOLDINGER, N. (2004): S. 13 und 15.

¹⁵¹ *ibid.*

¹⁵² WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 21.

d) *Systemleistungen*

Einkauf / Beschaffung, Lehrlingsausbildung, Aus- und Weiterbildung, Buchhaltung, Lohnverrechnung, Facility-Management

Die Bereiche interkommunaler Kooperation nehmen immer weiter zu, so gibt es nicht mehr nur Kooperationen im Tourismusbereich oder im Beschaffungswesen, sondern verstärkt auch in Fragen der **Siedlungsentwicklung, Mobilität, Energie-, oder Standortentwicklung**. Die übergemeindliche Standortentwicklung in Form von Wirtschaftsagenturen hat in den letzten Jahren stark zugenommen und ist ein erster Schritt hin zu einem interkommunalen bzw. regionalen Flächenmanagement.¹⁵³ Auch Kooperationen im Verkehr über Gemeindegrenzen hinweg nehmen zu, wie beispielsweise im öffentlichen Verkehr oder bei Radwegenetzen. Für den Wohnbau gibt es bisher noch wenige Tendenzen in diese Richtung abgesehen von interkommunalen bzw. regionalen Siedlungsgrenzen wird bisher wenig kooperiert.

2.2.2. Motive für interkommunale Kooperation

Für Gemeinden gibt es unterschiedliche Intentionen, um Kooperationen mit Nachbargemeinden einzugehen. In einzelnen Bereichen gibt es eine vom Gesetzgeber geschaffene gesetzliche Verpflichtung zur Zusammenarbeit (beispielsweise in Schulgemeindeförderung). Der Großteil der Kooperationen basiert allerdings auf Freiwilligkeit. Solche freiwilligen Kooperationen entstehen nicht systematisch, sondern vielmehr meist zufällig und auf Initiative einzelner Personen vor Ort.¹⁵⁴

Die Motive für eine freiwillige IKK sind unterschiedlich. Allerdings ist bei **akutem Handlungsdruck** eine stärkere Bereitschaft der zuständigen AkteurInnen zur Kooperation erkennbar.¹⁵⁵

Das Hauptmotiv für die meisten Gemeinden ist die **Kosteneinsparung** durch eine Effizienzsteigerung in der Leistungserbringung, also eine ökonomische Begründung.¹⁵⁶

Eine Möglichkeit für eine Effizienzsteigerung ist die **bessere Nutzung von bereits vorhandenen Ressourcen**. Dies kann beispielsweise durch die stärkere Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen geschehen.¹⁵⁷ Hier können sind unter anderem Gemeindegärten zu nennen. Ein Beispiel: Gemeinde A verfügt über einen Gemeindegarten mit freien Kapazitäten, während Gemeinde B zusätzlichen Bedarf an Kindergar-

¹⁵³ TÖDTLING-SCHÖNHOFER, H., & HAMZA, C. (2015b): S. 116f.

¹⁵⁴ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 23.

¹⁵⁵ *ibid.*

¹⁵⁶ KDZ - ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (2005): S. 10.

¹⁵⁷ *ibid.*

tenplätzen hat. Gemeinde B trifft daher eine Vereinbarung mit Gemeinde A zur Nutzung der vorhandenen Ressourcen, anstatt zusätzliche Kapazitäten in Gemeinde B zu schaffen.

Auch die **Vereinfachung von Verwaltungsabläufen** und die Verminderung von Doppelgleisigkeiten durch Bündelung der Kräfte sprechen für eine IKK. Dies kann durch die gemeinsame Wahrnehmung von Verwaltungsaufgaben der Gemeinden bzw. durch die Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch einzelne Gemeinden erfolgen. Durch diese Spezialisierung kann es zu Kosteneinsparungen und einer Beschleunigung von Verwaltungsabläufen kommen.¹⁵⁸ Solche Spezialisierungen sind auch vor der Tatsache immer komplexer werdender kommunaler Aufgaben sinnvoll.¹⁵⁹

Hohe Investitionen, beispielsweise im Bereich der sozialen Infrastruktur, überfordern Gemeinden zunehmend, werden allerdings von der Bevölkerung verlangt. Gemeinden können durch Kooperationen diese hohen Investitionen gemeinsam tragen oder kommen bei Kooperation eher für etwaige Förderungen der EU, dem Bund oder der Länder in Frage.¹⁶⁰

Neben den vor allem stark ökonomisch geprägten Motiven kann der **Erfahrungsaustausch** durch IKK ein Grund zur Kooperation sein. So können Gemeinden voneinander lernen und es zu Verbesserungen kommen.¹⁶¹

Für Kleingemeinden stellen IKK eine Art „**Bestandsschutz**“ dar. Durch die Verlagerung kommunaler Aufgaben auf eine interkommunale Ebene können Leistungen für die Bevölkerung weiterhin aufrechterhalten werden und somit eine Gemeindezusammenlegung vermieden werden.¹⁶² Aus raumplanerischer Sicht ist dieses Motiv, gerade im Hinblick auf die ohnehin kleinräumige Struktur österreichischer Gemeinden, kritisch zu hinterfragen.

Des Weiteren kann es durch Kooperationen zu einem stärkeren **regionalen Bewusstsein** kommen und sich dadurch beispielsweise bessere Verhandlungspositionen gegenüber anderen Gebietskörperschaften ergeben.¹⁶³ Außerdem können erfolgreiche Kooperationen weitere Kooperationen anstoßen und somit zu einer stärkeren Regionalisierung führen.¹⁶⁴

¹⁵⁸ KDZ - ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (2005): S. 10.

¹⁵⁹ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 24f.

¹⁶⁰ *ibid.*: S. 24.

¹⁶¹ KDZ - ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (2005): S. 10.

¹⁶² LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 75.

¹⁶³ KDZ - ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (2005): S. 10.

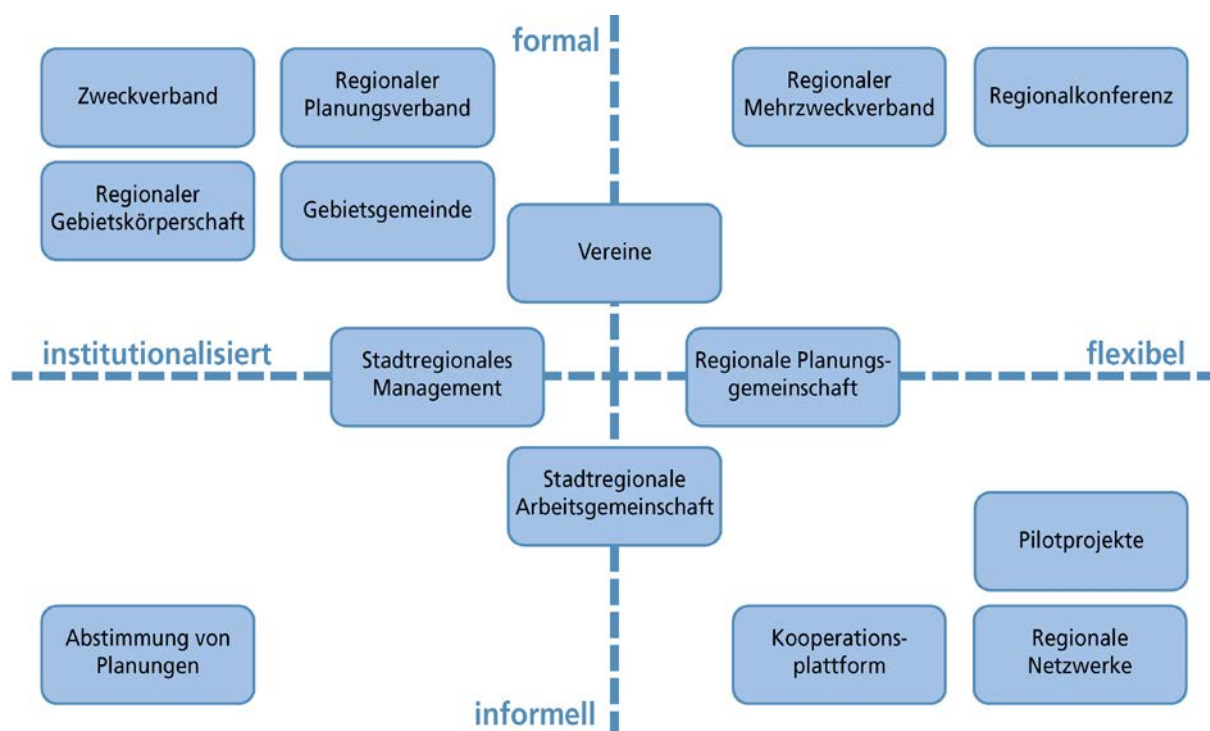
¹⁶⁴ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 74f.

2.2.3. Organisationsformen interkommunaler Kooperation

Gemeinden stehen unterschiedliche Organisationsformen der interkommunalen Kooperation zur Verfügung (siehe Abbildung 8: Formen interkommunaler Kooperation). Die Wahl der Kooperationsform ist ein zentraler Erfolgsfaktor¹⁶⁵, allerdings gibt es kein universales Rezept für eine erfolgreiche Kooperation. Je nach Rahmenbedingungen, erbringbarer Leistung und den AkteurlInnen vor Ort ist der Grad der Institutionalisierung zu wählen. Je komplexer die Kooperation ist, umso intensiver und formeller ist die Kooperation anzulegen, um das gewünschte Resultat zu erreichen. Allerdings gilt es aus Effizienzgründen die Organisationsform mit den niedrigsten Kosten zu wählen, die eine Leistungserbringung in der gewünschten Qualität ermöglicht.¹⁶⁶

Interkommunale Kooperation kann sehr formell durch den Gesetzgeber vorgeschrieben oder sehr informell und unkompliziert von AkteurlInnen vor Ort initiiert werden. Anhand der Verbindlichkeit lassen sich drei Kooperationsformen ableiten: Informelle Kooperationen, formelle Kooperationen auf vertraglicher Basis und formelle Kooperationen mit institutionalisierter Bindung.

Abbildung 8: Formen interkommunaler Kooperation



ZECH S. ET AL. (2016): S. 63.

¹⁶⁵ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 246.

¹⁶⁶ *ibid.*: S. 74f.

2.2.3.1. Informelle Kooperationen

Informelle Kooperationen haben keine vertragliche Grundlage oder rechtliche Bindung, sind deshalb sehr **flexibel und kostengünstig**, verfügen über keinen starken Organisationsgrad und können auf Initiative der lokalen AkteurInnen gebildet werden. Zu diesen informellen Kooperationen zählen unter anderem der **Erfahrungsaustausch** zwischen Gemeinden, ExpertInnenrunden, Interessensgemeinschaften, AmtsleiterInnenkonferenzen oder BürgermeisterInnenkonferenzen.¹⁶⁷

Weiters verfügen solche informellen Formen der Kooperation über keine eigene Rechtsform oder Finanzierung. Ferner führen die hohe Flexibilität und der geringe Organisationsgrad solcher Kooperationsformen dazu, dass die Verbindlichkeit getroffener Absprachen nicht besonders hoch ist.¹⁶⁸

Einer der größten Vorteile informeller Kooperationsformen ist die Offenheit für AkteurInnen und die Flexibilität. Auch ein bundesländerübergreifendes Arbeiten ist ohne großen Aufwand möglich.¹⁶⁹

Informelle Kooperationen sind oft nicht von langer zeitlicher Dauer, nichts desto Trotz sind sie oftmals der Einstieg in formelle Kooperationsformen. Ein solcher Gedankenaustausch zwischen den Gemeinden kann zu weiteren gemeinsamen Projekten und Kooperationen führen.¹⁷⁰

2.2.3.2. Kooperation auf der Basis von vertraglichen Vereinbarungen

Kooperation auf der Basis von vertraglichen Vereinbarungen können als Zwischenstufe zwischen informeller und institutionalisierter formeller Kooperation angesehen werden. Gemeinden sind befähigt, privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Verträge abzuschließen, können daher auf diesem Wege Kooperationen eingehen und auf diese als Basis für die Zusammenarbeit zurückgreifen. Solche Verträge können auch der Grundstein für eine Institutionalisierung sein, in dem sie die Gründung von Verwaltungsgemeinschaften oder Gemeindeverbänden vorsehen.¹⁷¹

¹⁶⁷ ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 und LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 137f und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 27f.

¹⁶⁸ *ibid.*

¹⁶⁹ ÖROK (2009): S.199.

¹⁷⁰ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 137f und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 27f.

¹⁷¹ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 28.

2.2.3.3. *Institutionalisierte Kooperationen*

Bei den institutionalisierten Kooperationen muss man zunächst zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Formen unterscheiden. Diese Formen der IKK sind auf lange Zeiträume angelegt und weisen einen starken Grad der Organisation auf.¹⁷² Die Literatur nennt hier fünf mögliche Organisationsformen:

Vereine

Die Bildung von Vereinen ist eine Form der privatrechtlichen Institutionalisierung von Zusammenarbeit zwischen Gemeinden. Der Gesetzgeber erlaubt Gemeinden Vereine zu gründen, verwehrt allerdings diesen die Übernahme von hoheitlichen Aufgaben. Vereine eignen sich besonders für Kooperationen in kulturellen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen und sozialen Belangen. Nach erfolgreicher Gründung stellt ein Verein eine **juristische Person** dar.¹⁷³

Einer der größten Vorteile von Vereinen ist die **rasche und einfache Gründung**, sowie die unkomplizierte Aufnahme von neuen Mitgliedern, wodurch die interkommunale Kooperation auf andere Gemeinden ausgeweitet werden kann. Auch die äußerst **flexible Zweckgestaltung** sei hier zu nennen: Vereine müssen in den Statuten festgeschriebene Ziele und Aufgaben haben, welche allerdings verändert werden können. Außerdem können auch andere zentrale AkteurlInnen als Mitglieder in diesem Verein aufgenommen werden, und somit an der Kooperation formal teilnehmen.¹⁷⁴

Die größten Nachteile beim Einsatz von Vereinsstrukturen zur interkommunalen Kooperation sind das **Verbot der Übernahme von hoheitlichen Aufgaben** und das **Verbot einer Ausrichtung des Vereinszwecks auf Gewinn**. Auch können Gemeinden sehr einfach aus Vereinen ausscheiden, wenn sie die Kooperation beispielsweise wegen Unstimmigkeiten nicht mehr fortführen wollen.¹⁷⁵

Zusammengefasst sind Vereine eine geeignete Möglichkeit, um nicht ausschließlich gewinnorientierte Kooperationen in unterschiedlichen Bereichen zu institutionalisieren. Ein Verein bietet noch immer eine gewisse Flexibilität, die in der Veränderbarkeit des Vereinszwecks zur Geltung kommt.

¹⁷² LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 139.

¹⁷³ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 28.

¹⁷⁴ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 149 und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 28.

¹⁷⁵ *ibid.*

Kapitalgesellschaften

Kapitalgesellschaften sind, wie Vereine, privatrechtliche Kooperationsformen und nicht nur Gemeinden vorbehalten. Das wichtigste Merkmal von Kapitalgesellschaften ist die **Ausrichtung auf Gewinnerzielung**. Diese Unternehmensform gründet sich durch vertragliche Vereinbarungen, bildet eine eigenständige **juristische Person** und ist für lange dauerhafte Kooperationen ausgelegt.¹⁷⁶

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Kapitalgesellschaften: **Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Aktiengesellschaften (AG)**. Bei beiden Gesellschaftsformen steht die Begrenzung des Risikos auf die eingebrachten Einlagen im Vordergrund. Ähnlich wie bei Vereinen dürfen auch Kapitalgesellschaften **keine hoheitlichen Aufgaben** übernehmen.¹⁷⁷

Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit Beteiligung von Gemeinden bedürfen zusätzlich zu dem regulären Vorgehen einer GmbH-Gründung einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Im Gesellschaftsvertrag werden sämtliche Vereinbarungen der Gesellschaft getroffen, welche den Gemeinden Einfluss auf die GmbH sichert, wenngleich das operative Geschäft von solchen Einflüssen großteils freigehalten werden kann. Dies kann natürlich zu einer gewissen Eigendynamik führen, die nicht im Einklang mit den politischen Zielen der AkteurlInnen stehen. Auch sind die Gründung und der laufende Betrieb mit Kosten verbunden, die nicht für alle Kooperationsmotive angemessen scheinen.¹⁷⁸

Für versorgungswirtschaftliche Unternehmen (z.B. Wasserver- und -entsorgungsunternehmen) wird die Gesellschaftsform der GmbH bevorzugt verwendet, da die Gemeinde stärker auf die Gesellschaft Einfluss nehmen kann, als es in einer Aktiengesellschaft möglich ist.¹⁷⁹

Aktiengesellschaften werden vor allem bei sehr kapitalintensiven Unternehmungen oder einer großen Anzahl an Gesellschaftern gegründet. Eine solche Gesellschaftsform eignet sich für Elektrizitäts- und Gasversorgungsunternehmen, Verkehrsdienstleister und Erholungseinrichtungen.

Zusammenfassend werden Kapitalgesellschaften für wirtschaftliche Unternehmungen eingesetzt, die auf Gewinn ausgerichtet sind und/oder ein hohes Maß an Investitionen benötigen.

¹⁷⁶ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 149 und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 28.

¹⁷⁷ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 28f.

¹⁷⁸ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 150ff.

¹⁷⁹ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 24.

Verwaltungsgemeinschaften

Die Organisationsform der Verwaltungsgemeinschaft ist ein kommunales Kooperationsmodell, welches nur von Gemeinden eingegangen werden kann. Dabei **übertragen Gemeinden einzelne Aufgaben** (z.B. Buchhaltung, Lohnverrechnung oder Bauabwicklung) oder die gesamte Gemeindeverwaltung an die Verwaltungsgemeinschaft, die dann für die Erfüllung der Aufgaben verantwortlich zeichnet. Verwaltungsgemeinschaften weisen allerdings **keine Rechtspersönlichkeit** auf und treten im Namen der Gemeinde nach außen auf. Durch diese Einschränkung können Verwaltungsgemeinschaften kein eigenes Eigentum erwerben, keine Verträge abschließen oder MitarbeiterInnen anstellen. Sie stellen ein sogenanntes „**Hilfsorgan**“ zur Erbringung gewisser Leistungen der Gemeinde dar. ¹⁸⁰

Verwaltungsgemeinschaften können **Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden eines Bundeslands** erfüllen. Dies schließt sowohl die **Hoheits- als auch die Privatwirtschaftsverwaltung** ein. Im Unterschied zu privatrechtlichen Kooperationsformen können Verwaltungsgemeinschaften also auch hoheitliche Aufgaben übernehmen. ¹⁸¹

Die freiwillige Übertragung von Aufgaben an eine Verwaltungsgemeinschaft muss mit der Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Verwaltungsgemeinschaften dürfen außerdem keine eigenen Finanzierungsquellen aufweisen, sondern sind nach einem vorher zu definierten Finanzierungsschlüssel von den Mitgliedsgemeinden zu tragen. ¹⁸²

Durch Verwaltungsgemeinschaften kann es zu einer Effizienzsteigerung in der Verwaltung von Gemeinden und damit verbundenen Kosteneinsparungen oder Leistungsverbesserungen kommen. Gemeinden behalten außerdem weiterhin ihre Selbstständigkeit. Dies ist für viele Gemeinden ein Argument, solche Kooperationen zu wählen. Verwaltungsgemeinschaften sind die **am häufigsten gewählte Kooperationsform in der interkommunalen Zusammenarbeit**. ¹⁸³

Durch das Belassen der Entscheidungskompetenz auf Ebene der Gemeinden und dem Fehlen der Selbstständigkeit von Verwaltungsgemeinschaften kann es allerdings zu Stillstand oder sehr langen Verhandlungen zwischen den Gemeinden kommen. Auch die Abhängigkeit in der Finanzierung von Gemeinden kann sich als Nachteil ausweisen. ¹⁸⁴

Zusammenfassend eignen sich Verwaltungsgemeinschaften für interkommunale Kooperation, da diese erprobt sind und auch hoheitliche Aufgaben übertragen werden können.

¹⁸⁰ ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 und LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 143ff und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 29.

¹⁸¹ ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 und LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 143ff.

¹⁸² LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 143ff.

¹⁸³ *ibid.*: S. 145.

¹⁸⁴ *ibid.*

Gemeindeverbände (Mehrzweckverbände)

Gemeindeverbände sind verfassungsrechtlich verankerte Körperschaften des öffentlichen Rechts (Art 116a B-VG). Gemeinden können sich gemäß B-VG zu Gemeindeverbänden zusammenschließen, um **gemeinsam ihre Angelegenheiten zu erfüllen**. Gemeinden können die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen **privatrechtlichen und hoheitlichen Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich** an einen solchen Gemeindeverband übertragen.¹⁸⁵

Anders als bei Verwaltungsgemeinschaften treten **Gemeindeverbände als Körperschaft öffentlichen Rechts eigenständig nach außen auf**. Gemeindeverbände übernehmen also die Zuständigkeiten für Aufgaben von den Gemeinden, allerdings mit **eigener Rechtspersönlichkeit**. Ferner dürfen sich Gemeindeverbände selbst finanzieren. Konkret dürfen diese Entgelte für erbrachte Leistungen verlangen, sowie Abgaben, die durch den Gesetzgeber genehmigt wurden, einheben. In kostenintensiven Bereichen wie Infrastruktur finden Gemeindeverbände Anwendung. Diese Formalisierung trägt dazu bei, dass ein solcher Verband große Verbindlichkeit mit sich trägt.¹⁸⁶

Man unterscheidet zwischen gesetzlich vorgeschriebenen Gemeindeverbänden, wie Schulgemeindeverbände oder Sozialhilfeverbände, und freiwilligen Gemeindeverbände (Zweckverbände). Diese können für alle Aufgaben der Gemeinde gebildet werden. So können sich Gemeinden beispielsweise in den Aufgaben Kindergärten, Müllbeseitigung, Abgabeneinhebung, Umweltschutz, Wasserversorgung, etc. zusammenschließen.¹⁸⁷

Seit der B-VG-Novelle im Jahr 2011 ist der **Zusammenschluss zu Mehrzweckverbänden möglich**. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Zusammenschluss nur zu funktionspezifischen Verbänden möglich, nun können Gemeinden **mehrere Aufgaben an einen Gemeindeverband abtreten**.¹⁸⁸ Durch die verfassungsrechtliche Absicherung dieser Organisationsform kann diese wohl als stärkste Form der interkommunalen Kooperation angesehen werden. Der Gesetzgeber räumt Gemeindeverbänden zusätzlich eine eigene Rechtspersönlichkeit sowie eine eigenständige Finanzierung ein. Bereits bestehende Gemeindeverbände können in Mehrzweckverbände aufgenommen werden, und so die Effizienz weiter gesteigert werden.¹⁸⁹

Der Gesetzgeber hat im B-VG außerdem die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass Länder mittels 15a-Vereinbarungen die Möglichkeit zur länderübergreifenden Einrichtung von Gemeindeverbänden schaffen können.¹⁹⁰

¹⁸⁵ ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 und LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 140 und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 29 und B-VG Art. 116a.

¹⁸⁶ PROROK, T. et al. (2013): S. 64 UND ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 UND LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 141.

¹⁸⁷ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 29.

¹⁸⁸ BUBJÄGER P. (2012): S. 100.

¹⁸⁹ LUMMERSTORFER, A.-J. (2006): S. 142.

¹⁹⁰ BUBJÄGER P. (2012): S. 99ff.

Die Kompetenzverlagerung von Gemeinden in einen Gemeindeverband führt zu Autonomieverlusten der Gemeinde, die allerdings durch die Nutzung von Synergien in der Region aufgewogen werden. Alle Gemeinden sind gleichberechtigte PartnerInnen und diese Form der Kooperation eignet sich vor allem für langfristige Zusammenarbeit.

Zusammenfassend bieten Gemeindeverbände eine gute Möglichkeit für langfristige Kooperationen. Die Möglichkeit von Kooperationen über Landesgrenzen hinweg, sowie die Übernahme von mehreren Aufgaben durch einen Gemeindeverband, öffnen neue Türen für IKK, müssen sich allerdings erst bewähren.

Gemeindefusion

Gemeindefusionen sind wohl die stärkste Ausprägung der interkommunalen Kooperation, da diese mit der Selbstaufgabe der Souveränität und der Existenz als Gebietskörperschaft einhergeht. In der Literatur werden Gemeindefusionen deshalb oftmals auch nicht als Kooperationsform angesehen.¹⁹¹

Die Aufgaben der fusionierten Gemeinden werden von einer neuen Gebietskörperschaft wahrgenommen. Gemeindezusammenlegungen, vor allem auf freiwilliger Basis, können eine langfristige Entwicklungsoption für kooperierende Gemeinden darstellen.¹⁹²

Die letzte größere Gemeindereform bzw. Gemeindezusammenlegung gab es in Österreich in der Steiermark im Jahr 2015. Diese sorgte für große Aufregung in den betroffenen Gemeinden, da die Initiative vom Land Steiermark ausging und die betroffenen Gemeinden nicht ausreichend eingebunden waren.¹⁹³

¹⁹¹ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 30.

¹⁹² ZECH S. ET AL. (2016): S. 65 und WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 30.

¹⁹³ WEBSITE AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, Die neue Steiermark, abgerufen am 04.04.2017.

2.2.4. Ablauf der Etablierung einer interkommunalen Kooperation

Die Einrichtung von interkommunalen Kooperationen lässt sich **nicht durch einen standardisierten Prozess durchführen** und kann ihren Ausgang durch **bottom-up oder top-down-Initiativen** nehmen. Eine gut funktionierende Governancestruktur kann allerdings maßgeblich zur Einrichtung von interkommunalen Kooperationen beitragen. Unter „Regional Governance“ versteht man die bewusste Steuerung regionaler Entwicklung unter Einbeziehung einer Vielzahl an AkteurInnen. Diese Steuerungsfunktion wird beispielsweise von einem regionalen Management übernommen.¹⁹⁴

Die Rahmenbedingungen für Kooperationen sind in jedem Fall unterschiedlich und die Anlässe für Kooperationen divergieren ebenfalls. Dennoch lassen sich gewisse Muster erkennen. WIRTH und HACK haben einen **schematischen Musterablauf interkommunaler Kooperation** entwickelt. Dieses Modell weist vier Stufen auf und reicht von ersten Vorüberlegungen bis zur finalen Realisierung des Vorhabens (siehe Abbildung 9: Ablauf interkommunaler Kooperation).¹⁹⁵

Abbildung 9: Ablauf interkommunaler Kooperation



Quelle: WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 301, eigene Darstellung.

Zunächst ist es allerdings entscheidend, von wem die Kooperationsbestrebung ausgeht. Hier spielen beispielsweise die Europäische Union, der Bund oder die Länder eine wichtige Rolle als Initiatorinnen von Kooperationen, die meist mit finanziellen oder beratenden Anreizen verbunden sind (top-down). Aber auch die Bevölkerung oder wichtige AkteurInnen in der Region, wie Unternehmen, Vereine oder Regionalmanagements können regionale Kooperationen anstoßen (bottom-up). Hierbei wird meist ein gemeinsamer Handlungsbedarf gesehen, der eine Kooperation bedingt. In vielen Regionen gibt es bereits Regionalmanagements, deren Aufgabe die Anbahnung, Koordination und Steuerung von Kooperationen ist.¹⁹⁶

In der **Sondierungsphase** werden notwendige Vorüberlegungen hinsichtlich des Zwecks der Kooperation getroffen. Hierfür eignet sich die Skizzierung einer Vision sowie erste Überlegungen über die Art der Zusammenarbeit. Um AkteurInnen für die Kooperation zu gewinnen, müssen die Vorteile einer solchen Kooperation von Anfang an erkennbar sein. Dies umfasst auch das offene Ansprechen von potentiellen Konflikten. Von konkreten

¹⁹⁴ BAUER-WOLF, S., & FISCHER, M. (2015): S. 33.

¹⁹⁵ WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 300ff.

¹⁹⁶ ZECH S. ET AL. (2016): S. 64 und S. 97 UND BAUER-WOLF, S., & FISCHER, M. (2015): S. 35.

inhaltlichen Festlegungen sollte gemäß WIRT und HACK zunächst abgesehen werden, und vor allem das Verbindende in den Vordergrund gestellt werden.¹⁹⁷

Je nachdem von wem die Kooperation ausgeht, ist es wichtig, frühzeitig bestimmte AkteurInnen einzubinden. So es ratsam Kontakt zur Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft in einem sehr frühen Stadium der Kooperation aufzunehmen, um einerseits etwaige Förderungen von Anfang an in den Verhandlungen berücksichtigen zu können, andererseits können die fachlichen Abteilungen mit inhaltlichem und organisatorischen Support unterstützen.¹⁹⁸

Aufbauend auf die informelle Sondierungsphase bildet die **Initiierungsphase** die Phase, in welcher die Idee der Kooperation in Ziele gegossen wird. Zunächst werden die AkteurInnen aus der ersten Phase und wichtige weitere AkteurInnen, wie BürgermeisterInnen, zu einer Besprechung geladen. Die Wahl des Orts kann hier durchaus einen Einfluss auf das Ergebnis haben. So ist es eventuell für den Anfang nicht förderlich, Sitzungen nur in der größten Gemeinde der zukünftigen Kooperation abzuhalten, sondern sich bewusst für eine kleine Gemeinde, die beispielsweise von der Kooperation überzeugt ist, zu entscheiden und somit auch andere von der Kooperationsidee grundlegend zu überzeugen. In dieser Besprechung sollte, nach WIRT und HACK, nur ein Thema besprochen werden: „*Klärung von Chancen, Nutzen und Bereitschaft zur Lösung ortsübergreifender Probleme durch Kooperation*“¹⁹⁹. Dabei geht es vor allem darum, die Kooperationsbereitschaft der KeyplayerInnen auszuloten, mögliche Kooperationsfelder zu definieren und einen groben Ablaufplan zur Realisierung der Kooperation zu entwickeln. Vor allem das Bilden von Vertrauen gilt es in diesem frühen Stadium der Kooperation zu erreichen.²⁰⁰

Aufbauend auf der Vision muss über erste Ziele gesprochen werden, allerdings soll hier nicht ins Detail gegangen werden. Vor allem geht es in diesem Schritt um die Klärung von Interessenslagen, Erwartungen und Anforderungen an die Kooperation. Die Initiierungsphase endet mit der Vereinbarung einer Absichtserklärung zur Kooperation.²⁰¹

In der **Konzeptentwicklungsphase** wird Augenmerk auf den Aufbau einer schlanken Organisationsstruktur und deren Finanzierung gelegt. Die Entscheidungskompetenz muss geregelt werden, um vor allem im Konfliktfall klare Zuständigkeiten zu schaffen. Der organisatorische Aufbau eines Kooperationsprojekts besteht aus einer Steuerungsgruppe²⁰²,

¹⁹⁷ WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 300ff.

¹⁹⁸ *ibid.*: S. 303.

¹⁹⁹ *ibid.*

²⁰⁰ WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 303ff.

²⁰¹ *ibid.*: S. 306f.

²⁰² Steuerungsgruppen: Für strategische Fragen ist es generell üblich, dass eine zentrale Steuerungsgruppe eingesetzt wird. Diese bildet sich aus den BürgermeisterInnen und AmtsleiterInnen und trifft die Entscheidungen. WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 310.

unterschiedlichen Arbeitsgruppen²⁰³ und gegebenenfalls externen BeraterInnen, um den Prozess zu versachlichen.²⁰⁴

Aufbauend auf die Einigung einer geeigneten Organisationsform und der finalen Klärung des Umfangs und der Art der Kooperation findet die Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung statt. Diese Vereinbarung umfasst die KooperationspartnerInnen samt deren Rechte und Pflichten, die Ziele der Kooperation, die Systematik der Entscheidungsfindung, den Beginn und das Ende der Kooperation sowie die Finanzierung. Je nach Kooperationsform kann sich die Kooperationsvereinbarung in ihrem Umfang stark unterscheiden.²⁰⁵

Mit der **Realisierungsphase** beginnt die eigentliche Kooperation und die Umsetzung der definierten Ziele. Je nach Vereinbarung sind die notwendigen Rechtsträger (Verein, GmbH, AG,...) zu gründen, und/oder Beschlüsse zur Übertragung von Kompetenzen durch die Gemeinderäte zu treffen. Auch während der eigentlichen Kooperation gilt es, ständig in Kontakt zu bleiben und etwaige Konflikte offen anzusprechen. Ein begleitendes Prozessmanagement mit eventuellen Adaptierungen bei Änderung der Rahmenbedingungen im Prozessablauf ist für die Realisierung wichtig.²⁰⁶

²⁰³ Arbeitsgruppen: Für operative Fragen werden Arbeitsgruppen eingesetzt, die die eigentliche Konzeptentwicklung betreiben. Wichtig hierbei ist es, dass die Arbeitsgruppen klare Arbeitsanweisungen mit klaren Zielen erhalten. WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 310.

²⁰⁴ WIRTH, K., & HACK, H. (2006): S. 309f.

²⁰⁵ *ibid.*

²⁰⁶ *ibid.*: S. 313f.

2.2.5. Grenzen und Hindernisse interkommunaler Kooperation

Interkommunale Kooperation ist **stark von den jeweiligen AkteurInnen vor Ort abhängig**. Zwar können Kooperationen von der Europäischen Union, dem Bund oder den Ländern gefördert, oder in einigen Bereichen auch angeordnet werden (Pflichtverbände), dennoch kommt es letztendlich allerdings immer auf die Gegebenheiten in den Gemeinden und deren Bereitschaft zur Kooperation an.

In Kontext von Regional Governance werden hier unterschiedliche Hemmnisse genannt. Das in der interkommunalen Kooperation (IKK) meist vorherrschende Dogma des Konsenses führt dazu, dass man sich nur auf den **kleinsten gemeinsamen Nenner** einigen kann, große Würfe können somit oftmals ausbleiben. Auch fehlender politischer Wille ist ein Grund dafür, dass IKK nicht zustande kommt oder nicht die gewünschten Ergebnisse erzielt. Es benötigt also AkteurInnen, die zur Kooperation bereit sind und über eine gewisse Entscheidungskraft in der Region verfügen. Allerdings sind die politischen EntscheidungsträgerInnen verstärkt gezwungen, auf IKK setzen, um die Wirtschaftlichkeit der Leistungserbringung zu verbessern bzw. zu gewähren.

Die definierten Ziele und Wirkungen von Kooperationen sind oftmals schwierig darzulegen. Dadurch kann das Verständnis für manche Maßnahme in einer Kooperation fehlen. Hier gilt es jedenfalls, transparent aufzuklären, und nach bester Möglichkeit Ziele und Wirkungen einfach zu definieren. Auch kann es durch verbindliche Ziele zu einer Einnengung der Entscheidungsfreiheit kommen.²⁰⁷

Fehlende Erfahrung in IKK wird oftmals als eine der größten Schwierigkeiten in der Einrichtung von Kooperationen gesehen. Dies hat sicherlich seine Richtigkeit, wenngleich alle österreichischen Gemeinden bereits in der einen oder anderen Form auf interkommunaler Ebene mit anderen Gemeinden zusammenarbeiten. Die Vorteile von IKK sind bekannt und die meisten Gemeinden sind auch zur Zusammenarbeit bereit, wenn es ihnen Vorteile bringt. Nichtsdestotrotz muss mit **Ängsten in der Bevölkerung und bei den involvierten AkteurInnen offen umgegangen werden**, um einen offenen und transparenten Prozess zu gestalten.

Die **Möglichkeit interkommunaler Kooperation ist rechtlich ausreichend verankert**.²⁰⁸ Zur Sicherstellung ausreichender Finanzierung ist das Förderwesen auszubauen. Für kleine Gemeinden ist die interkommunale Kooperation die Chance, ihre **Leistungen langfristig aufrechtzuerhalten**, während IKK für große Gemeinden die **Chance zu einer faireren Aufteilung der Kosten in der Region** darstellt.

²⁰⁷ BAUER-WOLF, S., & FISCHER, M. (2015): S. 51.

²⁰⁸ WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006): S. 31.

2.2.6. Interkommunale Kooperation und Wohnbau

Interkommunale Kooperation im Wohnbau ist bisher **kaum vorhanden**. Zwar gibt es regionale oder interkommunale Absprachen in der Siedlungsentwicklung oder im Flächenmanagement, allerdings umfassen diese bisher vor allem regionale Siedlungsgrenzen und Betriebsgebiete. Im Bereich von Wohnbau oder sozialem Wohnbau sind Kooperationen kaum gebräuchlich. Auch in der Literatur sucht man interkommunale Wohnbaukooperationen vergebens. Dies könnte natürlich daran liegen, dass viele Gemeinden nicht mehr selbst am Wohnungsmarkt aktiv sind, gemeinnützige Bauvereinigungen den sozialen Wohnbau fast zur Gänze übernommen und diese ohnehin über Gemeindegrenzen hinweg aktiv sind. Nichtsdestotrotz muss auch im Wohnbau interkommunal gedacht werden, gerade vor dem Hinblick, dass immer weniger geeignete Flächen in den Kernstädten verfügbar sind und diese sowieso bereits einen Großteil des sozialen Wohnbaus für die umliegenden Gemeinden mitbedienen. In diesem Kapitel werden daher die in Kapitel 2.2.3 analysierten Formen interkommunaler Kooperation auf ihre Eignung für Kooperationen im Wohnbau begutachtet (siehe Tabelle 4: Formen interkommunaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau).

Tabelle 4: Formen interkommunaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau

Kooperationsform	Eignung für Wohnbau	Begründung
ExpertInnenrunden, Interessensgemeinschaften, AmtsleiterInnenkonferenzen, BürgermeisterInnenkonferenzen	niedrig	Niedrig, da keine eigene Rechtspersönlichkeit. Allerdings für Informationsaustausch zwischen EntscheidungsträgerInnen geeignet.
Vereine	mittel	Mittel, da eigene Rechtspersönlichkeit und flexibel in der Ausrichtung. Allerdings keine Übernahme von hoheitlichen Aufgaben und keine Gewinnerzielung möglich. Eignung für Institutionalisierung von Informationsaustausch.
Kapitalgesellschaften (AG und GmbH)	hoch	Hoch, da eigene Rechtspersönlichkeit und Gewinnerzielung möglich. Geringes Risiko für Gemeinden, da Haftung nur mit eingebrachtem Vermögen. Allerdings keine Übernahme von hoheitlichen Aufgaben möglich.
Verwaltungsgemeinschaft	mittel	Mittel, da Übertragung von hoheitlichen Aufgaben durch Gemeinden möglich, aber keine eigene Rechtspersönlichkeit.

<p>Gemeindeverbände</p>	<p>hoch</p>	<p>Hoch, da Gemeinden hoheitliche Aufgaben übertragen können und eigene Rechtspersönlichkeit vorliegt. Auch die Finanzierung über eigene Einnahmen ist möglich.</p>
--------------------------------	-------------	---

Quelle: Eigene Darstellung.

Gemeindeverbände eignen sich somit scheinbar am besten, da sie die Aufgaben statt den einzelnen Gemeinden gemeinschaftlich erfüllen. Hierunter könnte auch die Aufgabe des Wohnbaus gemeinsam mit Betriebsansiedlungen und Siedlungsentwicklung in einem Gemeindeverband erledigt und so die räumliche Entwicklung interkommunal bzw. regional gesteuert werden.

Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind natürlich auch interessante Alternativen, wenngleich hier mit mittlerer Eignung eingestuft. Gemeinden könnten gemeinsam eine Kapitalgesellschaft gründen und den Status einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung erhalten und so gemeinsam für sozialen Wohnbau sorgen.

Alles in allem sind **Instrumente bzw. Kooperationsformen vorhanden**, die sich mehr oder weniger für interkommunalen Wohnbau eignen. Gemeinden müssen nur künftig die vom Gesetzgeber bereitgestellten Möglichkeiten anwenden und die Chancen einer gemeinsamen Entwicklung des Wohnungsmarktes wahrnehmen.

2.2.7. Conclusio zu „Interkommunale Kooperation“

Die **Palette an Möglichkeiten interkommunale Kooperation umzusetzen**, ist breit und für unterschiedlichste Anforderungen ausgelegt. Dies ist auch notwendig, da interkommunale Kooperation in den unterschiedlichsten Bereichen, von der Anschaffung von Büromaterial bis hin zur gemeinsamen Betriebsansiedlung oder einem Gemeindegrenzen überschreitendem öffentlichem Verkehrsnetz reicht. Die Motivation, interkommunal zu kooperieren, ist ebenfalls vielseitig. Diese reicht von akutem Handlungsdruck zu Kosteneinsparung und effizienterem Mitteleinsatz bis hin zur Vereinfachung von Verwaltungsabläufen. Für kleine Gemeinden ist interkommunale Kooperation oftmals die einzige Alternative, um öffentliche Leistungen für die Bevölkerung aufrecht zu erhalten. Für bevölkerungsreiche Gemeinden ist die Kooperation eine Chance, finanzielle Kompensation für bereitgestellte und von angrenzenden Gemeinden mitgenutzte Infrastruktur zu erhalten.

Die **kleinteilige Struktur österreichischer Gemeinden** und die bedeutsame **Rolle der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich** tragen ebenfalls zur Bedeutung von interkommunaler Kooperation bei. Dabei verändern sich die Bereiche, in denen Kooperationen realisiert werden, ständig und es wird in immer mehr Handlungsfeldern kooperiert. Im Wohnbau passiert dies bisher allerdings nicht. Die Instrumente, um Wohnbau interkommunal gemeinschaftlich zu realisieren sind vorhanden, und müssen nur Anwendung finden.

Jede Gemeinde in Österreich kooperiert auf die eine oder andere Art mit anderen Gemeinden, doch neue Kooperationen werden trotzdem oftmals von den zuständigen AkteurInnen kritisch beäugt. Hier ist Überzeugungsarbeit zu leisten, um Vorteile interkommunaler Kooperation für eine positive Entwicklung im Wohnbau aufzuzeigen.

2.3. Stadtregionen

Stadtregionen sind räumliche Einheiten, die nach dem österreichischen Städtebund folgendermaßen definiert werden können: „Eine Stadtregion verfügt jeweils über eine Kernzone mit einer hohen Einwohnerdichte und Beschäftigendichte sowie einer Außenzone mit einem hohen Auspendleranteil in die Kernzone“²⁰⁹. In Österreich spielen Stadtregionen im politischen Diskurs bisher als eigene räumliche Einheit eine untergeordnete Rolle, obwohl diese **für die ökonomische und soziale Entwicklung des Landes von äußerster Relevanz** sind.

Stadtregionen sind die **wichtigsten Wirtschaftsstandorte** in Österreich, da insgesamt etwa 70% aller Beschäftigten im stadtreionalen Raum erwerbstätig sind. Neben der ökonomischen Bedeutung bieten Stadtregionen etwa 66% der Bevölkerung Wohnraum. Die **5,6 Millionen EinwohnerInnen von Stadtregionen** verteilen sich dabei zu 75% (4,1 Millionen) auf Kernzonen und zu 25% (1,4 Millionen) auf Außenzonen.²¹⁰

Stadtregionen sind in Österreich zwar kein junges Phänomen, da es im Umkreis der großen österreichischen Landeshauptstädte schon länger Kooperationen gibt. Allerdings gab es keine explizite Stadtregionspolitik, sondern vielmehr eine Stadt-Umland-Politik, in welcher die Kernstadt den „Big Player“ darstellte. Beispiele hierfür sind der Planungsverband Innsbruck und Umgebung, das Regionalmanagement Graz und Graz Umgebung, die Stadt-Umland Regional Kooperation Villach oder der Regionalverband Salzburg – Stadt und Umlandgemeinden.

Mit dem österreichischen Raumentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wurde der Grundstein für eine gleichberechtigte österreichische Stadtregionspolitik geschaffen. Die ÖROK hat sich in ihrer Publikation „Agenda Stadtregionen“ auf Grundlage der Ergebnisse aus der ÖREK-Partnerschaft „Kooperationsplattform Stadtregionen“ mit der Realisierung einer solchen Politik für Stadtregionen beschäftigt.

Dennoch steckt die Stadtregionspolitik in Österreich im Vergleich mit beispielsweise Deutschland oder der Schweiz noch in den Kinderschuhen. Die Schweizer Agglomerationspolitik weist einen vergleichsweise hohen Grad an Institutionalisierung auf. Die Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden in Agglomerationsräumen wird durch den Bund gefördert. Das Schweizer Modell kann als maßgebendes Beispiel für Österreich herangezogen werden, wenngleich vor allem die Finanzierung und das Zusammenspiel von Bund und Ländern in dieser Frage noch weiterer Klärung bedarf.²¹¹

Im Alltag der Menschen haben **individuelle und wirtschaftliche Aktionsräume schon längst regionale Dimensionen erreicht** und sind unabhängig von Verwaltungsgrenzen. Dies zeigt sich besonders gut anhand von Stadtregionen, in der die Kernstadt und das Umland enge Verflechtungen aufweisen (sogenannte Funktionsräume) und die Grenzen

²⁰⁹ WEBSITE STADTREGIONEN.AT, Definition Stadtregionen, abgerufen am 03.04.2017.

²¹⁰ ZECH S. et al. (2016): S. 52ff, Stand der Daten 01.01.2013.

²¹¹ ibid.: S. 126.

immer mehr verschwimmen. Diese dynamischen und flexiblen Räume lassen sich nur schwer in der aktuellen politischen Struktur berücksichtigen, da man auf politischer und administrativer Ebene den Grenzen der Verwaltungseinheiten gegenübersteht.²¹² Diese Grenzen sind politisch und administrativ sinnvoll, müssen aber für Kooperationen offen sein.

2.3.1. Typen von Stadtregionen

Die Abgrenzung österreichischer Stadtregionen reicht von Kleinstadtregionen über Mittelstadtregionen und Großstadtregionen bis hin zu Metropolregionen. Die TU Wien hat 2009 eine Studie verfasst, in welcher eine auf Rasterzellen von 500x500 Metern basierende Abgrenzung und darauf aufbauend eine Typisierung von Stadtregionen vorgenommen wurde.

Die StudienautorInnen unterscheiden zwischen fünf Raumkategorien. Das Kernsiedlungsgebiet²¹³ bildet gemeinsam mit dem Ergänzungsgebiet²¹⁴ den Agglomerationsraum. Dieser kennzeichnet sich durch ein ausgeglichenes Maß an Verdichtung. Der Agglomerationsraum bildet mit der Außenzone die Stadtregion und somit einen eng verflochtenen funktionellen Raum. Ergebnis der Rasterzellenanalyse waren 38 verschiedene Stadtregionen.²¹⁵

Die Stadtregionen wurden **anhand unterschiedlicher Kennzahlen klassifiziert**. Dabei spielten Indikatoren wie Bevölkerungszahl, Wirtschaftsstruktur und Siedlungssystem eine zentrale Rolle. Diese Abgrenzung basiert vor allem auf harten Kriterien, da sich zum Beispiel Zugehörigkeitsgefühle zu bestimmten räumlichen Entitäten schwer abbilden lassen.

Aufbauend auf dieser Studie wurden laufend neue Abgrenzungen von Stadtregionen getätigt. Die aktuellste findet sich auf der Website www.stadtregionen.at, einem Projekt des österreichischen Städtebunds und des KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung. Dieses Projekt identifiziert in Österreich **eine Metropolregion** (Wien), **sechs Großstadtregionen** (Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Bregenz und Klagenfurt), **neun Mittelstadtregionen** (Feldkirch, Wels, Leoben, Villach, Wiener Neustadt, Steyr, Knittelfeld, Sankt Pölten und Vöcklabruck) und **18 Kleinstadtregionen** (Eisenstadt, Spittal an der Drau, Wolfsberg, Amstetten, Krems an der Donau, Ternitz, Braunau am Inn, Gmunden, Ried im Innkreis, St. Johann im Pongau, Leibnitz, Voitsberg, Weiz, Lienz, Kufstein, Schwaz, Wörgl

²¹² AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (2005): S. 1101 und ÖROK (2016): S. 19.

²¹³ Definition Kernsiedlungsgebiet: „Das Kernsiedlungsgebiet entspricht dem räumlich geschlossenen Teilgebiet des städtischen Agglomerationsraumes mit einer entsprechenden Größe und relativer homogener Dichte“. Zech S. et al. (2016): S. 53

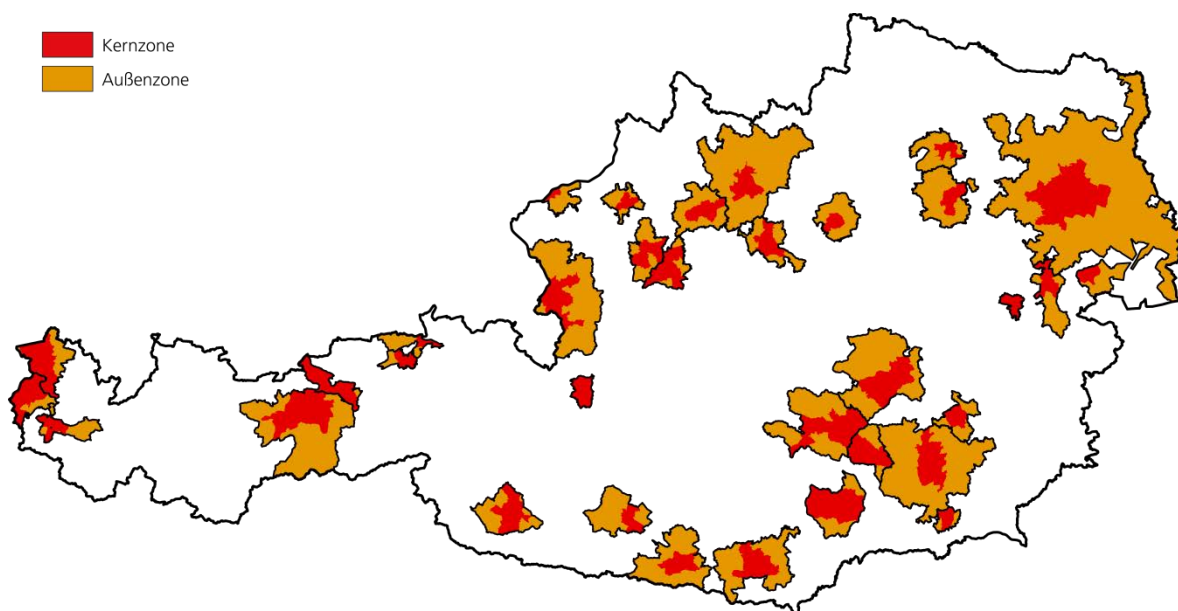
²¹⁴ Definition Ergänzungsgebiet: „Weniger dichte und räumliche geschlossene Gemeindegebiete mit einem hohen PendlerInnenanteil ins Kernsiedlungsgebiet werden als Ergänzungsgebiet bezeichnet“. Zech S. et al. (2016): S. 53

²¹⁵ ZECH S. et al. (2016): S. 53.

und Bludenz). In Summe also **34 Stadtregionen** mit unterschiedlichen räumlichen und sozialen Rahmenbedingungen und Herausforderungen konfrontiert sind.

Diese 34 Stadtregionen teilen sich in eine **Kernzone**, die sich durch eine **hohe EinwohnerInnen-dichte** und eine **hohe Beschäftigtendichte** auszeichnet sowie eine **Außenzone**, die einen **hohen Anteil an AuspendlerInnen in die Kernzone** aufweist. Lediglich in den Stadtregionen St. Johann im Pongau und Ternitz sind keine Außenzonen definiert. Folgt man dieser Einteilung so sind insgesamt 763 Gemeinden Teil von Stadtregionen. Das entspricht einem Anteil von 36,33% der österreichischen Gemeinden. 213 davon sind Teil von Kernzonen und 500 sind Teil von Außenzonen.²¹⁶ Die untenstehende Abbildung (siehe Abbildung 10: Stadtregionen in Österreich) der österreichischen Stadtregionen verdeutlicht die räumliche Verteilung. In allen Bundesländern lassen sich Stadtregionen ausmachen.

Abbildung 10: Stadtregionen in Österreich



Datengrundlage: WEBSITE STADTREGIONEN.at, Stadtregionseinteilung, abgerufen Juni 2017.
Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Darstellung.

Natürlich ist die Abgrenzung von Stadtregionen immer mit Diskussionen über anzuwendende Parameter oder Herangehensweisen verbunden. Die durch die TU Wien durchgeführte und durch das Projekt Stadtregionen.at weiterentwickelte Abgrenzung ist ein, auf statistischen Daten basierender, pragmatischer Versuch, Stadtregionen abzugrenzen. Dieses muss künftig noch weiterentwickelt werden und tatsächliche Kooperationsräume abgebildet werden. Allerdings bildet diese Abgrenzung erstmals einen Grundstein für ein solches Politikfeld und veranschaulicht funktionelle stadregionale Räume. Diese Abgrenzung wird auch im weiteren Verlauf der Arbeit für stadregionale Analysen verwendet.

²¹⁶ WEBSITE STADTREGIONEN.at, Definition Stadtregionen, abgerufen am 03.04.2017.

Jede Stadtregion muss dann, aufbauend auf den Analysen, die Abgrenzung der Stadtregion laufend an neue Gegebenheiten anpassen.

2.3.2. Organisationsformen stadtreionaler Kooperation

Stadtregionale Kooperationsformen unterscheiden sich von klassischer interkommunaler Kooperation dadurch, dass einerseits die **Stadtregion als Anlass für die Kooperation** gesehen wird, und andererseits durch eine **komplexere AkteurInnenstruktur**. Auch hier kann zwischen funktional spezialisierten Zweckorganisationsformen und multifunktionalen Organisationsformen unterschieden werden. Beide haben allerdings den ausschließlichen räumlichen Fokus auf Stadtregionen und die Stadtregion an sich als Gründungsmotiv. Die AkteurInnenstruktur ist im Vergleich zu klassischer IKK wesentlich komplexer. Dies äußert sich vor allem in der größeren Anzahl an beteiligten AkteurInnen aus den Gemeinden, der Wirtschaft und zeitweise aus der Zivilgesellschaft.²¹⁷

Von einem rein organisatorischen Standpunkt sind die Organisationsformen von interkommunaler Kooperation und stadtreionaler Kooperation sehr ähnlich. So es ist unter anderem möglich, stark institutionalisierte Kooperationen, wie Gemeindefusion, Gemeindeverbände, und Verwaltungsgemeinschaften, zu gründen (siehe Kapitel 2.2.3.3 Institutionalisierte Kooperationen). Auch informelle Kooperationsformen, wie ExpertInnenrunden, Arbeitsgemeinschaften, BürgermeisterInnenkonferenzen oder Regionalkonferenzen (siehe Kapitel 2.2.3.1 Informelle Kooperationen) können auf stadtreionaler Ebene eingegangen werden.

In der Literatur lassen sich drei über die „klassische interkommunalen Kooperationsformen“ hinausgehende Modelle der stadtreionalen Kooperation identifizieren.

Stadtregionales Management

Bei stadtreionalen Management handelt es sich im Sinne des „Regional Government“-Ansatzes um eine **Kooperationsplattform** für Gemeinden zur Vernetzung innerhalb einer Stadtregion. In diese Plattform können allerdings auch private AkteurInnen aus Wirtschaft und der Zivilgesellschaft sowie andere öffentliche Gebietskörperschaften, wie die Länder, miteinbezogen werden. Die Plattform dient der Vernetzung und Koordination der involvierten AkteurInnen auf einer strategischen Ebene. Beispiele dafür sind ein gemeinsames stadtreionales Marketing oder gemeinsame stadtreionale Planung, z.B. im

²¹⁷ ZECH S. et al. (2016): S. 63.

Zuge der Bereitstellung von Planungsgrundlagen sowie der Erarbeitung von stadtreionalen Entwicklungskonzepten.²¹⁸

Stadtreionales Management kann organisatorisch auf unterschiedliche rechtliche Formen zurückgreifen, so ist eine **Kooperation auf Basis von Verträgen, in einer Gesellschaft oder informell** möglich. Die juristische Organisationsform kann auch für unterschiedliche Leistungsbereiche variieren. Auch bestehende Netzwerke oder Kooperationen sollen in dieses auf Vernetzung aufgebaute Management eingebracht werden. Allerdings kann es aufgrund der nicht so starken Institutionalisierung zu einer Fluktuation der Mitglieder kommen.²¹⁹

Die Finanzierung eines stadtreionalen Managements kann beispielsweise mithilfe eines Mitgliedsbeitrags abhängig von der Bevölkerungsanzahl der jeweiligen Gemeinden vereinbart werden. Für die Etablierung eines umfassenden Managements sind Förderungen des Landes wünschenswert.²²⁰

Die Stärke des stadtreionalen Managements liegt in der **Offenheit für unterschiedliche AkteurlInnen**, allerdings kann dies zeitgleich auch als Schwäche angesehen werden, da es aufgrund der unterschiedlichen öffentlichen und privaten AkteurInnen auf unterschiedlichsten (Verwaltungs)ebenen zu hohem **Koordinations- und Abstimmungsaufwand** kommen kann.²²¹

Tendenzen für stadtreionales Management lassen sich auch in Österreich erkennen. Hier ist beispielsweise das Stadtumland-Management (SUM) Nord und Süd zu nennen, ein Verein der Länder Wien und Niederösterreich zur Unterstützung der Kooperation zwischen der Stadt Wien und seinen Umlandgemeinden. Die Umlandgemeinden sind nicht Mitglied, die Initiative ging von den beiden Bundesländern aus. Auch in Oberösterreich findet sich mit der Technologie- und Marketinggesellschaft des Landes Oberösterreich (TMG) ein erster Ansatz für stadtreionale Kooperation. Die TMG hat den Aufbau von Kooperationen zur Realisierung gemeinsamer Betriebs- und Standortentwicklung zu fördern.²²²

Die Literatur sieht stadtreionales Management als vielversprechendste Organisationsform an. So heißt es in der ÖROK-Publikation „Agenda Stadtregionen“: *„Insbesondere interessant scheint das Modell des stadtreionalen Managements, da es als Vernetzungsplattform dient und mehrere Kooperationen vereint“*²²³.

²¹⁸ PROROK, T. et al. (2013): S. 10 und S. 60.

²¹⁹ ibid.

²²⁰ ibid.: S. 67.

²²¹ ibid.: S. 61.

²²² ibid.

²²³ ZECH S. et al. (2016): S. 64.

Regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften

Regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften haben die **Koordination und Abstimmung regionaler Entwicklungen als Hauptziel**. Dabei soll die Daseinsvorsorge²²⁴ der Bevölkerung sichergestellt und die Raumnutzung optimiert werden. Gemeinden und Länder sollen gemeinsam die räumliche Entwicklung einer Region koordinieren. Auch Private können zu solchen Gemeinschaften zugezogen werden.²²⁵

Diese Organisationsform stadtreionaler Kooperation dient vor allem der Koordination von Vorhaben mit Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinweg (sogenannte überörtliche Spillovers). Hier sind als **potentielle Koordinationsfelder** unter anderem die **Siedlungsentwicklung, Verkehrslösungen, Wirtschaftsentwicklung, soziale Infrastruktur, Umwelt und Naturschutz** zu nennen.²²⁶

Die Etablierung einer Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft sorgt noch nicht automatisch zu einer Übertragung von Kompetenzen. Die Gemeinden sind für die Realisierung der getroffenen Vereinbarungen selbst verantwortlich. Daher ist eine Übertragung von Kompetenzen ausschlaggebend, um die Funktionalität und Praktikabilität zu gewährleisten.²²⁷

Die Institutionalisierung von regionalen Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften zur gemeinschaftlichen Koordination kann **in Form einer AG, einer GmbH, einer Genossenschaft oder eines Vereins** erfolgen. Eine solche Organisationsform ist von großer Bedeutung, da die Kooperation langfristig angelegt ist und auch privatrechtliche Akteure einbezogen werden können. Die Gründung einer regionalen Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft als Kapitalgesellschaft bedarf einer einmaligen Zuweisung, um die finanziellen Rahmenbedingungen der Gründung zu erfüllen. Die Gemeinden haben den laufenden Betrieb selbst zu tragen, Landesförderungen wären allerdings zumindest am Beginn dienlich.²²⁸

Räumlich können regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften die gesamte Stadtregion abdecken oder für bestimmte kleinregionale Teilbereiche von Stadtregionen gebildet werden. Auch die Etablierung einer solchen Gemeinschaft über Landesgrenzen hinweg ist möglich.²²⁹

Zusammenfassend eignet sich diese Kooperationsform für langfristige Kooperationen zur Erarbeitung von (stadt)regionalen Entwicklungskonzepten.

²²⁴ Definition Daseinsvorsorge: „Daseinsvorsorge ist die durch den Staat und die Kommunen sicherzustellende gemeinwohlorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen (einschließlich der Infrastruktur), die für eine zeitgemäße Lebensführung unerlässlich sind und auf die die Bevölkerung mangels eigener Erschaffungsmöglichkeiten angewiesen ist“ nach WEBSITE AUßERUNIVERSITÄRES INSTITUT PUBLIC SOCIAL RESPONSIBILITY GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT MBH, Daseinsvorsorge, abgerufen am 12.04.2017.

²²⁵ PROROK, T. et al. (2013): S. 62 und ZECH S. et al. (2016): S. 65.

²²⁶ PROROK, T. et al. (2013): S. 62.

²²⁷ ibid.: S. 63.

²²⁸ PROROK, T. et al. (2013): S. 63 und S. 67.

²²⁹ ibid.: S. 10 und S. 63.

Gebietsgemeinde

Die Kooperation in Form einer Gebietsgemeinde würde eine **neue Verwaltungseinheit** schaffen, unterscheidet sich von der Gemeindefusion aber dadurch, dass die derzeit bestehenden Gemeinden nicht aufgelöst werden würden, sondern in Form von Ortsgemeinden bestehen bleiben würden. Diese Kooperationsform zur Etablierung einer neuen Gebietskörperschaft **kam allerdings noch nie zur Anwendung** und kann daher als totes Recht bezeichnet werden.²³⁰

Die Gebietsgemeinde und die Ortsgemeinde würden sich **die kommunalen Aufgaben aufteilen**: Während Aufgaben mit überörtlichem Charakter wie Raumplanung, Baurecht, Standesamt, Gemeindestraßen, etc. durch die Gebietsgemeinde wahrgenommen werden würden, wären Aufgaben mit örtlichen Charakter wie Platzgestaltung, Wohnungsvergabe, BürgerInnenservice, etc. auf Ebene der Ortsgemeinde angesiedelt.²³¹

Rechtlich wäre die Errichtung von Gebietsgemeinden durch Art. 120 B-VG 1920 zwar möglich und die Grundüberlegung des Zusammenschlusses von Gemeinden in eine „regionale Gemeinde“ durchaus sinnvoll, allerdings wurde dies noch nie durchgeführt und es sind zu viele rechtliche Fragen ungeklärt. Somit eignet sich die Kooperationsform der Gebietsgemeinden, ohne weitere Prüfung, derzeit nicht für stadregionale Kooperation.²³²

2.3.3. Voraussetzung zur Etablierung einer Stadtregionpolitik

Die Grundvoraussetzung zur Etablierung von Stadtregionen bildet die **Wahrnehmung von Stadtregionen als existierende räumliche Einheit** und der damit einhergehenden Notwendigkeit, diese als neues und notwendiges Politikfeld anzusehen. Räumlich gesehen machen österreichische Stadtregionen nur etwa ein Drittel der Fläche Österreichs aus, allerdings sind Stadtregionen, wie eingangs erwähnt, als Lebens- und Wirtschaftsraum von großer Bedeutung. Etwa zwei Drittel der österreichischen Bevölkerung lebt in Stadtregionen und etwa 70% der Beschäftigten sind in dieser räumlichen Einheit erwerbstätig.²³³

Stadtregionen bilden funktionale Räume, die Leistungen erbringen, die weit über die Region hinaus oder sogar dem für das ganze Land positive Impulse liefern. Diese Zentren bilden den wirtschaftlichen Motor in Europa und sind maßgeblich für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung verantwortlich.²³⁴ Seit den 1960er-Jahren kommt es in Österreich basierend auf wirtschaftlicher, technologischer und sozialer Entwicklung zu einer immer

²³⁰ PROROK, T. et al. (2013): S. 11 und S. 65.

²³¹ *ibid.*: S. 55 und S. 65.

²³² *ibid.*

²³³ ZECH S. et al. (2016): S. 52ff.

²³⁴ *ibid.*: S. 51.

stärkeren Bildung von Stadtregionen, die sich über bestehende administrative Grenzen hinwegsetzen. Allerdings gibt es bisher keine stadtregionale Politik in Österreich.

Die im Kapitel 2.3.1 Typen von Stadtregionen erläuterte Abgrenzung von Stadtregionen der TU Wien aus dem Jahre 2009 hat insgesamt 38 österreichische Stadtregionen identifiziert.²³⁵ Diese Entwicklung war Anlass um durch das ÖREK 2011 die ÖREK-Partnerschaft „Kooperationsplattform Stadtregion“ einzurichten. Ziel dieser Arbeitsgruppe war es, Anliegen und Herausforderungen von Stadtregionen zu definieren sowie Maßnahmen zur Problemlösung zu finden. In diesem Prozess entstand die Publikation „Agenda Stadtregionen“, die unter anderem folgende sechs Eckpunkte als Empfehlung zur Etablierung einer österreichischen Stadtregionspolitik skizziert:²³⁶

1. *Stadtregionen sind auf der politischen Agenda – und betreiben Bewusstseinsbildung und Lobbying für ihre Verankerung und Zuständigkeiten*
2. *Stadtregionen haben Governance-Strukturen – um die Kooperation zwischen AkteurlInnen zu fördern*
3. *Stadtregionen haben Instrumente – um zu planen und zu entwickeln*
4. *Stadtregionen sind finanziert – und haben die Mittel, um Anreize zu schaffen*
5. *Stadtregionen lernen – und betreiben dazu systematisch Wissensmanagement*
6. *Stadtregionen handeln – in eigenen Aktionsfeldern und setzen Schwerpunkte*

Dies kann als ersten Schritt hin zu Etablierung von Stadtregionen als räumliche oder administrative Einheit gewertet werden. Die Agenda Stadtregionen hat dazu beigetragen, dass Stadtregionen in die Wahrnehmung der EntscheidungsträgerInnen und Verantwortlichen vordringen, und hat somit den Grundstein für eine Stadtregionspolitik gelegt. Allerdings sind noch sehr viele Punkte ungeklärt bzw. von den politisch Verantwortlichen noch nicht wahrgenommen worden. Ferner handelt es sich bei dem ÖROK-Empfehlungen um ein auf Kompromissen basiertes Papier, welches durch Länderinteressen beeinflusst wurde.

Zunächst gehört die **politische und administrative Zuständigkeit von Stadtregionen eindeutig geklärt**, sowie ein Strategiepapier zur operativen Umsetzung erstellt. Derzeit fehlt es noch an Erfahrungen mit stadtregionaler Kooperation und vor allem dem bestmöglichen Ablauf dieser. Außerdem wäre die Etablierung eines rechtlich-formellen Rahmens durch den Gesetzgeber sinnvoll. Eine solche Initiative zur Förderung von Stadtregionen könnte beispielsweise im Regierungsprogramm verankert werden, um dem Politikfeld auch zusätzliche Bedeutung zukommen zu lassen.²³⁷ Allerdings findet sich auch im überarbeiteten Arbeitsprogramm der Bundesregierung für die Jahre 2017/2018 keine

²³⁵ ÖROK (2009): S. 18f.

²³⁶ ÖROK (2016): S. 21.

²³⁷ *ibid.*: S. 10.

Ambitionen zur Etablierung oder Förderung einer Stadtregions- oder Agglomerationspolitik.²³⁸

Durch die Schaffung von **Governance-Strukturen** können Problemstellungen in den Stadtregionen gemeinsam gelöst werden und ein langfristiges Bestehen der Kooperation gesichert werden. Vielerorts sind bereits Strukturen vorhanden, die es zu nutzen gilt und an die Anforderungen für Stadtregionen anzupassen.²³⁹

Instrumente zur interkommunalen bzw. regionalen Zusammenarbeit, wie regionale Raumentwicklungskonzepte, regionale Leitplanungen, etc., sind vorhanden, allerdings noch **nicht auf die Bedürfnisse von Stadtregionen zugeschnitten**. Bund und Länder müssen die notwendigen Rahmenbedingungen für stadtrregionale Kooperation schaffen. Dies umfasst unter anderem rechtliche Rahmenbedingungen die eine Kooperation ermöglichen sowie finanzielle und administrative Unterstützung. Bei einigen Themenbereichen, wie etwa Betriebsansiedlungen, Baulandkontingente oder Verkehrserzeugung, sind Instrumente mit Zwangscharakter zu schaffen, da sich hier ein Ende der freiwilligen Zusammenarbeit gezeigt hat.²⁴⁰

Stadtregionen benötigen generell **keine zusätzliche Finanzierung**, sondern können aus derzeitigen Mitteln finanziert werden, sofern Adaptierungen im Finanzausgleich vorgenommen werden. Direkte Zuweisungen an eine neue räumliche Ebene „Stadtregionen“ wären eine Möglichkeit, um die Finanzierung zu garantieren. Auch eine weitere Verbesserung der Förderbarkeit aus EU-Mitteln ist anstrebenswert. Neben diesen potentiellen Finanzierungsmöglichkeiten können Stadtregionen durch die Städte und Gemeinden selbst getragen werden.²⁴¹

Die Rahmenbedingungen sind in keiner österreichischen Stadtregion ident, allerdings ähneln sich die Problemstellungen. Somit stehen Stadtregionen vor ähnlichen Herausforderungen, die im Dialog und gegenseitigen Lernen gelöst werden können.²⁴²

Diese Herausforderungen lassen sich in **unterschiedlichen Aktionsfeldern** zusammenfassen. Die Agenda Stadtregionen formuliert hierfür vier Aktionsfelder: *„Mobilität und Erreichbarkeit verbessern, Freiraum und natürliche Ressourcen sorgsam nutzen, Siedlung und Standort nachhaltig entwickeln sowie Vielfalt und Zusammenhalt unterstützen“*²⁴³.

Stadtregionspolitik steht in Österreich noch sehr am Anfang, wengleich es bereits viele unterschiedliche Kooperationen über Stadtgrenzen hinweg gibt. Der Ansatz der Stadtregionen ist allerdings ein umfassender und bedarf einer Adaptierung der Rechtslage und des Verwaltungssystems.

²³⁸ WEBSITE BUNDESKANZLERAMT, Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2017/2018, abgerufen am 03.04.2017.

²³⁹ ÖROK (2016): S. 10.

²⁴⁰ *ibid.*: S. 9.

²⁴¹ ÖROK (2016): S. 10.

²⁴² *ibid.*

²⁴³ *ibid.*: S. 9.

2.3.4. Stadtregionspolitik in Österreich

Stadtregionspolitik ist ein Politikfeld, das in Österreich **bisher wenig Aufmerksamkeit** genossen hat und daher verwundert es nicht, dass es keine österreichische Stadtregionspolitik gibt. Aufgrund des Fehlens einer räumlichen Einheit „Stadtregion“ gibt es faktisch keine Statistiken, wodurch diese räumliche Einheit noch schwieriger zu vermitteln ist. Diesen Umstand gilt es zu ändern, und in den letzten Jahren sind erste Tendenzen erkennbar. So wurde beispielsweise die Website stadtregionen.at, eine Kooperation des Österreichischen Städtebunds und des KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung, erstellt. Diese Website bildet Stadtregionen erstmals mit Daten und Fakten ab.²⁴⁴

2013 hat sich mit dem „Zukunftsraum Lienz Talboden“ die erste Stadtregion Österreichs formiert. Diese umfasst 14 Gemeinden um die Tiroler Stadt Lienz. Insgesamt leben etwa 28.000 EinwohnerInnen in der Stadtregion. Des Weiteren finden sich rund 18.000 Arbeitsplätze in dieser Region. Der Kooperationsansatz wird mittels Regionalkonferenz als Entscheidungsgremium realisiert. Getragen wird die Kooperation durch den Planungsverband 36, welcher, als durch das TROG 2016 institutionalisierter Planungsverband, noch mehr Gemeinden umfasst. Das Pionierprojekt „Zukunftsraum Lienz Talboden“ zeigt, dass stadtregionale Kooperation umsetzbar ist und durch gezielte Impulse realisiert werden kann. Diese Kooperation arbeitet unter anderem in den Themenfeldern Standortmarketing, Wirtschaftsentwicklung, Mobilität, Energiegewinnung und Bildung zusammen.²⁴⁵

Trotz dieser positiven Entwicklung agieren solche Kooperationen auf Neuland und nur im Rahmen von bereits existenten Kooperationsmöglichkeiten. Eine umfassende stadtregionale Politik benötigt bessere und klarere Rahmenbedingungen.

Für die räumliche Entwicklung wären **stadtregionale Kooperationen von großer Bedeutung**. Dadurch können Konflikte zwischen der Kernstadt und dem Umland besser gelöst werden und durch gemeinsames Vorgehen die Ziele der Raumordnung besser erreicht werden. Insbesondere sind hier die nachhaltige Siedlungsentwicklung und damit einhergehend die Reduktion von Zersiedelung und Versiegelung, der Ausbau des öffentlichen Verkehrs und sozialer Infrastruktur sowie die gemeinsame Betriebsansiedlung zu nennen.

Als nächsten Schritt müssen **Stadtregionen als räumliche Einheit anerkannt werden** und mehr über ihre Funktionsweise und Bedeutung erforscht werden. Aufbauend darauf gilt es, in den nächsten Jahren möglichst in allen österreichischen Stadtregionen Kooperationen zu schaffen und diese in Stadtregionen zu institutionalisieren.

²⁴⁴ WEBSITE STADTREGIONEN.AT, Projektinfo, abgerufen am 09.04.2017.

²⁴⁵ WEBSITE STADTREGIONEN, Zukunftsraum Lienz Talboden, abgerufen am 09.04.2017

2.3.5. Stadtregionen und Wohnbau

Wohnbau in Stadtregionen ist bisher ein Themenfeld das nicht erforscht wurde. Die Agenda Stadtregionen definiert in ihren Eckpunkten zwar die Wichtigkeit der stadtregionalen Siedlungs- und Standortentwicklung sowie den Ausbau des Angebots an leistbarem Wohnbau, allerdings findet sich die Thematik Wohnen nur selten in (stadt)regionalen Konzepten. Vor allem Abmachungen zur Bereitstellung von Flächen für den förderbaren Wohnbau oder zu verbindlichen Flächenkontingenten finden sich nicht.²⁴⁶

Folgend werden in diesem Kapitel die in Kapitel 2.3.2 analysierten Formen stadtregionaler Kooperation auf ihre Eignung für Kooperationen im Wohnbau eingeschätzt (siehe Tabelle 5: Formen stadtregionaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau). Dies geschieht als Ergänzung zu der in Kapitel 2.2.6 getroffenen Einschätzung zu interkommunalen Kooperationsformen.

Tabelle 5: Formen stadtregionaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau

Kooperationsform	Eignung für Wohnbau	Begründung
Stadtregionales Management	mittel	Mittel, da breites AkteurInnen-spektrum einbezogen werden kann und Grad der Institutionalisierung frei gewählt werden kann. Allerdings Eignung eher für Koordination und weniger für große Infrastrukturprojekte.
Regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften	hoch	Hoch, wenn Kompetenzen durch Gemeinden abgegeben werden. Hohe Flexibilität und Eignung für Standortentwicklung.
Gebietsgemeinde	mittel	Mittel, da politisch unwahrscheinlich und unerprobt. Hoheitliche Aufgaben können übernommen werden und grundsätzlich ein vielversprechender Zugang.

Eigene Darstellung.

Regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften scheinen sich für Wohnbau gut zu eignen, da sie unterschiedliche Rechtsformen annehmen können und vergleichsweise flexibel sind. Außerdem sind sie für langfristige Arbeit, besonders in Bereichen wie Wirtschafts- und Standortentwicklung, ausgelegt.

Stadtregionales Management eignet sich vor allem für die Koordination stadtregionaler Kooperationen und die Erstellung von Strategien. Für die Erstellung einer

²⁴⁶ ZECH S. et al. (2016): S. 120ff.

stadtreionalen Wohnbaustrategie kann ein Stadtreionales Management die richtige Kooperationsform darstellen.

Gebietsgemeinden sind ein spannendes Gedankenexperiment, da größere Gemeinden in Österreich durchaus sinnvoll wären, allerdings wurde dieses Instrument noch nie angewendet und wird in der politischen Realität schwierig umzusetzen sein.

Alles in allem sind gemeinsam mit den klassischen interkommunalen Kooperationsformen genügend unterschiedliche Kooperationsformen vorhanden, um Wohnbau in seiner Vielseitigkeit abbilden zu können und Kooperationen in diesem Bereich zu beginnen. In den folgenden Kapiteln (siehe Kapitel 3 Wohnbau in Stadtreionen und Kapitel 4 Stadtreionaler sozialer Wohnbau) wird detaillierter auf stadtreionalen Wohnbau eingegangen.

2.3.6. Conclusio zu „Stadtreionen“

Die 34 Stadtreionen in Österreich bilden gemeinsam gemessen an der Wirtschaftsleistung und am Bevölkerungsanteil den **bedeutendsten Raumtyp in Österreich**. Allerdings handelt es sich bei den unterschiedlichen Stadtreionen nicht um eine homogene Masse, sondern vielmehr um **Räume mit unterschiedlichen Herausforderungen**. Viele dieser Herausforderungen entstehen in der Stadtreion durch die funktionale Verflechtung. Künftig müssen Stadtreionen als eigene räumliche Einheit angesehen werden, um diese Herausforderungen gemeinsam lösen zu können und Synergieeffekte in der Stadtreion nutzen zu können.

Die Palette an Kooperationsformen baut auf den Instrumenten der interkommunalen Kooperation auf und erweitert diese. Instrumente wie ein stadtreionales Management sind bereits erprobt, während Gebietsgemeinden noch keine Anwendung fanden. Am vielversprechendsten für Wohnbau scheinen allerdings (stadt)regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften zu sein.

2.4. Conclusio zu „2. Analytische und theoretische Grundlagen“

Der **österreichische Staat greift sehr stark in das Wohnungswesen ein**. Sei es mit Hilfe der aktiven Förderung von sozialem Wohnbau durch die Wohnbauförderung, durch den Schutz von MieterInnen durch das Mietrechtsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, oder die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Ferner wird die Entwicklung staatlich durch die Raumplanung gesteuert bzw. beeinflusst, da diese die Nutzung von Flächen mittels Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen regelt. Von staatlicher Seite sind bereits viele AkteurInnen in diesen Bereichen tätig, ohne das bisher private AkteurInnen wie InvestorInnen, GrundstückseigentümerInnen, AnrainerInnen, NGOs etc. berücksichtigt wurden. Diese komplexe Struktur an AkteurInnen mit unterschiedlichsten Interessen macht den Wohnbau zu einer äußerst vielschichtigen Materie.

Der **soziale Wohnbau in Österreich vergleichsweise sehr stark ausgeprägt** und ermöglicht im Unterschied zu anderen Ländern auch der Mittelschicht Zugang in den sozialen Wohnbau. Insbesondere seit der Finanzkrise ist die Nachfrage nach sozialem Wohnbau gestiegen. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen sind Zusehens damit überfordert, Wohnbau in ausreichender Zahl zu errichten. Von privater Seite wird zwar ebenfalls viel Wohnraum errichtet, dieser ist allerdings oft nicht leistbar, oder dient als Anlageobjekt und wird keiner Wohnnutzung zugeführt.

Zusätzlich zur verstärkten Nachfrage nach sozialem Wohnraum wächst die österreichische Bevölkerung ebenfalls stark. Das **Bevölkerungswachstum konzentriert sich dabei vor allem auf Stadtregionen**. Um dieses Wachstum mit Wohnraum abdecken zu können, ist es in den nächsten Jahren von zentraler Bedeutung, dass die Wohnbaumaßnahmen auf Stadtregionen fokussiert werden. Um allerdings ausreichend Flächen zur Verfügung zu haben, kann diese Entwicklung nicht nur in den Kernstädten passieren. Demnach müssen neue, stadtregionale, Wege beschritten werden. Daher ist sozialer Wohnbau in der Stadtregion gemeinsam zu entwickeln.

Instrumente für eine stadtregionale Kooperation im Wohnbau sind vorhanden und müssen nur angewendet werden. Besonders geeignet scheinen dabei regionale Planungs- und Entwicklungsgemeinschaften und Gemeindeverbände. Aber auch stadtregionale Managements können zu einer besseren Kooperation und vernetzten Arbeitsweise im Wohnbau beitragen.

Grundsätzlich sind **Stadtregionen bisher wenig erforscht**. Diese Forschungslücke zeigt sich vor allem im Wohnbau, da es keinerlei stadtregionale Untersuchungen zu dieser Thematik gibt. In den folgenden Kapiteln wird auf Wohnbau, im speziellen auf sozialen Wohnbau, in Stadtregionen näher eingegangen, um einen ersten Beitrag zur Schließung dieser Forschungslücke beizutragen.

3. Wohnbau in Stadtregionen

Stadtregionen sind in Österreich noch sehr wenig erforscht und es gibt kaum statistische Analysen dieses Raumtyps. Zum Thema Wohnbau oder sozialer Wohnbau gibt es bisher **keinerlei stadtregionale Auswertung**. Dieses Kapitel hat es sich zum Ziel gesetzt, erste Wohnbauanalysen auf stadtregionaler Ebene durchzuführen. Hierfür werden **Wohnbau- und Gebäudedaten der Registerzählung aus dem Jahr 2011** herangezogen. Diese wurden einerseits an den aktuellen Gebietsstand der Gemeinden (Stand Juni 2017) angepasst und anhand der stadtregionalen Einteilung der Website Stadtregionen.at aggregiert.

Die Registerzählung 2011 differenziert hierbei zwischen vier unterschiedlichen EigentümerInnen von Wohnungen: Gemeinnützige Bauvereinigungen²⁴⁷, Körperschaften öffentlichen Rechts²⁴⁸, Privatpersonen und sonstige juristische Personen²⁴⁹. Die im Folgenden durchgeführte Datenanalyse basiert auf diesen vier Eigentumstypen.

Die Gemeindewohnbaudaten sind ebenfalls nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude zugänglich, wodurch Aussagen über Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungszahlen möglich sind. Hier kann es allerdings zu kleinen Unstimmigkeiten mit der Realität kommen, da die Zuordnung nach der Mehrheit der Eigentumsanteile passiert.

Aufgrund der Gemeindestrukturreform in der Steiermark aus dem Jahr 2015 und der damit einhergehenden Zusammenlegung bzw. teilweisen Aufteilung von Gemeinden können die Daten aus der Registerzählung von 2011 nicht uneingeschränkt verwendet werden. Für die stadtregionale Wohnbauanalyse hat dies allerdings nur in einem kleinen Fall Auswirkungen. So wurde die Gemeinde Stocking auf die Gemeinden Wildon und Sankt Georgen an der Stiefing aufgeteilt. Da die Gemeinde Wildon (Gemeindekennzahl: 61059) Teil der Großstadtregion Graz ist, wurde die gesamte ehemalige Gemeinde Stocking in dieser Analyse in die Gemeinde Wildon fusioniert. Daraus ergeben sich kleine Abweichungen zum tatsächlichen Wohnungsbestand der Großstadtregion Graz.

²⁴⁷ Definition Gemeinnützige Bauvereinigungen: „Unternehmen (Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft), die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als gemeinnützig anerkannt sind. Dazu gehören auch gemeinnützige Bauvereinigungen, die in Form einer Kapitalgesellschaft zumindest teilweise im Eigentum des Bundes, des Landes oder einer Gemeinde sind.“ nach STATISTIK AUSTRIA (2011b): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.

²⁴⁸ Definition Körperschaften öffentlichen Rechts: „Bund, Länder, Gemeinden, Kammern, Sozialversicherungen oder gesetzlich anerkannte Kirchen bzw. Religionsgemeinschaften.“ nach STATISTIK AUSTRIA (2011b): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.

²⁴⁹ Definition Sonstige juristische Personen: „Aktiengesellschaften, Ges.m.b.H Genossenschaften (sofern es sich nicht um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften handelt), Banken, ausländische Bauvereinigungen, Vereine oder Stiftungen“ nach STATISTIK AUSTRIA (2011b): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.

3.1. Hauptwohnsitzwohnungen in Stadtregionen

Basierend auf der Einteilung der Stadtregionen nach der Website stadtregionen.at gibt es in Österreich **34 Stadtregionen**. Diese bilden ein Spektrum von Kleinstadtregionen über Mittel- und Großstadtregionen bis hin zur Metropolregion Wien ab. Insgesamt sind gemäß der Abgrenzung **763 Gemeinden zu Stadtregionen zugehörig**, wobei 213 Gemeinden Teil von Kernzonen und 550 Gemeinden Teil von Außenzonen sind. Somit sind 1.337 Gemeinden (63,67%) nicht Teil von Stadtregionen und werden im Folgenden als „übrige Regionen“ bezeichnet.

Wie in Tabelle 6: Bevölkerung und Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich ersichtlich ist, gab es in Österreich mit Stichtag 31.10.2011 **3.644.958 Wohnungen** mit Hauptwohnsitzmeldung bei einer **Bevölkerung von 8.401.940**. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Belegzahl der Wohnungen von 2,31. Insgesamt lebten 2011 5.559.299 Menschen in Stadtregionen und 2.842.641 Menschen im restlichen Österreich.²⁵⁰ Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen, so zeigt sich, dass **69,22% der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung in Stadtregionen** zu finden sind, während sich 30,78% der Wohnungen im restlichen Österreich befinden²⁵¹. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belegzahl in Stadtregionen von 2,20, die somit unter dem österreichweiten Schnitt liegt. In Kernzonen von Stadtregionen ist diese mit 2,12 EinwohnerInnen pro Hauptwohnsitzwohnung noch niedriger. In übrigen Regionen ist die Belegungszahl hingegen höher als der österreichische Durchschnitt.

Tabelle 6: Bevölkerung und Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich

	Bevölkerung		HWS-Wohnungen		Belegungs- zahl
	abs.	%	abs.	%	
Stadtregionen	5.559.299	66,17%	2.523.131	69,22%	2,20
<i>Kernzonen</i>	<i>4.106.146</i>	<i>48,87%</i>	<i>1.937.096</i>	<i>53,14%</i>	<i>2,12</i>
<i>Außenzonen</i>	<i>1.453.153</i>	<i>17,30%</i>	<i>586.035</i>	<i>16,08%</i>	<i>2,48</i>
Übrige Regionen	2.842.641	33,83%	1.121.827	30,78%	2,53
Summe	8.401.940	100,00%	3.644.958	100,00%	2,31

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 und STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Die durchschnittliche Belegungszahl unterscheidet sich in den einzelnen Stadtregionen. Die Metropolregion Wien senkt den Durchschnitt in Stadtregionen stark. Lässt man die Metropolregion Wien aus dieser Analyse weg, so erhöht sich die Belegungszahl auf 2,27.

Analysiert man die Belegungszahl in Stadtregionen, so zeigt sich, dass es zwischen Kern- und Außenzonen teilweise große Unterschiede gibt (siehe Abbildung 11: Durchschnittli-

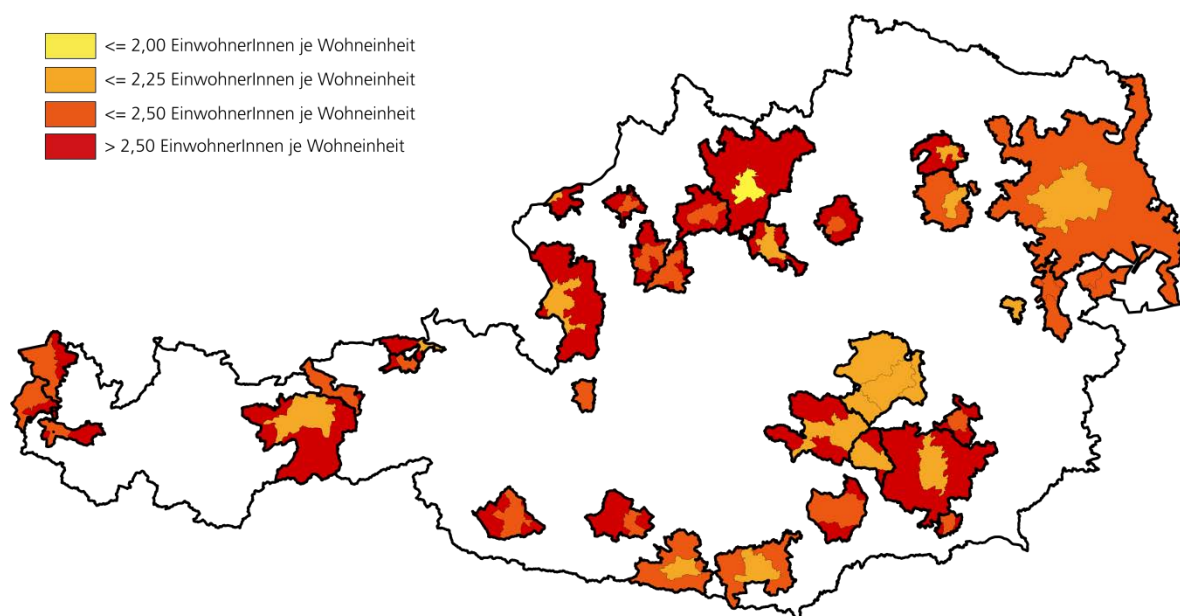
²⁵⁰ STATISTIK AUSTRIA (2011a): Registerzählung 2011 und STATISTIK AUSTRIA (2011b): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung.

²⁵¹ STATISTIK AUSTRIA (2011b): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung.

che Belegungszahl nach Stadtregion). Vor allem die Kernzonen der Metropolregion und der Großstadtregionen liegen, mit Ausnahme der GSR Bregenz, unter dem österreichweiten Schnitt der Belegungszahl. Sämtliche Außenzonen liegen über diesem.

Auch innerhalb der Stadtregionen zeigen sich große Differenzen. In der Kleinstadtregion Amstetten (+0,65) und der Großstadtregion Linz (+0,57) sind diese besonders stark ausgeprägt. In allen Stadtregionen ist die durchschnittliche **Belegungszahl in Außenzonen höher als in Kernzonen**.

Abbildung 11: Durchschnittliche Belegungszahl nach Stadtregion



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

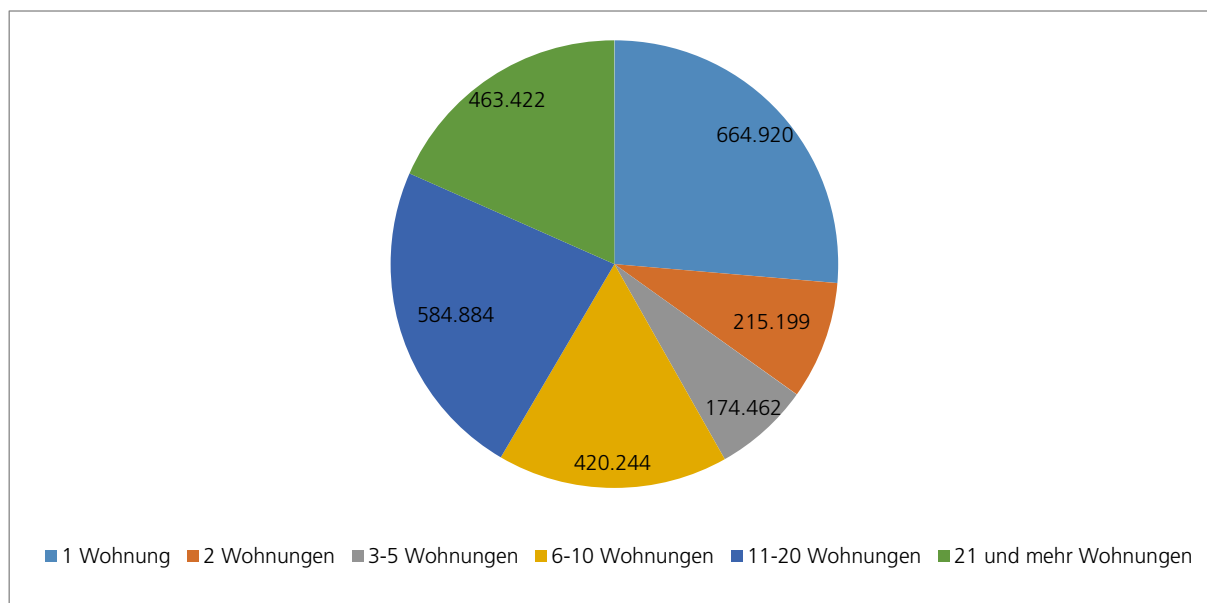
Aussagen über einen höheren Bedarf an Wohnraum aufgrund einer niedrigeren Belegungszahl in Stadtregionen können allerdings nicht getroffen werden, da keine Aussagen über die Wohnungsgröße getroffen werden können. Wohnungen im ländlichen Raum sind meist größer als in städtischen Raum und bieten somit mehr Platz für mehr BewohnerInnen pro Wohneinheit. Diese Analyse war allerdings aufgrund fehlender Daten nicht durchführbar und ist Gegenstand zukünftiger Analysen.

3.2. Anzahl Wohnungen in Gebäuden

Um Stadtregionen analysieren zu können, ist es wichtig, sich die Struktur der Gebäude anzusehen. In diesem Kapitel wird auf die Struktur von Wohngebäuden näher eingegangen. Konkret werden die Wohngebäude nach der Anzahl der darin befindlichen Wohnungen analysiert. So kann anhand der Registerzählung und der darin getroffenen Differenzierung nach Anzahl Wohnungen je Gebäude ein grobes Bild der Wohnbaulandschaft von Stadtregionen gezeichnet werden.

Betrachtet man die Aufteilung im Gesamten (siehe Abbildung 12: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude), so ist ersichtlich, dass Gebäude mit nur einer Wohnung die größte Gruppe in Stadtregionen darstellen (26,35%). Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind in ihrer Anzahl geringer, in dieser Statistik dennoch stark, da diese viele Wohneinheiten beherbergen. So spielen Geschosswohnungsbau bzw. Gebäude mit mehr als elf Wohneinheiten mit einem Anteil von über 40%, eine wichtige Rolle für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses in Stadtregionen.

Abbildung 12: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude

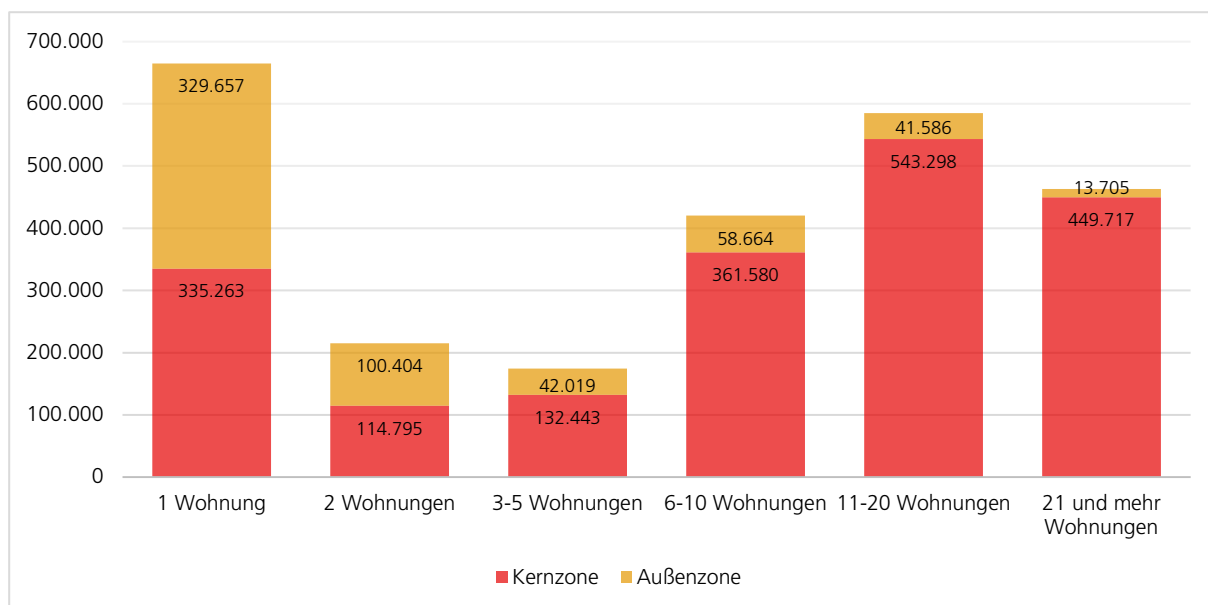


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Differenziert man diese Analyse zwischen Kernzonen und Außenzonen (siehe Abbildung 13: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude in Kern- und Außenzonen), so zeigt sich, dass in **Außenzonen Gebäuden mit einer Wohneinheit** die größte Bedeutung zukommt (56,25% des Gesamtbestandes). Andere Formen des Wohnbaus sind in Außenzonen zwar vorhanden, allerdings wenig ausgeprägt. So machen Gebäude mit mehr als 21 Wohnungen lediglich 2,34% des Wohnungsbestandes aus.

In Kernzonen zeigt sich ein anderes Bild. Gebäude mit einer Wohnung sind zwar ebenfalls vorhanden, allerdings kommt diesen verhältnismäßig wenig Bedeutung zu. In den **Kernzonen** liegt der **Fokus klar auf Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten**.

Abbildung 13: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude in Kern- und Außenzonen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

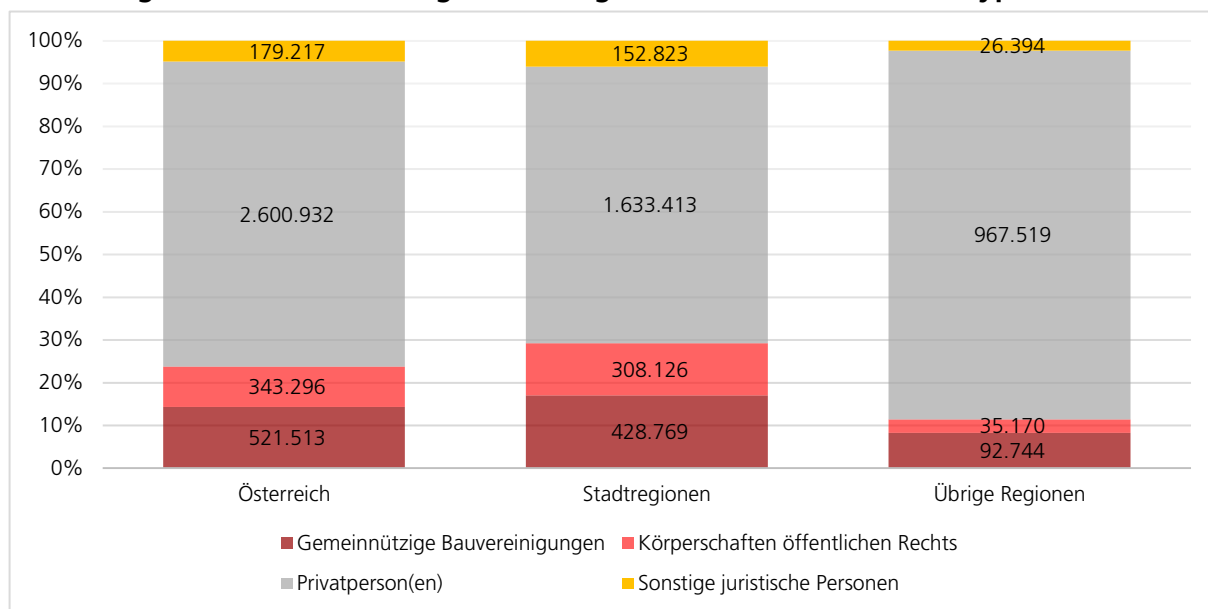
Der **Geschoßwohnungsbau** ist somit eindeutig **auf die Kernzonen der Stadtregionen konzentriert**. In Außenzonen gilt es, den Anteil an Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten zu heben, um ein vielfältiges Angebot zu schaffen.

3.3. EigentümerInnenstruktur in Stadtregionen

Die Analyse der EigentümerInnenstruktur der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen hat gezeigt (siehe Abbildung 14: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtypen), dass Privatpersonen unabhängig von den analysierten Raumtypen die wichtigste EigentümerInnengruppe bilden. Österreichweit befanden sich 71,36% der Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum von Privatpersonen. In Stadtregionen ist der Anteil mit 64,74% niedriger, in übrigen Regionen mit 86,24% hingegen weit über dem gesamtösterreichischen Wert. Dieser hohe Anteil lässt sich auch durch eine große Anzahl an Einfamilienhäusern erklären. Über ein Viertel des Wohnungsbestandes in Stadtregionen (26,35%) befindet sich in Gebäuden mit nur einer Wohnung, die weitgehend im Eigentum von Privatpersonen stehen. Des Weiteren gibt es zwischen **Kern- und Außenzonen in Stadtregionen große Unterschiede** in der Ausprägung von privatem Eigentum an

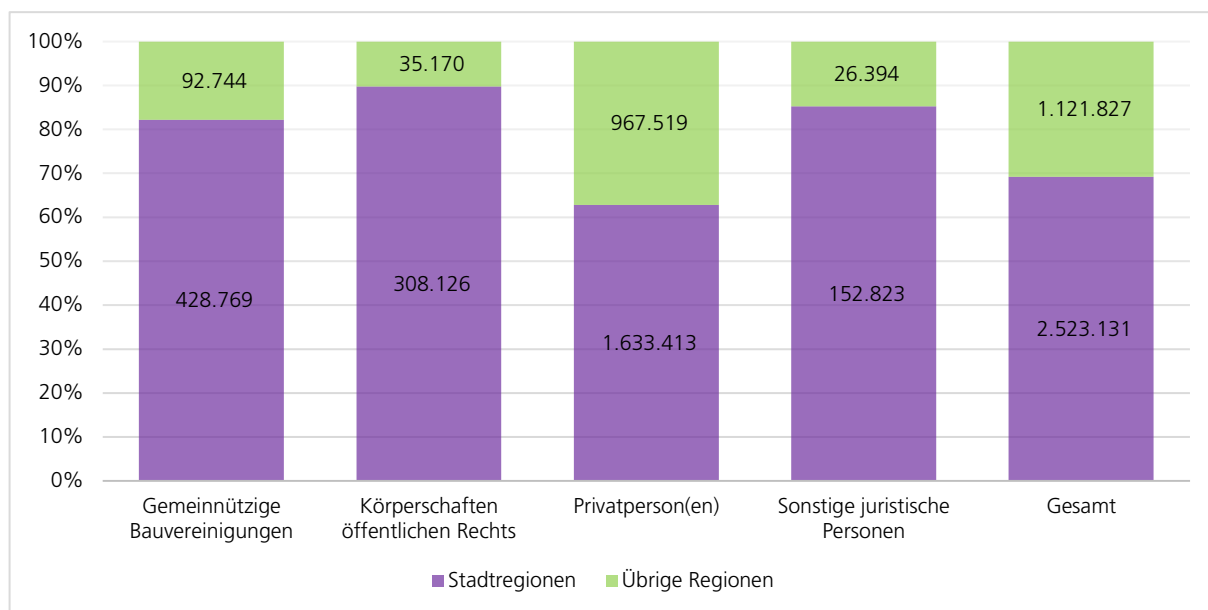
Wohnbau. Privates Eigentum an Wohnraum ist in Außenzonen und übrigen Regionen sehr stark ausgeprägt. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Körperschaften öffentlichen Rechts und sonstige juristische Personen spielen hingegen in Stadtregionen eine größere Rolle als in übrigen Regionen.

Abbildung 14: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtypen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Diese Verteilung wird in der nachstehenden Abbildung (siehe Abbildung 15: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtyp) ersichtlich. **Stadtregionen** weisen eine **sehr starke Konzentration von gemeinnützigem Wohnbau (82,22%), Körperschaften öffentlichen Rechts (89,76%)** sowie **sonstige juristische Personen (85,27%)** auf, die überproportional zur Verteilung des Gesamtwohnungsbestandes ist. Diese Wohnungssegmente sind somit für Stadtregionen von großer Bedeutung. Privateigentum an Wohnungen ist überproportional in den übrigen Regionen angesiedelt.

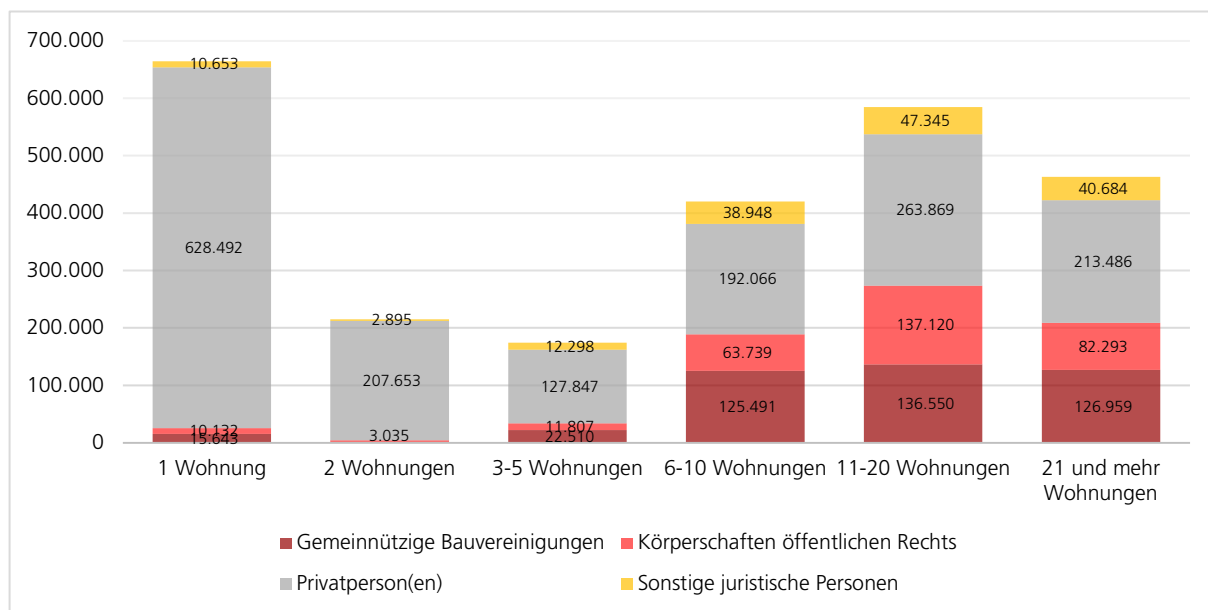
Abbildung 15: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtyp

Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Differenziert man die EigentümerInnenstruktur in Stadtregionen nach Anzahl Wohnungen je Gebäude (siehe Abbildung 16: Anzahl Wohnungen nach Gebäudekategorien in Stadtregionen), so sieht man, dass das **Eigentum von Privatpersonen in sämtlichen Gebäudetypen am stärksten ausgeprägt** ist. In den Kategorien Gebäude mit einer Wohneinheit und der Kategorie Gebäude mit zwei Wohneinheiten macht das Eigentum von Privatpersonen über 90% des Gesamtbestandes aus. Andere EigentümerInnen sind verhältnismäßig wenig vorhanden. Ab drei Wohneinheiten je Gebäude ist ersichtlich, dass die anderen Kategorien zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Ab sechs Wohnungen je Gebäude nimmt das verhältnismäßige Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts stark zu und in den Gebäudekategorien 6-10 Wohnungen und 11-20 Wohnungen sind diese Segmente zusammengekommen (= sozialer Wohnbau) stärker ausgeprägt als das Eigentum von Privatpersonen.

Abbildung 16: Anzahl Wohnungen nach Gebäudekategorien in Stadtregionen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts sind in Stadtregionen demnach für Gebäude mit mehr als sechs Wohneinheiten von großer Relevanz. Dies erklärt sich in erster Linie damit, dass diese EigentümerInnen vor allem Geschößwohnungsbau betreiben.

Betrachtet man die Eigentumssituation in den einzelnen Stadtregionen für sich, so zeigen sich große Unterschiede (siehe Tabelle 7: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnentyp). So reicht die **Spannweite des gemeinnützigen Wohnbaus** von **7,18%** in der Kleinstadtregion Voitsberg **bis hin zu 34,63%** in der Großstadtregion Linz. Auch bei Körperschaften öffentlichen Rechts zeigt sich ein exorbitanter Unterschied. So stehen nur 1,30% des Gesamtbestandes in der Mittelstadtregion Feldkirch im Eigentum von öffentlichen Körperschaften. Spitzenreiter hierbei ist die Metropolregion Wien, was vor allem auf den über 200.000 Wohneinheiten umfassenden kommunalen Wohnbau der Stadt Wien zurückzuführen ist. Die Metropolregion Wien hat hingegen mit 56,47% den niedrigsten Anteil von Privateigentum am Gesamtwohnungsbestand. Den höchsten Anteil an Privatbesitz an Wohnraum hat mit 85,17% die Kleinstadtregion Gmunden. Das Segment der sonstigen juristischen Personen macht insgesamt einen sehr kleinen Teil des Wohnungsbestandes aus, weist aber ebenfalls große Unterschiede auf. So sind in der Kleinstadtregion Amstetten lediglich 0,58% im Eigentum von sonstigen juristischen Personen, während in der Mittelstadtregion Steyr 13,45% des Wohnungsbestands in deren Eigentum stehen.

Die Ausgangsbedingungen für eine allgemeine Wohnbaustrategie sind aufgrund der **unterschiedlichen Rahmenbedingungen** der einzelnen Stadtregionen herausfordernd. Es wird **schwierig** sein, **ein Konzept auf sämtliche Stadtregionen anzuwenden**. Nichts-

destotrotz ist durch diese Analyse klar geworden, dass es in allen Stadtregionen sozialen Wohnbau in Form von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder öffentlichen Körperschaften gibt und somit Beispiele für sozialen Wohnbau existieren, die auf die Bedürfnisse der jeweiligen Stadtregion ausgelegt sind.

Tabelle 7: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnenTyp

Stadtregion	Gemeinnützige Bauvereinigungen		Körperschaften öffentlichen Rechts		Privatpersonen		Sonstige juristische Personen		Summe
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
KSR Amstetten	3.185	17,45%	795	4,36%	14.164	77,62%	105	0,58%	18.249
KSR Bludenz	2.271	16,53%	345	2,51%	10.429	75,92%	692	5,04%	13.737
KSR Braunau	2.260	20,83%	401	3,70%	8.001	73,75%	187	1,72%	10.849
KSR Eisenstadt	2.575	18,48%	328	2,35%	10.779	77,37%	250	1,79%	13.932
KSR Gmunden	1.870	9,21%	536	2,64%	17.293	85,17%	606	2,98%	20.305
KSR Krems	4.693	22,71%	754	3,65%	14.255	68,99%	960	4,65%	20.662
KSR Kufstein	2.665	26,77%	243	2,44%	6.252	62,79%	797	8,00%	9.957
KSR Leibnitz	1.021	9,70%	503	4,78%	8.410	79,88%	594	5,64%	10.528
KSR Lienz	1.561	13,37%	407	3,48%	9.261	79,30%	450	3,85%	11.679
KSR Ried	1.628	13,57%	249	2,08%	9.761	81,36%	359	2,99%	11.997
KSR Schwaz	1.001	11,35%	515	5,84%	6.685	75,83%	615	6,98%	8.816
KSR Spittal an der Drau	1.985	13,05%	1.127	7,41%	10.986	72,22%	1.114	7,32%	15.212
KSR St. Johann/Pongau	1.866	21,56%	246	2,84%	5.945	68,69%	598	6,91%	8.655
KSR Terntz	1.739	20,42%	852	10,01%	5.750	67,53%	174	2,04%	8.515
KSR Voitsberg	1.049	7,18%	1.006	6,88%	10.931	74,77%	1.634	11,18%	14.620
KSR Weiz	1.337	10,95%	370	3,03%	10.371	84,92%	134	1,10%	12.212
KSR Wörgl	1.448	12,81%	467	4,13%	8.305	73,49%	1.081	9,57%	11.301
KSR Wölfsberg	1.951	12,17%	955	5,95%	12.427	77,49%	704	4,39%	16.037
MSR Feldkirch	4.702	10,39%	588	1,30%	35.603	78,68%	4.358	9,63%	45.251
MSR Knittelfeld	4.663	16,72%	2.570	9,21%	18.240	65,40%	2.417	8,67%	27.890
MSR Leoben	11.378	22,73%	6.571	13,13%	29.458	58,85%	2.649	5,29%	50.056
MSR Steyr	8.326	25,41%	969	2,96%	19.064	58,18%	4.406	13,45%	32.765
MSR St. Pölten	6.596	17,25%	2.983	7,80%	27.590	72,14%	1.074	2,81%	38.243
MSR Villach	9.182	20,39%	2.305	5,12%	29.228	64,90%	4.321	9,59%	45.036
MSR Vöcklabruck	4.110	15,69%	537	2,05%	20.836	79,53%	715	2,73%	26.198
MSR Weis	11.714	22,51%	1.471	2,83%	36.106	69,39%	2.745	5,28%	52.036
MSR Wiener Neustadt	7.893	22,58%	3.933	11,25%	22.118	63,29%	1.005	2,88%	34.949
GSR Bregenz	12.619	17,90%	1.056	1,50%	51.391	72,89%	5.436	7,71%	70.502
GSR Graz	21.284	10,05%	9.231	4,36%	168.201	79,45%	12.996	6,14%	211.712
GSR Innsbruck	15.119	12,76%	7.914	6,68%	85.787	72,41%	9.651	8,15%	118.471
GSR Klagenfurt	12.438	17,77%	4.376	6,25%	49.596	70,84%	3.600	5,14%	70.010
GSR Linz	70.790	34,63%	5.367	2,63%	120.347	58,87%	7.937	3,88%	204.441
GSR Salzburg	20.051	14,04%	4.828	3,38%	109.880	76,95%	8.039	5,63%	142.798
MFR Wien	171.799	15,40%	243.328	21,81%	629.963	56,47%	70.420	6,31%	1.115.510
Stadtregionen gesamt	428.769	16,99%	308.126	12,21%	1.633.413	64,74%	152.823	6,06%	2.523.131

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und Darstellung.

Differenziert man die Stadtregionen in ihre **Kern- und Außenzonen**, so zeigt sich, dass es auch innerhalb von Stadtregionen **große Unterschiede in der Eigentumsstruktur** gibt (siehe Tabelle 8: Anteil Hauptwohnsitzwohnungen nach Kern- und Außenzonen sowie EigentümerInnentyp in Stadtregionen). Über drei Viertel des Wohnraums in Stadtregionen befindet sich in den Kernzonen. Diese sind stärker von gemeinnützigen Bauvereinigungen und öffentlichen Körperschaften geprägt als Außenzonen. In der Großstadtregion Linz ist knapp die Hälfte (48,53%) des Wohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Dieser Wert wird in diesem Segment in keiner anderen Stadtregion nur ansatzweise erreicht. Die Kleinstadtregion Voitsberg mit einem Anteil von 7,59% auch in Kernzonen ist Schlusslicht im Segment der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auch bei Körperschaften öffentlichen Rechts ist in den Kernzonen dasselbe Bild wie in der gesamten Stadtregion zu erkennen. Die Metropolregion Wien weist mit Abstand den höchsten Anteil (25,84%) und die Kleinstadtregion Feldkirch mit 1,32% den niedrigsten auf. Aufgrund des hohen Anteils an gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Kernzone der Großstadtregion Linz ist der Anteil des Privateigentums österreichweit in Kernzonen am niedrigsten (43,51%). Die Kleinstadtregion Gmunden weist auch hier wieder den höchsten Anteil (83,87%) auf. Der durchschnittliche Anteil an Wohnungen im Privatbesitz ist in Kernzonen generell etwas niedriger in Stadtregionen, mit 58,37% aber weiterhin dominierend. Bei der Kategorie sonstige juristische Personen zeigt sich in den Kernzonen gleiches wie auf Stadtregionesebene. In der Kleinstadtregion Amstetten ist der Anteil mit 0,81% am niedrigsten, während dieser in der Mittelstadtregion Steyr mit 18,50% am höchsten ist.

Betrachtet man die Außenzonen der Stadtregionen, so sind die Unterschiede zur Kernzone sehr stark. Die Außenzonen sind vom Segment des privaten Wohnungseigentums beherrscht. In 18 von 32 Stadtregionen²⁵² ist mehr als 90% des Wohnungsbestandes im Eigentum von Privatpersonen. In der Außenzone der Kleinstadtregion Wörgl ist das Privateigentum mit einem Anteil von 98,43% am stärksten verwurzelt. Die Mittelstadtregion Leoben weist den niedrigsten Anteil an Eigentum von Privatpersonen an Wohnraum aus. Dieser beträgt in der Außenzone 73,20% und ist somit auch der einzige Wert unter 80%. In der Außenzone der MSR Leoben findet sich ebenfalls der höchste Anteil an gemeinnützigem Wohnbau (13,56%) und an Wohnbau im Eigentum von öffentlichen Körperschaften (10,19%) in österreichischen Stadtregionen. In der Außenzone der Kleinstadtregion Schwaz gab es 2011 keinen gemeinnützigen Wohnbau – nicht eine Wohnung. In der Außenzone der Kleinstadtregion Wörgl ist der Anteil an Wohnungen im Eigentum von öffentlichen Körperschaften (0,58%) am niedrigsten. Auch in der Kategorie der sonstigen juristischen Personen reicht die Spannweite von 0,25% in der Kleinstadtregion Amstetten bis hin zu 5,07% in der Mittelstadtregion Villach.

²⁵² In den Stadtregionen St. Johann im Pongau und Ternitz sind keine Außenzonen definiert.

Tabelle 8: Anteil Hauptwohnsitzwohnungen nach Kern- und Außenzonen sowie EigentümerInnenentyp in Stadtregionen

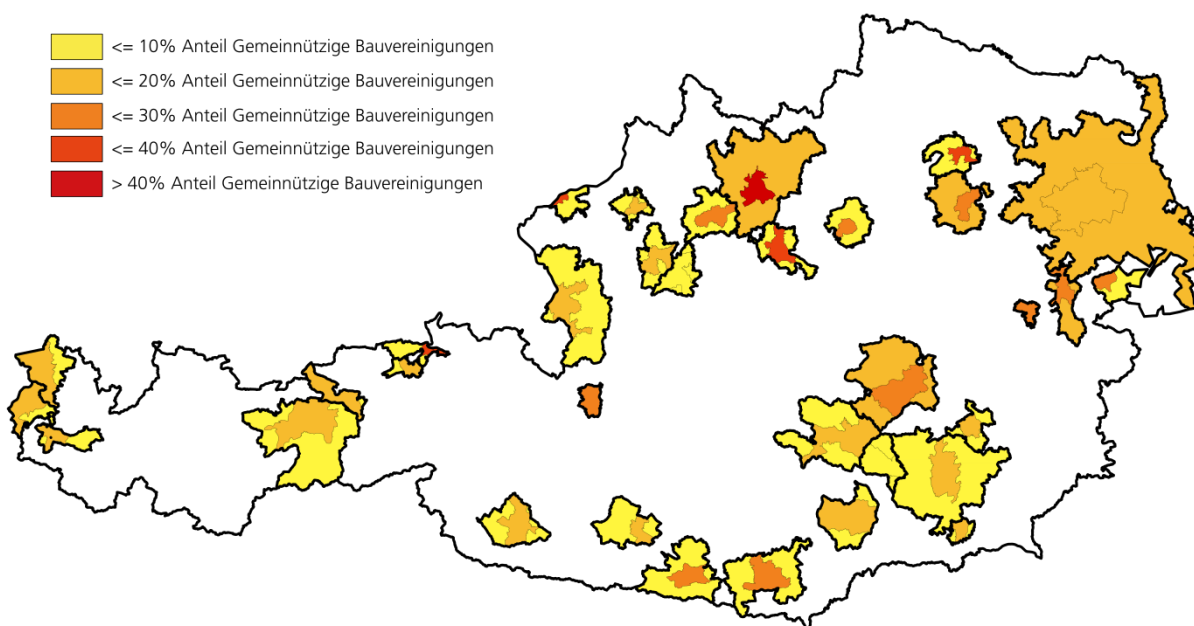
Stadtregion	Gemeinnützige Bauvereinigungen		Körperschaften öffentlichen Rechts		Privatpersonen		Sonstige juristische Personen		Summe	
	Kernzone	Außenzone	Kernzone	Außenzone	Kernzone	Außenzone	Kernzone	Außenzone	Kernzone	Außenzone
KSR Amstetten	24,39%	7,81%	6,56%	1,30%	68,24%	90,65%	0,81%	0,25%	10,613	7,636
KSR Bludenz	18,31%	0,37%	2,25%	4,84%	74,05%	92,89%	5,38%	1,91%	12,373	1,364
KSR Braunau	30,07%	0,87%	4,88%	1,14%	62,78%	97,44%	2,27%	0,55%	7,416	3,433
KSR Eisenstadt	27,53%	8,66%	3,47%	1,14%	66,71%	88,95%	2,29%	1,26%	7,254	6,678
KSR Gmunden	9,97%	4,58%	2,87%	1,22%	83,87%	93,08%	3,29%	1,12%	17,442	2,863
KSR Krems	31,60%	4,61%	4,74%	1,43%	57,38%	92,64%	6,28%	1,32%	13,858	6,804
KSR Kufstein	33,09%	2,16%	2,71%	1,38%	54,99%	93,12%	9,20%	3,34%	7,921	2,036
KSR Leibnitz	10,75%	0,97%	5,16%	1,59%	77,87%	96,63%	6,22%	0,80%	9,399	1,129
KSR Lienz	15,38%	2,47%	3,72%	2,20%	76,45%	94,73%	4,45%	0,60%	9,858	1,821
KSR Ried	19,62%	3,62%	2,69%	1,06%	73,43%	94,42%	4,26%	0,90%	7,462	4,535
KSR Schwaz	11,65%	0,00%	5,97%	0,88%	75,34%	94,27%	7,03%	4,85%	8,589	2,27
KSR Spittal an der Drau	17,21%	5,77%	10,05%	2,78%	62,48%	89,28%	10,27%	2,17%	9,682	5,530
KSR St. Johann/Pongau	21,56%	keine AZ	2,84%	keine AZ	68,69%	keine AZ	6,91%	keine AZ	8,655	keine AZ
KSR Tennitz	20,42%	keine AZ	10,01%	keine AZ	67,53%	keine AZ	2,04%	keine AZ	8,515	keine AZ
KSR Voitsberg	7,59%	1,08%	7,16%	2,70%	73,35%	95,78%	11,90%	0,43%	13,695	925
KSR Weiz	17,00%	2,41%	3,99%	1,68%	77,51%	95,38%	1,50%	0,53%	7,146	5,066
KSR Wörgl	14,30%	0,49%	4,56%	0,58%	70,49%	98,43%	10,66%	0,49%	10,087	1,214
KSR Wolfsberg	13,39%	8,86%	5,62%	6,87%	75,23%	83,60%	5,76%	0,67%	11,713	4,324
KSR Feldkirch	10,91%	1,87%	1,32%	1,03%	77,71%	94,46%	10,06%	2,63%	42,632	2,619
KSR Knittelfeld	18,37%	8,89%	10,25%	4,32%	61,09%	85,82%	10,29%	0,97%	23,032	4,858
KSR Leoben	27,03%	13,56%	14,50%	10,19%	52,13%	73,20%	6,34%	3,05%	34,092	15,964
KSR Steyr	31,79%	9,22%	3,42%	1,78%	46,30%	88,38%	18,50%	0,62%	23,510	9,255
KSR St. Pölten	20,80%	11,61%	10,30%	3,83%	64,92%	83,60%	3,98%	0,95%	23,459	14,784
KSR Villach	27,51%	7,99%	5,90%	3,77%	54,40%	83,17%	12,19%	5,07%	28,600	16,436
KSR Vöcklabruck	19,36%	2,40%	2,28%	1,20%	75,09%	95,63%	3,27%	0,78%	20,528	5,670
KSR Weis	28,84%	8,11%	3,25%	1,87%	61,18%	88,08%	6,74%	1,94%	36,155	15,881
KSR Wiener Neustadt	25,44%	12,00%	13,62%	2,50%	57,48%	84,79%	3,46%	0,70%	27,518	7,431
KSR Bregenz	19,16%	0,98%	1,47%	1,82%	71,20%	95,70%	8,17%	1,50%	65,621	4,881
KSR Graz	11,76%	6,05%	5,07%	2,70%	75,21%	89,40%	7,96%	1,85%	148,502	63,210
KSR Innsbruck	15,04%	1,95%	7,55%	2,53%	68,09%	92,95%	9,32%	2,57%	97,883	20,588
KSR Klagenfurt	21,14%	7,52%	7,74%	1,73%	64,95%	88,76%	6,18%	1,99%	52,681	17,329
KSR Linz	48,53%	11,96%	3,48%	1,23%	43,51%	83,90%	4,48%	2,92%	126,721	77,720
KSR Salzburg	17,62%	5,37%	4,37%	0,98%	71,22%	90,81%	6,79%	2,83%	101,053	41,745
KSR Wien	16,47%	10,86%	25,84%	4,66%	50,40%	82,34%	7,29%	2,14%	903,431	212,079
Stadtregionen	19,46%	8,83%	14,94%	3,20%	58,37%	85,80%	7,23%	2,17%	1.937.096	586.035

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und Darstellung.

Die getätigten Analysen zeigen, dass die **Eigentumsverhältnisse in Stadtregionen unterschiedlich** sind. Vor allem in Stadtregionen die historisch stark von der Industrie geprägt wurden ist sozialer Wohnbau stark vorhanden. Das Eigentum von Privatpersonen dominiert allerdings auch in Stadtregionen, wenngleich es erhebliche Unterschiede zwischen Kern- und Außenzonen gibt.

Im Folgenden werden diese Unterschiede mittels drei Karten für die Eigentums-kategorien gemeinnützige Bauvereinigungen (siehe Abbildung 17: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Stadtregion), Körperschaften öffentlichen Rechts (siehe Abbildung 18: Anteil Körperschaften öffentlichen Rechts am Wohnungsbestand nach Stadtregion) sowie Privatpersonen (siehe Abbildung 19: Anteil Eigentum von Privatpersonen am Wohnungsbestand nach Stadtregion) dargestellt. Diese zeigen den kategorisierten Anteil der Eigentumsverhältnisse in der Kernzone und der Außenzone der Stadtregionen. Bei dieser Analyse zeigt sich, dass gerade im **Segment des Eigentums von Privatpersonen und gemeinnützigen Bauvereinigungen zwischen Kern- und Außenzonen sehr große Unterschiede** bestehen.

Abbildung 17: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Stadtregion

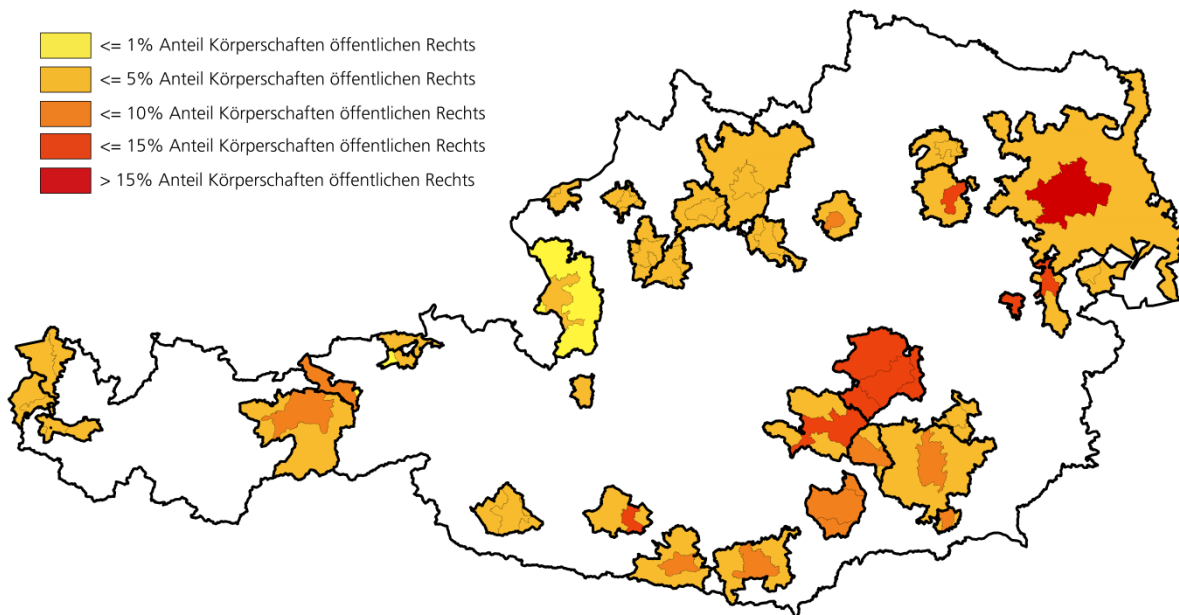


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

In allen **Kernzonen ist der gemeinnützige Wohnbau stärker vertreten als in den Außenzonen**. Am stärksten fällt diese Differenz in der Großstadtregion Linz (36,57 Prozentpunkte), in der Kleinstadtregion Kufstein (30,93 Prozentpunkte) und der Kleinstadtregion Braunau (29,20 Prozentpunkte) aus. Diese haben in den Kernzonen sehr hohe Werte und liegen österreichweit im Spitzenfeld der Stadtregionen mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auffällig ist, dass der gemeinnützige Wohnbau im

Osten scheinbar einen höheren Anteil am Gesamtbestand hat, als in West- und Südösterreich (Ausnahme KSR Kufstein).

Abbildung 18: Anteil Körperschaften öffentlichen Rechts am Wohnungsbestand nach Stadtregion

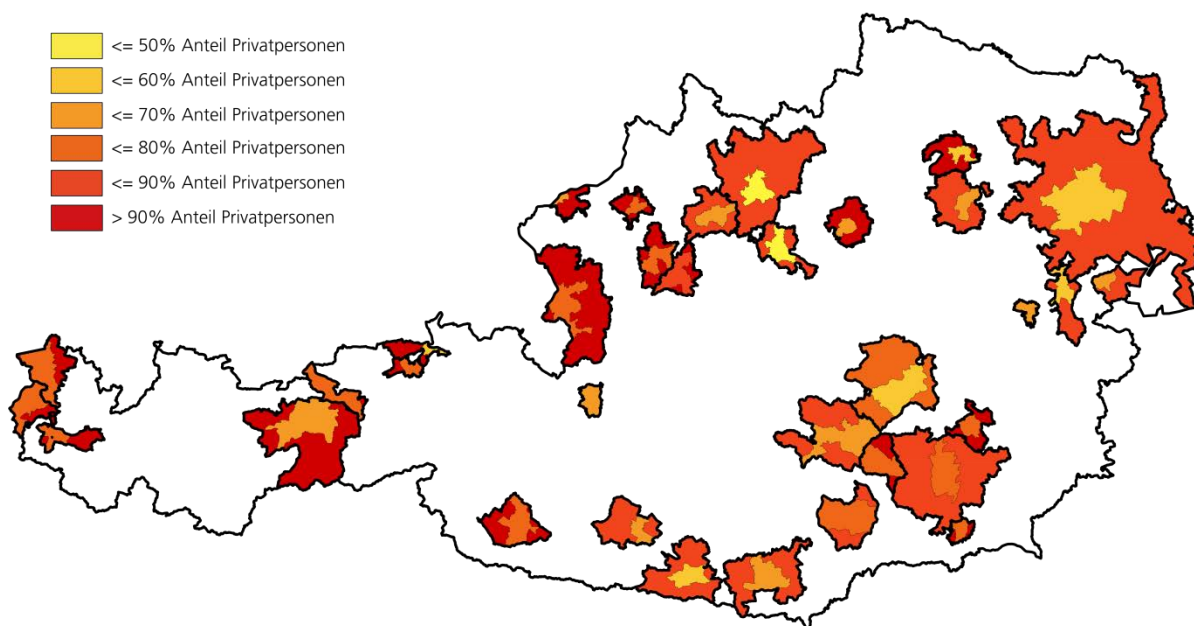


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Bei den **Körperschaften öffentlichen Rechts** zeigt sich ein differenzierteres Bild. Der Anteil ist **in fast allen Kernzonen höher als in den Außenzonen**, Ausnahmen bilden hier allerdings die Stadtregionen Bludenz, Wolfsberg und Bregenz. In diesen drei Stadtregionen ist der Anteil in den Außenzonen leicht höher als in den Kernzonen.

In der Metropolregion Wien ist der Unterschied mit 21,18 Prozentpunkten besonders hoch. Dies erklärt sich mit dem Wohnungsbestand im Eigentum der Stadt Wien. Ohne diesen wäre der Unterschied weitaus geringer.

Abbildung 19: Anteil Eigentum von Privatpersonen am Wohnungsbestand nach Stadtregion



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Der **Anteil des Eigentums von Privatpersonen ist in allen Kernzonen niedriger als in den Außenzonen**. Den größten Unterschied kann man in der Mittelstadtregion Steyr ausmachen. Dort ist der Anteil von Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen in Kernzonen um 42,09 Prozentpunkte niedriger als in der Außenzone. Aber auch in der Großstadtregion Linz (-40,39 Prozentpunkte), der Kleinstadtregion Kufstein (-38,13 Prozentpunkte) und der Kleinstadtregion Krems (-35,25 Prozentpunkte) sind große Differenzen erkennbar. Auch der Anteil des Eigentums von sonstigen juristischen Personen ist von großen Unterschieden geprägt. So ist in der industriell geprägten Mittelstadtregion Steyr ein Unterschied von 17,88 Prozentpunkten zwischen Kern- und Außenzone erkennbar.

In Tabelle 9: Unterschied EigentümerInnenstruktur in Kern- und Außenzonen sind die Unterschiede zwischen Kern- und Außenzonen nochmals tabellarisch in Prozentpunkten ersichtlich.

Tabelle 9: Unterschied EigentümerInnenstruktur in Kern- und Außenzonen in Prozentpunkten

	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Körperschaften öffentlichen Rechts	Privatpersonen	Sonstige juristische Personen
KSR Amstetten	16,59%	5,26%	-22,41%	0,56%
KSR Bludenz	17,95%	-2,58%	-18,84%	3,48%
KSR Braunau	29,20%	3,75%	-34,65%	1,71%
KSR Eisenstadt	18,87%	2,34%	-22,24%	1,03%
KSR Gmunden	5,39%	1,65%	-9,22%	2,17%
KSR Krems	26,98%	3,32%	-35,25%	4,96%
KSR Kufstein	30,93%	1,34%	-38,13%	5,86%
KSR Leibnitz	9,77%	3,57%	-18,76%	5,43%
KSR Lienz	12,91%	1,53%	-18,28%	3,85%
KSR Ried	16,00%	1,64%	-21,00%	3,36%
KSR Schwaz	11,65%	5,09%	-18,93%	2,19%
KSR Spittal an der Drau	11,44%	7,26%	-26,80%	8,10%
KSR St. Pongau	keine Außenzone definiert			
KSR Ternitz	keine Außenzone Definiert			
KSR Voitsberg	6,51%	4,46%	-22,44%	11,47%
KSR Weiz	14,59%	2,31%	-17,87%	0,96%
KSR Wörgl	13,80%	3,98%	-27,95%	10,16%
KSR Wolfsberg	4,53%	-1,25%	-8,37%	5,09%
MSR Feldkirch	9,04%	0,28%	-16,75%	7,43%
MSR Knittelfeld	9,48%	5,92%	-24,72%	9,32%
MSR Leoben	13,47%	4,31%	-21,07%	3,29%
MSR Steyr	22,57%	1,64%	-42,09%	17,88%
MSR St. Pölten	9,18%	6,47%	-18,68%	3,02%
MSR Villach	19,52%	2,13%	-28,76%	7,12%
MSR Vöcklabruck	16,96%	1,09%	-20,54%	2,49%
MSR Wels	20,73%	1,38%	-26,90%	4,80%
MSR Wiener Neustadt	13,44%	11,11%	-27,31%	2,76%
GSR Bregenz	18,17%	-0,35%	-24,50%	6,68%
GSR Graz	5,71%	2,36%	-14,19%	6,12%
GSR Innsbruck	13,09%	5,02%	-24,85%	6,74%
GSR Klagenfurt	13,62%	6,01%	-23,82%	4,19%
GSR Linz	36,57%	2,26%	-40,39%	1,56%
GSR Salzburg	12,25%	3,39%	-19,59%	3,95%
MPR Wien	5,60%	21,18%	-31,93%	5,15%
Stadtregionen gesamt	10,63%	11,74%	-27,43%	5,06%

Datengrundlage: Statistik Austria, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

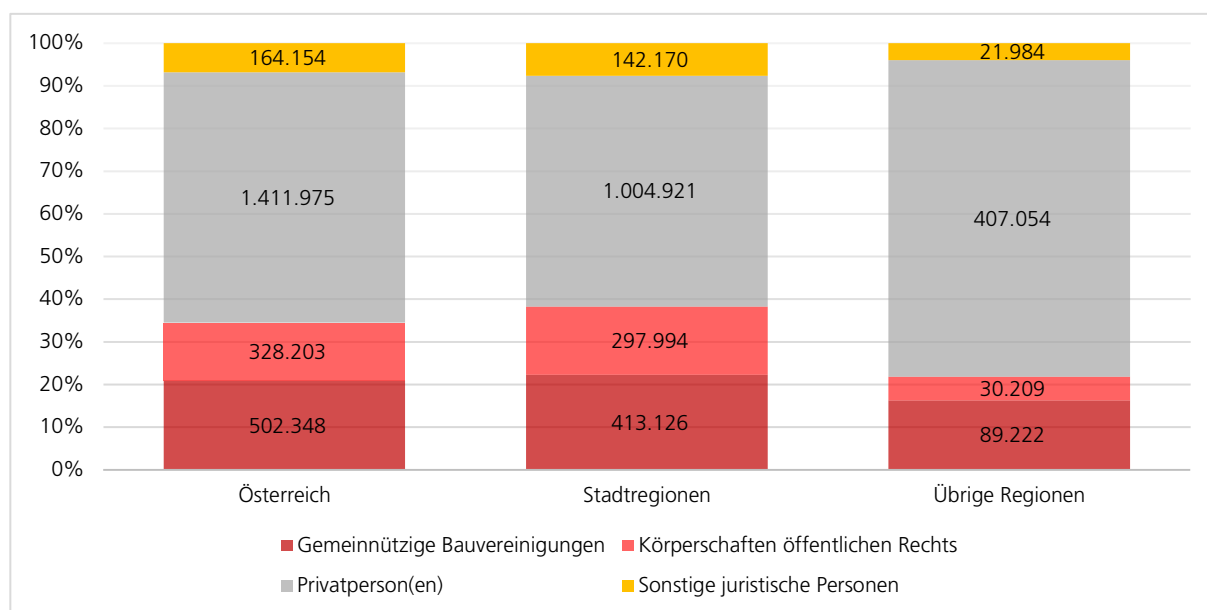
Zusammengefasst gibt es also in allen Stadtregionen **unterschiedliche Rahmenbedingungen** betreffend der EigentümerInnenstruktur, jedoch ist diese Analyse aufgrund der Verfügbarkeit von lediglich vier Eigentumstypen sehr oberflächlich. Dennoch zeigt sie, dass es bereits in zahlreichen Stadtregionen starken staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt gibt, und gibt erstmals Einblick in die EigentümerInnenstruktur des Wohnbaus in österreichischen Stadtregionen. Die Dominanz des Eigentums von Privatpersonen wurde auch in Stadtregionen deutlich, wenngleich dies zwischen Kern- und Außenzone unterschiedlich ausgeprägt ist.

3.3.1. EigentümerInnenstruktur ab zwei Wohneinheiten je Gebäude

Um die eingangs im Kapitel erwähnte starke Stellung des Einfamilienhauses in Österreich ausblenden zu können, wurden in einem weiteren Schritt alle Gebäude mit einer Wohneinheit aus der Analyse herausgenommen. Dieses Kapitel beschäftigt sich somit mit **allen Wohnungen in Gebäuden in Stadtregionen mit zwei oder mehr Wohneinheiten**. In der Registerzählung 2011 waren dies 1.858.211 Wohnungen (73,65% des Wohnungsbestandes).

Die Analyse der EigentümerInnenstruktur der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen ab zwei Wohneinheiten je Gebäude hat gezeigt (siehe Abbildung 20: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtypen ab zwei Wohneinheiten je Gebäude), dass **Privatpersonen** zwar noch immer die **wichtigste EigentümerInnengruppe** bilden, ihre Dominanz aber vor allem in Stadtregionen stark abgenommen hat.

Abbildung 20: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtypen ab zwei Wohneinheiten je Gebäude



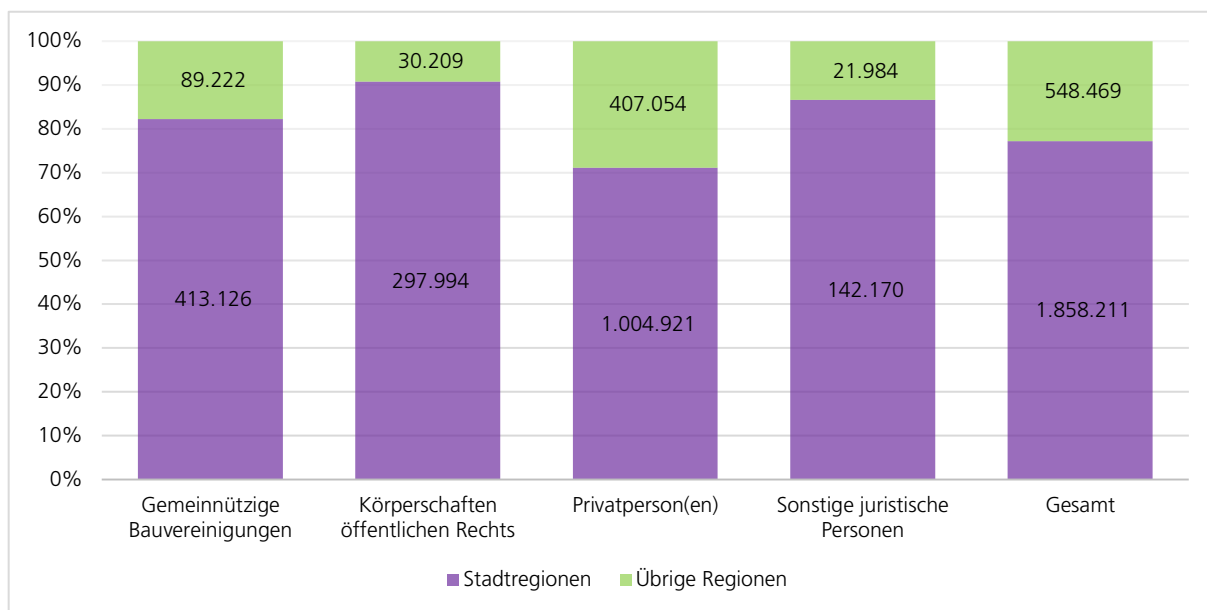
Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Das zeigt der Vergleich zwischen der EigentümerInnenstruktur in Wohngebäuden mit mindestens zwei Wohneinheiten je Gebäude mit dem Gesamtwohnungsbestand. Letzterer wird zum Vergleich in Klammern dargestellt.

Österreichweit befinden sich 58,67% (Gesamtbestand: 71,36%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Gebäuden mit mindestens zwei Wohneinheiten im Eigentum von Privatpersonen. In Stadtregionen ist der Anteil mit 54,08% (Gesamtbestand: 64,74%) niedriger. In den übrigen Regionen mit 74,22% (Gesamtbestand: 86,24%) hingegen weit über dem gesamtösterreichischen Wert. Der Vergleich zeigt, dass die **Dominanz des Privatbesitzes abnimmt**, wenn man Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten zur Analyse heranzieht.

Die Verteilung zwischen Stadtregion und übrigen Regionen nach EigentümerInnenkategorie wird in Abbildung 21: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude ersichtlich. Die Verteilung zwischen Stadtregion und übrigen Regionen ist in den Kategorien gemeinnützige Bauvereinigungen, Körperschaften öffentlichen Rechts sowie sonstige juristische Personen fast identisch zur vorherigen Betrachtung der Gebäude mit einer Wohneinheit. Lediglich bei der Eigentumskategorie Privatpersonen gibt es einen großen Unterschied. So sind bei der Analyse des Gesamtbestandes (inkl. Gebäude mit einer Wohneinheit) 62,80% der Wohnungen in Stadtregionen und 37,20% in den übrigen Regionen verortet. In der Analyse der Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten befindet sich 71,17% des Wohnungsbestandes im Eigentum von Privatpersonen in Stadtregionen und 28,83% in den übrigen Regionen. Dies erklärt sich vor allem damit, dass sich durch die Nichtberücksichtigung der Einfamilienhäuser der zu analysierende Wohnungsbestand in den übrigen Regionen stark reduziert hat.

Abbildung 21: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Ohne die Berücksichtigung der Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnungseinheit verändert sich die Eigentumsstruktur in einigen Stadtregionen sehr stark. In Tabelle 10: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnentyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude ist diese veränderte Eigentumsstruktur ersichtlich. Besonders **starke Veränderungen** gibt es vor allem **in den Eigentumskategorien gemeinnützige Bauvereinigungen und Privatpersonen**.

Im Eigentumssegment der gemeinnützigen Bauvereinigungen ändert sich die Struktur in einigen Stadtregionen drastisch, besonders in der Kleinstadtregion Eisenstadt (+23,45 Prozentpunkte), in der Kleinstadtregion Ternitz (+17,57 Prozentpunkte) und in der Mittelstadtregion Wiener Neustadt (+16,58 Prozentpunkte). Den höchsten Anteil findet man zwar noch immer in der Großstadtregion Linz (45,35%), allerdings stieg der Anteil in der Kleinstadtregion Eisenstadt auf 41,93%. Die Kleinstadtregion Voitsberg ist auch ohne Gebäude mit einer Wohneinheit weiterhin Schlusslicht im Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen (11,52%), wengleich eine Steigerung um 4,35 Prozentpunkte zu verzeichnen ist.

Auch die Eigentumsanteile der Körperschaften des öffentlichen Rechts sind ohne Gebäude mit einer Wohneinheit in allen Stadtregionen höher, wengleich die Steigerung nicht so stark ausfällt. In der Kleinstadtregion Ternitz ist diese mit 8,83 Prozentpunkten am höchsten in der Kleinstadtregion St. Johann im Pongau mit einem Anstieg um 0,09 Prozentpunkten am niedrigsten. In der Metropolregion Wien ist der Anteil mit 26,56% am höchsten.

Das Eigentum von Privatpersonen ist in allen Stadtregionen niedriger als bei der Betrachtung des Gesamtbestandes. Die Spannweite reicht von einem Minus von 5,07 Prozentpunkten in der Kleinstadtregion St. Johann im Pongau bis zu einem Minus von 28,06 Prozentpunkten in der Kleinstadtregion Eisenstadt. Den höchsten Anteil an Privateigentum findet man auch bei dieser Analyse in der Kleinstadtregion Gmunden, den niedrigsten in der Mittelstadtregion Wiener Neustadt (37,24%). In 8 der 34 Stadtregionen ist der Anteil des Eigentums von Privatpersonen unter 50%.

Diese Analyse hat gezeigt, dass der **soziale Wohnbau ohne die Berücksichtigung von Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohneinheit an Bedeutung gewinnt**. In Stadtregionen mit vielen Einfamilienhäusern oder Gebäuden mit nur einer Wohnung verschieben sich Zusehens Anteile zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus.

Tabelle 10: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnenentyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude

Stadtregion	Gemeinnützige Bauvereinigungen		Körperschaften öffentlichen Rechts		Privatpersonen		Sonstige juristische Personen		Summe
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
KSR Amstetten	3.074	27,59%	732	6,57%	7.263	65,19%	73	0,66%	11.142
KSR Bludenz	2.223	23,71%	295	3,15%	6.190	66,01%	669	7,13%	9.377
KSR Braunau	2.237	36,17%	363	5,87%	3.435	55,55%	149	2,41%	6.184
KSR Eisenstadt	2.325	41,93%	274	4,94%	2.734	49,31%	212	3,82%	5.545
KSR Gmunden	1.843	14,02%	479	3,64%	10.324	78,52%	503	3,83%	13.149
KSR Krems	4.327	34,46%	665	5,30%	6.714	53,47%	851	6,78%	12.557
KSR Kufstein	2.632	31,91%	215	2,61%	4.661	56,52%	739	8,96%	8.247
KSR Lebnitz	1.019	19,01%	463	8,64%	3.352	62,54%	526	9,81%	5.360
KSR Lienz	1.532	19,77%	355	4,58%	5.456	70,41%	406	5,24%	7.749
KSR Ried	1.569	23,86%	204	3,10%	4.517	68,70%	285	4,33%	6.575
KSR Schwaz	996	14,79%	479	7,11%	4.691	69,67%	567	8,42%	6.733
KSR Spittal an der Drau	1.985	21,00%	1.064	11,25%	5.346	56,55%	1.059	11,20%	9.454
KSR St. Johann/Pongau	1.860	25,84%	211	2,93%	4.566	63,43%	561	7,79%	7.198
KSR Tennitz	1.668	38,00%	827	18,84%	1.767	40,25%	128	2,92%	4.390
KSR Voitsberg	920	11,52%	970	12,15%	4.643	58,14%	1.453	18,19%	7.986
KSR Weiz	1.266	20,82%	338	5,56%	4.374	71,92%	104	1,71%	6.082
KSR Wörgl	1.425	17,51%	442	5,43%	5.245	64,46%	1.025	12,60%	8.137
KSR Wolfsberg	1.951	22,82%	902	10,55%	5.055	59,12%	642	7,51%	8.550
KSR Feldkirch	4.487	16,94%	431	1,63%	17.588	66,41%	3.979	15,02%	26.485
KSR Knittelfeld	4.480	24,95%	2.429	13,53%	8.923	49,70%	2.121	11,81%	17.953
KSR Leoben	11.073	30,85%	6.259	17,44%	16.091	44,83%	2.470	6,88%	35.893
KSR Steyr	8.272	36,61%	864	3,82%	9.271	41,04%	4.185	18,52%	22.592
KSR St. Pölten	6.301	27,04%	2.750	11,80%	13.320	57,16%	934	4,01%	23.305
KSR Villach	8.916	28,45%	2.198	7,01%	16.040	51,18%	4.186	13,36%	31.340
KSR Vöcklabruck	3.868	24,45%	448	2,83%	10.860	68,65%	643	4,06%	15.819
KSR Wels	11.528	34,10%	1.378	4,08%	18.531	54,82%	2.367	7,00%	33.804
KSR Wiener Neustadt	7.474	39,17%	3.743	19,62%	7.106	37,24%	759	3,98%	19.082
KSR Bregenz	12.503	26,51%	844	1,79%	28.804	61,07%	5.013	10,63%	47.164
KSR Graz	21.012	14,89%	8.825	6,25%	99.372	70,41%	11.929	8,45%	141.138
KSR Innsbruck	15.077	15,41%	7.642	7,81%	65.893	67,34%	9.239	9,44%	97.851
KSR Klagenfurt	12.294	26,27%	4.167	8,90%	27.010	57,71%	3.334	7,12%	46.805
KSR Linz	69.836	45,35%	4.970	3,23%	71.850	46,66%	7.337	4,76%	153.993
KSR Salzburg	19.925	18,63%	4.452	4,16%	75.652	70,74%	6.914	6,47%	106.943
KSR Wien	161.228	18,04%	237.316	26,56%	428.277	47,93%	66.808	7,48%	893.629
Stadtregionen gesamt	413.126	22,23%	297.994	16,04%	1.004.921	54,08%	142.170	7,65%	1.858.211

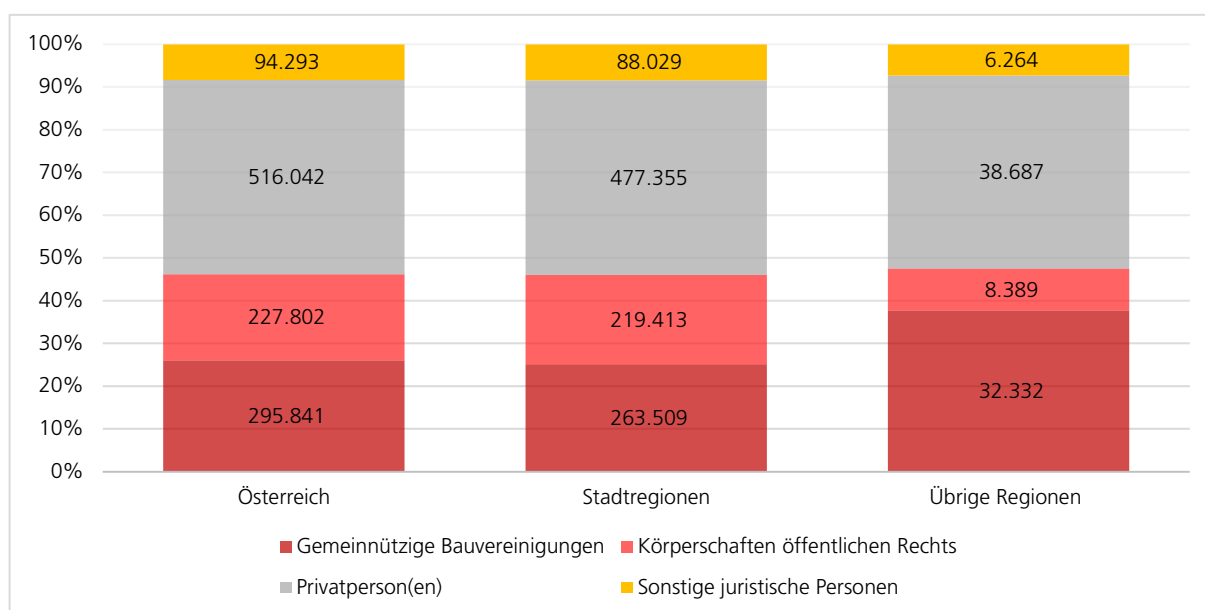
Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

3.3.2. EigentümerInnenstruktur ab elf Wohneinheiten je Gebäude

In diesem Unterkapitel wird die **EigentümerInnenstruktur in Gebäuden mit elf oder mehr Wohneinheiten** analysiert. Hierbei soll ausgewertet werden, ob sich dieses Gebäudesegment von dem allgemeinen Gebäudebestand unterscheidet. Dieses Kapitel beschäftigt sich daher mit 1.133.978 Wohneinheiten, wovon 1.048.306 auf Stadtregionen entfallen. Das entspricht einem Anteil von 92,45%. Die restlichen 85.672 Wohnungen entfallen auf Gemeinden, welche nicht Teil von Stadtregionen sind.

Die Analyse der EigentümerInnenstruktur der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen ab elf Wohneinheiten je Gebäude hat gezeigt (siehe Abbildung 22: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und Raumtypen ab elf Wohneinheiten je Gebäude), dass auch in diesem Wohnungssegment **Privatpersonen die wichtigste EigentümerInnengruppe** bilden allerdings liegen diese **erstmalig unter 50%**. Die Abbildung ist auf 100% skaliert, um den Anteil der jeweiligen Segmente ablesen zu können, soll aber nicht darüber hinweg täuschen, dass sich 92,45% der Wohneinheiten in Stadtregionen befinden.

Abbildung 22: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und Raumtypen ab elf Wohneinheiten je Gebäude

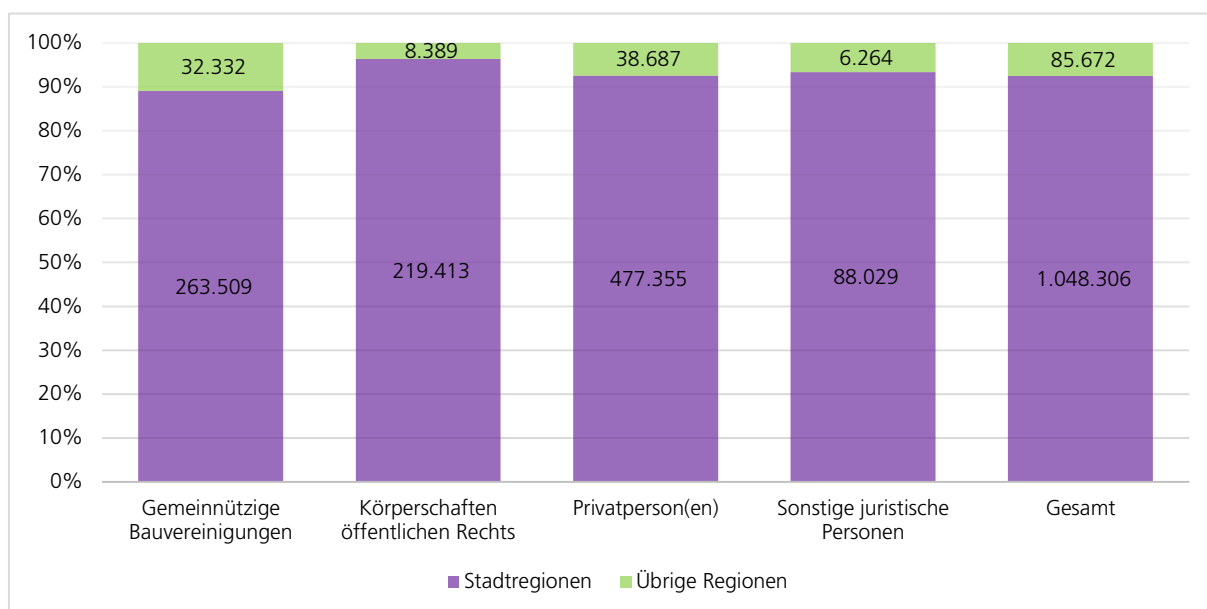


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Generell kann gesagt werden, dass Privatpersonen in Stadtregionen (45,54%) und den übrigen Regionen (45,16%) sowie im österreichischen Durchschnitt (45,51%) fast dieselbe Bedeutung haben. Für die übrigen Regionen haben gemeinnützige Bauvereinigungen in diesem Wohnungssegment eine sehr große Bedeutung. 37,74% des Wohnungsbestandes sind im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen. In Stadtregionen sind es in diesem Segment 25,14%. Körperschaften öffentlichen Rechts sind hingegen wieder in Stadtregionen stärker vertreten (20,93%) als in den übrigen Regionen (9,79%).

Betrachtet man das Verhältnis zwischen Stadtregion und den übrigen Regionen sowie die Eigentumsverhältnisse (siehe Abbildung 23: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab elf Wohneinheiten je Gebäude), so zeigt sich der räumliche Fokus dieses Wohnungssegments auf Stadtregionen. 96,32% des Gesamtbestandes an Wohnungen im Eigentum von Körperschaften öffentlichen Rechts befinden sich in Stadtregionen. 89,07% des Bestandes an gemeinnützigen Wohnbauten, aber auch 92,50% der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen finden sich in Stadtregionen. Dies zeigt klar, dass es in Außenzonen verhältnismäßig wenig Wohnbau mit elf oder mehr Wohnungen gibt. Der Geschößwohnungsbau ist somit klar auf Stadtregionen fokussiert.

Abbildung 23: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab elf Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Abschließend muss angemerkt werden, dass Stadtregionen nicht als homogene Einheit angesehen werden können. Die EigentümerInnenstruktur in Stadtregionen ist sehr unterschiedlich und auch innerhalb der einzelnen Stadtregionen ist das **Eigentum sehr heterogen**. Dennoch können ein paar allgemeine Aussagen getätigt werden. Das **Eigentum von Privatpersonen dominiert** die österreichische Wohnungslandschaft, wenngleich diese Dominanz mit der Anzahl der Wohnungen je Gebäude abnimmt. Anstelle von Privateigentum tritt vor allem in größeren Gebäuden vermehrt Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts auf.

3.4. Sozialer Wohnbau in Stadtregionen

Für die Analyse von sozialem Wohnbau in Stadtregionen werden die **zwei Eigentumskategorien gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts** herangezogen. Die Kategorie Körperschaften öffentlichen Rechts umfasst Gemeinden, Länder, den Bund und andere öffentliche Körperschaften wie Kammern, Sozialversicherungen oder gesetzlich anerkannte Kirchen. Für die Analyse standen die Daten ohne andere öffentliche Körperschaften nicht zur Verfügung, daher müssen diese zum sozialen Wohnbau gezählt werden. Dabei handelt es sich österreichweit um 21.724 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 6,33% der Wohnungen der öffentlichen Körperschaften und einem Anteil von 2,51% des gesamten sozialen Wohnbausegmentes. Dadurch kann es in einigen Stadtregionen zu Abweichungen vom tatsächlichen Anteil des sozialen Wohnbaus kommen.

3.4.1. Anteil des sozialen Wohnbaus

Insgesamt umfasst der soziale Wohnbau in Österreich 864.809 Hauptwohnsitzwohnungen, wovon 736.895 auf Stadtregionen entfallen. Dies entspricht einem Anteil von 85,21%. **Sozialer Wohnbau** ist somit überproportional zu den Hauptwohnsitzwohnungen **auf Stadtregionen konzentriert**.

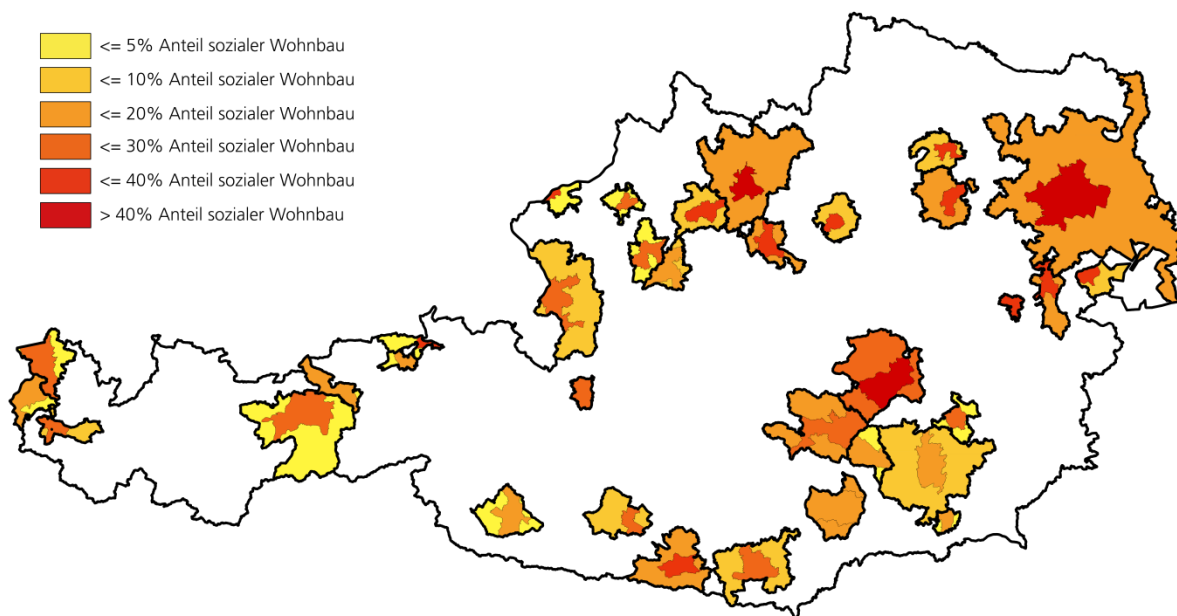
Angelehnt an Kapitel 3.3 EigentümerInnenstruktur in Stadtregionen wird der soziale Wohnbau anhand von drei Kategorien analysiert. Zunächst der Gesamtbestand, gefolgt von Gebäuden mit mindestens zwei Wohneinheiten und abschließend Gebäude mit mindestens elf Wohneinheiten. So soll die Bedeutung des sozialen Wohnbaus für Stadtregionen durch die Analyse unterschiedlicher Gebäudetypen analysiert werden. Diese Karten (Abbildung 24: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion, Abbildung 25: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion ab zwei Wohneinheiten je Gebäude, Abbildung 26: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand ab elf Wohneinheiten je Gebäude) zeigen jeweils den Anteil von sozialem Wohnbau in der Kernzone und der Außenzone jeder Stadtregion.

Sozialer Wohnbau ist in österreichischen Stadtregionen sehr unterschiedlich ausgeprägt. In den Stadtregionen Wien (37,21%), Linz (37,25%), Wiener Neustadt (33,84%), Leoben (35,86%) und Ternitz (30,43%) finden sich Anteile von über 30%. In den Stadtregionen Feldkirch (11,69%) und Gmunden (11,85%) ist der soziale Wohnbau hingegen nur sehr schwach repräsentiert.

In allen **Kernzonen ist der soziale Wohnbau stärker vertreten** als in den Außenzonen. Am stärksten fällt diese Differenz in der Großstadtregion Linz (38,83 Prozentpunkte), in der Kleinstadtregion Braunau (32,94 Prozentpunkte) und in der Kleinstadtregion

Kufstein (32,27 Prozentpunkte) aus. Diese haben in den Kernzonen sehr hohe Werte und in den Außenzonen sehr niedrige Werte.

Abbildung 24: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion



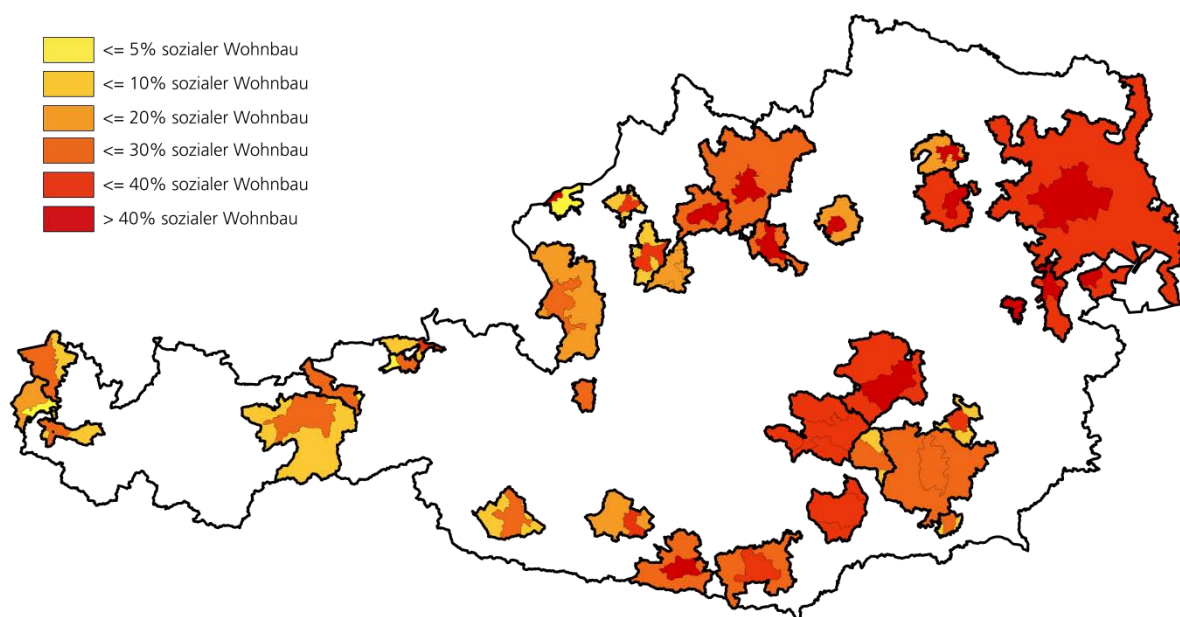
Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Analysiert man **nur Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten**, so reduziert sich die Anzahl der Wohnungen des sozialen Wohnbaus in Stadtregionen von 736.895 auf 711.120. Somit sind noch immer 96,50% des Bestandes verfügbar. Sozialer Wohnbau ist somit nicht sehr stark auf Gebäude mit nur einer Wohneinheit fokussiert.

In allen Stadtregionen steigt der Anteil des sozialen Wohnbaus in einer Spannweite zwischen 3,78 Prozentpunkten bis 26,41 Prozentpunkten. Der soziale Wohnbau nimmt in einigen Stadtregionen eine äußerst wichtige Rolle ein (siehe Abbildung 25: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion ab zwei Wohneinheiten je Gebäude). So stehen in den Stadtregionen Wiener Neustadt (58,78%) und Ternitz (56,83%) bereits über die Hälfte der Wohnungen im Eigentum des sozialen Wohnbaus.

Auch bei dieser Analyse hat sich ein Unterschied zwischen den Kern- und Außenzonen gezeigt. In der Stadtregion Braunau zeigt sich der größte anteilige Unterschied mit 46,13 Prozentpunkten zwischen Kern- und Außenzone. In der Großstadtregion Graz und der Kleinstadtregion Wolfsberg ist der soziale Wohnbau in Außenzonen stärker vertreten als in der Kernzone. In den restlichen Stadtregionen liegt die Spannweite in den Stadtregionen zwischen 7,63 Prozentpunkten und den bereits angesprochenen 46,13 Prozentpunkten.

Abbildung 25: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion ab zwei Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

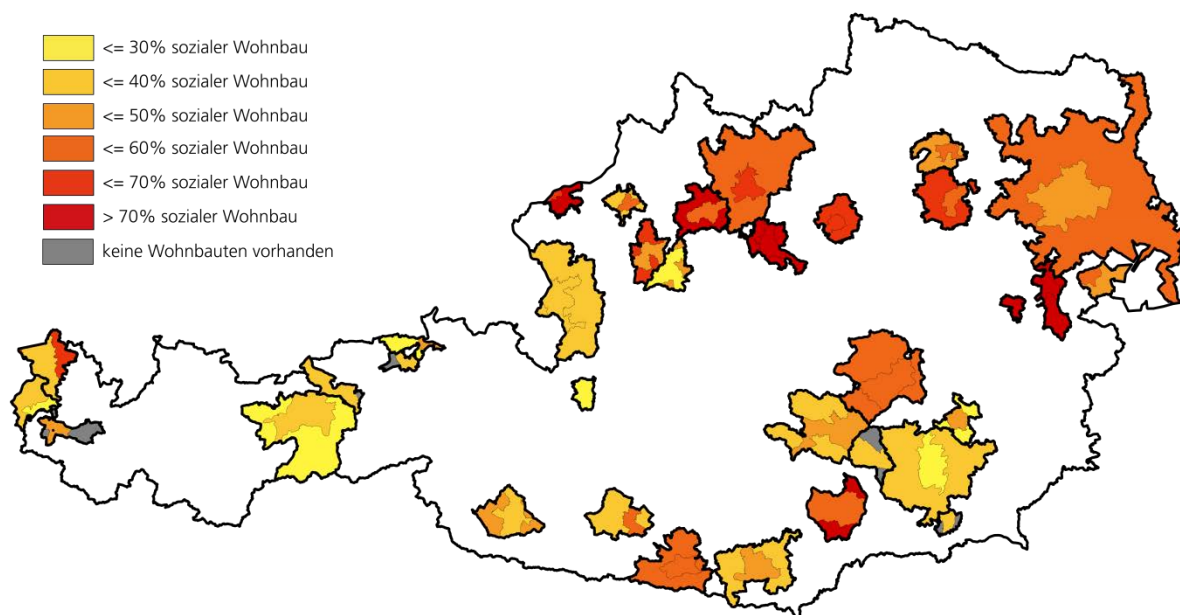
Im nächsten Analyseschritt werden nur Wohnungen in **Gebäuden mit elf oder mehr Wohneinheiten** berücksichtigt. Der Wohnungsbestand reduziert sich dadurch auf 482.922. Dies entspricht einem Anteil von 65,53% am Gesamtbestand. Sozialer Wohnbau ist somit in **Stadtregionen zu fast zwei Dritteln in Gebäuden mit mehr als elf Wohneinheiten zu finden**.

In allen Stadtregionen steigt der Anteil des sozialen Wohnbaus, zulasten des Eigentums von Privatpersonen, in einer Spannbreite zwischen 5,44 Prozentpunkten und 47,69 Prozentpunkten. In einigen Stadtregionen bildet der soziale Wohnbau ab elf Wohneinheiten die größte EigentümerInnengruppe (siehe Abbildung 26: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand ab elf Wohneinheiten je Gebäude). So beispielsweise in den Stadtregionen Ternitz (78,12%), Steyr (73,35%), Wiener Neustadt (71,78%), Braunau (65,77%), Amstetten (65,76%), Linz (64,82%) oder Wolfsberg (61,51%). Am schwächsten ist der soziale Wohnbau in Gebäuden mit elf oder mehr Wohneinheiten in der Großstadtregion Graz ausgebildet. Dies liegt vor allem daran, dass dort auch ein starker Fokus auf sozialen Wohnbau in kleineren Gebäuden besteht.

Der **Unterschied zwischen Kern- und Außenzone ist auch hier zwischen den einzelnen Stadtregionen sehr groß**. In den Stadtregionen Bludenz, Leibnitz, Schwaz, Voitsberg und Wörgl gibt es in der Außenzone keinen sozialen Wohnbau in Gebäuden mit mindestens elf Wohneinheiten. In anderen Stadtregionen sind die Anteile in den Außenzonen höher als in den Kernzonen. So beispielsweise in den Stadtregionen Wien, Graz,

Bregenz, Vöcklabruck oder Wolfsberg. In Außenzonen ist der soziale Wohnbau somit in vielen Stadtregionen besonders wichtig, um Geschößwohnungsbau bereit zu stellen.

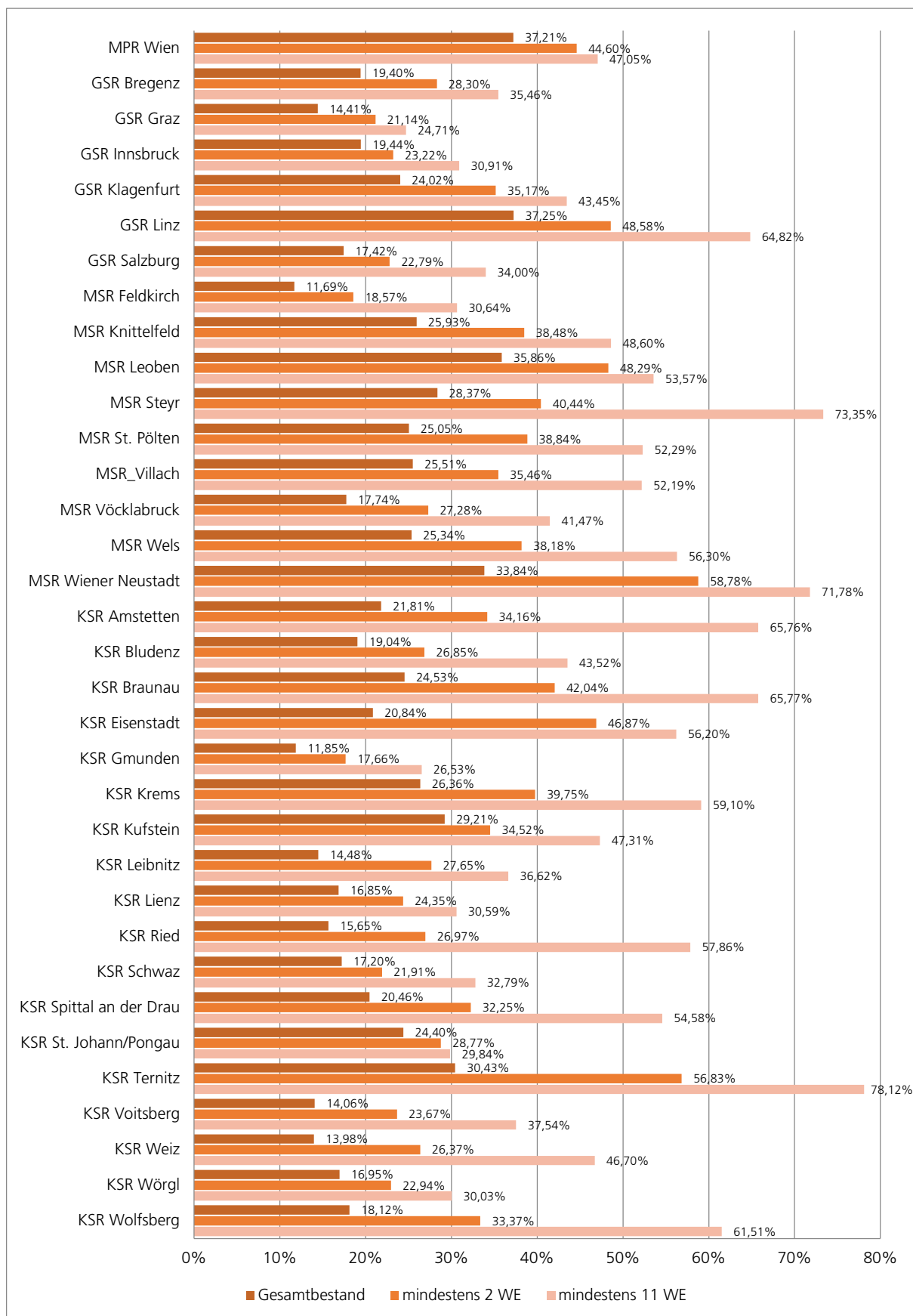
Abbildung 26: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand ab elf Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Abschließend werden die Anteile des sozialen Wohnbaus der drei analysierten Gebäudetypen je Stadtregion gegenübergestellt (siehe Abbildung 27: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion und Gebäudetyp). Dadurch kann die Bedeutung des sozialen Wohnbaus für diese unterschiedlichen Typen nochmals vergewärtigt werden. Der soziale Wohnbau hat in Stadtregionen einen Anteil zwischen 11,69% bis 37,25%. Diese große Spannbreite zeigt wie unterschiedlich die Eigentumsstruktur der einzelnen Stadtregionen, auch im sozialen Wohnbau, ist. Der Anteil des sozialen Wohnbaus hat sich in allen Stadtregionen in der Analyse erhöht als Gebäude mit nur einer Wohneinheit ausgeblendet wurden. In einigen Stadtregionen, die vor allem von Einfamilienhäusern geprägt sind, hat sich der Anteil besonders stark erhöht. In Gebäuden mit mindestens elf Wohnungen ist der soziale Wohnbau in vielen Stadtregionen der wichtigste Faktor zur Bereitstellung von Wohnraum. In 15 von 34 Stadtregionen macht der Anteil des sozialen Wohnbaus in dieser Kategorie mehr als 50% aus. Auffällig war ebenfalls, dass in vielen Außenzonen dem sozialen Wohnbau große Bedeutung zukam.

Abbildung 27: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion und Gebäudetyp

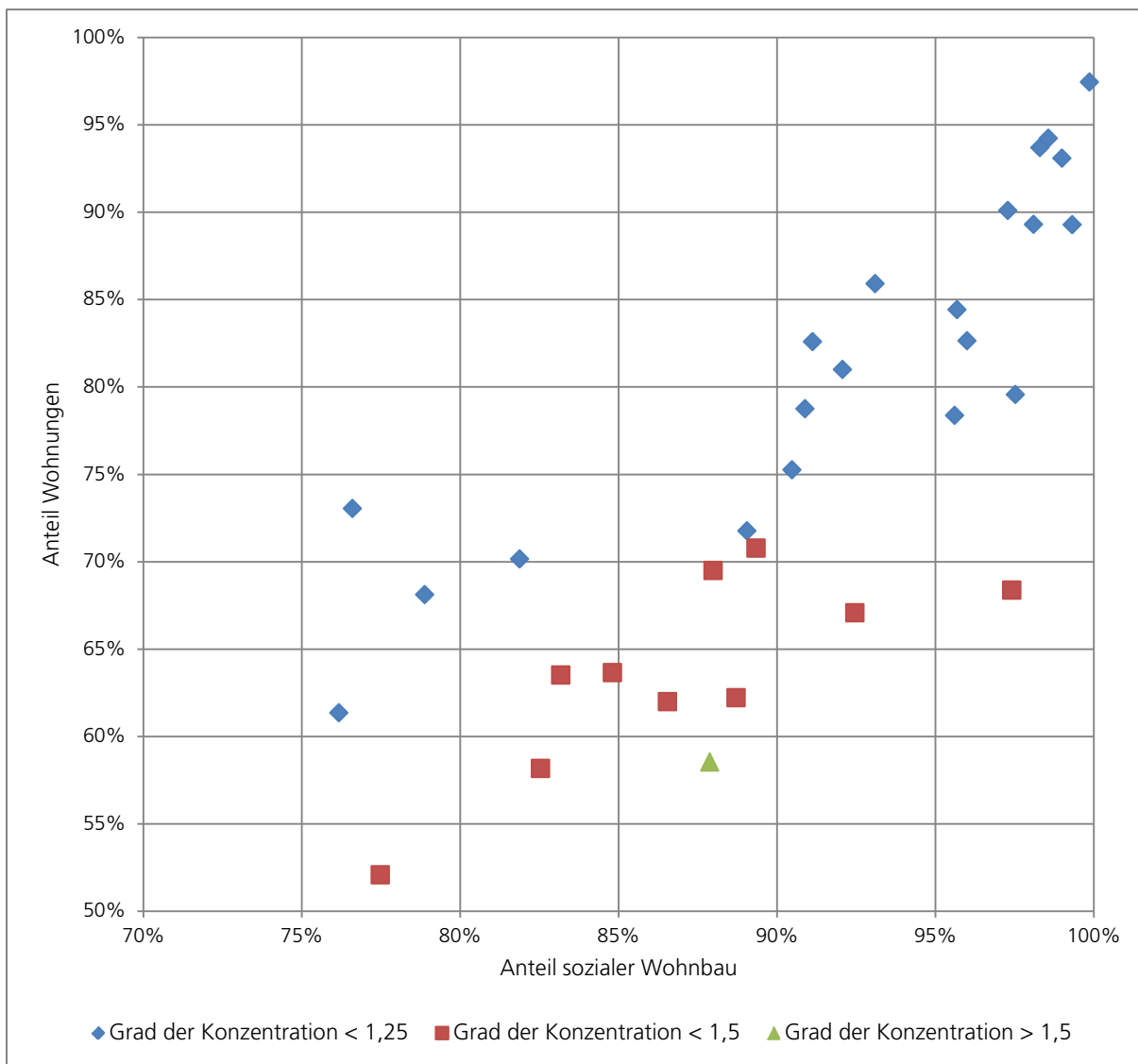


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

3.4.2. Räumliche Verteilung des sozialen Wohnbaus in Stadtregionen

Sozialer Wohnbau ist auf Stadtregionen konzentriert, doch es stellt sich weiterhin die Frage wo, in Stadtregionen dieser zu finden ist. Anhand der Struktur von Stadtregionen kann man zwischen Kernzone und Außenzone differenzieren. **In allen Kernzonen ist der soziale Wohnbau**, gemessen am Anteil der Wohnungen des sozialen Wohnbaus zum Anteil der Wohnungen am Gesamtbestand, **konzentriert**. Dabei schwankt der Grad der Konzentration zwischen 1,03 und 1,5 (siehe Abbildung 28: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernzone und Stadtregion).²⁵³ Auffällig ist dabei, dass in Kernzonen mit niedrigerem Anteil an den Gesamtwohnungen der Grad der Konzentration des sozialen Wohnbaus höher ist.

Abbildung 28: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernzone und Stadtregion



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

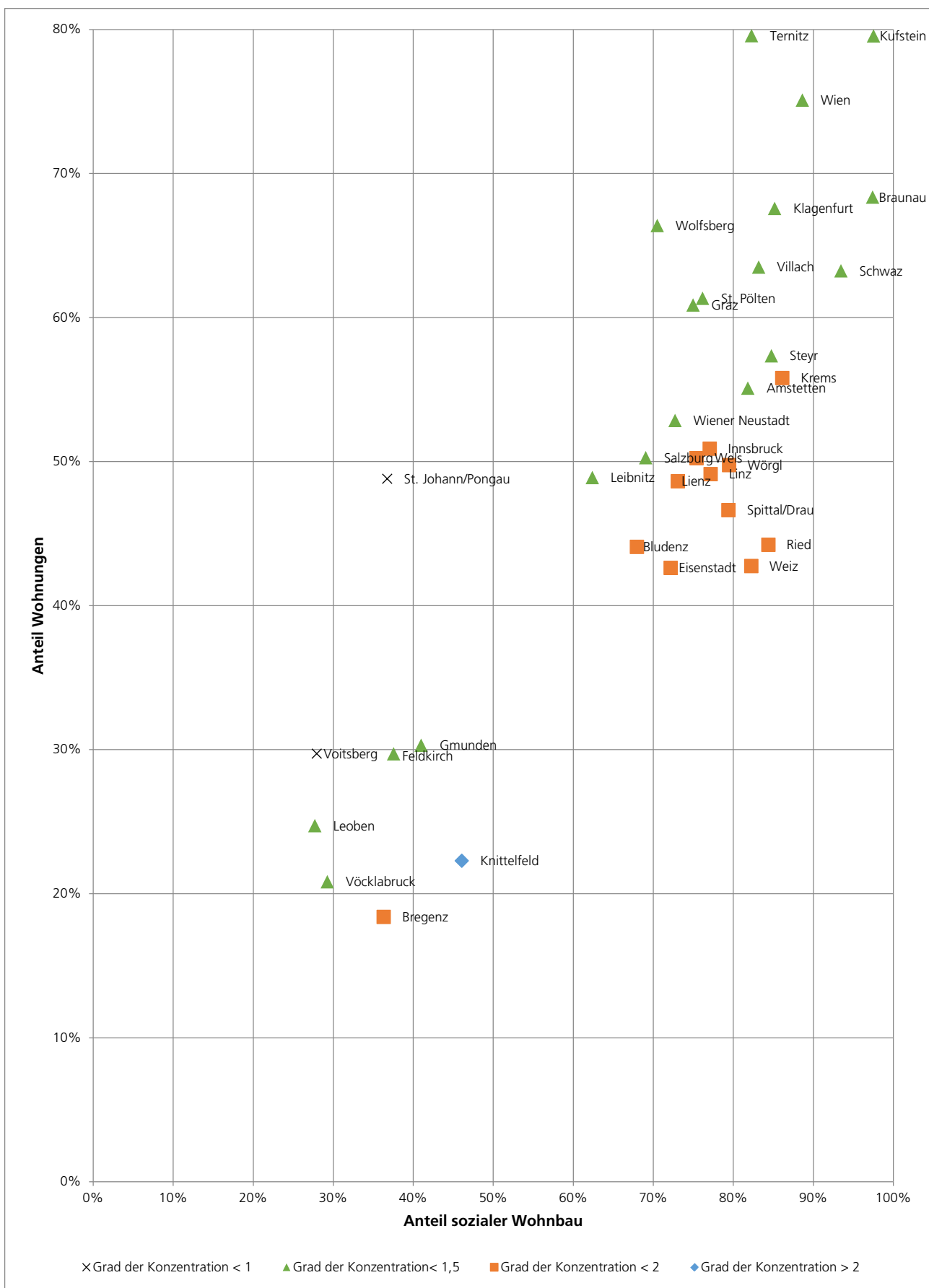
²⁵³ Berechnung: Grad der Konzentration = (Anteil sozialer Wohnbau in der Kernzone / Anteil sozialer Wohnbau in der Stadtregion) / (Anteil Wohnungen in der Kernzone / Anteil Wohnungen in der Stadtregion).

Neben der überproportionalen Konzentration des sozialen Wohnbaus auf Kernzonen von Stadtregionen ist dieser auch auf die jeweilige Kernstadt konzentriert. Nachstehend ist ersichtlich (siehe Abbildung 29: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernstadt und Stadtregion), dass sich der **soziale Wohnbau teilweise sehr stark auf die Kernstadt der jeweiligen Stadtregion konzentriert**. Als Kernstadt wurde jeweils die der Stadtregion namensgebende Stadt herangezogen.

Nur in den Stadtregionen Voitsberg und St. Johann im Pongau ist keine überproportionale Konzentration des sozialen Wohnbaus gegeben. In der Kleinstadtregion St. Johann im Pongau ist dies damit zu erklären, dass diese nur aus zwei Gemeinden besteht und die Stadt Bischofshofen über mehr sozialen Wohnbau verfügt. In der Stadtregion Knittelfeld ist die Konzentration auf die Kernstadt mit 2,07 am höchsten.

Die Spannweite des Anteils der Wohnungen in der Kernstadt an den Wohnungen in der Stadtregion reicht von 18,39% in der Stadt Bregenz (Großstadtregion Bregenz) bis hin zu 79,55% in der Stadt Kufstein (Kleinstadtregion Kufstein). Der Anteil von sozialem Wohnbau in der Kernstadt am sozialen Wohnbau in der Stadtregion reicht von 27,71% in Leoben (Mittelstadtregion Leoben) bis hin zu 97,52% in der Stadt Kufstein (Kleinstadtregion Kufstein).

Abbildung 29: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernstadt und Stadtregion



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Somit konnte nachgewiesen werden, dass **Kernzonen überproportional viel sozialen Wohnbau beherbergen**. Die **Kernstädte spielen hierfür eine zentrale Rolle**, da bis auf zwei Kernstädte alle überproportional viel sozialen Wohnbau bereitstellen. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die Kernstädte die Umgebung mit sozialem Wohnbau mitversorgen. Umso wichtiger ist dadurch, dass es künftig ausreichend sozialen Wohnbau in den Stadtregionen außerhalb der Kernstädte gibt.

3.5. Conclusio zu „3. Wohnbau in Stadtregionen“

Die **34 österreichischen Stadtregionen** sind bisher sehr wenig erforscht. Die hier getätigte Wohnbauanalyse kann als erste Betrachtung des Wohnbaus auf stadtreionaler Ebene gesehen werden. Somit sind erstmals Aussagen über Wohnbau in Stadtregionen möglich.

Zunächst sind Stadtregionen gemessen am Anteil der Wohnungen (69,22%) und an der Bevölkerung (66,17%) der **wichtigste Lebens- und Wohnort der österreichischen Bevölkerung**. Allerdings kann man bei Stadtregionen nicht über eine homogene räumliche Einheit sprechen. Jede Stadtregion hat **unterschiedliche Rahmenbedingungen** und damit auch Herausforderungen. Dies zeigt sich unter anderem an der **Eigentumsstruktur**.

Der **Wohnbau im Eigentum von Privatpersonen dominiert die österreichische Wohnlandschaft**. Allerdings ist diese **Dominanz in Stadtregionen geringer** als im restlichen Österreich. Zwischen Kern- und Außenzone lassen sich hier große Unterschiede feststellen. In der **Kernzone sind gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts überproportional stärker als in Außenzonen**. Dort ist der Wohnbau im Eigentum von Privatpersonen hingegen stärker vertreten. Die **Eigentumsverhältnisse unterscheiden sich zwischen den einzelnen Stadtregionen** gravierend. Der private Wohnbau ist besonders stark, wenn es einen hohen Anteil an Gebäuden mit nur einer Wohneinheit gibt.

Blendet man Gebäude mit nur einer Wohneinheit aus, so geht der Anteil des Eigentums von Privatpersonen zurück, während die Kategorien gemeinnützige Bauvereinigungen, Körperschaften öffentlichen Rechts sowie sonstige juristische Personen stärkere Bedeutung erlangen. Dies liegt an einem hohen Anteil an Privateigentum an Gebäuden mit einer Wohneinheit (dem Einfamilienhaus). Ab elf Wohneinheiten ist österreichweit das Eigentum von Privatpersonen in Stadtregionen noch immer am stärksten, allerdings gibt es einige Stadtregionen, in denen der soziale Wohnbau die größte Eigentumskategorie darstellt.

Grundsätzlich ist **in allen österreichischen Stadtregionen sozialer Wohnbau vorhanden**, die Ausprägung unterscheidet sich allerdings stark. Besonders in Gebäuden mit

elf oder mehr Wohneinheiten ist der soziale Wohnbau besonders stark vertreten. In einigen Stadtregionen erreicht er Anteile über 60-70%. Eine **räumliche Konzentration des sozialen Wohnbaus ist feststellbar**. Dieser ist **besonders auf Kernzonen** konzentriert. Auch eine **überproportionale räumliche Konzentration auf Kernstädte ist feststellbar**.

4. Stadtregionaler sozialer Wohnbau

Sozialer Wohnbau hat in Österreich eine lange Tradition und ist wie in Kapitel 3.4 beschrieben in allen Stadtregionen und einem Großteil der Gemeinden vertreten. Dabei ist eine **räumliche Konzentration auf Kernzonen und deren Kernstädte klar festzustellen**. Wie bereits dargestellt war der Anstieg der Wohnkosten in den vergangenen Jahren sehr stark zu spüren. Vor allem seit den frühen 2000er-Jahren kam es zu einem überproportionalen Anstieg der Wohnungskosten. Wie die Zahlen der letzten Jahre zeigen wird kaum Wohnbau durch Gemeinden betrieben. Um leistbaren Wohnraum garantieren zu können, muss dieser Trend allerdings umgekehrt werden und das Angebot durch staatliche Eingriffe erhöht werden. Dabei muss allerdings die überregionale Bedeutung von sozialem Wohnbau berücksichtigt werden und somit die Planung, Finanzierung und Umsetzung auf überregionale Ebene gehoben werden.

Durch den **Fokus des Bevölkerungswachstums auf Ballungszentren ist die ausreichende Versorgung mit leistbarem Wohnraum gerade dort eine vordringliche Frage**. Diese sollte daher im Fokus der Wohnungspolitik der Gemeinden, Länder und des Bundes stehen. Die von der ÖROK initiierte Stadtregionspolitik könnte die ideale räumliche Einheit darstellen, um sozialen Wohnraum überregional in Ballungszentren zu verwirklichen.

In den Eckpunkten für eine österreichische Stadtregionspolitik aus dem Jahre 2016 ist der Ausbau des Angebots an leistbarem Wohnraum außerdem eines der Ziele von Stadtregionen. Dort heißt es, dass:

„Zur Vermeidung sozialer Segregation soll unter anderem ein differenziertes Angebot an leistbarem Wohnraum bereitgestellt werden. [...] Die Bereitstellung von Flächen für den förderbaren Wohnbau betrifft nicht nur einzelne Gemeinden, sondern ist in Stadtregionen wegen der funktionalen Verflechtung gemeinsam zu lösen. Es besteht übergemeindlicher und landesplanerischer Abstimmungsbedarf“²⁵⁴

Diesem „übergemeindlichen und landesplanerischen Abstimmungsbedarf“ im Wohnbau nimmt sich vorliegende Arbeit an, und versucht, durch einen stadtregionalen Zugang, Lösungsvorschläge für die Wohnkostenproblematik in Ballungszentren zu liefern. Die stärkere Kooperation in Stadtregionen, auch im Bereich Wohnbau, wird auch von den AutorInnen zweier aktueller Publikationen der österreichischen Raumordnungskonferenz geteilt. In den Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft zur Unterstützung leistbaren Wohnens aus dem Jahre 2015 ist von der überörtlichen Bedeutung von leistbarem Wohnen die Rede. Es heißt dort, dass

„in Bezug auf die Aufgabe, geeignetes Flächen für den förderbaren Wohnbau bedarfsgerecht zu sichern bzw. das Angebot an verfügbarem Bauland zu erhöhen, ist daher auch die überörtliche Raumordnung zunehmend gefordert, Ziele, Maßnahmen und Widmungskriterien für den förderbaren Wohnbau landes- und regions-

²⁵⁴ ÖROK (2016): S. 43.

*spezifisch zu verankern. Da die Bereitstellung von Flächen für den förderbaren Wohnbau vielfach nicht nur einzelne Gemeinden isoliert betrifft, sondern von benachbarten Gemeinden aufgrund der funktionalen Verflechtung gemeinsam zu lösen ist, wird der regionale und landesplanerische Abstimmungsbedarf offensichtlich“.*²⁵⁵

Überörtliches Handeln ist somit gemäß ÖREK-Partnerschaft zur Unterstützung leistbaren Wohnens von Nöten, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

4.1. Definition

Die Idee von stadtregionalem sozialen Wohnbau geht von der Annahme aus, dass staatlich bereitgestellter Wohnraum für die Versorgung der Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen essenziell ist. Somit versteht man unter stadtregionalem sozialem Wohnbau einen **staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt** zur Befriedigung der Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in einer Stadtregion. Dies geschieht einerseits durch den **Bau von Wohnungen** andererseits durch die **gemeinsame stadtregionale Verwaltung des Bestandes** an sozialem Wohnraum. Ziel der Etablierung eines stadtregionalen sozialen Wohnungssegments ist es, leistbaren Wohnraum für eine möglichst große Bevölkerungsgruppe bereitzustellen und durch die überörtliche Abstimmung der Bautätigkeiten, die bestmöglichen Lagen für sozialen Wohnbau zu akquirieren und für zukünftige Entwicklungen sichern zu können. Gebietskörperschaften in einer Stadtregion können sich in diesem Modell entweder direkt am Wohnungsmarkt engagieren, oder indirekt durch gemeinnützige Bauvereinigungen auftreten.

Die Errichtung von neuen Wohneinheiten soll unter Berücksichtigung von existierenden Qualitätskriterien der Wohnbauförderung, aber auch unter Einbeziehung strengerer Vorschriften, vor allem in der Lage und der verkehrlichen Erschließung, realisiert werden.

Aufgrund der zunehmenden Steigerung der Bodenpreise und der damit einhergehenden Problematik der Finanzierung für gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Gebietskörperschaften muss im Neubau zunehmend auf umliegende Gemeinden ausgewichen werden. Dieser in einem durch Angebot und Nachfrage gesteuerten scheinbar unvermeidlichen Trend soll allerdings nicht willkürlich passieren, sondern **stadtregional koordiniert, geplant und gesteuert** werden. Eine solche geplante Erweiterung des Angebots von sozialem Wohnbau innerhalb der Stadtregion muss als Chance für die Region und die neuen Standortgemeinden gesehen werden. Die Siedlungsentwicklung könnte hier positiv beeinflusst werden. So kann beispielsweise der Zersiedelung durch verdichtete Bauweisen entgegengewirkt werden und eine weitere Versiegelung der Landschaft reduziert werden.

²⁵⁵ ÖROK (2014): S. 15f.

Interkommunale Kooperationen existieren in allen Gemeinden und sind heute in vielen Bereichen selbstverständlich. Stadtregionale Kooperation steckt hingegen noch in den Kinderschuhen und muss in den nächsten Jahren ausgebaut und institutionalisiert werden. Dies wäre aus Sicht der Raumplanung im Bereich der Siedlungsentwicklung sinnvoll. Eine gemeinsame Abstimmung im sozialen Wohnbau könnte einen ersten Schritt in die Richtung einer stadtregionalen Siedlungspolitik darstellen.

Die Planung und Errichtung von Wohnbau ist eine große finanzielle Hürde für viele Gemeinden. Durch eine abgestimmte und gemeinsame Planung und Finanzierung soll diese Hürde reduziert werden und es auch für finanziell schwache Gemeinden möglich sein, sozialen Wohnbau durch eine gemeinsame stadtregionale Finanzierung errichten zu können. Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum soll nicht von den finanziellen Möglichkeiten von Gemeinden abhängig sein, sondern vielmehr eines der wichtigsten Ziele der Bundes- und Landesregierungen darstellen. Die Koordination zwischen den genannten AkteurlInnen muss verstärkt werden, um der Teuerung der Wohnkosten in Ballungszentren entgegenzuwirken. Stadtregionale Wohnbauoffensiven können hier einen wichtigen Beitrag spielen.

Zielsetzungen einer stadtregionalen Strategie für sozialen Wohnbau:

- Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum
- Bautätigkeiten im Einklang mit den Zielen der Raumordnung
- Langfristige Planbarkeit von Wohnbauprojekten
- Errichtung von qualitativ hochwertigem sozialen Wohnbau in raumplanerisch sinnvollen Lagen
- Aktivierung des bestehenden Wohnungsbestandes in der Stadtregion
- Attraktivierung des bestehenden Wohnungsbestandes durch Sanierung und Revitalisierung

4.2. Eckpunkte einer Strategie für stadtreionalen sozialen Wohnbau

Eine Strategie für stadtreionalen sozialen Wohnbau ist österreichweit bisher nicht zur Anwendung gekommen. Generell gibt es in **Österreich kaum Strategien zur Thematik Wohnen**, anders als beispielsweise in Deutschland oder der Schweiz, und dies obwohl von fast allen politischen Parteien Maßnahmen zur Verbesserung der Leistbarkeit von Wohnen gefordert werden. So stehen interkommunale Abstimmungen im Bereich des Wohnbaus ebenfalls nicht auf den Agenden der Gemeinden.

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Frage, wie eine solche Strategie aussehen könnte und welche Eckpunkte diese umfassen sollte. Konkret geht es in diesem Kapitel um Fragen der Ausrichtung einer solchen Strategie der Bedarfsabschätzung, des Vergabewesen, der Qualitäts- und Lagekriterien, der gemeinsamen Finanzierung und der zuständigen AkteurlInnen in der Umsetzung.

4.2.1. Stadtregionale Bedarfserhebung

Die Schaffung von Wohnraum ist eine langwierige Angelegenheit und bedarf einer **vorausschauenden Planung**. In der Vergangenheit reagierten die Wohnbauunternehmen und die öffentliche Hand vor allem in Ballungszentren zu langsam auf Bevölkerungswachstum. Dieser Trend ist auch derzeit zu beobachten. Eine vorausschauende bzw. strategische Planung ist für einen am Bedarf orientierten Wohnbau wichtig. Um dies realisieren zu können, ist eine stichhaltige Bedarfserhebung unabdingbar, um die langfristige Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen. Dies gilt vor allem für den sozialen Wohnbau, da dieser besonders von den Förderungszusicherungen der Wohnbauförderung der Länder abhängig ist und somit noch weniger flexibel ist als der freifinanzierte Wohnungsmarkt. Eine aktuelle bundesweite Bedarfsabschätzung für Wohnbau ist derzeit nicht vorhanden, allerdings gibt es Bedarfsprognosen auf Ebene der Länder. Eine bundesweite Wohnbaubedarfsprognose wäre allerdings sinnvoll, um den Bedarf gezielter decken zu können²⁵⁶.

Als ersten Schritt einer Strategie für den sozialen Wohnbau ist die Erstellung einer Bedarfsprognose zu nennen. Dies ist damit zu begründen, dass, wie bereits angesprochen, der soziale Wohnbau von möglichst genauen Prognosen abhängig ist. Auf Basis der Bedarfsabschätzungen je Gemeinde in einer Stadtregion kann die Entwicklungsdynamik eingeschätzt werden, und somit quantitative Rückschlüsse für die Planung und den Bau von sozialem Wohnbau gezogen werden.

Eine solche **Bedarfserhebung** auf regionaler Ebene, unabhängig von Bezirkserhebungen, ist allerdings **kaum vorhanden**. Ein positives Beispiel findet sich im Rheintal, in welchem

²⁵⁶ WEBSITE DER STANDARD, Wohnungsneubau "nahe am Bedarf", abgerufen am 05.06.2017.

29 Gemeinden an der regionalen Leitplanung „Vision Rheintal“ teilgenommen haben. In diesem Prozess kam es zu einer umfassenden Analyse der Region. Dabei wurde auch auf Wohnbau und auch auf gemeinnützigen Wohnbau eingegangen. So wurde beispielsweise die aktuelle Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus auf die Gemeinden untersucht, und es zeigte sich, dass dieser sehr ungleich auf die Gemeinden verteilt ist und in manchen Gemeinden gar nicht existiert. Daraus wurde abgeleitet, dass es künftig in allen Gemeinden der Region gemeinnützigen Wohnbau geben soll, nicht zuletzt deshalb, um vor allem junge Menschen in den Gemeinden zu halten.²⁵⁷

Neben der Analyse des Status Quo wurde ebenfalls eine Prognose des zukünftigen Bedarfs an Wohnbau durchgeführt. Dabei wurde die Entwicklung des Wohnungsbestandes für Hauptwohnsitzwohnungen, Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz abgeschätzt. Ebenfalls berücksichtigt wurden Wohnungen die nicht mehr verfügbar sein werden – bedingt beispielsweise durch einen Abriss.²⁵⁸ Für die Prognose der Hauptwohnsitzwohnungen wurde die Haushaltsentwicklung des Landes Vorarlberg herangezogen. Anhand von unterschiedlichen Szenarien wurde die potentielle Entwicklungsdynamik veranschaulicht.²⁵⁹ Eine Differenzierung des Wohnbedarfs nach Wohnungsgrößen oder sonstigen Merkmalen wurde allerdings nicht durchgeführt. Qualitative Aspekte wurden also, trotz ihrer Bedeutung, ausgeblendet. Dies bemängeln die AutorInnen der Studie allerdings auch selbst. Auch wurde nicht expliziert auf den gemeinnützigen oder sozialen Wohnbau eingegangen.²⁶⁰ Dennoch ist diese Bedarfsabschätzung ein erster richtiger und wichtiger Schritt hin zu einer umfassenden Wohnbedarfsabschätzung.

Die Bedarfsabschätzung ist eine äußerst komplexe und vielschichtige Angelegenheit. Dies verdeutlicht das Praxisbeispiel aus Vorarlberg. Nichtsdestotrotz ist diese für eine langfristige Wohnbauplanung wichtig.

Die Indikatoren, die für eine solche Prognose herangezogen werden können, sind wichtig, um die Genauigkeit der Prognose möglichst sicherzustellen. Leider sind diese oftmals nicht auf Gemeindeebene oder stadtreionaler Ebene verfügbar, wodurch es für Gemeinden bzw. Stadtregionen noch zusätzlich erschwert wird, stichhaltige Prognosen durchzuführen.

Wichtige **Indikatoren für eine quantitative Bedarfsabschätzung** sind unter anderem die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose; Entwicklung der Bevölkerung, Entwicklung des Alters, Anteil der Kinder, Anteil ältere Menschen, Alter erwerbsmäßige Personen) und die Haushaltsentwicklung (Anzahl Haushalte, Entwicklung der Haushaltsgröße, Haushaltszusammensetzung, Überbelegung). Bei der Bevölkerungsentwicklung sind vor allem unterschiedliche Szenarien der Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen, um

²⁵⁷ WEBSITE VISION RHEINTAL, Gemeinnütziger Wohnbau – Ungleich verteilt, abgerufen am 05.06.2017.

²⁵⁸ SCHREMMER, C., MOLLAY, U., & MOSER, P. (2014): S. 43f.

²⁵⁹ *ibid.*: S. 56.

²⁶⁰ *ibid.*: S. 57f.

eine möglichst treffsichere Aussage treffen zu können. Selbiges gilt auch für die Entwicklung der Haushalte.

Für den sozialen Wohnbau wären Vormerkdaten ein möglicher Indikator, doch durch die Möglichkeit von Mehrfachanmeldungen und keiner Pflicht einer Rücknahme einer Vormerkung sind diese Daten nicht sonderlich aussagekräftig. Daher verwenden gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen diese Daten aktuell auch nicht für die Bedarfsplanung.²⁶¹ In der Theorie wären Vormerkdaten allerdings sehr nützlich, da eine solche Vormerkung oft Jahre vor dem tatsächlichen Wohnungsbedarf passieren, und so großer Planungsspielraum gegeben wäre.

Wohnbaubezogene Daten vor allem die Verfügbarkeit von bestehendem Wohnraum spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Der Leerstand von bestehendem Wohnbau ist eine wichtige Ressource, die es zu mobilisieren gilt. Dies muss ebenfalls in die Planung einfließen und Teil der Prognose darstellen, da durch die Mobilisierung weniger Neubau benötigt wird. Die Nicht-mehr-Verfügbarkeit von Wohnraum – beispielsweise durch Abriss – oder temporäre Nicht-Verfügbarkeit durch Umbau sind ebenfalls zu berücksichtigen. Hierfür kann das Alter der Wohnhäuser ein Indikator zur Abschätzung sein. Auch die Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzecken sollte sich ebenfalls in einer solchen Prognose Niederschlag finden. Auch die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadtregion kann ein Indikator für zusätzlichen Wohnungsbedarf darstellen, da wirtschaftlich boomende Räume Menschen anziehen und attraktiv für Zuwanderung sind.

Generell muss allerdings gesagt werden, dass eine stichhaltige Prognose nur sehr schwierig durchzuführen ist, da eine langfristige Entwicklung am Wohnungsmarkt nicht nur von lokalen Faktoren abhängt. So sieht man beispielsweise seit der Finanzkrise steigende Investitionen in Immobilien, doch dies vor allem zu Anlagezwecken.

Wohnbau ist ein sensibles Thema in Gemeinden und niemand lässt sich gerne in die Karten blicken oder gar in der Entwicklung limitieren. Nichtsdestotrotz wäre es wichtig den Bedarf für Wohnbau und vor allem sozialen Wohnbau innerhalb einer Stadtregion festzustellen und die Wohnbaupolitik gemeinsam darauf abzustimmen. Das starke Bevölkerungswachstum, mit dem sich die österreichischen Stadtregionen in den nächsten Jahren Großteils konfrontiert sehen, muss der letztendliche Anlass sein, um im Wohnbau stadtregional zu kooperieren.

Eckpunkte einer stadtregionalen Bedarfserhebung

- Stadtregionale Bedarfserhebung von Wohnbau
- Fokus auf unterschiedliche Wohnungssegmente (Sozialer Wohnbau, Eigentumswohnungen,...)

²⁶¹ GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Email vom 22.08.2017.

4.2.2. Stadtregionale Bedarfsdeckung

Um das starke Bevölkerungswachstum in Stadtregionen in den kommenden Jahren gemäß raumplanerischen Zielsetzungen meistern zu können, braucht es eine abgestimmte gemeinsame Wohnungspolitik innerhalb der Stadtregionen. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose der ÖROK aus dem Jahr 2014 geht für den Zeitraum 2014 bis 2030 in manchen Bezirken von einem Bevölkerungsanstieg von mehr als 20% aus. Dieser starke Anstieg muss ein Alarmsignal für alle Zuständigen sein, da die Planungen für diese Wohnbauprojekte in den nächsten Jahren bereits laufen sollten – dies aber nicht im ausreichenden Umfang tun.

Um den hohen Bedarf decken zu können, muss auf zwei Arten reagiert werden. Erstere sind Initiativen zur Mobilisierung von bestehendem Wohnraum, der derzeit ungenützt ist (sogenannter Leerstand). Allerdings kann auch die Umnutzung von Gebäuden für Wohnzwecke forciert werden. Die zweite Art ist der Neubau von Wohnraum. Dies wird in einem sehr großen Umfang passieren müssen, um das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen mit Wohnraum versorgen zu können.

In diesem Kapitel wird einerseits auf die Herausforderungen zur Mobilisierung aus dem Bestand und andererseits auf den Neubau eingegangen und Vorgehensweisen geschildert, wie der bevorstehenden Wohnungsnot entgegengewirkt werden kann.

4.2.2.1. Nutzung des Wohnungsbestandes

Eine der zentralen Fragen einer Wohnbaustrategie muss es sein, wie mit dem Bestand an Wohnraum umgegangen wird. In allen österreichischen Stadtregionen ist sozialer Wohnbau in Form von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder kommunalem Wohnbau vorhanden. Dieser ist, je nach Stadtregion, unterschiedlich ausgeprägt und die Bedeutung für den Wohnungsmarkt ist von Stadtregion zu Stadtregion unterschiedlich, dennoch kommt dem sozialen Wohnbau in Stadtregionen eine überdurchschnittliche Bedeutung zu.

In einer funktional zusammenhängenden Stadtregion stellt sich natürlich die Frage, ob es sinnvoll ist, dass Gemeinden ihren Wohnbaubestand einzeln verwaltet, oder ob eine gemeinsame Herangehensweise nicht sinnvoller wäre. Die **Umstrukturierung der Verwaltung und der Vergabe des sozialen Wohnbaus** in einen gemeinsamen Verwaltungsträger würde zu einer Bündelung der Kräfte führen. Die Gemeinden könnten so eine stadtregionale Vergabe der Wohnungen ermöglichen, unabhängig vom derzeitigen System der Hauptwohnsitzgemeinde. Dies soll allerdings nicht nur auf den kommunalen Wohnungsbestand angewendet werden, sondern nach der Idee des Wiener Wohntickets auch Teile der Wohnungsgemeinnützigkeit umfassen. Durch ein **stadtregionales Vorwerk- und Vergabewesen** soll ein einfacher und unbürokratischer Zugang zu Wohnraum in der Stadtregion geschaffen werden.

Neben der Vergabe spielt die Finanzierung des sozialen Wohnbaus eine zentrale Rolle. Der Bestand an sozialem Wohnbau wurde über die letzten Jahrzehnte kontinuierlich aufgebaut und bildet eine **bedeutende ökonomische Ressource** für die Gemeinden und die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen. Der Wohnungsbestand veraltet allerdings zusehends, und große **Investitionen in die Renovierung** werden in den nächsten Jahrzehnten fällig werden. Diese anstehenden Sanierungen sind für finanzschwache Gemeinden mit großen Ausgaben verbunden. Daher stellt sich die Frage, wie die Sanierung des Bestandes finanziert werden kann. Ein Vorschlag wäre die **gemeinsame Finanzierung durch die Stadtregion**, da die Stadtregion als Gesamtes von den bestehenden Wohnbauten profitiert.

So würden alle Gemeinden an der Finanzierung des Erhalts des sozialen Wohnbaus mitwirken, im Gegenzug dazu würden alle BewohnerInnen, bis zu einer gewissen Einkommensgrenze, **Zugang auf den gesamten sozialen Wohnbau innerhalb der Stadtregion**, unabhängig von der Hauptwohnsitzgemeinde, bekommen. Dies kann aktivierend auf den Wohnungsmarkt wirken, da MieterInnen günstige Mietwohnungen an die Gemeinden oder die gemeinnützigen Bauvereinigungen zurückgeben und diese nicht horten, sofern sie innerhalb der Stadtregion Alternativen angeboten bekommen. Bei der Wohnungsvergabe könnten ebenfalls Kriterien wie Arbeitsort berücksichtigt werden, um Pendeln einzuschränken. Somit könnten mit dem sozialen Wohnbau auch räumliche Effekte erzielt werden.

Neben einem gemeinsamen Verwaltungs- und Vergabewesen in der Stadtregion bildet die **Aktivierung von Leerstand** einen wichtigen Teil einer stadregionalen Wohnbaustrategie ab. Zahlen über den Leerstand gibt es nicht, doch Schätzungen gehen von mehr als 10% aus. Auch eigene Berechnungen im Segment des GBV ergeben, dass je nach Stadtregion rund 4-14% des gemeinnützigen Wohnbaus 2011 nicht als Hauptwohnsitz bewohnt waren. Ein Teil erklärt sich natürlich durch Sanierungen und einer Reserve, um den Wohnungsmarkt aufrecht zu erhalten. Nichtsdestotrotz muss gegen den Leerstand vorgegangen werden. Dies gilt allerdings auch im Segment des Privateigentums. **Maßnahmen zur Aktivierung von bestehendem Wohnraum müssen Priorität haben**, um bestehende Ressourcen, ohne zusätzlichen Kostenaufwand, zu nutzen. Ein möglicher Ansatz hierfür wäre die Einführung einer Leerstandsabgabe, also einer Abgabe bei Nichtnutzung der Wohnung. Mit einer solchen Abgabe könnte wiederum der Neubau von Wohnraum mitfinanziert werden.

Das **Image des sozialen Wohnbaus**, und hier besonders die Wohnungsgemeinnützigkeit, ist in Österreich grundsätzlich gut. Die Wohnungsgemeinnützigkeit hat den Ruf als Aufsteigerwohnung mit hoher Qualität. Eine 2016 durchgeführte Studie zum Image von Wohnbaugenossenschaften ergab, dass über 60% der Befragten das Image von Wohnbaugenossenschaften als sehr gut oder gut ansehen. Nichtsdestotrotz hat der soziale Wohnbau oft den Ruf nur für soziale Schwache zu sein, und wird oftmals als „Ghetto“ angesehen. Dies trifft vor allem für Menschen zu die nicht in einem sozialen Wohnbau wohnen. Das dieser Ruf nicht der Realität entspricht liegt auf der Hand, dennoch müssen

Maßnahmen ergriffen werden, um sozialen Wohnbau attraktiver zu gestalten und die Qualität vor allem im Bestand zu heben. Die Sanierung und Attraktivierung des Bestandes (Wohnungszusammenlegung, Freiraumplanung,...) und hier im Besonderen der Wohnbau der 50er- bis 80er-Jahre kann einen Beitrag dazu leisten. Außerdem ist bei der Wohnungsvergabe auf soziale Durchmischung der MieterInnen zu achten. Dies wurde in den letzten Jahrzehnten teilweise versäumt und hat zu dem heute teilweise schlechten Ruf beigetragen. Durch gezielte Sozialarbeit, Konfliktmanagement und Nachbarschaftsservice durch die Gemeinden können viele Konflikte ausgeräumt werden und die Lebensqualität für die BewohnerInnen steigt. Durch die Möglichkeit einer stadtregionalen, und der damit größeren Quantität an sozialem Wohnraum, kann besser auf eine ausgewogene soziale Durchmischung geachtet werden. Letztendlich geht es allerdings auch um Fragen der Integration und Inklusion unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen in die Gesellschaft und dadurch die Ermöglichung einer Teilhabe am öffentlichen Leben.

Um zusätzlichen Wohnraum aus dem Gebäudebestand schaffen zu können muss die **Umnutzung von bestehenden Gebäuden** für Wohnzwecke angedacht werden. In Stadtregionen existieren oftmals ehemals wirtschaftlich genutzte Gebäude in zentralen Lagen, die keine betriebliche Nutzung mehr aufweisen und diese zukünftig vermutlich auch nicht mehr aufweisen werden. Ehemalige Industriestandorte verfügen über große ehemalige Industrieanlagen in raumplanerisch sinnvollen Lagen. Diese gilt es nach Möglichkeit umzubauen, um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Eckpunkte einer Wohnbaustrategie zur Nutzung des Bestandes:

- Stadtregionales Vormerk- und Vergabewesen, unabhängig von der Hauptwohnsitzgemeinde
- Gemeinsame Verwaltung des sozialen Wohnbaus
- Gemeinsame Finanzierung der Erhaltung des sozialen Wohnbaus (inkl. Sanierung)
- Attraktivierung des Wohnungsbestandes des sozialen Wohnbaus durch Verbesserung von baulichen Standards (Sanierung) und besserer Freiraumplanung
- Aktivierung des Leerstandes und Umnutzung bestehender Gebäude für Wohnzwecke

4.2.2.2. Wohnungsneubau

Durch die funktional-zusammenhängende Struktur von Stadtregionen, und den daraus resultierenden gemeinsamen Problemen, scheint es sinnvoll gemeinsame Planungen und eine **gemeinsame räumliche Entwicklung** anzustreben. Diese Kooperation sollte sich auch auf den sozialen Wohnbau erstrecken. In wachsenden Kernstädten ist die Verfügbarkeit von Grundstücken zu Preisen, die förderbaren Wohnbau ermöglichen, in den letzten Jahren stark eingeschränkt. Dieser Trend wird sich aufgrund des Bevölkerungswachstums fortsetzen.

Zunächst bedarf es einem generellen Willen der politisch Verantwortlichen in dem Bereich Wohnbau auf stadtreionaler Ebene zusammenzuarbeiten. Hier sei gleich erwähnt, dass dieser Schritt kein einfacher sein wird, aber für die zukünftige Entwicklung der Stadtregion wichtig wäre. Sobald der Entschluss gefasst wurde, sich in dieser Thematik gemeinsam den Herausforderungen zu stellen, geht es darum die Intensität der Kooperation festzulegen. Die Intensität der Kooperation kann bereits in den Zielen festgelegt werden. So sollten Zielbestimmungen wie Anzahl der Neubauwohnungen, Qualitätskriterien der Grundstücke oder der Realisierungszeitraum vereinbart werden.

Die **Suche nach geeigneten Flächen** für den sozialen Wohnbau hat für den Neubau zunächst die größte Priorität. In wachsenden Kernstädten ist die Verfügbarkeit von Grundstücken zu Preisen, die leistbaren Wohnbau ermöglichen, in den letzten Jahren stark gesunken. Dieser Trend wird sich aufgrund des Bevölkerungswachstums fortsetzen. Daher gilt es, nach Möglichkeit frühzeitig geeignete Flächen im Umland der Kernstädte (andere Gemeinden der Kernzone und Außenzone) für den sozialen Wohnbau zu reservieren bzw. zu erwerben. Durch diese Maßnahmen kann der weitere Neubau von sozialem Wohnbau in raumplanerisch sinnvollen Lagen zukünftig sichergestellt werden. Die Förderkriterien der Wohnbauförderung der Länder haben bereits eine breite Palette an Anforderungen für die Qualität des Wohnbaus. Die Lage ist allerdings bisher etwas zu kurz gekommen, und sollte stärker den Fokus der Auswahl der Grundstücke einbezogen werden. Mögliche Kriterien für die Bewertung der Lage sind die Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, sozialen Einrichtungen oder öffentlichem Verkehr. Solche Grundstücke sind allerdings nicht einfach zu finden und auch für private InvestorInnen attraktiv.

Aus diesem Grund sollte die **Sicherung von Flächen** für den sozialen Wohnbau in Stadtregionen mit hoher Entwicklungsdynamik schnell umgesetzt werden. Die Landesgesetzgeber haben in den meisten Bundesländern Möglichkeiten geschaffen, um mittels **Sonderwidmung oder Vorbehaltsfläche** Flächen für den sozialen oder förderfähigen Wohnbau zu sichern. Da das Bevölkerungswachstum in den Stadtregionen, gemäß Prognosen, mittelfristig auf einem konstant hohen Niveau bleiben wird, müssen schon heute die Flächen für eine künftige Bebauung geschützt werden. Sonderwidmungen verhindern allerdings lediglich eine andere Nutzung der Liegenschaft und lassen dem/der GrundstückseigentümerIn die tatsächliche Realisierung, während Vorbehaltsflächen je nach

Bundesland auch Regelungen bezüglich der Umsetzung beinhalten. Die Sonderwidmung für förderfähigen Wohnbau sichert die Fläche für Bauvorhaben gemäß dem Wohnbauförderungsgesetz.²⁶² Für die Qualität von sozialem Wohnbau und die räumliche Entwicklung der Stadtregion sollten vor allem zentrale Flächen nahe dem Ortskern gesichert werden.

Neben der Sicherung von Flächen durch Widmung können Gemeinden bzw. die Stadtregion selbst auf dem Immobilienmarkt aktiv werden und Grundstücke für spätere Entwicklungen (z.B. sozialer Wohnbau) erwerben. Dies würde sich vor allem in Gemeinden mit derzeit noch niedrigen Bodenpreisen anbieten. Eine solche **aktive kommunale Bodenbevorratung bzw. aktive stadtregionale Bodenbevorratung** trägt ebenfalls zur Sicherung von Bauland bei. Ziel muss es sein einen Flächenpool von geeigneten Flächen für den sozialen Wohnbau aufzubauen, um die räumliche Entwicklung durch die öffentliche Hand langfristig gewährleisten zu können.

Der Ankauf von geeigneten Flächen scheint zwar die kostspieligere Variante zur Sicherung von geeigneten Flächen zu sein, garantiert allerdings die Verfügbarkeit der Liegenschaft für sozialen Wohnbau. Nur die Widmung alleine aktiviert noch kein Bauland und zwingt den/die EigentümerIn nicht das Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. Einige Bundesländer verfügen über sogenannte Bodenfonds, deren Aufgabe es ist, Flächen für Wohnbauzwecke zu erwerben. Diese Fonds könnten Stadtregionen beim Erwerb solcher Flächen für den sozialen Wohnbau unterstützen, um eine nachhaltige und soziale Entwicklung der Stadtregion zu ermöglichen.

Neben der Sicherung von geeigneten Flächen steht der **Bau von neuen Wohneinheiten** im Vordergrund einer Wohnbaustrategie. Der Fokus des Wohnbaus muss in den nächsten Jahren auf den Stadtregionen liegen, um genügend Wohnraum für das prognostizierte Bevölkerungswachstum in einigen Stadtregionen zu schaffen. Daher ist die Etablierung einer **Wohnbauoffensive für Stadtregionen** von Nöten. Die Etablierung einer Wohnbauoffensive war auch in den letzten Koalitionsvereinbarungen Thema und wurde auch forciert, doch fehlte der starke Fokus auf Stadtregionen. Sollte eine solche stadtregionale Initiative nicht im benötigten Umfang vereinbart werden, müssen die Länder gemeinsam mit den Gemeinden der Stadtregionen die Wohnbaunachfrage stillen. Dabei sollte allerdings immer das Credo vorherrschen, dass **Innentwicklung vor Außenentwicklung** gehen muss.

Der Bau kann entweder **direkt durch die Gemeinde bzw. eine Wohnbaugesellschaft der Stadtregion** oder **indirekt durch Gemeinnützige Bauvereinigungen** erfolgen. Der direkte Bau hat den Vorteil, dass die Wohnungen im Eigentum der Gebietskörperschaften bleiben, und über diese im vollen Umfang verfügt werden kann. Allerdings haben fast alle Gemeinden den selbstständigen Wohnungsneubau aufgrund von zu hohen Kosten eingestellt. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben in den letzten Jahren fast den kompletten Neubau im sozialen Wohnungssegment durchgeführt und haben Erfahrung im Bau von Wohnraum. Daher muss in der Stadtregion abgewogen werden, ob man

²⁶² KANONIER, A. (2014): 37f.

lieber selbst baut, oder den Bau und die Verwaltung an eine Gemeinnützige Bauvereinigung auslagert. Die **Zuweisungsrechte für die neugeschaffenen Wohnungen sollten aber bei der Gemeinde bzw. der Stadtregion bleiben**, um aktiv in den Wohnungsmarkt eingreifen zu können.

Von zentraler Bedeutung ist es das auch **Alternativen im Neubau ohne oder mit nur geringen Bau- und Grundkostenanteil** gibt. Im Neubau sind diese oftmals bereits sehr hoch und kosten hunderte Euro je Quadratmeter. In Kleinstädten oder Außenzonen können gemeinnützige Bauvereinigungen somit nur schwer mit freifinanzierten Wohnungen oder Eigentumswohnungen schritthalten. Daher müssen Förderungen für gemeinnützigen Wohnbau ohne Bau- und Grundkostenanteil geschaffen werden. Vorbild hierfür könnten die SMART-Wohnungen in Wien oder das 5-Euro-Wohnen in Tirol sein. Diese Maßnahme ist wichtig, da dadurch **günstige Startwohnungen für junge Menschen** geschaffen werden können, die ohne zusätzliche finanzielle Barriere zugänglich sind.

Neben gemeinnützigen Bauvereinigungen sind allerdings auch **private Wohnbauträger** in die Pflicht zu nehmen, sozialen Wohnbau zu errichten. So könnten beispielsweise bei Neuwidmung **Teile des Baulands für sozialen Wohnbau verwendet werden**. EigentümerInnen könnten also verpflichtet werden, Teile der Liegenschaft für den sozialen Wohnbau oder andere zentrale öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Parks, etc.) abzugeben. Auch die finanzielle Beteiligung der Wohnbauträger an öffentlicher Infrastruktur sollte forciert werden. Die Vertragsraumordnung kann hier einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung einer solchen Flächenabtretung bzw. finanziellen Beteiligung leisten. Hierfür können Überlassungs- oder Kostenübernahmeverträge Anwendung finden. In München findet so ein Modell unter dem Namen „Sozialgerechte Bodennutzung“ bereits seit über 20 Jahren Anwendung. Planungsbegünstigte werden dort an den Herstellungskosten von Infrastruktur beteiligt und müssen Flächen für Straßen und Einrichtungen im öffentlichen Interesse abtreten. Ferner muss 30% des Wohnbaus sozialer Wohnbau sein, um eine Durchmischung der Stadtquartiere zu garantieren²⁶³. Eine solche Vorgehensweise sollte in österreichischen Stadtregionen ebenfalls an den Tag gelegt werden bzw. stärker forciert werden.

Der **Neubau hat je nach Standort in unterschiedlichen Quantitäten und Ausgestaltungen** zu erfolgen, allerdings muss verstärkt auf höhere Dichten gesetzt werden. Dies bedeutet nicht, dass in jeder Gemeinde Wohntürme realisiert werden müssen, allerdings Formen des verdichten Wohnbaus. Die Ausgestaltung sollte nach örtlichen Gegebenheiten erfolgen. So gibt es immer mehr Beispiele für Reihenhuisanlagen oder andere verdichtete Bauweisen, die auch in Außenzonen von Stadtregionen mit dem Ortsbild vereinbar sind. Wichtig ist es aber qualitativ hochwertige und vor allem leistbare Alternativen zum Einfamilienhaus zu schaffen.

Neben dem Neubau von Wohneinheiten muss zunehmend auch über eine **Nachverdichtung** beispielweise in Form von Aufstockungen auf bestehende Gebäude oder den Aus-

²⁶³ WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Sozialgerechte Bodennutzung, abgerufen am 24.06.2017.

bau von Dachböden nachgedacht werden. Dies ist natürlich von den jeweiligen Rahmenbedingungen wie der Statik abhängig, kann aber eine sinnvolle Ergänzung zum Neubau darstellen, da keine zusätzliche Infrastruktur errichtet werden muss. Auch Nachverdichtungen durch Zubauten oder ergänzende Bauten müssen angesichts des hohen Bedarfs angedacht werden, wenngleich dabei immer die Beibehaltung der Wohnqualität für die BewohnerInnen im Fokus stehen muss.

Auch beim Neubau ist das **Image von sozialem Wohnbau** von großer Bedeutung. So haben AnrainerInnen, aber auch politische VertreterInnen, oftmals Vorbehalte gegenüber sozialen Wohnungsprojekten. Diese Bedenken wurden auch in dem bereits angesprochenen Leitplanung „Vision Rheintal“ vorgebracht. In diesem konkreten Beispiel hatten BürgerInnen Bedenken gegen die Errichtung von gemeinnützigem Wohnbau. Den Befürchtungen der AnrainerInnen und BürgerInnen wurde durch aktive **Aufklärungsarbeit** entgegengewirkt und zeigt, dass durch das Gespräch die Vorbehalte gegen Projekte reduziert werden können und letztendlich umgesetzt werden können.²⁶⁴ Neben den AnrainerInnen zeigen sich auch viele GemeindemandatarInnen gegenüber sozialem Wohnbau skeptisch. Auch hier muss Aufklärungsarbeit geleistet werden und die Vorzüge von sozialem Wohnbau nahegelegt werden. Dieser Widerstand resultiert auch oftmals daher, dass Gemeinden nicht wachsen wollen. In ländlich-peripheren Regionen kann dies akzeptiert werden, aber in Regionen mit hohem Siedlungsdruck muss durch aktive Aufklärung gegen den Widerstand gearbeitet werden, um Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu gewinnen.

In einer solchen Strategie geht es natürlich auch um eine **zeitgerechte Planung**, die sich am mittel- bzw. langfristigen Bedarf an Wohnraum orientiert. Durch den Bau von sozialem Wohnbau in raumplanerisch sinnvollen Lagen soll attraktiver, hochwertiger aber auch leistbarer Wohnraum entstehen. Nicht zuletzt geht es um eine stadtregionale Abstimmung der Siedlungsentwicklung durch verstärkte Kooperation. Diese Abstimmung und der darin vereinbarten Zielsetzungen müssen an die Rahmenbedingungen der einzelnen Stadtregionen und der Bedürfnisse der Gemeinden angepasst sein, um eine Umsetzbarkeit zu gewährleisten.

²⁶⁴ WEBSITE VISION RHEINTAL, Gemeinnütziger Wohnbau – Hoher Bedarf, abgerufen am 16.06.2017.

Eckpunkte einer Wohnbaustrategie für den Neubau:

- Die Übereinkunft zur Kooperation in der Errichtung von sozialem Wohnbau und in räumlichen Belangen
 - Definition von gemeinsamen Zielen
 - Übereinkunft über die Intensivität und Ausprägung der Kooperation
- Gemeinsame Suche nach geeigneten Grundstücken verbunden mit der Sicherung der Grundstücke durch Widmung als Sonderfläche / Vorbehaltsfläche für den förderfähigen Wohnbau
- Aktive Bodenbevorratung durch Ankauf von geeigneten Flächen und Aufbau eines Flächenpools für den sozialen Wohnbau
- Schaffung von leistbarem Wohnraum in der Stadtregion durch Neubau
 - Direkt: Durch Gemeinden oder Stadtregion
 - Indirekt: Durch Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Schaffung von Förderschienen für den gemeinnützigen Wohnbau ohne Bau- und Grundkostenanteil, um Startwohnungen für junge Menschen zu schaffen
- Etablierung einer sozialgerechten Bodennutzung nach Münchner Vorbild durch stärkere Nutzung der Vertragsraumordnung
- Schaffung von leistbarem Wohnraum in der Stadtregion durch Nachverdichtung
- Verbesserung des Images von sozialem Wohnbau

4.3. Conclusio zu „4. Stadtregionaler sozialer Wohnbau“

Durch Kooperationen zwischen Gemeinden auf stadtregeraler Ebene in Belangen des Wohnbaus soll die Verfügbarkeit von Wohnraum und vor allem den Zugang zu leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung verbessert werden. Dies umfasst **grundlegende Überlegungen zur Entwicklung der Region, Zusammenarbeit in der Bedarfserhebung und der Bedarfsplanung, Kooperationen im Umgang mit dem Wohnungsbestand und Kooperationen im Wohnungsneubau**. Regionale Kooperationen sind bereits in vielen Bereichen verbreitet, im Wohnbau allerdings noch nicht angekommen. Um Veränderungen in der komplexen Materie des Wohnbaus zu erzielen, müssen Gemeinden ihre Kräfte bündeln. Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum in einigen Stadtregionen in den nächsten Jahren, scheinen Kooperationen unausweichlich.

Ein wesentlicher Bestandteil einer Wohnbaustrategie ist eine möglichst genaue Planung des Wohnungsbedarfs. Dafür benötigt es **aussagekräftige Bedarfserhebungen bzw. Bedarfsprognosen für den Wohnbau**. Stadtregerale Prognosen sind bisher noch nicht an der Tagesordnung, sollten aber im Sinne einer ganzheitlichen stadtregeralen Planung Teil einer Wohnbaustrategie sein. Dabei ist es auch wichtig, dass die Prognose auch für unterschiedliche Marktsegmente, wie gemeinnützige Mietwohnungen, freifinanzierte

Mietwohnungen, Miet-Kauf-Varianten oder Eigentumswohnungen, erstellt wird, um zielgerichteter und langfristiger Planen zu können.

Ein weiterer wichtiger Punkt für eine Wohnbaustrategie ist die **Verbesserung der Bestandsnutzung**. Knapp 18% der Wohnungen wiesen gemäß Registerzählung 2011 keine Hauptwohnsitzmeldung auf. Dieser Bestand an Wohnraum, gerade im privaten Segment, muss besser mobilisiert werden. Aber auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbe-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden muss verstärkt forciert werden. Im sozialen Wohnbau sind Kooperationen in der Verwaltung anzustreben. Allem voran gehört das Anmeldesystem für den sozialen Wohnbau überarbeitet. Ein **stadtregionales Vormelde- und Vergabesystem** für den sozialen Wohnbau (kommunaler und gemeinnütziger Wohnbau) sollte etabliert werden, um den Zugang zu sozialem Wohnbau so einfach wie möglich zu machen. Auch über gemeinsame Finanzierung der Sanierung, vor allem von kommunalen Wohnungen, muss nachgedacht werden, da wenige Kernstädte zentral zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialem Wohnraum beitragen.

Der Wohnungsneubau wird in den nächsten Jahren allerdings die wichtigste Stellung einnehmen, auch vor dem Hintergrund, dass die Mobilisierung von bestehendem, aber ungenutztem Wohnraum äußerst schwierig ist. Die Gemeinden in einer Stadtregion haben bei der Errichtung von Wohnraum zusammenarbeiten. Dies hat viele Facetten und reicht von der **Suche und dem Ankauf von geeigneten Grundstücken in der Stadtregion, über die Schaffung von Flächenpools für den Wohnbau, bis hin zum gemeinsamen Neubau von Wohnraum**. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind in der Realisierung der Bauprojekte einzubeziehen. Beim Neubau sind allerdings immer die Nachverdichtung in zentralen Lagen dem Neubau in Randlagen vorzuziehen. Auch sind **Förderlinien für gemeinnützigen Wohnbau ohne Bau- oder Grundkostenanteil** zu schaffen, um günstige Startwohnungen in den Stadtregionen zu ermöglichen.

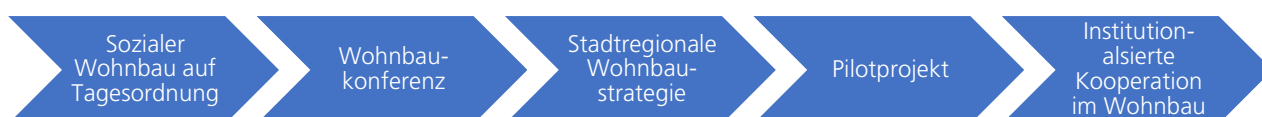
5. Ansätze zur Umsetzung von stadtreregionalem sozialem Wohnbau

In allen Stadtregionen gibt es Kooperationen in unterschiedlicher Ausprägung. Dies kann auch für die Thematik des Wohnbaus genutzt werden. **Bestehende Netzwerke** wie beispielsweise informelle BürgermeisterInnen- oder ExpertInnenrunden oder interkommunale Kooperationen **erleichtern den Aufbau von Kooperationsstrukturen im Wohnbau.**

Informelle Treffen eignen sich, um Vertrauen aufzubauen, die Rahmenbedingungen für eine Kooperation abzustecken und erstmals abzuklären, wie eine solche Kooperation aussehen könnte. Aufbauend auf solchen Kooperationen ist eine Intensivierung denkbar, die letztendlich in einem gemeinsamen Flächenmanagement und gemeinsamen sozialen Wohnbautätigkeiten resultiert.

Ein Ansatz der Umsetzung von stadtreregionalem Wohnbau wird nachstehend erläutert (siehe Abbildung 30: Ablaufskizze zur Umsetzung von stadtreregionalem sozialem Wohnbau). Dieser Ablauf zeigt eine Entwicklung von einer informellen zu einer formellen Kooperation. Zunächst muss Wohnbau auf die Tagesordnung (stadt)regionaler Kooperationen gelangen. Die vielerorts bestehenden Regionalmanagements könnten treibende Kraft sein, um sozialen Wohnbau in der Region zum Thema zu machen. Aufbauend darauf kann beispielsweise einer stadtreregionalen Wohnbaukonferenz nach Münchner Vorbild organisiert werden (siehe 5.6). Der Prozess sollte dabei offen gestaltet sein und Kooperationen im Bereich Wohnen gezielt unterstützten. Bund und Länder könnten Fördergelder vorsehen, um Kooperationen im Bereich Wohnen stärker zu fördern und Anreize zu schaffen. Aufbauend darauf soll eine stadtreregionale Wohnbaustrategie erstellt werden, um die Rahmenbedingungen in der Stadtregion zu analysieren und zukünftige Entwicklungen abzubilden. Ein erstes gemeinsames stadtreregionales Pilot-Bauprojekt stößt die Zusammenarbeit im Bereich (sozialer) Wohnbau endgültig an und zeigt die Machbarkeit. Langfristig sollte eine institutionalisierte Zusammenarbeit auf stadtreregionaler Ebene das Ziel sein. Durch die Vermischung von hoheitlichen Aufgaben, wie der Widmung, und privatrechtlichen Angelegenheiten, wie der Bau von Wohnungen, ist dies allerdings nicht einfach zu etablieren. Der aktuell sehr hohe Bedarf an Wohnraum in zahlreichen Stadtregionen kann eine Kooperation im Wohnbau allerdings beschleunigen.

Abbildung 30: Ablaufskizze zur Umsetzung von stadtreregionalem sozialem Wohnbau



Eigene Darstellung.

5.1. Sozialer Wohnbau auf die Tagesordnung der Regionen

Zunächst muss Wohnbau von den stadtregeralen AkteurInnen als ein (stadt)regionales Thema erkannt werden. Ziel muss es sein, dass Wohnbau in allen Stadtregeralen auf die Tagesordnung der politisch Verantwortlichen gesetzt wird. Hierfür können bereits bestehende Plattformen genutzt werden: Regionale Managements können eine leitende Rolle einnehmen und das Thema in der Region anstoßen. Informell gibt es vielerorts bereits Abstimmungen zwischen den BürgermeisterInnen oder PlanungsdirektorInnen. Auch dort sollte Wohnbau und mögliche anzustrebende Kooperationen Thema sein. In einigen Bundesländern gibt es zusätzliche regionale Gremien, auch dort muss Wohnbau stärker thematisiert werden.

Vom Bund oder den Ländern muss eine Initiative ausgehen, die die Beschäftigung mit Wohnbau in Stadtregeralen fördert. So könnten beispielsweise für die Anbahnung von Kooperationen zusätzliche Fördermittel bereitgestellt werden. Damit könnten beispielsweise Wohnbaukonferenzen finanziert werden, die das Thema, ähnlich wie in der Metropolregion München, stadtregeral aufrollen können.

5.2. Wohnbaukonferenz

Ein erster Schritt, um Wohnbau in der Stadtregeral zum Thema zu machen, wäre die Veranstaltung einer stadtregeralen Wohnbaukonferenz. Ziel wäre es einerseits, **Bewusstsein der regionalen Bedeutung von Wohnbau zu schaffen** und andererseits den Mehrwert von Kooperationen in diesem Bereich aufzuzeigen. Eine solche Konferenz kann allgemeine Entwicklungen im Wohnbau aufzeigen, allerdings ist der Bezug zur Stadtregeral wichtig und es soll aktiv an Lösungen für den sozialen Wohnbau gearbeitet werden. So können positive Beispiele aus der Stadtregeral, nicht nur aus der Kernstadt, gezeigt werden und es kann versucht werden, etwaige Ängste auszuräumen. Auch kann in Diskussionsrunden über Strategien beraten werden. Eine solche Konferenz könnte beispielsweise einmal pro Jahr tagen und aktuelle Entwicklungen in der Stadtregeral aufzeigen. Anzumerken ist allerdings, dass Siedlungsentwicklung und Wohnbau in allen Stadtregeralen auf die Tagesordnung gesetzt werden sollen.

Zielpublikum einer solchen Konferenz wären EntscheidungsträgerInnen in der Region, die Verwaltung, aber auch VertreterInnen aus der Wirtschaft oder aus Fachkreisen. Sie könnte beispielsweise von Regionalmanagements oder Stadt-Umland-Kooperationen organisiert werden.

Langfristig sollte sich aus der Wohnbaukonferenz eine Kooperationsplattform entwickeln, die gemeinsam an Lösungen und Maßnahmen für den sozialen Wohnbau arbeitet und die Entwicklung einer starken Kooperation in der Stadtregeral in dieser Thematik forciert.

In der Planungsregion München gibt es seit 2013 eine regionale Wohnbaukonferenz, die mittlerweile über eine reine Informationsveranstaltung hinausgewachsen ist. Mittlerweile werden gemeinsame Strategien und Projekte im Wohnbau realisiert und Übereinkünfte zur Zusammenarbeit geschlossen. So wurde auf der Konferenz 2017 beschlossen, dass bis 2018 eine Initiative zum gemeinsamen Flächenerwerb ausgearbeitet werden soll (Näheres in Kapitel 5.6 EXKURS: Regionaler Wohnbau in München).²⁶⁵

Eine Wohnbaukonferenz wäre also ein geeignetes Format, um **mittelfristig von einer informellen Kooperation zu einer institutionalisierten Kooperationsform zu gelangen**. Allerdings wird es vermutlich schwierig, in den über 30 Stadtregeren in Österreich eine solche Konferenz einzurichten. Vor allem in Stadtregeren mit starkem Bevölkerungswachstum und starkem Siedlungsdruck ist die Etablierung einer eigenen stadtregeralen Wohnbaukonferenz sinnvoll. Dies wäre vor allem in der Metropolregion Wien, den Großstadt- und vereinzelt Mittelstadtregeren der Fall. Dort können oftmals bereits Synergien von bestehenden Kooperationen im stadtregeralen Bereich genutzt werden.

Für Kleinstadt- und Mittelstadtregeren macht es vermutlich nicht, überall Sinn, Wohnbaukonferenzen einzurichten. Hier wäre anzudenken, eine bundesweite Wohnbaukonferenz für Kleinstadt- und Mittelstadtregeren abzuhalten. Dort könnte speziell auf die Herausforderungen und Bedürfnisse dieser Regionen eingegangen werden. Ein anderer Ansatz wäre noch die Etablierung von Wohnbaukonferenzen nach regionalen Gliederungen. So könnte beispielsweise eine Konferenz für Klein- und Mittelstadtregeren für jede der drei NUTS-1-Regionen (Westösterreich, Ostösterreich und Südösterreich) stattfinden. Diese könnten die unterschiedlichen räumlichen Herausforderungen der jeweiligen Stadtregeren besser abdecken.

5.3. Stadtregerale Wohnbaustrategie

Die Erstellung und Umsetzung einer umfassenden Strategie für den sozialen Wohnbau in Stadtregeren durch die Gemeinden mit den in Kapitel 4.2 definierten Eckpunkten ist keine einfache Aufgabe. Bisher fehlt eine strategische Betrachtung des Wohnbaus in fast allen österreichischen Städten und Stadtregeren. Außerdem sind Stadtregeren noch nicht als räumliche Einheit verankert oder tatsächlich im politischen Diskurs angekommen. Dennoch wären die Erstellung und die Umsetzung einer stadtregeralen Strategie für den sozialen Wohnbau für die zukünftige Entwicklung von Stadtregeren wichtig. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen gibt es unterschiedliche Kooperationsmodelle die im Wohnbau angewendet werden können.

²⁶⁵ WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Regionale Wohnungsbaukonferenz 2017, abgerufen 24.06.2017.

Aufgrund der derzeitigen Ausgangslage ist eine solche Kooperation vermutlich am ehesten umsetzbar, wenn die Länder oder der Bund aktiv in diesen Prozess eingreifen und durch Top-Down-Maßnahmen unterstützen. So könnten die Länder oder der Bund zusätzliche Gelder für stadregionale Kooperationen vorsehen oder bestehende Förderungen auf Stadtregionen fokussieren. Allerdings wäre ein bottom-up Ansatz ausgehend von den Gemeinden für das Gelingen der Kooperation vielversprechender.

Wie bereits erwähnt ist die Grundvoraussetzung einer Kooperation die grundlegende Bereitschaft der politischen EntscheidungsträgerInnen, im Bereich Wohnbau und damit verbunden im Bereich Siedlungsentwicklung stadtregional zusammenzuarbeiten. Wie bei den meisten Kooperationen müssen für die AkteurInnen und EntscheidungsträgerInnen die Vorteile einer solchen Zusammenarbeit ersichtlich sein (siehe 5.9 Mehrwert und Auswirkungen einer stadtregionalen Wohnbaustrategie), um ihre Entscheidungskompetenzen durch die Kooperation beeinflussen zu lassen zu lassen.

5.4. Pilotprojekt

Das Pilotprojekt soll im Rahmen der verstärkten Kooperationsbestrebung im Bereich „Wohnen in der Stadtregion“ realisiert werden. Dabei kann, wie bei Betriebsgebieten bereits geläufig, die Vorgehensweise des gemeinsamen Grunderwerbs, der Ausschreibung des BauträgerInnenwettbewerbs und die Vergabe an eine/einen BauträgerIn angewendet werden: Die Gemeinden beteiligen sich zu einem bestimmten Anteil an der Errichtung und erhalten im Gegenzug die Zuweisungsrechte für einen bestimmten Anteil der Wohnungen. Hier kann auch über einen Bonus für die Standortgemeinde nachgedacht werden, die für zusätzliche Wohneinheiten das Vergaberecht erhält. Ziel muss es sein, leistbaren Wohnraum in der Region zu schaffen, um ein breites Angebot an Wohnbau sicherstellen zu können.

Die Gemeinden können dabei entweder selbst als Bauträger auftreten, oder ein Projekt mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung entwickeln. Zweites scheint für ein Pilotprojekt sinnvoller zu sein, da man auf die Expertise einer gemeinnützigen Bauvereinigung zurückgreifen kann. Das Projekt sollte Vorbildcharakter für andere Gemeinden haben, dass stadregionale Wohnbaukooperationen funktionieren können.

Neben dem Bau von Wohnraum können auch andere Kooperationen als Pilotprojekt in der Region in Betracht gezogen werden. Ein mögliches Projekt wäre ein Tool, das eine stadregionale Wohnungssuche ermöglicht. Bisher müssen oftmals die Internetauftritte der einzelnen Bauvereinigungen und Gemeinden durchforstet werden. In Wien und Niederösterreich ist man hier neue Wege gegangen und hat ein Wohnservice eingerichtet, das eine Wohnungssuche nach Bezirken ermöglicht. Dies sollte Vorbildcharakter erlangen, da so die Wohnungssuche erleichtert wird.

5.5. Institutionalisierte Kooperation im sozialen Wohnbau

Der letzte Schritt wäre die Institutionalisierung des sozialen Wohnbaus in der Region. Hier kristallisieren sich, basierend auf der bisherigen Analyse, drei geeignete Kooperationsformen heraus.

5.5.1. Gemeindeverbände (Mehrzweckverbände)

Gemeindeverbände sind eine stark **institutionalisierte Form** der Kooperation, denen gemeindeeigene Aufgaben übertragen werden können. Dabei können auch unterschiedliche Aufgaben von einem Gemeindeverband ausgeübt werden. Für Wohnbau und Siedlungsentwicklung ist besonders interessant, dass hoheitliche Aufgaben übertragen werden können. Somit könnte ein Gemeindeverband die räumliche Entwicklung in einer Stadtregion nicht nur koordinieren, sondern direkt Entscheidungen in der Flächenwidmung treffen.

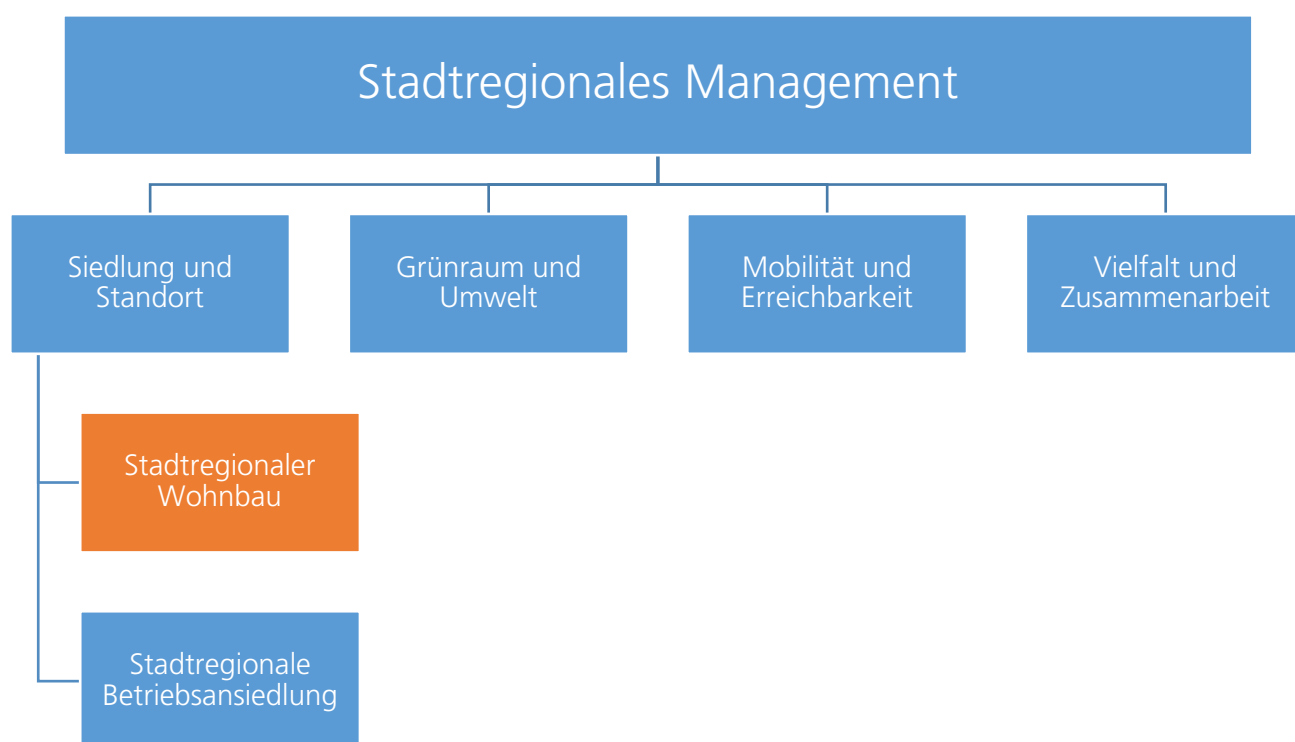
Allerdings stellt sich bei Gemeindeverbänden und ihren verbindlichen Entscheidungen die Frage, wer diese Entscheidungen wie trifft. Möglich wäre es, allen BürgermeisterInnen eine Stimme im **Entscheidungsprozess** zu geben, allerdings würde dies kleine Gemeinden überproportional stärken. Zudem muss vorab vereinbart werden, wie Entscheidungen zustande kommen (z.B. einstimmig, einfache Mehrheit). Bei Einstimmigkeit ist jedoch die Gefahr groß, dass Entscheidungen „blockiert“ werden und der Gemeindeverband nicht entsprechend agieren kann.

Gemeinden können sich also in einem Gemeindeverband zusammenschließen und gemeinsam Fragen der **räumlichen Entwicklung bindend vereinbaren**. Besonders die **Siedlungsentwicklung, Betriebsansiedelung und Wohnbau** wären Themen, die in einer solchen räumlichen Kooperation von den Gemeinden an den Verband übertragen werden sollten. So könnte der Gemeindeverband geeignete Grundstücke erwerben, um so einen ausreichenden Flächenpool in der Region aufzubauen. Für die Verwaltung von kommunalem Wohnbau wäre die Gründung einer eigenen Wohnbaugesellschaft sinnvoll, die den Neubau und die Verwaltung in enger Abstimmung zum Gemeindeverband durchführt.

5.5.2. Stadtregerales Management

Eine weitere institutionalisierte Form der Kooperation wäre die Etablierung eines stadtregeralen Managements. Je nach Stadtregerion kann dieses **an die Bedürfnisse angepasst** werden. Allerdings sollte ein stadtregerales Management mit der **Erstellung einer Strategie für den sozialen Wohnbau beauftragt werden**. In der untenstehenden Abbildung (siehe Abbildung 31: Organigramm Stadtregerales Management) ist ein möglicher Aufbau eines solchen Managements ersichtlich. Die Aktionsfelder wie „Siedlung und Standort“ oder „Mobilität und Erreichbarkeit“ sind dabei aus der ÖREK Partnerschaft „Agenda Stadtregerionen in Österreich“ entnommen.

Abbildung 31: Organigramm Stadtregerales Management



Aktionsfelder nach ÖROK (2016): S. 22, eigene Darstellung.

Das stadtregerale Management ist für große Infrastrukturprojekte allerdings in ihrer Konzeption und Ausrichtung nicht die richtige Kooperationsform, daher bedarf es für die **Umsetzung der Strategie in Form von Wohnbau eine eigene Gesellschaft**. Für die Errichtung bzw. die Verwaltung des sozialen Wohnbaus der Stadtregerion wäre die **Etablierung einer stadtregeralen Wohnbaugesellschaft** in Form einer Kapitalgesellschaft (GmbH oder AG) oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung am sinnvollsten. Diese hat weiterhin im öffentlichen Eigentum zu stehen und durch die Gemeinden gemeinsam nach einem vereinbarten Schlüssel unterhalten werden. Sie ist für die Auswahl, den Ankauf und die Verwertung der Liegenschaften für den sozialen Wohnbau zuständig. Eine Kapitalgesellschaft hätte den Vorteil, dass diese einfach gegründet werden kann, während die

Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine Genehmigung benötigen würde. Für einen Pilotversuch wäre also die Kapitalgesellschaft zu präferieren. Einer der größten Vorteile ist, dass die Kooperationsbereiche ohne große Änderungen der Struktur jederzeit erweitert und weitere Aspekte stadtregeral betrachtet werden können. Außerdem ist die Etablierung der Wohnbaugesellschaft anfangs nicht zwingend notwendig, da zunächst der Austausch zwischen den AkteurlInnen im stadtregeralen Management im Vordergrund stehen wird.

Zu klären wäre natürlich, wie mit Gemeinden verfahren wird, die sich nicht an einer stadtregeralen Kooperation im Wohnbau beteiligen wollen. Zunächst würden diese vermutlich keinen Zugang zum stadtregeralen sozialen Wohnungsmarkt erhalten. Auch finanzielle Zwangsmaßnahmen wären denkbar, wenngleich eine solche Kooperation grundsätzlich auf Freiwilligkeit basieren sollte.

Die große Stärke von stadtregeralen Managements ist die dadurch ermöglichte Koordination der Kooperationsprozesse. Auch mit der Erstellung einer Wohnbaustrategie kann ein solches Management betraut werden. Für den Bau und die Verwaltung von Wohnbau ist diese Form allerdings nicht geeignet, dazu würde eine zusätzliche stadtregerale Gesellschaft benötigt werden.

5.5.3. Stadtregerale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft

Eine weitere Kooperationsform wäre die Einrichtung einer **stadtregeralen Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft**. Diese könnte als Kapitalgesellschaft (GmbH oder AG) oder Verein gegründet werden, wenngleich eine Kapitalgesellschaft aufgrund der Möglichkeit zur Gewinnerzielung sinnvoller wäre.

Dieses Modell findet im Ankauf von Grundstücken für interkommunale Betriebsansiedlung bereits Anwendung. Bereits bestehende interkommunale Betriebsansiedlungsunternehmen könnten zusätzlich den **Ankauf von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau** übernehmen, um so ein besseres Zusammenspiel von Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Weiters ist die Neugründung einer Gesellschaft, unabhängig von bereits bestehenden Betriebsansiedlungsgesellschaften, für den Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken für den sozialen Wohnbau möglich.

Für die Umsetzung einer stadtregeralen Strategie für den sozialen Wohnbau wäre zunächst ein **Pilotprojekt** sinnvoll. So könnten Gemeinden gemeinsam ein Wohnbauprojekt errichten und betreiben, um die Praxistauglichkeit eines solchen Vorgehens zu erproben.

Der **Umgang mit dem Bestand** an sozialem Wohnbau gestaltet sich etwas schwieriger. Die Verwaltung und die Vergabe der Wohnungen im Eigentum der Gemeinden können an die oben genannten Kapitalgesellschaften in beiden Modellen erfolgen. Auch ein Übergang des Eigentums an die Gesellschaft wäre langfristig denkbar. Schwieriger gestal-

tet es sich mit Wohneinheiten, die nicht direkt im Eigentum der Gemeinde stehen. Hier sind gemeinnützige Bauvereinigungen zu nennen. Hier kann nur die Vergabe der Wohnungen mit Zuweisungsrecht durch die Gemeinde an eine Gesellschaft ausgelagert werden, und dies vermutlich auch nur mit der Zustimmung der gemeinnützigen Bauvereinigung.

Der Bestand muss demnach anders betrachtet werden, als der Neubau und wird vermutlich nur mit großer Überzeugungskraft in eine gemeinsame Gesellschaft ausgelagert werden, da es sich um Vermögen der Gemeinden oder gemeinnütziger Bauvereinigungen handelt.

Auch hier stellt sich natürlich die Frage, wie mit Gemeinden verfahren wird, die sich nicht an einer Kooperation beteiligen wollen. Die Freiwilligkeit des Eingehens einer Kooperation sollte im Vordergrund stehen, Zwangsmechanismen nur im äußersten Notfall angewendet werden.

Umsetzungsmöglichkeiten:

- Einleitung von Maßnahmen zur Einrichtung von Stadtregeren durch Bund und Länder
- Einrichtung einer stadtregeralen Wohnbaukonferenz als Informations- und Kooperationsplattform
- Einrichtung einer stadtregeralen Wohnbaukonferenz zum Informationsaustausch und erste Kooperationsplattform
- Einrichtung einer institutionalisierten Kooperationsform
 - Gemeindeverbände (Mehrzweckverbände)
 - Übernahme von hoheitlichen Aufgaben im Bereich Siedlungsentwicklung, Betriebsansiedelung und Wohnbau
 - Stadtregerales Management
 - Zuständig für die Erstellung einer stadtregeralen Wohnbaustrategie
 - Stadtregerale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft
 - Ankauf von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau

5.6. EXKURS: Regionaler Wohnbau in München

Wie bereits angesprochen, wird Wohnbau in der Metropolregion München seit mehreren Jahren regional gedacht. Hierbei gibt es zwei interessante Ansätze, die verfolgt werden. Einerseits die regionale Wohnbaukonferenz München, die von der Stadt München ausging, zunächst eine Plattform zum Austausch von Knowhow war und über die mittlerweile gemeinsame Projekte realisiert werden. Außerdem wird die Moro-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung vorgestellt, die für einen kleineren Raum Grundsätze und Arbeitsschwerpunkte in der Siedlungsentwicklung festschreibt.

5.6.1. Regionale Wohnbaukonferenz München

Die regionale Wohnbaukonferenz München hat es sich zum Ziel gesetzt, das starke Wachstum in der Metropolregion München und den damit verbundenen Bedarf an leistbarem Wohnraum regional gemeinsam zu managen. Die Region steht bedingt durch das starke Bevölkerungswachstum vor dem Problem, ausreichend Flächen für den Wohnbau verfügbar zu machen. Daher wurde in einem mehrjährigen Prozess eine Kooperation im Wohnbau aufgebaut, die derzeit erste Projekte plant. Zielgruppe der Konferenz sind dabei nicht nur die politischen EntscheidungsträgerInnen oder die Verwaltung, sondern auch VertreterInnen aus Wirtschaft und Wissenschaft.

Die Wohnbaukonferenz ist ein **informeller Zusammenschluss** von unterschiedlichen Gemeinden und WohnbauakteurInnen in der Region und als **Diskussions-, Austausch-, Informations- und Projektforum** konzipiert. Ziel ist es Knowhow auszutauschen und gemeinsame Projekte anzustoßen. Die Initiative geht zwar von der Landeshauptstadt München aus, es ist allerdings gewünscht, dass Gemeinden in Wohnbaubelangen auch ohne München eine Kooperation eingehen sollen.²⁶⁶

Begonnen hat der Prozess zur Kooperation im Wohnbau mit der ersten Konferenz im Jahr 2013, die auf Einladung des Münchner Bürgermeisters abgehalten wurde. Dabei wurde in einer ersten Diskussion die regionalen Problematiken im Wohnbau angesprochen und die Bereitschaft bekundet, in den Themen Siedlungs-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung sowie Mobilität und soziale Infrastruktur regionale Kooperationen anzustreben bzw. bestehende Kooperationen auszubauen. Weiters wurde sich darauf verständigt, dass es eine Verankerung des Themas Wohnen in Metropolregion München geben und stärker auf Knowhow-Transfer gesetzt werden soll. Wichtigste Vereinbarung war allerdings das Bekenntnis zur Errichtung von mehr gefördertem Wohnbau in Münchner Umlandgemein-

²⁶⁶ HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Email vom 05.09.2017.

den.²⁶⁷ Aus der ersten Wohnbaukonferenz entstanden allerdings keine Projekte oder Kooperationen.

Nach der Kommunalwahl in München und dem Wechsel des Münchner Oberbürgermeisters im Jahr 2014 kam es zur Ausrufung des „Regionalen Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur“ durch den neuen Amtsinhaber. Daraufhin wurde 2015 der Prozess mit einer zweiten Konferenz mit Fokus „Infrastruktur und Wohnen“ weitergeführt und als Dialog-, Diskussions- und Projektforum genützt. So wurde die Bedeutung der **Zusammenarbeit auf Augenhöhe** für die gesamte Region hervorgehoben. Aus dieser Konferenz gingen insgesamt sechs Projekte hervor die thematisch von der Einrichtung eines Regionalmanagements über den Umgang mit Konversionsflächen bis hin zu bezahlbarem Wohnraum in Umlandgemeinden reichten. Auch kam es mit der Aktion „Busse nach Berlin“, in der auf die Verkehrsproblematik in der Region München hingewiesen wurde, zum ersten regionalen Auftreten der zuständigen politischen AkteurInnen.²⁶⁸

In der dritten Konferenz 2016 wurde der Fokus auf die **Leistbarkeit von Wohnraum** gelegt. Dabei wurden unterschiedliche Forderungen bzw. Handlungsanweisungen an die Gemeinden bzw. den Freistaat Bayern gerichtet:

- *Fehlende Grundstücksverfügbarkeit und mangelnde Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer sind wesentliche Engpassfaktoren bei der Aktivierung von Wohnbauland.*
- *Um Wohnbauflächen zu aktivieren, müssen Nachverdichtungspotentiale und Potentiale der Innenentwicklung voll ausgeschöpft werden.*
- *Bei der Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums geht es nicht nur um die technische Herstellung von Wohngebäuden. Es geht um die Entwicklung lebendiger, zukunftsfähiger Wohnquartiere und Nachbarschaften.*
- *Interkommunale und regionale Kooperationsstrukturen sind für die Bewältigung der aktuellen Herausforderung in der Metropolregion München eine politische Notwendigkeit. Bestehende Kooperationen sind zu erhalten und auszubauen, neue Kooperationen sind zu forcieren.*
- *Zum Ausgleich von Nutzen und Lasten siedlungsstruktureller Entwicklungen zwischen den betroffenen Kommunen könnte ein freiwilliger regionaler Finanzierungspakt bzw. Umlagefonds ein geeignetes Instrument sein.*
- *Einrichten eines erweiterten Vorkaufsrechts für Kommunen bei Grundstücksverkäufen*

²⁶⁷ LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (HRSG.). (2013): S. 8.

²⁶⁸ HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Telefoninterview, Wien, 08.09.2017 UND LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (HRSG.). (2015): S. 1.

- *Die Verständigung auf ein verbindliches regionales Flächenmanagement, auch im Bereich der gewerblichen Entwicklung, könnte helfen, eine Harmonisierung von Arbeitsplatzansiedlungen und Wohnraumbedarf zu erreichen.*²⁶⁹

Zusätzlich wurde in der vierten Konferenz 2017 noch das „Ergreifen einer Initiative zum gemeinsamen Flächenerwerb z.B. mittels eines interkommunalen bzw. regionalen Zweckverbandes“ in die Forderungen aufgenommen.²⁷⁰

Allerdings konnten aus den Diskussionen keine gemeinsamen Projektideen geboren werden. Somit wurde die vierte Konferenz 2017 als „Projektgenerator“ verwendet. Eines der Ziele war das Sammeln von **Projektideen** in der Region, die bis zur Folgekonferenz 2018 weiterentwickelt werden sollen und danach in die Umsetzung gehen sollen. Darunter fallen folgende Vorhaben:

- *Regionales Flächenmanagement (u.a. Vorbereitung der Gründung eines regionalen Zweckverbandes z.B. für Konversionsflächen)*
- *Informationsangebote zu Erbbaumodellen, Genossenschaftsmodellen, Organisationsformen (Publikationen, Veranstaltungen, Beratungen, etc.)*
- *Kommunalbefragung zum regionalen Ausgleich der Lasten und des Nutzens von Wachstum und Entwicklung*
- *Entwicklung von Lösungsszenarien zum regionalen Ausgleich von Lasten und Nutzen des Wachstums an Hand konkreter Fallbeispiele*
- *Informationskampagne zur Steigerung der Akzeptanz für kontrolliertes Wachstum und bezahlbaren Wohnraum*
- *Fortführen und Intensivieren bestehender Konzepte zur effizienten und sinnvollen Nutzung vorhandenen Wohnraums*²⁷¹

Die Projektvorhaben sind aktuell noch alle in der Entwicklungsphase und müssen erst detaillierter ausgearbeitet werden.²⁷² Die Ausgestaltung des regionalen Flächenmanagements und der gemeinsame Erwerb von Flächen mittels eines Zweckverbandes sind dabei besonders für stadtregerale Wohnbaukooperationen interessant.

Die angesprochenen Informationsangebote über unterschiedliche Organisationsarten von Wohnbau sollen von München für Umlandgemeinden bereitgestellt werden, um die Erfahrung und das Knowhow der Stadt mit anderen Gemeinden zu teilen. Der Idee des Las-

²⁶⁹ LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (HRSG.). (2016): S. 3.

²⁷⁰ LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (HRSG.). (2017): S. 3.

²⁷¹ *ibid.*

²⁷² HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Email vom 05.09.2017.

ten-Nutzen-Ausgleichs ist noch in der Konzeptionsphase, allerdings könnte ein von allen Gemeinden gespeister Fonds Projekte in der Region München realisieren.²⁷³

Das **Kooperationsbestreben ging zwar von der Stadt München aus** und die Organisation und Finanzierung lag für die ersten Konferenzen bei der Kernstadt, allerdings sollen auch Kooperationen ohne Beteiligungen Münchens umgesetzt werden. Seit der vierten Wohnbaukonferenz in Ebersberg teilt sich die Austragungsgemeinde die Kosten mit der Stadt München. Eigenes Budget für die Wohnbaukonferenz ist allerdings keines vorhanden. Die Mittel kommen aus dem Budget der Regionalplanung der Stadt München. Die geplanten Projekte sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

5.6.2. Moro-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung

Die Arbeitsgemeinschaft wurde 2003 gegründet, um an einer Initiative des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung teilnehmen zu können. Die Förderzusage des Bundesamtes blieb allerdings aus. Daraufhin verständigten sich die **12 Kommunen und Landkreise um die Stadt München auf eine freiwillige und informelle Zusammenarbeit** in der Siedlungsentwicklung.²⁷⁴ Ziel ist es gemeinsam auf „Nachhaltigkeit bei der Flächennutzung“ zu achten. Daher wurden unterschiedliche Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Grundüberlegung dahinter war stets, wie die Nachfrage nach Flächen für Wohnen und Gewerbe, unter Berücksichtigung sparsamen Flächenverbrauchs, befriedigt werden kann. Die Treffen der Arbeitsgruppe, an dem die BürgermeisterInnen teilnehmen, finden vierteljährlich statt. Die dort getroffenen **Vereinbarungen sind nicht verbindlich**.

Auf folgende Grundsätze wurde sich dabei verständigt:

- **Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung:** *Vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist immer zu prüfen, ob es eine Alternative innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche gibt.*
- **Flächenrecycling geht vor Neuausweisung:** *Vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist immer zu prüfen, ob nicht stattdessen brach gefallene Flächen genutzt werden können.*
- **Bestandsverdichtung geht vor Neuausweisung:** *Vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist immer zu prüfen, ob das geplante Vorhaben beziehungsweise die künftige Siedlungsentwicklung nicht durch Bestandsverdichtung realisiert werden könnte.*

²⁷³ HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Telefoninterview, Wien, 08.09.2017.

²⁷⁴ *ibid.*

- Die **Siedlungsentwicklung** soll möglichst **flächensparend** und **kompakt** erfolgen: Insbesondere in zentralen Lagen und um die Haltepunkte des leistungsfähigen schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs ist auf standortangepasste, ausreichende Dichte zu achten.
- Beim **Gewerbebau** sind **höhere Dichten** anzustreben.
- Die **Entwicklung** soll sich auf die **Hauptorte** konzentrieren.
- Auf die **Erhaltung** und **Vernetzung** von **Freiflächen**, die für das Mikroklima wichtig sind, soll geachtet werden.
- Auf eine möglichst zentrale **wohrtnahe Verteilung des Einzelhandels** ist zu achten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich an zu erarbeitenden regionalen Einzelhandelskonzept orientieren.
- Die Siedlungsentwicklung ist frühzeitig mit den **Nachbarkommunen abzustimmen** - gegebenenfalls auch über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus, um harmonische Strukturen ohne vermeidbare Verkehrsbelastungen zu erreichen.²⁷⁵

Auch hier steht wie bei der Wohnbaukonferenz der informelle Austausch über Wohnen und Siedlungsentwicklung im Fokus. Diese Grundsätze beinhalten auch für Österreich relevante Abstimmungsansätze auf regionaler Ebene. Die formulierten Grundsätze können für Stadtregionen daher als Vorbild für die Erstellung eines Grundlagenkatalogs dienen.

²⁷⁵ WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Moro-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung, abgerufen am 21.08.2017.

5.7. AkteurInnen

Die AkteurInnen einer Stadtregion sind für die Erstellung und Umsetzung einer stadtre-regionalen Wohnbaustrategie von großer Bedeutung. Im speziellen sind hier die Gemeinden und deren politische Verantwortlichen zu nennen. Die **GemeindemandatarInnen** spielen eine zentrale Rolle in dem Prozess. Einerseits müssen sie sich dazu entschließen, dass sie im sozialen Wohnbau Kooperationen eingehen wollen, andererseits verlieren sie durch eine stadtreregionale Zusammenarbeit an Entscheidungsspielraum in ihrem eigenen Wirkungsbereich. Somit muss der Mehrwert einer Kooperation deutlich gemacht werden, um Vorbehalte gegen eine solche Kooperation abzubauen.

Die **Länderebene** muss attraktive Rahmenbedingungen schaffen, um stadtreregionale Kooperation stärker zu forcieren. Dabei ist ein besonderer Fokus auf die administrative und finanzielle Unterstützung der Gemeinden zu richten. Die Länder müssen einen noch stärkeren Fokus auf die wachsenden Stadtregionen legen. Bei Förderungen (z.B. Wohnbauförderung) wäre eine Koppelung an stadtreregionale Kooperationen denkbar. Außerdem nehmen die Länder als Aufsichtsorgan für Widmungsvorgänge und für die Wohnbauförderung eine zentrale Rolle ein.

Die **Bundesebene** ist ebenfalls gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, um stadtre-regionalen Wohnbau verwirklichen zu können. Auch die angekündigten Wohnbauoffensiven müssen mit Fokus auf die Wachstumsregionen realisiert werden. Auch haben potenzielle Änderungen im Mietsrechtgesetz, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und im Wohnungseigentumsgesetz Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnbaustrategie.

Neben den rein staatlichen AkteurInnen nehmen **GrundstückseigentümerInnen** eine zentrale Rolle ein. Diese sind allerdings keine homogene Gruppe und können sehr vereinfacht in staatliche und **private GrundstückseigentümerInnen** unterteilt werden. Privates Grundstückseigentum ist die dominierende Eigentumsform in Österreich. Bei Wohnbauprojekten auf Grundstücken von Privaten müssen diese vom/von der ProjektwerberIn oder der öffentlichen Hand zunächst erworben werden, oder die Nutzungsrechte mittels Baurecht gesichert werden. Durch starke Baulandhortung in Österreich ist die Aktivierung von geeigneten Flächen für den Wohnbau in den letzten Jahren äußerst schwierig geworden. Hier müssen neue Wege bestritten werden, um Bauland einer Bebauung zuzuführen. Dabei sind vor allem private GrundstückseigentümerInnen gefragt ihre Grundstücke zugänglich zu machen. Auch **öffentliche GrundstückseigentümerInnen** sind, für den sozialen Wohnbau von Bedeutung, da diese Grundstücke oftmals unter Marktwert überlassen. Die Grundstücksreserven der öffentlichen Hand sind allerdings abnehmend und in Ballungszentren kaum vorhanden. Deshalb sind Gemeinden, Länder und der Bund gefordert verstärkt Grundstücke zu erwerben, um in Ballungsräumen sozialen Wohnbau zu ermöglichen.

Die **Raumplanung** der Länder und die Regional- und GemeindeplanerInnen sind gefordert, Grundstücke in raumplanerisch sinnvollen Lagen auszuwählen, die sich für eine Be-

bauung eignen. Grundsätzlich muss auch vielerorts ein Umdenken in der Planung stattfinden und primär auf Geschoßwohnungsbau oder andere verdichtete Bauweisen gesetzt werden. Auch in der **Architektur** müssen neue Wege gegangen werden und eine Abkehr vom freistehenden Einfamilienhaus erwirkt werden. Verdichtete Bauweisen müssen wieder stärker im Fokus von Planung und Architektur stehen.

Die Bevölkerung muss ebenfalls frühzeitig in einen Entwicklungsprozess eingebunden werden. Auch hier gibt es unterschiedliche Gruppen, wie AnrainerInnen, BewohnerInnen, BürgerInneninitiativen oder Wohnungssuchende, die unterschiedliche Interessen vertreten.

AnrainerInnen können die Realisierung von Wohnbauprojekten beeinflussen. Hier muss unterschieden werden, ob diese **NachbarInnen** im Sinne der Parteistellung im Bauverfahren sind (z.B. EigentümerIn der Liegenschaft/Wohnung), oder ob es sich „nur“ um **BewohnerInnen** (z.B. MieterInnen) handelt, die sich in den Prozess einbringen wollen. NachbarInnen im Sinne des Bauverfahrens können sich im Bauverfahren einbringen und das Projekt auf diesem Wege beeinflussen. Alle BewohnerInnen, also auch solche ohne Parteistellung, können sich in einer **BürgerInneninitiativen** formieren, und so den Bau von Wohnungen verzögern. Einwände gegen Wohnbauprojekte ergeben sich meist aus Unsicherheit über die tatsächliche Entwicklung und die Ausgestaltung der Projekte. Durch Aufklärungsarbeit und transparente Planungsabläufe kann dies entschärft werden. **Wohnungssuchende** haben in der Natur der Sache eine andere Einstellung zu Wohnbauprojekten, da diese auf neuen Wohnraum angewiesen sind.

Auch **Vereine** können für das Gelingen eines Wohnbauprojektes wichtig sein. Die Vereinskultur in Österreich ist ungebrochen und in allen Gemeinden gibt es ein mehr oder weniger gut ausgebautes Netz an Vereinen, oftmals auch Ortsverschönerungsvereine oder ähnliches. Diese gilt es, in einem Projekt ebenfalls an Bord zu holen.

Die **Medien** sind für die Kommunikation solcher Vorhaben wichtig. Daher sollte stets gute Öffentlichkeitsarbeit betrieben werden. Andernfalls können Medien dazu verleitet sein, selbst Meinungsmache zu betreiben und Kooperationsbestrebungen oder Projekte mit Negativkampagnen zu verhindern.

Eine zentrale Rolle kommt **BauträgerInnen bzw. ProjektwerberInnen** zu. Diese können entweder privatwirtschaftlich, gemeinnützig oder kommunal organisiert sein. Eine Wohnbaustrategie sollte alle drei Bereiche abdecken, wenngleich der Fokus auf sozialem Wohnbau liegen soll. Private ProjektwerberInnen versuchen ihren Gewinn zu maximieren, während gemeinnützige ProjektwerberInnen nach dem Kostendeckungsprinzip vorgehen. Wohnbau direkt durch die Gemeinden ist in Österreich fast nicht mehr im Neubau vorhanden. Im Bestand spielen diese, vor allem in Städten, allerdings noch immer eine wichtige Rolle.

Interessensvertretungen und regionale Verbände können eine stadtregerale Wohnbaustrategie ebenfalls zu beeinflussen versuchen. Die Wirtschaftskammer, die Arbeiter-

kammer, die Gewerkschaft oder die Landwirtschaftskammer können sich in einen solchen Prozess, aufgrund des Fokus auf leistbaren Wohnraum, einschalten und aktiv mitwirken wollen. Auch Tourismusverbände könnten sich am Diskussionsprozess beteiligen. Auch andere bisher eingegangene **interkommunale oder regionale Kooperationen** können ebenfalls zentrale AkteurInnen darstellen. Vor allem Abmachungen mit anderen Gemeinden in der Siedlungsentwicklung müssen bei der Umsetzung einer solchen Strategie besonders berücksichtigt werden.

Die AkteurInnenlandschaft ist in ihren Feinheiten in jeder Stadtregion unterschiedlich, doch die wichtigen StakeholderInnen sind meist recht ähnlich. Um eine Wohnbaustrategie umsetzen zu können müssen strategische Überlegungen getroffen werden, welche AkteurInnen unterstützend wirken könnten. Diese sollten durchaus miteingebunden werden, um Vorbehalte auszuräumen. Aber auch AkteurInnen, die einer solchen Strategie und einem gemeinsamen Vorgehen ablehnend oder skeptisch gegenüberstehen, sollten am Prozess beteiligt werden, um deren Vorbehalte auszuräumen. Ein transparenter Prozess kann bereits viele Vorbehalte ausräumen.

5.8. Möglichkeiten der Finanzierung von stadtreregionalem Wohnbau

Bei den Kosten und deren Finanzierung muss man klar zwischen den Kosten für die Erstellung einer Wohnbaustrategie und den Kosten für die Verwirklichung einer solchen Wohnbaustrategie und der darin befindlichen Wohnbauprojekte differenzieren.

Die **Kosten für Kooperationen** unterscheiden sich je nach Grad der Institutionalisierung. Informelle Kooperationen sind faktisch ohne finanziellen Aufwand durchzuführen. Wohnbaukonferenzen würden schon einen finanziellen Aufwand bedeuten und könnten aktiv von den Ländern oder dem Bund gefördert werden. Die Institutionalisierung von stadtreregionalem Wohnbau ist durchaus mit größeren Ausgaben verbunden. Die Gründung und Finanzierung eines Stadtregionalen Managements oder einer Stadtregionalen Planungs- und Entwicklungsgesellschaft sowie einer stadtregionalen Wohnbaugesellschaft ist mit Kosten verbunden. Durch eine Verbesserung der Effizienz in der Verwaltung des Wohnungsbestandes kann sich diese Strukturreform allerdings schnell rechnen. Zu prüfen sind auch Zuschüsse der Länder oder des Bundes, um stadtreregionale Kooperation zu fördern. Auch der Einsatz von EU-Mitteln scheint hier möglich zu sein.

Die **Kosten zur Anschaffung von geeigneten Flächen** für den stadtregionalen Wohnbau müssen teilweise von den Ländern und teilweise von den Gemeinden getragen werden. Einige Bundesländer verfügen über sogenannte Bodenfonds zum Ankauf von Flächen für Bautätigkeiten. Stadtreregionen können beim Ankauf von Grundstücken durch Bodenfonds unterstützt werden, um einen Flächenpool für die zukünftige Entwicklung

aufzubauen. Es sei allerdings auch angemerkt, dass viele Gemeinden bereits über geeignete Flächen für den Wohnbau verfügen, um die künftige Entwicklung steuern zu können. Zur Etablierung eines stadtregeralen Flächenpools muss neben dem Ankauf auch der Flächentausch mit privaten GrundstückseigentümerInnen oder die Baulandumlegungen aktiv betrieben werden.

Die **Kosten für die Realisierung von stadtregeralen Wohnbauprojekten** können teilweise durch die Wohnbauförderung gedeckt werden. 2015 wurden österreichweit 1,35 Milliarden Euro für den Neubau von Geschoßwohnungsbau durch Mittel der Wohnbauförderung ausgegeben²⁷⁶. Dieses Finanzierungsmittel wird für den stadtregeralen Wohnbau von großer Bedeutung sein, sollten Bund oder Länder nicht zusätzliche finanzielle Mittel für Stadtregerale bereitstellen. Gemeinden müssen allerdings in den sozialen Wohnbau investieren. Hier ist noch anzumerken, dass die Investitionen in Wohnbau nicht verloren gehen und monatlich Rückflüsse aus Mieteinnahmen zu erwarten sind. Diese können wiederum für die Finanzierung neuer Wohnbauprojekte verwendet werden. Auch bei Infrastrukturkosten und Erhaltungskosten sind größere und kompakt gebaute Wohneinheiten ökonomisch effizienter. So könnte stadtregeraler Wohnbau zu mehr Kostenwahrheit beitragen. Ziel muss es sein ein System aufzubauen, dass sich durch Rückflüsse und Reinvestitionen Großteils selbst trägt.

Die **Kosten für die Sanierung und Attraktivierung des Bestands** können ebenfalls teilweise durch die Wohnbauförderung gedeckt werden. 2015 wurden österreichweit 640 Millionen Euro für die Sanierung von Wohnungen aus Mitteln der Wohnbauförderung aufgewendet.²⁷⁷ Die Wohnbauförderung ist somit auch für die Sanierung von bestehenden Wohnbauten wichtig. Eine Beteiligung der MieterInnen an den Sanierungskosten ist allerdings ebenfalls möglich. So sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen monatlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vor, der für notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet wird. Auch MieterInnen in Wohnungen in denen das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt können für eine befristete Dauer mittels einer Hauptmietzinserrhöhung gemäß §18 MRG an den Kosten der Sanierung beteiligt werden. Nichtsdestotrotz müssen gemeinnützige und kommunale Wohnbauunternehmen dem sozialen Anspruch gerecht werden und nach Möglichkeit die Sanierungen mit den Rückflüssen aus Mieteinnahmen finanzieren.

Die Kosten für eine stadtregerale Kooperation im sozialen Wohnbau unterscheiden sich nach der Intensität der Kooperation. Auch die Kosten für Maßnahmen sind je nach Ausgestaltung unterschiedlich. Förderungen und finanzielle Unterstützung für Gemeinden bzw. Stadtregerale sind vorhanden, sollten allerdings durch Bund und Länder ausgebaut werden, um die Kosten für Kooperation für Gemeinden niedrig zu halten.

²⁷⁶ INSTITUT FÜR IMMOBILIEN, BAUEN UND WOHNEN GMBH (2016): S. 21.

²⁷⁷ *ibid.*

5.9. Mehrwert und Auswirkungen einer stadtregeralen Wohnbaustrategie

Für Gemeinden ergeben sich durch die Implementierung einer Wohnbaustrategie und einem gemeinsamen stadtregeralen sozialen Wohnungsmarkt zahlreiche positive Effekte, aber aus Sicht der Gemeinden auch negative Auswirkungen vor allem in der selbstständigen Entscheidungsfindung. Die größten Vorteile einer Wohnbaustrategie sind einerseits die strategische Planbarkeit des Wohnungsbedarfs anhand der Wohnungsbedarfsprognose, die Bündelung der Kräfte in der Bestandsverwaltung und im Neubau sowie der daraus resultierende stadtregerale soziale Wohnungsmarkt. Dieses wäre vor allem für die Bevölkerung der Stadtregeren sinnvoll, da sie ein breiteres Angebot an Wohnraum zur Auswahl hätten und so die Flexibilität in der Stadtreger gestei­gert wird. Der größte Nachteil für Gemeinden wäre der Verlust der alleinigen Entscheidungskompetenz in der Siedlungsentwicklung und ein daraus resultierender höherer Abstimmungsbedarf mit anderen Gemeinden. Daraus können allerdings wiederum Synergien entstehen die positive Auswirkungen auf die einzelnen Gemeinden haben.

5.9.1. Mehrwert für die Stadtreger

Die Bündelung der Kräfte in Stadtregeren macht in unterschiedlichen Bereichen Sinn. Der Wohnbau und die Siedlungsentwicklung sind zwei zentrale stadtregerale Politikfelder. Beide sind stark von den jeweiligen Gemeinden abhängig und fallen in deren Kernkompetenz. Durch die immer komplexer werdenden Problemstellungen ist eine Bündelung der Kräfte innerhalb einer Stadtreger zukünftig unausweichlich. In den vorherigen Kapiteln wurde bereits auf die Ausgestaltung einer Wohnbaustrategie eingegangen. Dieses Unterkapitel soll positive Auswirkungen eines solchen koordinierten Vorgehens aufzeigen.

Die **langfristige Planbarkeit** des Wohnungsbedarfs und die Verortung des Bedarfs in der Stadtreger muss Kern eines strategischen Ansatzes sein. Eine Wohnungsbedarfsprognose kann diese Orientierung am tatsächlichen Bedarf ermöglichen. Anhand dieser kann mittel- und langfristig für genügend Wohnraum in der Stadtreger gesorgt werden. Auch kann durch die Beschäftigung mit der Thematik die Bedeutung des sozialen Wohnbaus für die Stadtreger verstärkt werden und mögliche Vorbehalte beseitigt werden.

Durch **aktive Bodenpolitik** in der Stadtreger sollen Flächen für künftige Entwicklungen in der Stadtreger gesichert werden. Dies ist besonders für sozialen Wohnbau wichtig, da dieser auf günstige Grundstücke angewiesen ist, um leistbaren Wohnraum produzieren zu können. Außerdem trägt aktive Bodenpolitik zur Baulandmobilisierung in der Stadtreger bei und ist somit eine wichtige raumplanerische Maßnahme, um beispielsweise der Zersiedelung entgegenzuwirken.

Eine **gemeinsame Bestandsverwaltung und Bestandsinstandhaltung** kann zu einer effizienteren Mittelverwendung führen. Durch gemeinsamen Einkauf von Materialien und Ausschreibungen können finanzielle Vorteile für Gemeinden entstehen, die sie alleine nicht in diesem Umfang hätten. In finanzschwachen Gemeinden oder in Gemeinden mit einem großen sozialen Wohnungssegment können durch die gemeinsame Finanzierung positive Effekte entstehen.

Die **Sanierung von Bestandswohnungen** trägt zu einer Attraktivierung der Wohnverhältnisse und einer Steigerung der Wohnqualität im sozialen Wohnbau bei. Durch solche Maßnahmen kann auch das Image des sozialen Wohnbaus verbessert werden.

Auch der **gemeinsame Bau von Wohnraum** in der Stadtregion kann zu einer Effizienzsteigerung führen, da die Nachfrage gebündelt in größeren Einheiten, passend zum Ortsbild, gedeckt werden kann. Durch eine gemeinsame Finanzierung kann sozialer Wohnbau auch in kleinen oder finanzschwachen Gemeinden realisiert werden, die sich sonst keine finanziellen Mittel für den Bau solcher Wohnungen hätten. Positive Wohnbauprojekte können beispielsweise auf einer stadtregionalen Wohnbaukonferenz gezeigt werden, um die Möglichkeiten der Entwicklung aufzuzeigen und Ängste und Vorbehalte in Gemeinden auszuräumen versuchen.

Zentrales Element einer stadtregionalen Wohnbaustrategie wäre die **Etablierung eines stadtregionalen Wohnungsmarkts für den sozialen Wohnbau**. In diesem könnten alle BürgerInnen unter einer gewissen Einkommensgrenze auf den gesamten sozialen Wohnungsmarkt der Stadtregion zugreifen. Dies würde die derzeit oftmals vorherrschende Einschränkung der Vormerkung nur in der Hauptwohnsitzgemeinde auf stadtregionale Ebene heben. Somit haben auch BürgerInnen aus Gemeinden ohne sozialen Wohnbau Zugang zu sozialem Wohnbau. Als weiteren Effekt dieser Maßnahme hätte die Bevölkerung in der Stadtregion ein größeres Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen zur Auswahl. So könnte von der Einzimmerwohnung bis zum Reihenhaus unterschiedliche Bedürfnisse im sozialen Wohnbau abgedeckt werden und den Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Ebenfalls anzumerken ist, dass **staatliche Investitionen** in den Wohnbau einerseits Arbeitsplätze generieren und somit **konjunkturfördernd** wirken. Andererseits gehen Investitionen in den Wohnbau nicht „verloren“. Die getätigten **Ausgaben sind weiterhin in Form von Wohnraum verfügbar**. In der Betriebswirtschaft würde man von der Schaffung von Anlagevermögen sprechen. Nach getätigter Investition sorgen Mieteinnahmen für konstante Rückflüsse ins Gemeindebudget und können für weitere Wohnbauprojekte verwendet werden. Ziel muss es sein, dass sich der soziale Wohnbau weitgehend selbst trägt.

Ferner haben Gemeinden in einer Stadtregion organisiert eine **bessere Verhandlungsposition** gegenüber anderen Gebietskörperschaften (Bund, Land,...) oder ProjektwerberInnen. Für BauträgerInnen bzw. ProjektwerberInnen können **Stadtregionen mit einem/einer zentralen AnsprechpartnerIn** für sozialen Wohnbau **attraktiv** sein, da die-

se genau wissen wer zuständig ist. Dieses Prinzip funktioniert ähnlich wie bei interkommunalen Betriebsgebieten, wo eine Agentur Grundstücke zur Verfügung stellt. Auch im sozialen Wohnbau soll durch einen Flächenpool eine solche Situation geschaffen werden, um vor allem gemeinnützige Bauvereinigungen zum Bau in der Stadtregion zu bewegen.

Langfristig muss es das Ziel sein, dass die **räumliche Entwicklung in der Stadtregion abgestimmt** wird. Eine Wohnbaustrategie kann der erste Schritt in diese Richtung sein, da es dabei nicht nur um Wohnbau sondern um Siedlungsentwicklung als Ganzes geht. Die Umgebung muss in solchen Projekte mitberücksichtigt werden.

Mehrwert:

- Strategische Planung im Wohnbau orientiert am Bedarf
- Sicherung von Bauland für zukünftige Entwicklungen durch aktive Bodenpolitik
- Stadtregeraler Bau, Instandhaltung und Verwaltung von Wohnraum
 - Effizienzsteigerung der Bestandsverwaltung und Bestandsinstandhaltung
 - Steigerung der Wohnqualität durch Sanierung des Wohnungsbestandes
 - Sozialer Wohnbau auch in nicht finanzstarken Gemeinden
 - Positive Wohnbaubeispiele in der Stadtregion können weitere Projekte nach sich ziehen und Ängste und Vorbehalte ausräumen
 - Staatliche Investitionen gehen nicht verloren, sondern bleiben in Form von Wohnraum erhalten, aktivieren aber trotzdem die Konjunktur
 - Mieteinnahmen sorgen für ständigen Geldfluss für weitere Investitionen
- Zugang zum stadtregeralen sozialen Wohnungsmarkt für alle Haushalte unter einer Einkommensgrenze
 - Zugang in den sozialen Wohnraum auch für BürgerInnen aus Gemeinden ohne sozialem Wohnbau
 - Größeres Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen: von der Einzimmerwohnung bis zum Reihenhaus
- Bessere Verhandlungsposition als Stadtregion gegenüber ProjektwerberInnen, Bund oder Land
- Attraktiv für BauträgerIn / ProjektwerberIn wenn ein/eine klare/r AnsprechpartnerIn in der Stadtregion vorhanden ist und auch Flächen zur Verfügung stellen kann
- Gemeinsame Abstimmung der Siedlungsentwicklung!

5.9.2. Auswirkungen auf die Stadtregion

Neben dem Mehrwert für die Region gibt es natürlich auch Auswirkungen, die nicht für alle AkteurInnen zufriedenstellend sein werden. Die größte Auswirkung ist die **Einschränkung der Entscheidungskompetenz der Gemeinden**, durch die geplante koordinierende Rolle der Stadtregion, im sozialen Wohnbau. Dieser Einschnitt wird in vielen Gemeinden zu Diskussionen führen, da es sich bei einer solchen stadtregionalen Koordinationsfunktion um den teilweisen Verlust von Macht handelt. Eine gänzliche Verlagerung der Entscheidungsbefugnis auf stadtregionale Ebene wird derzeit vermutlich nicht möglich sein, muss allerdings langfristig das Ziel sein. Nach den derzeit bereits vorhandenen Modellen wird den Stadtregionen allerdings maximal nur eine koordinierende Rolle im sozialen Wohnbau und in der Siedlungsentwicklung zukommen.

Aus dieser verstärkten stadtregionalen Koordination entsteht ein **höherer Koordinationsaufwand** der die Entscheidungsfindung in der Stadtregion nicht vereinfachen wird. Derzeit plant jede Gemeinde eigenständig, zukünftig wird man Kompromisse mit anderen Gemeinden eingehen müssen.

Gemeinden die bisher keinen oder wenig sozialen Wohnbau errichtet haben profitieren von einer Öffnung des Zugangs zum sozialen Wohnungsmarkt innerhalb der Stadtregion. Hier müssen Mechanismen gefunden werden, damit Gemeinden mit einem großen sozialen Wohnungssegment nicht benachteiligt werden und Gemeinden mit keinem sozialen Wohnungssegment nicht übermäßig bevorzugt werden.

Eine solche Strategie und ein koordiniertes Vorgehen haben ebenfalls **räumliche Auswirkungen**. Die Maßnahmen sind so konzipiert, dass sie raumplanerischen Zielvorstellungen folgen, doch kann es durchaus auch zu negativen räumlichen Auswirkungen kommen. Einerseits kann es zum **Anstieg von Bodenpreisen** durch verstärkte Ankäufe durch Gemeinden, durch Bodenfonds oder durch die Stadtregion kommen. Der soziale Wohnbau könnte sich **räumlich auch auf wenige Gemeinden konzentrieren** und finanzstarke Gemeinden könnten durch „Abschlagszahlungen“ Bautätigkeiten auf ihrem Gemeindegebiet unterbinden.

Auch für Kernstädte könnte es negative Auswirkungen geben, da **BauträgerInnen auf günstigere Grundstücke im Ballungszentrum ausweichen könnten** und somit die Wohnkosten in Kernstädten, aufgrund des fehlenden Neubaus, noch stärker steigen. Bei der Verlagerung der Bautätigkeiten aus den Kernstädten besteht wiederum die Gefahr, dass Bautätigkeiten auf der „grünen Wiese“ ohne raumplanerische Qualitäten durchgeführt werden. Die **Verlagerung von neuem sozialem Wohnbau** in Außenzonen kann für Kernstädte, die im Regelfall die Arbeitsplatzzentren darstellen, auch zu zusätzlichen Problemen führen. So könnten sich beispielsweise die PendlerInnenströme noch zusätzlich verstärken. Der lediglich Fokus auf Wohnbau alleine ist in Stadtregionen vermutlich zu wenig, vielmehr bedarf es einer ganzheitlichen Strategie, um die räumliche Entwicklung in ihren unterschiedlichen Facetten zu beeinflussen und zu steuern.

Die Planung der Bauvorhaben basiert auf den **Bevölkerungsprognosen** und den **Wohnbauprognosen** in den Stadtregionen. Sollten sich diese als **unzutreffend** herausstellen oder den Bedarf in den falschen Gemeinden verorten, könnte es zu Leerstand im Neubau kommen. Auch können solche Prognosen nicht eintreten und sich die Stadtregion beispielsweise schwächer entwickeln. Durch

Auch kann sich gegen Wohnbauprojekte, vor allem in Gemeinden mit bisher geringem Anteil an sozialem Wohnbau, **Widerstand** formieren. BürgerInnen könnten versuchen Projekte zu verhindern, was eventuell in den nächsten Wahlen politische Veränderungen in der Gemeinde auslösen kann und in anderen Gemeinden daraufhin abschreckend wirken kann.

Auswirkungen:

- Einschränkung der Entscheidungskompetenz von Gemeinden
- Höherer Koordinationsaufwand in der Stadtregion
- Gemeinden mit wenig oder keinem sozialen Wohnbau profitieren von einer Öffnung des sozialen Wohnungsmarkts in der Stadtregion
- Negative Räumliche Auswirkungen
 - Zusätzlicher Anstieg der Bodenpreise durch aktive Bodenpolitik
 - Konzentration der Bautätigkeiten auf wenige Gemeinden
- Negative Auswirkungen auf Kernstädte
 - Gänzliche Verlagerung des Neubaus in andere Gemeinden
 - Weitere Steigerung der Wohnkosten
- Unzutreffende Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognosen können zu falschem räumlichen Fokus führen
- Widerstand gegen Neubauprojekte und daraus resultierende politische Konsequenzen

5.10. Conclusio zu „5. Ansätze zur Umsetzung von stadtreregionalem sozialem Wohnbau“

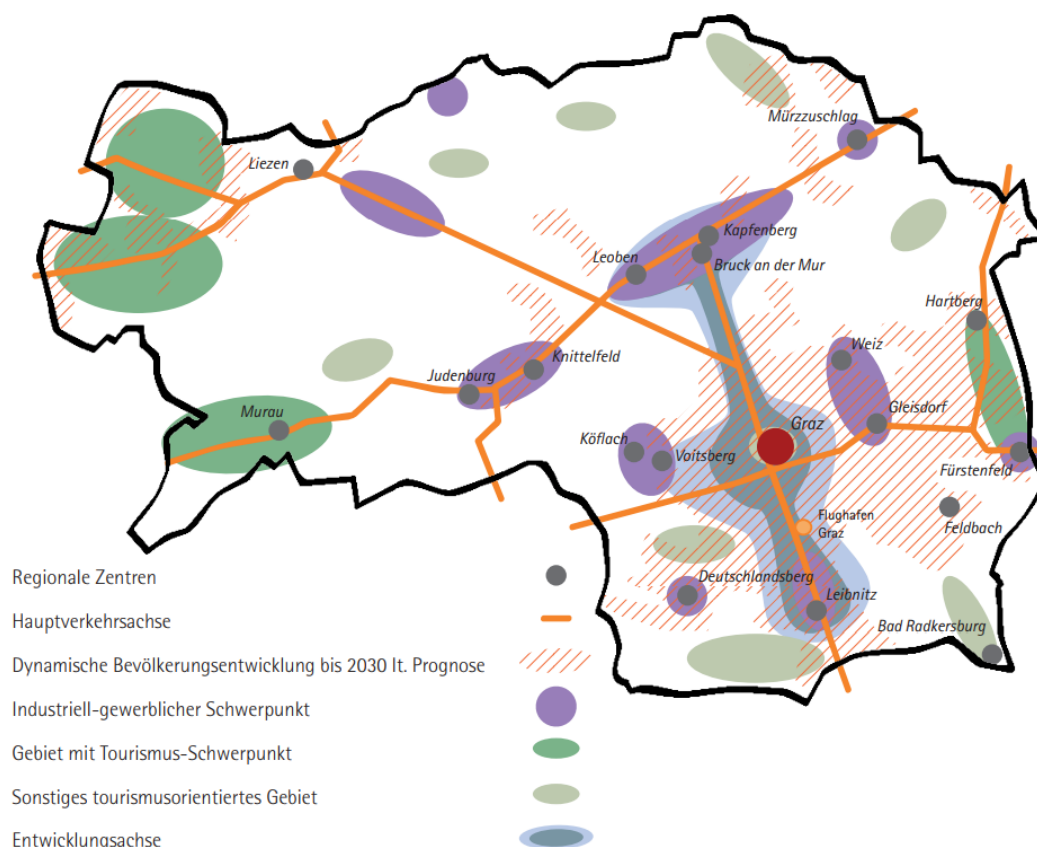
Für die stadtreregionale Kooperation im Wohnbau gibt es **unterschiedliche Formen** die von informellen Kooperationen bis hin zu institutionalisierten Kooperationen reichen. Zunächst wäre es wichtig, dass Gemeinden in einer Stadtregion gemeinsam beginnen, über Problemlösungen im Wohnbau zu diskutieren und gegenseitige Erfahrungen auszutauschen. Eine Kooperation kann sehr klein und informell beginnen und in weiterer Folge zu starker Zusammenarbeit und Institutionalisierung führen. Ein mögliches Szenario hierfür wäre die Etablierung einer stadtreregionalen Wohnbaukonferenz als informelle Kooperation, die durch immer stärkere Zusammenarbeit zur Realisierung eines Pilotprojekts für stadtreregionalen sozialen Wohnbau und letztendlich zu einer Institutionalisierung des Wohnbaus in der Stadtregion führen kann. Im Idealszenario werden in weiteren Schritten der Wohnungsneubau und der Bestand an sozialen Wohnbau stadtreregional gesteuert.

Zusammenfassend ermöglicht eine **Wohnbaustrategie eine bessere Planbarkeit** und ein **koordiniertes Vorgehen** im sozialen Wohnbau. Durch die stadtreregionale Abstimmung und vor allem die Öffnung des sozialen Wohnungsmarktes in der Stadtregion können wichtige Impulse für die Leistbarkeit von Wohnraum gesetzt werden. Die AkteurInnen in der Region müssen frühzeitig in den Prozess eingebunden werden, und dieser muss transparent gestaltet werden. Gemeinden müssen allerdings auch gewisse Kompetenzen abgeben, um eine solche Koordinierung auf stadtreregionaler Ebene zu ermöglichen. Es ist allerdings notwendig, Aufklärungsarbeit zu leisten, um den Mehrwert einer solchen Kooperation zu kommunizieren und die Gemeinden überzeugen zu können.

6. Fallbeispiele

In diesem Kapitel wird auf zwei steiermärkische Stadtregionen genauer eingegangen. Dabei handelt es sich um die Mittelstadtregion Leoben und die Kleinstadtregion Weiz (siehe Abbildung 32: Strukturbild der Steiermark). Die Mittelstadtregion Leoben erstreckt sich von der Stadt Leoben bis nach Kapfenberg und weist einen industriell-gewerblicher Schwerpunkt auf. Außerdem liegt die Stadtregion an wichtigen Hauptverkehrsachsen. Die Kleinstadtregion Weiz ist ebenfalls industriell-gewerblich dominiert und erstreckt sich von Weiz nach Gleisdorf. Die Auswahl der Beispiele ist damit begründet, dass die Mittelstadtregion Leoben den höchsten Anteil an sozialem Wohnbau in der Steiermark hat, während die Kleinstadtregion Weiz im Gegensatz dazu über den niedrigsten Anteil verfügt. So können sowohl Aussagen zu Entwicklungen getroffen werden, die den sozialen Wohnbau unterstützen als auch hemmen.

Abbildung 32: Strukturbild der Steiermark



AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011c): S. 9.

Das steiermärkische Landesentwicklungsprogramm geht auf die nach Stadtregionen.at definierten Stadtregionen noch nicht ein und hat Großregionen nach Bezirken definiert. Allerdings wird die interkommunale Zusammenarbeit auf Ebene von Stadtregionen von der Landesregierung gewollt und wird derzeit forciert.²⁷⁸

²⁷⁸ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016a): S. 10.

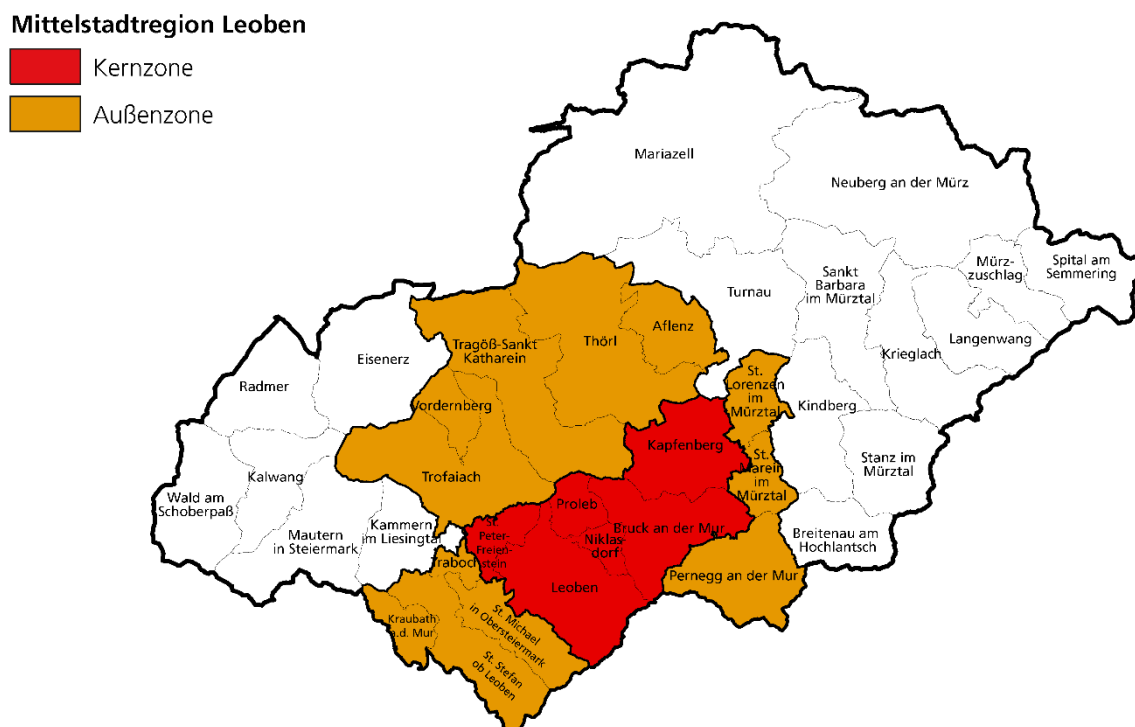
6.1. Obersteiermark Ost – Mittelstadtregion Leoben

Im folgenden Kapitel wird auf die Mittelstadtregion Leoben als Teil der steiermärkischen Region „Obersteiermark Ost“ eingegangen. Dabei wird die Mittelstadtregion immer in Bezug zur Region Obersteiermark Ost gesetzt.

6.1.1. Lage und Abgrenzung der Region

Die Mittelstadtregion Leoben liegt im Nordosten der Steiermark und umfasst Teile der Bezirke Leoben und Bruck-Mürzzuschlag. In der steiermärkischen Regionsabgrenzung, nach dem Landesentwicklungsprogramm aus 2009, sind die Gemeinden der Mittelstadtregion Teil der Region Obersteiermark Ost, die die Bezirke Leoben und Bruck-Mürzzuschlag umfasst. Die Großregion Obersteiermark Ost umfasst insgesamt 35 Gemeinden, 18 davon sind ebenfalls Teil der Mittelstadtregion Leoben (siehe Abbildung 33: Abgrenzung Region Obersteiermark-Ost und Mittelstadtregion Leoben).

Abbildung 33: Abgrenzung Region Obersteiermark-Ost und Mittelstadtregion Leoben



Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Darstellung.

6.1.2. Charakteristik der Region

In der **Region Obersteiermark Ost** leben **161.618 Menschen in 35 Gemeinden**. Die Bevölkerung konzentriert sich dabei vor allem auf die Städte Leoben, Kapfenberg, Bruck an der Mur und Mürzzuschlag.²⁷⁹ Historisch ist die Region stark von ihrem wirtschaftlichen **Fokus auf Montan- und Industrieproduktion** geprägt und auch heute eine der bedeutendsten Industrieregionen Österreichs. Seit Jahrzehnten ist diese Region in einem Umstrukturierungsprozess. Aufbauend auf dem Knowhow aus der Eisen- und Stahlproduktion wurde verstärkt auf andere Industriezweige und Produktentwicklung gesetzt. Dadurch entstanden rege Pendelbeziehungen mit dem steirischen Zentralraum und besonders mit der Landeshauptstadt Graz. Zahlreiche gut ausgebildete Menschen pendeln täglich aus Graz in die Region Obersteiermark Ost, aber auch aus der Region nach Graz.²⁸⁰

Durch die Umstrukturierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Wegfall tausender Arbeitsplätze, vor allem in der Eisenindustrie ist die **Bevölkerungszahl seit Jahrzehnten rückläufig**. Zur ging zwischen 2011 und 2015 die Bevölkerung in der gesamten Region um 2.273 Personen (1,39%) zurück, allerdings gibt es in einigen Gemeinden auch Bevölkerungszuwachs²⁸¹. Die Region steht also vor der Herausforderung der **Abwanderung aus ländlich-peripheren Regionen**, besonders im Norden um Mariazell und Eisenerz, während die Siedlungs- und Arbeitszentren der Region wie Leoben oder Bruck an der Mur Bevölkerungszuwächse verzeichnen.²⁸² Die ÖROK-Bevölkerungsprognose prognostiziert **bis 2030 einen weiteren Rückgang der Bevölkerung** in der Region Obersteiermark Ost.²⁸³ Abseits der Zentren der Region wird die Bevölkerung in den meisten Regionen um bis zu 10% zurückgehen.

Die **Mittelstadtregion Leoben** ist als Teil der Region Obersteiermark Ost auch stark industriell geprägt. **Etwa zwei Drittel der Bevölkerung** (105.482 EinwohnerInnen)²⁸⁴ der Region Obersteiermark Ost leben in der Mittelstadtregion Leoben. Die negative Bevölkerungsentwicklung ist hier allerdings ebenfalls erkennbar, wenngleich nicht so stark (-245 Personen, -0,23% zwischen 2011 und 2015). In der **Kernzone** kam es in diesem Zeitraum zu einer **Bevölkerungssteigerung** von 199 Personen (+ 0,28%), während es in der Außenzone zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekommen ist (-444 Personen, -1,25%). Die Mittelstadtregion Leoben senkt den Bevölkerungsschwund in der Gesamtregion Obersteiermark Ost somit, denn betrachtet man nur die Gemeinden der Region oh-

²⁷⁹ STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

²⁸⁰ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011a): S. 19.

²⁸¹ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 UND STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

²⁸² AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011a): S. 9.

²⁸³ *ibid.*: S. 11.

²⁸⁴ STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

ne der MSR Leoben, so ging die Bevölkerung im Beobachtungszeitraum um 2.028 Personen (3,49%) zurück.²⁸⁵

Die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren sich entlang des Mur- und Mürztals. Das steiermärkische Landesentwicklungsprogramm identifiziert die Städte **Leoben, Bruck an der Mur, Kapfenberg und Mürzzuschlag als regionale Zentren** in ihrer zentralörtlichen Einstufung.²⁸⁶ Diese sind kettenförmig aneinandergereiht und bilden neben Graz die zweite wichtige Agglomeration der Steiermark. Leoben, Bruck an der Mur und Kapfenberg sind Teil der Kernzone der Mittelstadtregion Leoben. Die Bautätigkeiten sind ebenfalls stark auf die Mittelstadtregion Leoben konzentriert. Neuer Wohnraum wird vor allem in der Kernzone der Stadtregion benötigt, in den übrigen Gemeinden der Region Obersteiermark Ost muss mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang und einer zunehmenden Überalterung umgegangen werden. Damit gehen unterschiedliche Herausforderungen wie der Umgang mit dem Wohnungs-/Gebäudebestand in schrumpfenden Gemeinden, der Versorgungssicherheit für die Bevölkerung, der Zunehmenden Mobilitätsbeschränkung älterer BürgerInnen oder der Erhaltung von sozialer Infrastruktur einher.²⁸⁷

6.1.3. Regionale Planungsdokumente

In der Region Obersteiermark Ost gibt es **drei wesentliche regionale Planungsdokumente** für die gesamte Region.

Das **Regionsprofil Obersteiermark Ost** kann als Bestandsanalyse der Region bzw. Grundlagenforschung verstanden werden und zeigt die Charakteristik, den Status quo und zukünftige Entwicklungsoptionen auf. Dieses bildet die Grundlage für die in Kapitel 6.1.2 vorgenommene Charakterisierung der Region.

Das **Regionale Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost** (REPRO OSO) ist eines von sieben vom Land verordneten Programmen auf regionaler Ebene und umfasst die Bezirke Leoben und Bruck-Mürzzuschlag. Das Entwicklungsprogramm beinhaltet rechtlich verbindliche räumliche Entwicklungsziele und Maßnahmen.²⁸⁸

Das **Leitbild der Großregion Obersteiermark Ost 2014+** bildet das zentrale Arbeitsinstrument der regionalen Planung und beinhaltet die strategische Ausrichtung und Arbeitsschwerpunkte.²⁸⁹

²⁸⁵ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 UND STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

²⁸⁶ § 3 (5) Art. 1 LEP 2009.

²⁸⁷ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011a): S. 16f.

²⁸⁸ WEBSITE LAND STEIERMARK, Die 7 Regionalen Entwicklungsprogramme der Steiermark 2016, abgerufen am 04.08.2017.

²⁸⁹ WEBSITE LAND STEIERMARK, Regionale Entwicklungsleitbilder Steiermark, abgerufen am 04.08.2017.

Außerdem gibt es ein **wohnungspolitisches Dokument** für die Großregion Obersteiermark Ost: „**Region im Wandel – Strategien für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost**“. Dabei handelt es sich um eine Studie, in welcher Strategien zur Attraktivierung des Wohnungsbestandes ausgearbeitet und der Wohnungsbestand in Mürzzuschlag, Bruck an der Mur und Leoben detailliert untersucht worden ist.

Im Folgenden werden das Regionale Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost, das Leitbild der Großregion Obersteiermark Ost 2014+ und die Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost näher ausgeführt und auf deren Bezug zu sozialem Wohnbau analysiert.

6.1.3.1. Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost

Das Regionale Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost (REPRO OSO) wurde 2016 **von der steiermärkischen Landesregierung verordnet**. Dieses umfasst regionale Entwicklungsziele und Maßnahmen zu deren Erreichung. Das Regionale Entwicklungsprogramm wurde von der Landesregierung erarbeitet und von unterschiedlichen AkteurInnen begutachtet, darunter die Gemeinden der Region sowie der Regionalversammlung, die gemeinsam eine Stellungnahme zum Entwurf abgeben müssen.

Zu den zentralen Zielen des Entwicklungsprogramms zählen gemäß § 2 REPRO OSO 2016 unter anderem die Freihaltung und gemeinsame interkommunale Entwicklung von gewerblich-industriell genutzten Flächen, die Sicherstellung der Daseinsvorsorge in der Region und die Sicherstellung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die in § 2 (6) REPRO OSO 2016 festgeschriebene **flächensparende Siedlungsentwicklung** soll **durch die Erhöhung des Anteils von flächensparenden Wohnformen**, im konkreten Geschößwohnbau und verdichtete Wohnformen, erreicht werden. Bei der Wohnbaulandbedarfsberechnung ist die aktuelle Bevölkerungsprognose anzuwenden, wodurch die Neuausweisung in Gemeinden mit sinkender Bevölkerung erschwert wird. Ferner ist für Bauplätze von Ein- und Zweifamilienhäusern ein durchschnittlicher Maximalwert von 800 m² zulässig. In der Erläuterung der Verordnung findet sich außerdem, dass die Erhöhung des Anteils an verdichtetem Wohnraum zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs und entspricht der **aktuell steigenden Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten mit geringem Erhaltungsaufwand**. Das REPRO OSO hat somit zum Ziel, leistbares Wohnen in verdichteten Bauformen zu schaffen, um besonders den Wohnbedarf von jungen und älteren Menschen abdecken zu können.²⁹⁰

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte war negativ und wird sich gemäß Prognosen auch zukünftig in den meisten Gemeinden negativ entwickeln. In den Siedlungs- und Arbeitszentren kommt es allerdings zu leichten Bevölkerungsgewinnen. Das

²⁹⁰ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016a): S. 21.

REPRO OSO schreibt für Agglomerationsräume vor, dass die **Verdichtung der Zentren** und die zentrale Entwicklung Priorität haben muss. Auch die innerörtliche Attraktivierung, beispielsweise durch die Schaffung hochwertiger Freiräume, soll im Fokus der Planung stehen.²⁹¹

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung wurden zusätzlich Vorrangzonen in Regionalplänen definiert und sind in den örtlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinde ersichtlich zu machen. Ziel solcher Vorrangzonen ist die

„Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).“²⁹²

Der Wohnungsneubau soll dabei vor allem auf die Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung fokussiert werden und der Bestand erhalten und die Wohnqualität verbessert werden.

Die Siedlungsentwicklung ist im Regionalen Entwicklungskonzept Obersteiermark Ost zentral. Auch die Wichtigkeit von verdichteten Bauformen und Geschoßwohnungsbau für eine flächensparende Entwicklung der Region wurden erkannt. Sozialer Wohnbau wird allerdings nicht erwähnt. Lediglich die Bereitstellung von kleineren Wohneinheiten für Jung und Alt wird thematisiert – wie dies erreicht werden soll, wird allerdings nicht näher ausgeführt.

6.1.3.2. Leitbild der Großregion Obersteiermark Ost 2014+

Das Leitbild umfasst die strategische Ausrichtung und Zielsetzung sowie konkrete Projekte in der Region. Das Leitbild wurde unter Einbeziehung zentraler AkteurInnen verfasst und von der Regionalversammlung²⁹³ beschlossen. Grundlage war die Analyse und Bewertung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken in der Region.²⁹⁴

²⁹¹ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016a): S. 23 UND § 3 (5) REPRO OSO 2016.

²⁹² § 5 (1a) REPRO OSO 2016.

²⁹³ Definition Regionalversammlung: „Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2009 trat die neue Regionsabgrenzung in Kraft. Die Regionalversammlung ist das strategische Gremium dieser neuen regionalen Einheit. Sie soll die Entwicklung der Planungsregionen aktiv mitgestalten. Neben einer zentralen Rolle bei der Erstellung des Regionalen Entwicklungsleitbildes gehören die Leitbildumsetzung und die Mitwirkung bei der Erstellung des Regionalen Entwicklungsprogrammes zu ihren Aufgaben. Die stimmberechtigten Mitglieder der Regionalversammlung sind: Landtags- und Nationalratsabgeordnete, die in der Region ihren Hauptwohnsitz haben, die BürgermeisterInnen der in der Region liegenden Gemeinden. Die Konstituierung aller Regionalversammlungen der Steiermark erfolgte Ende 2009.“ nach WEBSITE LAND STEIERMARK, Regionalversammlung, abgerufen am 14.08.2017.

²⁹⁴ HIESS, H., PFEFFERKORN, W., GRUBER, M., & DORINGER, E. (2014): S. 4.

Grundsätzlich steht die Region aufgrund der **konträren Entwicklungen zwischen dem Zentralraum und den ländlich-peripheren Gebieten** vor großen Herausforderungen. In den Zentren muss weiterer Wohnraum bereitgestellt werden, um die Bevölkerung mit Wohnraum versorgen zu können. Dabei kommt es gemäß dem Leitbild vor allem auf **flächensparende, ressourcenschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung** an. In den Abwanderungsregionen muss hingegen die Erhaltung der Bausubstanz sowie der Daseinsvorsorge ermöglicht werden.²⁹⁵

In der SWOT-Analyse wurden unterschiedliche Schwerpunkte berücksichtigt, so auch Lebensqualität inkl. Wohnen, Daseinsvorsorge und Nahversorgung. Die Analyse kommt zum Schluss, dass die **Lebensqualität hoch** ist. Dies trägt gepaart mit hohen Sozialstandards und gut bezahlten Arbeitsplätzen zu einer attraktiven Wohnumgebung bei. Als Schwäche wurde das **unzureichende Wohnungsangebot für Jungfamilien und ZuwanderInnen** genannt. Als Folge daraus wandern immer mehr junge Menschen in andere Regionen aus. Die Region versteht es als Chance, sich als eine Zuwanderungsregion zu positionieren und so eine weitere Schrumpfung zu vermeiden oder zumindest zu vermindern. Auch die zunehmende Bedeutung der Stadtregion und der darin gemeinsam abgestimmten räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung wird, vor allem durch die Nutzung von Agglomerationsvorteilen, als Chance gesehen. Das größte Risiko in der Region ist neben der Abwanderung von Unternehmen der weitere starke Rückgang der Bevölkerung bzw. die Schrumpfung der Bevölkerung in den Kerngebieten.²⁹⁶

Aufbauend auf die Analyse und Bewertung der Region wurden vier strategische Ziele für die Entwicklung der Region abgeleitet. Diese sind:

1. *Die industriell-gewerbliche Kernkompetenz weiterentwickeln*
2. *Den Zentralraum entwickeln und die Zentren attraktiv gestalten*
3. *Die natürlichen und kulturellen Ressourcen der Region nachhaltig in Wert setzen*
4. *Den demografischen Wandel und die damit verbundenen parallelen Wachstums- und Schrumpfungsprozesse managen*²⁹⁷

Diese vier strategischen Ziele gliedern sich wiederum in zwölf Leitthemen und drei Querschnittsthemen auf die jeweils Projekte zugeordnet haben. Besonders die Entwicklung des Zentralraums (Ziel 2) und der Umgang mit dem demografischen Wandel und dessen Wachstums- und Schrumpfungsprozesse (Ziel 4) sind für den Wohnbau von Interesse.

Das Leitthema „Lebendige Stadt- und Ortszentren & Wohnbau“ thematisiert die Problematik von **fehlenden qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungsangeboten** in den Zentren der Obersteiermark. Daher soll ein Projekt begründet werden, das sich mit der Thematik von qualitativ hochwertigem Wohnbau beschäftigt. Dabei soll

²⁹⁵ HIESS, H., PFEFFERKORN, W., GRUBER, M., & DORINGER, E. (2014): S. 11.

²⁹⁶ *ibid.*: S. 13ff und S. 94.

²⁹⁷ *ibid.*: S. 16f.

auf moderne urbane Wohnformen zurückgegriffen werden, die an die jeweiligen Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmt sind, um junge Menschen in der Region zu halten und ZuwanderInnen einen guten Start in der neuen Heimat zu ermöglichen.²⁹⁸ Dabei sollen folgende Punkte besonders Beachtung finden:

- *Attraktivierung der Ortskerne und Sicherstellung der Nahversorgung durch Mischnutzung der Projekte*
- *Neuentwicklung von Brachflächen in den Zentren, um zum sparsamen Umgang mit Boden und Flächen beizutragen*
- *Innovativer Wohnbau in Kombination mit Mobilität/Erreichbarkeit mit ÖPNV, nachhaltige (smarte) Entwicklung der Ortskerne*
- *Entwicklung von neuen Finanzierungsmodellen als Beitrag zum Thema „leistbares Wohnen“²⁹⁹*

Basis dieses Projekts bildet die Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost (siehe 6.1.3.3 Region im Wandel - Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost). Das hier angesprochene **Projekt wurde bisher nicht realisiert** und wurde in der Priorisierung der Projekte nicht als vorrangig angesehen.³⁰⁰

Stadtregionale Zusammenarbeit soll gemäß dem Leitbild ebenfalls stärker forciert werden (Leitthema Stadtregionsentwicklung). Es wird explizit auf Zusammenarbeit im Wohnbau und der Stadtentwicklung eingegangen, die stadtreional besser bewältigt werden können. Die stadtreionale Zusammenarbeit wird in der Steiermark zusätzlich über EFRE-Förderungen in der Periode 2014-2020 begünstigt. Der Wirtschaftsraum Steiermark wird explizit als Fördergebiet ausgewiesen und kann für stadtreionale Kooperationen Fördersatzte zwischen 60-70% geltend machen.³⁰¹

Der obersteirische Zentralraum bzw. die Mittelstadtregion Leoben würden sich für ein Pilotprojekt im stadtreionalen Wohnbau eignen. Die AkteurlInnen vor Ort sehen den Wohnbau als Problem, das stadtreional gelöst werden muss, somit könnten die in Kapitel 4 Stadtreionaler sozialer Wohnbau getroffenen Überlegungen in diesem Raum erstmals getestet werden. Im Bereich der gemeinsamen Betriebsansiedlung wird bereits seit Jahren kooperiert. Diese Strukturen können als Ausgangslage genommen werden, um stadtreionalen Wohnbau zu realisieren. Auch die Finanzierung wäre durch die EFRE-Förderung möglich.

²⁹⁸ HIESS, H., PFEFFERKORN, W., GRUBER, M., & DORINGER, E. (2014): S. 22.

²⁹⁹ *ibid.*: S. 72f.

³⁰⁰ WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

³⁰¹ HIESS, H., PFEFFERKORN, W., GRUBER, M., & DORINGER, E. (2014): S. 72f UND WEBSITE AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, Förderung von Stadt-Stadtumland-Kooperationen, Stadtregionen und urbane Wachstumsimpulse in der Steiermark, abgerufen am 03.09.2017.

6.1.3.3. Region im Wandel - Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost

Die Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost entstand als Basis für das Leitthema „Lebendige Stadt- und Ortszentren & Wohnbau“ im Leitbild der Großregion Obersteiermark Ost 2014+. Ziel war es, aufgrund der Veränderung der Bevölkerung strategische Maßnahmen in der Region zu überlegen. Die Studie ist eines von wenigen wohnungspolitischen Dokumenten in Österreich, stellt allerdings nur ein informelles Dokument dar. Sie umfasst neben einer Analyse des Status Quo in der Region auch eine detailliertere Untersuchung der Städte Bruck an der Mur, Mürzzuschlag und Leoben. Außerdem werden unterschiedliche Entwicklungsstrategien für die Region aufgezeigt. Diese reichen von der Möglichkeit der Attraktivierung und Nutzung des Wohnungsbestandes bis hin zu Überlegungen des Rückbaus von Gebäuden. Der Rückbau ist vor allem in den Teilen der Region mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu thematisieren. Aber auch die Umnutzung von gewerblich-industriellen Gebäuden zu Wohnnutzen wird behandelt.³⁰²

Die Studie sieht den Bevölkerungsrückgang in Teilen der Region auch als Chance, um beispielsweise Ortskerne wieder stärker zu beleben und bestehende Gebäudestrukturen zu verbessern. Auch die Lebensqualität kann durch den Rückbau von Gebäuden verbessert werden, indem die freigewordenen Flächen als Freiraum genutzt werden.³⁰³

Ziel war es außerdem eine Klassifizierung nach der „Zukunftsfähigkeit“ im Gebäudebestand durchzuführen. Darunter wird in der Studie eine „*Einteilung der Sinnhaftigkeit und Machbarkeit der Weiterentwicklung dieser Anlagen unter Beachtung aller Rahmenbedingungen*“³⁰⁴ verstanden. Dabei wurden folgende Kriterien definiert:

1. *Lage der Anlage hinsichtlich des Stadtumfeldes*
2. *Attraktivität des Wohnumfeldes*
3. *Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr, Anbindung an Rad- und Fußwege*
4. *Energetische Optimierung*
5. *Anpassungsfähigkeit der Wohnungsgrundrisse*
6. *Anpassungsfähigkeit der Wohnanlage hinsichtlich Außenräumen*
7. *Adaptierbarkeit für die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs und hier insbesondere Stellplätze*
8. *Lage der Wohnanlage in Hinblick auf Immissionen des Verkehrs und von Betrieben*
9. *Erhaltungszustand der Wohnanlage*
10. *Möglichkeiten der sozialen Durchmischung*³⁰⁵

³⁰² WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

³⁰³ KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 32.

³⁰⁴ KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 34.

³⁰⁵ *ibid.*: S. 34ff.

Aus den Kriterien soll abgeleitet werden, in welchen Siedlungen der größte Handlungsbedarf besteht und wo Prioritäten gesetzt werden müssen. Diese Priorisierung dient dazu, um die Erfolgchancen der Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen besser einschätzen zu können.³⁰⁶

Wie eingangs erwähnt wurden auch Entwicklungsstrategien bis 2050 definiert. Man geht dabei von einer schrumpfenden bzw. teilweise stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus, dennoch wird in der Region weiterhin gebaut werden, wenngleich nicht sehr stark. Der Fokus wird vielmehr auf der Sanierung und dem Erhalt des Wohnungsbestandes gelegt werden. Die Strategie ist sehr weit ausdifferenziert und verfügt über ein breites Bündel an Maßnahmen, um den (sozialen) Wohnungsbestand zukunftsfähig zu machen.³⁰⁷ Diese Maßnahmen werden im folgenden Überblicksmäßig dargestellt:

1. *Gebäudebezogene Maßnahmen*
 - a. *Maßnahmen zur energetischen Sanierung*
 - b. *Maßnahmen zur Barrierefreiheit*
 - c. *Adaptierung der Grundrisse*
 - d. *Modernisierung der wohnungsbezogenen Freibereiche*
2. *Funktionelle Maßnahmen*
 - a. *Umnutzung von Wohnungen und Gebäuden*
 - b. *Quartiersmanagement*
3. *Verbesserung des engeren Wohnungsumfeldes (siedlungsintern)*
 - a. *Verkehrsflächenmanagement und Stellplätze*
 - b. *Allgemeinflächen und Freiflächen*
4. *Städtebauliche Maßnahmen*
 - a. *Anbindung an das Stadtzentrum (Rad- und Fußwege)*
 - b. *Verbesserung des öffentlichen und nachhaltigen Verkehrs*
 - c. *Schaffung von Nahversorgungseinrichtungen*³⁰⁸

Die Bevölkerung soll in den Prozess aktiv eingebunden werden und an der Mitgestaltung der Ergebnisse maßgeblich mitwirken. Dadurch soll eine stärkere Identifizierung der Wohnbevölkerung mit dem der Revitalisierung der Wohnbauten erreicht werden.³⁰⁹

Die Strategie ist äußerst spannend, da sie einerseits eine der wenigen wohnbaubezogenen Strategien Österreich darstellt und andererseits die Kooperationsbereitschaft in dieser Thematik in der Region aufzeigt. Dieser Prozess muss weiterverfolgt werden, und kann als Basis für eine gesamtregionale Wohnbaukonferenz fungieren.

³⁰⁶ KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 36.

³⁰⁷ *ibid.*: S. 42ff.

³⁰⁸ KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 45ff.

³⁰⁹ *ibid.*: S. 48.

6.1.4. Wohnbau in der Region

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt der Großregion Obersteiermark Ost und der Mittelstadtregion Leoben analysiert. Dabei wird einerseits auf die Eigentumsstruktur eingegangen und andererseits die räumliche Verteilung des sozialen Wohnbaus analysiert. In der **Großregion Obersteiermark Ost** gibt es gemäß der Registerzählung aus 2011 insgesamt **76.198 Wohneinheiten mit Hauptwohnsitzmeldung**. Die **Mittelstadtregion Leoben** ist Teil der Großstadtregion Obersteiermark Ost und hat **50.056 Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung**. Knapp zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Großregion entfallen somit auf die Mittelstadtregion Leoben und deren 18 Gemeinden.

Durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang über die nächsten Jahrzehnte ist der Bedarf an Neubau in der Region gering. Die 2004 veröffentlichte Wohnungsbedarfsprognose der ÖROK sieht für die Großregion Obersteiermark bis 2021 einen **jährlichen Neubaubedarf von etwa 340 Wohneinheiten** und zwischen 2021-2031 von etwa 320 Wohneinheiten vor. Dies entspricht bis 2021 etwa 7% und zwischen 2021-2031 etwa 9,6% des Neubaubedarfs in der Steiermark. Dies basiert allerdings noch auf der alten Bezirkseinteilung, allerdings wird deutlich, dass nur geringer Bedarf besteht. Die Anstrengungen in der Region müssen primär auf der Bestandsverwaltung liegen.³¹⁰

Der soziale Wohnbau hat seit der Industrialisierung der Region im 19. Jahrhundert eine wichtige Rolle. Bereits die ersten Industrieunternehmen bauten Wohnraum für ihre ArbeiterInnen. Mit dem Bau der Südbahn und der zunehmenden Stahl- und Industrieproduktion beschleunigte sich der Bau zusätzlich. Nach dem zweiten Weltkrieg traten die Gemeinden in die Fußstapfen der Unternehmer und bauten große Bestände an kommunalem Wohnbau auf. Dies gerade in den industriellen Zentren Leoben, Mürzzuschlag, Troifach, und Kapfenberg. Auch der gemeinnützige Wohnbau spielt historisch eine bedeutsame Rolle.

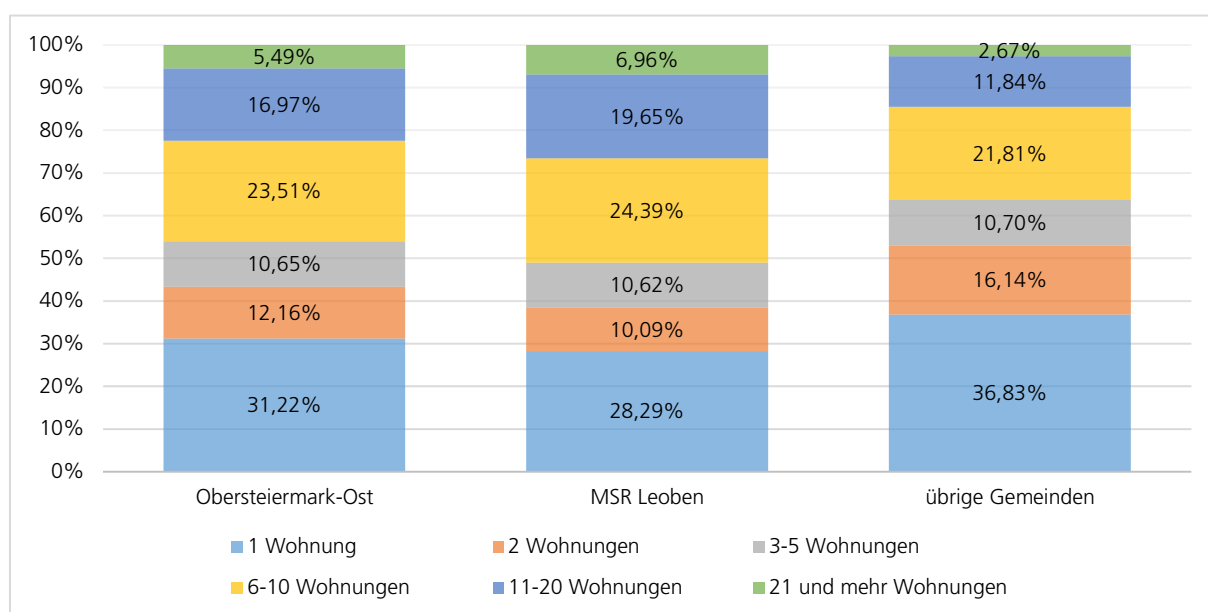
In den 1950er- 1960er- und 1970er-Jahren kam es in der Region zu einer Blütephase, die 1971 mit der Erreichung des Bevölkerungshöchststandes langsam endete. Danach ging die Bevölkerung immer weiter zurück, der Wohnungsbestand blieb allerdings und wurde ständig erneuert und weist auch heute noch eine hohe Qualität auf. Die Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen übernahmen teilweise die Wohnbauten von Industrieunternehmen.³¹¹

³¹⁰ WEBSITE LAND STEIERMARK, Wohnen - ÖROK-Prognosen 2001-2031 - Wohnungsbedarf, abgerufen am 10.09.2017.

³¹¹ WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

Nach wie vor gibt es einen großen Bestand an sozialem Wohnbau aus der Zwischenkriegszeit sowie aus der Nachkriegszeit bis in die 1970er-Jahre.³¹² Durch den starken Fokus auf Mietwohnungen im Geschößwohnungsbau sind Gebäude mit nur einer Hauptwohnsitzmeldung vergleichsweise unterrepräsentiert. Gebäude mit nur einer Hauptwohnsitzwohnung stellen allerdings weiterhin die vorherrschende Eigentumsform dar (siehe Abbildung 34: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude). In der Großregion Obersteiermark Ost und der Mittelstadtregion liegen beide Werte unter dem österreichweiten Anteil von knapp 34%. In den übrigen, nicht von der Industrie geprägten, Gemeinden der Großregion ist das Einfamilienhaus stärker vertreten.

Abbildung 34: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Betrachtet man die Eigentumsverhältnisse heute (siehe Abbildung 35: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen), so zeigt sich, dass das **Eigentum von Privatpersonen die wichtigste Eigentumsform** darstellt. Allerdings liegt der Anteil unter dem gesamtösterreichischen Anteil von 71,36%. Dies zeigt sich ebenfalls, wenn man den Anteil des Eigentums von Privatpersonen in der Mittelstadtregion Leoben (58,86%) mit dem in allen Stadtregionen (64,74%) vergleicht. Eigentum von Privatpersonen ist somit in der Obersteiermark vergleichsweise unterrepräsentiert.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind hingegen vergleichsweise **stärker repräsentiert**. Vergleicht man den Anteil in der Obersteiermark Ost (20,10%) mit dem österreichweiten (14,31%), erkennt man das stärkere Vorhandensein von gemeinnützigen Woh-

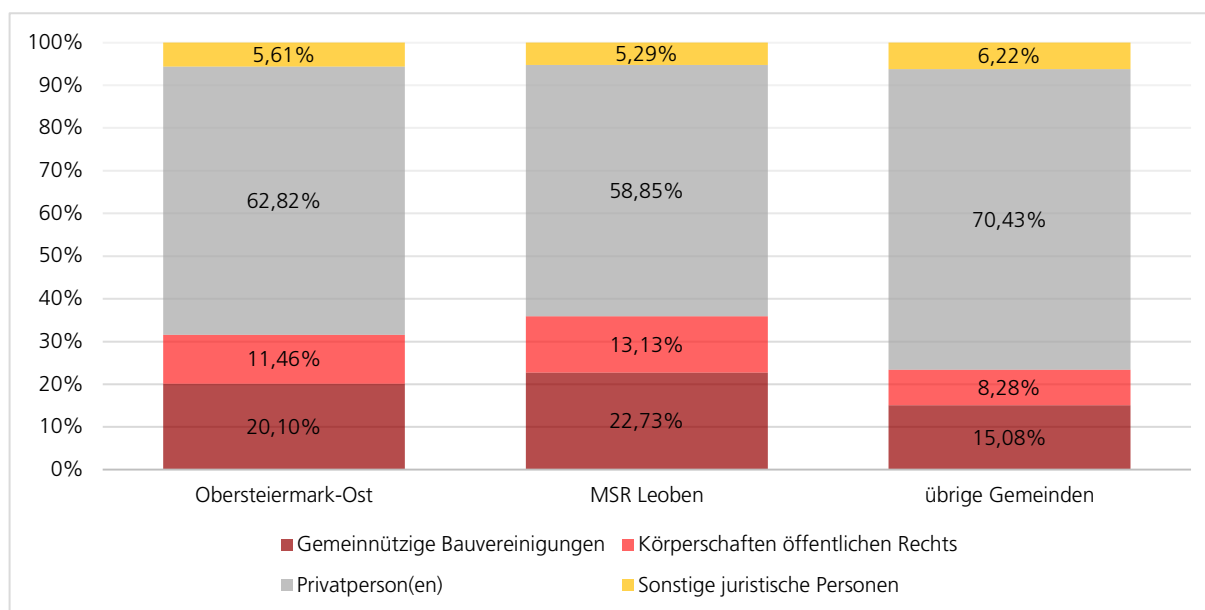
³¹² WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

nungen. Auch in der Mittelstadtregion Leoben zeigt sich ein ähnliches Bild. Der Anteil in der MSR beträgt 22,73% und liegt somit über dem Anteil in Stadtregionen (16,99%).

Auch **Körperschaften öffentlichen Rechts sind** in der Region Obersteiermark Ost (11,46%) **stärker präsent**, als in Gesamtösterreich (9,42%). In der Mittelstadtregion Leoben ist der Anteil mit 13,13% noch höher, auch im Vergleich zu allen Stadtregionen (12,21%). Lediglich die übrigen Gemeinden der Großregion Obersteiermark Ost liegen unter dem österreichweiten Schnitt, was sich aus dem stärkeren Fokus auf Eigentum von Privatpersonen und weniger kommunalen Wohnbau erklären lässt.

Bei den **sonstigen juristischen Personen zeigt sich kein einheitliches Bild**. In der Region Obersteiermark Ost ist der Anteil (5,61%) höher als österreichweit (4,92%), während der Anteil in der Mittelstadtregion Leoben (5,29%) unter dem Gesamtanteil in Stadtregionen liegt (6,06%). Der Anteil in den übrigen Gemeinden liegt mit 6,22% über dem österreichischen Schnitt. Dies ist vor allem mit dem hohen Anteil von 38,86% in Eisenerz zu erklären.

Abbildung 35: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen



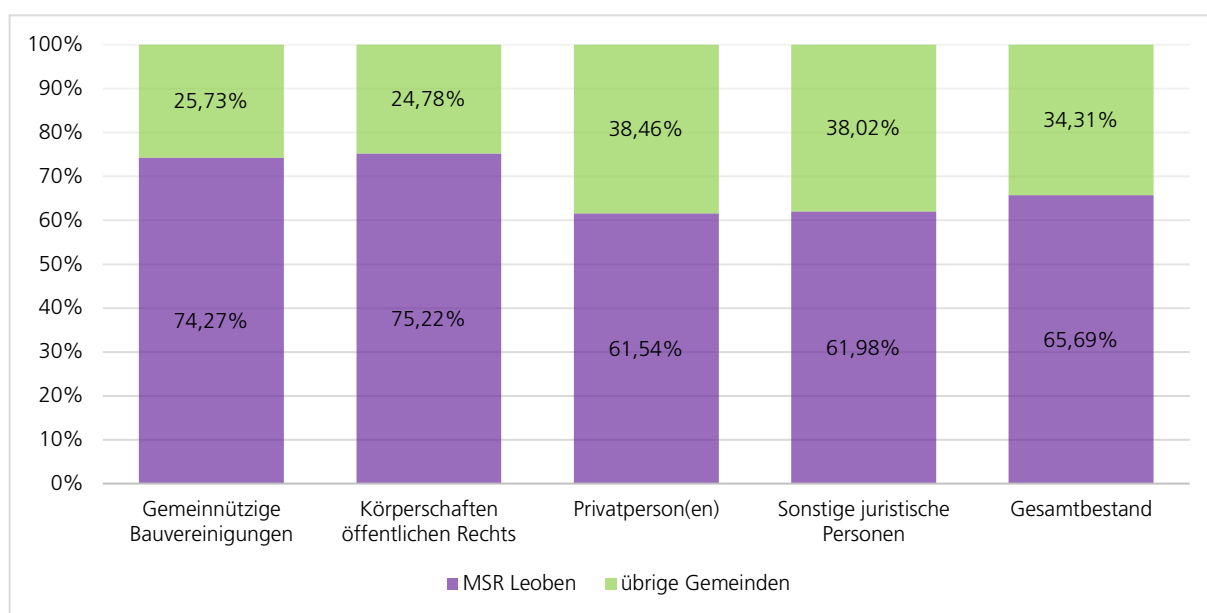
Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Analysiert man den Wohnungsbestand in Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit, so nimmt die Bedeutung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (28,44%) und Körperschaften öffentlichen Rechts (15,82%) in der Großregion Obersteiermark Ost zu und die Bedeutung von Eigentum von Privatpersonen (48,33%) ab. Auch in der Mittelstadtregion Leoben ist dies erkennbar. Der **soziale Wohnbau (48,29%) ist in der Stadtregion Leoben ohne Gebäude mit einer Wohneinheit stärker ausgeprägt als Eigentum von Privatpersonen (44,83%)**. Im Segment der Gebäude ab elf Wohneinheiten ist der sozia-

le Wohnbau die wichtigste Eigentumsform sowohl in der Großregion Obersteiermark Ost als auch in der Mittelstadtregion Leoben.

Differenziert man die Eigentumsverhältnisse in der Region Obersteiermark Ost in die Mittelstadtregion Leoben und die übrigen Gemeinden sieht man (siehe Abbildung 36: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen), dass sich **gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts überproportional auf die Mittelstadtregion Leoben konzentrieren**.

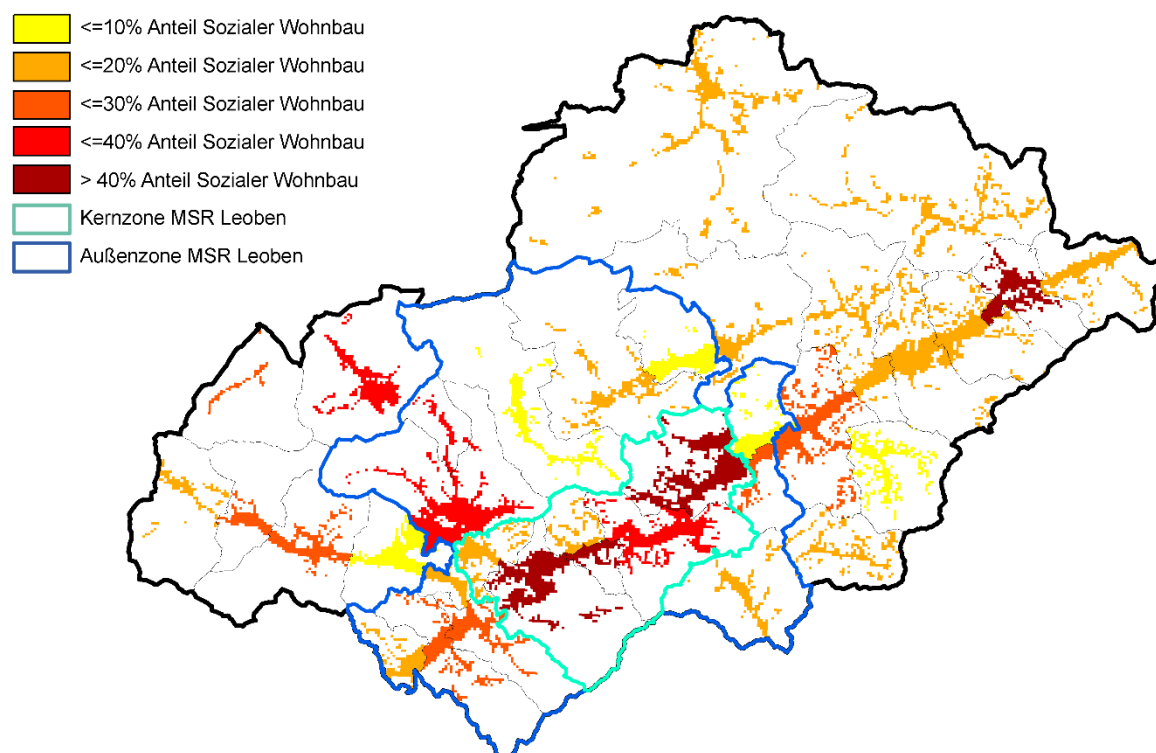
Abbildung 36: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Der soziale Wohnbau ist in der Region sehr unterschiedlich auf die Gemeinden verteilt (siehe Abbildung 37: Sozialer Wohnbau in der Großregion Obersteiermark-Ost und der MSR Leoben nach Gemeinde). Während der Anteil des sozialen Wohnbaus am Gesamtbestand in den jeweiligen Gemeinden der Kernzone der Mittelstadtregion Leoben sehr hoch ist, ist dieser in ländlich-peripheren Gemeinden niedrig. So ist der soziale Wohnbau in Kapfenberg (51,94%), Mürzzuschlag (45,09%), Niklasdorf (42,26%) und Leoben (40,19%) besonders stark ausgeprägt. In den Gemeinden Stanz im Mürztal (5,96%), Tragöß-Sankt Katharein (7,79%) und Lorenzen im Mürztal (7,99%) ist der soziale Wohnbau hingegen sehr schwach ausgeprägt.

Abbildung 37: Sozialer Wohnbau in der Großregion Obersteiermark-Ost und der MSR Leoben nach Gemeinde

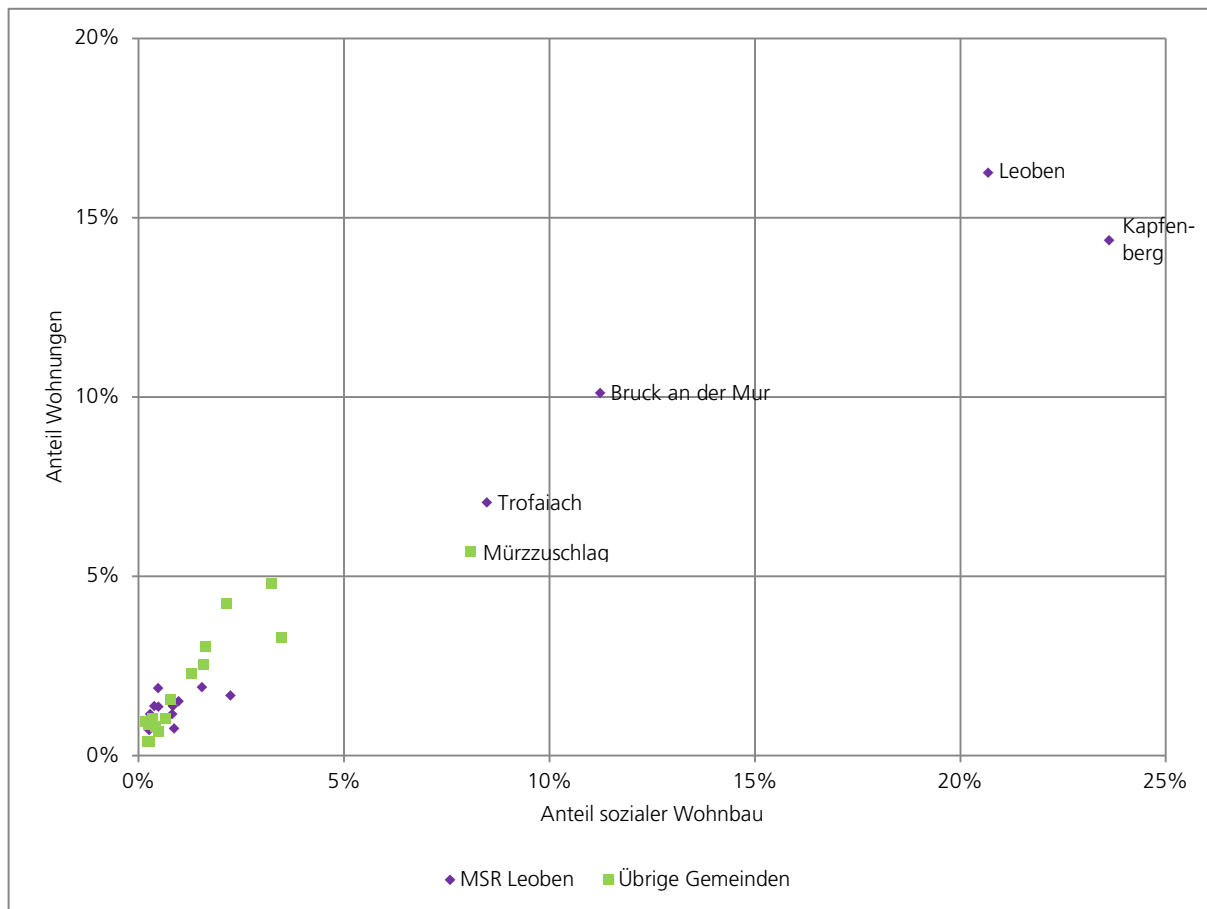


Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017 und WEBSITE DATA.GV.AT, Dauersiedlungsraum, Stand 27.06.2017, abgerufen am 25.08.2017.

Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Alles in allem ist der soziale Wohnbau in der Obersteiermark und vor allem in der Mittelstadtreion Leoben stark ausgeprägt. Jeweils rund ein Drittel der Wohnungen können zum sozialen Wohnbau gezählt werden. Räumlich gesehen ist der soziale Wohnbau aber sehr unterschiedlich in der Stadtregion verteilt (siehe Abbildung 38). Vergleicht man die steirischen Stadtregionen, so ist der **soziale Wohnbau in der MSR Leoben am stärksten ausgeprägt**. In der Großregion Obersteiermark Ost konzentrieren sich dabei 72,10% des sozialen Wohnbaus auf fünf Gemeinden, während sich in diesen Gemeinden lediglich 53,42% des Wohnungsbestandes befindet. Somit gibt es eine deutliche **räumliche Konzentration des sozialen Wohnbaus auf einige wenige Gemeinden**.

Abbildung 38: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Großregion Obersteiermark Ost

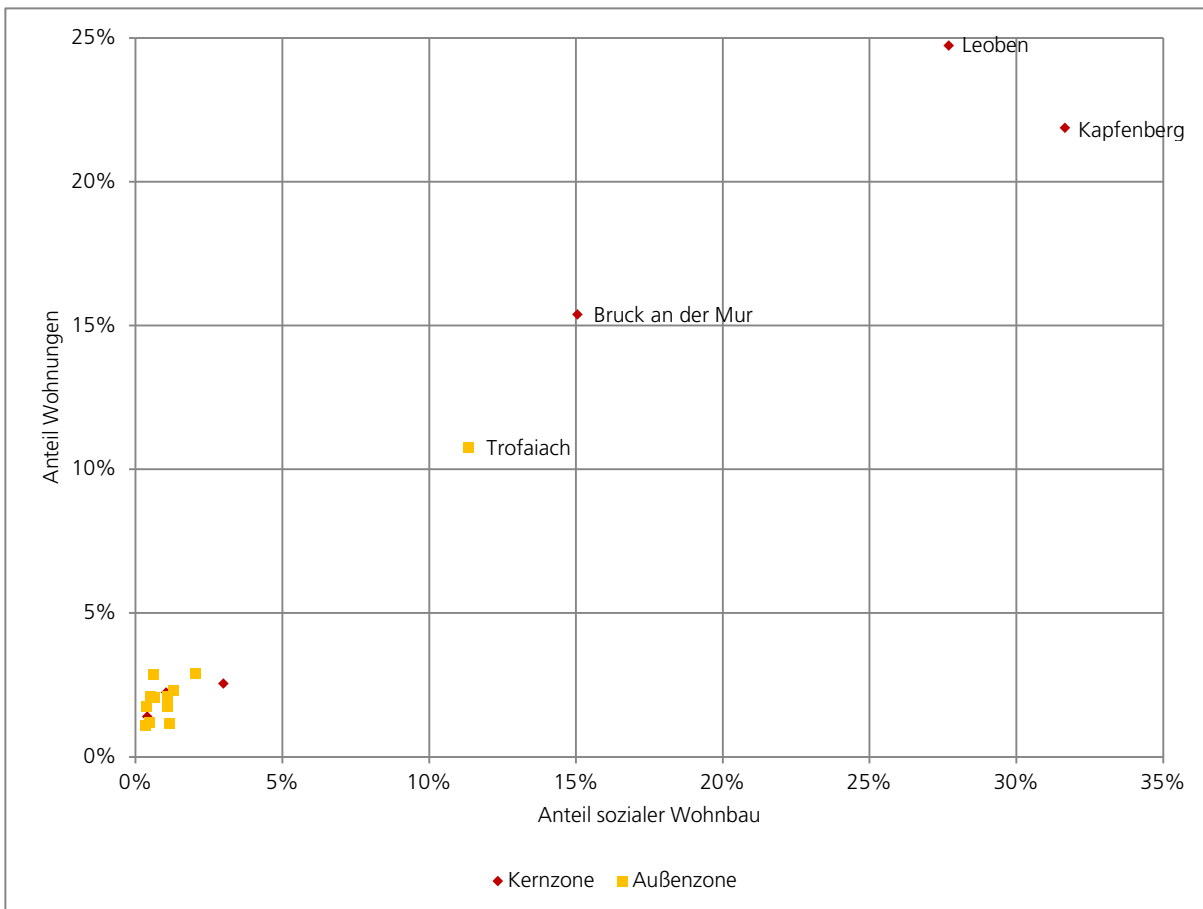


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Die Gemeinden Leoben, Kapfenberg, Bruck an der Mur und Trofaiach sind Teil der Mittelstadtregion Leoben, während Mürzzuschlag nicht Teil dieser ist. Abgesehen von Trofaiach sind alle die Gemeinden der Mittelstadtregion Leoben Teil der Kernzone.

Die Analyse der Verteilung des sozialen Wohnbaus in der **Mittelstadtregion Leoben** zeigt ein ähnliches Bild (siehe Abbildung 39: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Mittelstadtregion Leoben). Auch hier ist der **soziale Wohnbau überproportional auf die vier Gemeinden konzentriert**. Besonders Kapfenberg und Leoben erweisen sich als Zentren für den sozialen Wohnbau in der Stadtregion, in denen knapp 60% des sozialen Wohnbaus zu finden sind. In Gemeinden der Kernzone finden sich 78,88% des Gesamtbestandes an sozialen Wohnbau bei einem Anteil von 68,11% des Gesamtbestandes an Wohnungen in der Stadtregion.

Abbildung 39: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Mittelstadtregion Leoben



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Factbox: Wohnbau in Region Obersteiermark Ost

- 76.198 Wohneinheiten mit Hauptwohnsitzmeldung – Niedriger Neubaubedarf
- Anteil an Gebäuden mit einer Hauptwohnsitzwohnung niedriger als in Gesamtösterreich
- Eigentum von Privatpersonen wichtigste Eigentumsform in der Region, aber gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts sind stark ausgeprägt und ab elf Wohneinheiten ist der soziale Wohnbau dominanter als Privateigentum
- Konzentration des sozialen Wohnbaus zu 72,10% auf fünf Gemeinden → überproportionale räumliche Konzentration auf Leoben, Kapfenberg, Bruck an der Mur, Mürzzuschlag und Trofaiach
- Wohnungspolitische Strategie für den Bestand vorhanden → Voraussetzungen für Kooperation sind gegeben

6.1.5. WohnbauakteurInnen in der Region

Der Wohnungsmarkt in der Region ist zwar stark von Privateigentum geprägt, dennoch gibt es vergleichsweise viel sozialen Wohnbau. Dieser befindet sich zu einem großen Teil in den regionalen Zentren und steht wiederum im Eigentum weniger großer BauträgerInnen. Die Gemeinden Leoben, Kapfenberg, Mürzzuschlag und Bruck an der Mur verfügen über große kommunale Wohnungsbestände. Auch gemeinnützige Bauvereinigungen spielen in der Region eine wichtige Rolle. Hier lassen sich, basierend auf der Erhebung im Rahmen der Strategie für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost, in den unterschiedlichen Städten unterschiedliche gemeinnützige Bauvereinigungen ausmachen (siehe Tabelle 11: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Obersteiermark Ost).

Tabelle 11: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Obersteiermark Ost

Rechtsform	Mürzzuschlag	Bruck an der Mur	Leoben
Gemeinnützige Bauvereinigungen			
Kapitalgesellschaften	– SCHWARZATAL - "Schwarzatal" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH	– "Leykam" Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	
Genossenschaften	– ÖWG - Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.Gen.m.b.H. – ROTTENMANN - Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft steir. Hilfswerk f. Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H.	– Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg.gemeinnützige Gen.m.b.H. – Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg.Gen.m.b.H. Liezen – ÖWG - Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.	– Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg. Gen. m. b. H. – DONAWITZ - Siedlungsgenossenschaft Donawitz gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft m.b.H.
Öffentliche BauträgerInnen			
	– ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH		
Private BauträgerInnen			
			– WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H – KOHLBACHER GmbH

KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 24ff, eigene Darstellung.

Diese Aufstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll vielmehr die Diversität der in der Region tätigen WohnbauträgerInnen abseits der Gemeinden aufzeigen. In Bruck an der Mur sind beispielsweise drei gemeinnützige Bauvereinigungen (Brucker Wohnbau, Ennstaler und ÖWG) für über zwei Drittel des Bestandes an Mietwohnungen verantwortlich. In Leoben zeigt sich ein ähnliches Bild. Dort ist der kommunale

Wohnbau gemeinsam mit der privaten WAG und der Siedlungsgenossenschaft Leoben für etwa drei Viertel des Mietwohnbaus verantwortlich.³¹³

Freifinanzierter Wohnbau ist in der Region im Geschößwohnungsbau weniger stark verbreitet. Hochwertiger Mietwohnraum für Führungs- und Fachkräfte würde in der Region allerdings nachgefragt werden. Dieses Wohnungssegment ist für InvestorInnen im Regelfall sehr interessant, allerdings können diese in der Region mit der starken Dominanz des sozialen Wohnbaus anscheinend nicht konkurrieren.³¹⁴

6.1.6. Stadtreionaler Wohnbau für die Obersteiermark Ost

Die Ausgangslage für eine stadtreionale Wohnbaukooperation in der Region Obersteiermark Ost ist grundsätzlich gut. Grundstücks- und Mietpreise sind vor allem in den schrumpfenden Regionsteilen vergleichsweise günstig und es wurden bereits gemeinsame Projekte im Wohnbau angedacht. Auch liegt mit der **Strategie für den Wohnungsbestand** in der Obersteiermark Ost ein wohnungspolitisches Dokument vor, auf das aufgebaut werden kann. Der Neubaubedarf an Wohnraum ist allerdings nicht sonderlich hoch.

Die östliche Obersteiermark ist ein höchst spannender Raum für räumliche Entwicklung. Einerseits geht die Bevölkerung zurück und es muss über Maßnahmen wie Rückbau oder Umnutzung nachgedacht werden, andererseits gibt es in der Region vier Städte in unmittelbarer Nähe zueinander, die in der industriellen Produktion Weltmarktführer beheimaten und auch am Wohnungsmarkt durchaus als dynamische Räume eingestuft werden können. Teile des Bestands an sozialem Wohnbau in der Region sind ungenutzt und könnten durch eine Attraktivierung einer Nutzung zugeführt werden. Daher scheint es sinnvoll, dass an die bestehende Wohnbaustrategie für den Bestand angeknüpft wird und in der Region eine **Wohnbaukonferenz** zu etablieren. Durch die Möglichkeit in der Region Kooperationen mit EFRE-Mitteln zu fördern wäre die Finanzierung einer solchen Konferenz nach Münchner Vorbild möglich. So sind **Fördersätze von bis zu 70% möglich**. Dort könnten jährlich GemeindevertreterInnen, WohnbauexpertInnen und WohnbauträgerInnen Erfahrungen austauschen und über die **künftige Entwicklung des Wohnbaus in der Region diskutieren**. Die Initiative müsste allerdings von den Gemeinden der Region ausgehen. Das Regionalmanagement könnte hier vermittelnd auftreten, ist allerdings aufgrund des aktuellen Fokus auf Mobilität, Regionsimage und Innenstadtbelebung derzeit ausgelastet.

Aufbauend auf einer Wohnkonferenz und der Strategie für den Wohnungsbestand sollte über eine Kooperation in der Verwaltung des sozialen Wohnbaus nachgedacht werden. Der soziale Wohnbau ist auf wenige große AkteurInnen beschränkt. Im Vergabewesen

³¹³ KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 25f.

³¹⁴ WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

würde sich die Region für ein „**Wohnticket Obersteiermark Ost**“ eignen. Dadurch wäre es für die BewohnerInnen der Region **leichter, auf sozialen Wohnbau zuzugreifen**. Auch könnte so mehr günstiger Wohnraum, abseits von Eigentum, für junge Menschen zur Verfügung stehen, da diese nun auf Wohnraum unabhängig ihres Hauptwohnsitzes zugreifen können. Die Abwanderung könnte dadurch verringert werden.

Ein gemeinsames Vergabewesen soll allerdings auch mit einer **gemeinsamen Bestandspflege einhergehen**. Die Region steht vor dem Problem, dass durch den Bevölkerungsrückgang immer weniger Fördermittel für den Wohnbau zur Verfügung stehen. Dadurch kann die Sanierung nicht in ausreichendem Umfang realisiert werden. Gemeinden die Instandhaltung ihrer Wohnbaubestände gemeinsam finanzieren. Die Instandhaltung des Wohnungsbestands in schrumpfenden Regionen sollte verstärkt durch Landesförderungen finanziert werden, um zukünftig ein qualitativ hochwertiges Wohnen garantieren zu können.³¹⁵

In der östlichen Obersteiermark wären Kooperationen im Wohnungsneubau auch sinnvoll, wenngleich die Gemeinden vor allem der Fokus auf den **gemeinsamen Ankauf von Liegenschaften** legen sollten. Der Neubau von Geschoßwohnungen wird vor allem von gemeinnützigen Bauvereinigungen erfüllt. Gemeinden sollten sich allerdings im Gegenzug zur Verfügungstellung von Grundstücken Vergaberechte für Wohnungen sichern. Ähnlich wie bei der interkommunalen Betriebsansiedlung könnten die Gemeinden **mittels einer Agentur Grundstücke für Wohnzwecke erwerben** und **an gemeinnützige Bauvereinigungen mittels Baurecht oder Verkauf weitergeben**. So könnte vor allem Wohnraum für junge Menschen geschaffen werden, die dann wiederum in der Region bleiben, oder nach dem Studium in die Region zurückkehren.

Die Region würde sich sehr gut für intensivere Kooperationen im Wohnbau eignen. Besonders die **Bestandsverwaltung und ein gemeinsames Vergabewesen** sind sinnvoll. Die Gemeinden der Region bzw. vor allem die Städte Bruck an der Mur, Leoben, Kapfenberg und Mürzzuschlag sind gefordert eine Kooperation anzustoßen.

6.1.7. Analyseergebnisse

Die Obersteiermark Ost ist durch den **Bevölkerungsrückgang** der vergangenen Jahrzehnte stark geprägt und dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Neben der Schrumpfung der Region gibt es allerdings vor allem in den regionalen Zentren wirtschaftliche Entwicklung. Diesen Unterschied zwischen Stadt und Land gilt es in den kommenden Jahren zielführend zu managen und einen Ausgleich zwischen den beiden Entwicklungstendenzen zu schaffen.

³¹⁵ WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017 und KAMPUS, D. ET AL. (2014): S. 90ff.

Von den knapp über 76.000 Wohneinheiten mit Hauptwohnsitzmeldung befinden sich zwei Drittel in der Mittelstadtregion Leoben. Diese bilden in der Region die Zentren für Wohnen und Arbeiten. Neben den Gemeinden der Stadtregion spielt die Stadt Mürzzuschlag ebenfalls eine wichtige Rolle.

In der Region gibt es **große Bestände an sozialem Wohnraum**, die vor allem aus der industriellen Prägung der Region herrührt. Auch Einfamilienhäuser sind weniger verbreitet als in anderen österreichischen Regionen und vergleichsweise günstig. Sozialer Wohnraum ist vor allem im Geschoßwohnungsbau von großer Relevanz. Dieser **konzentriert sich wiederum vor allem auf fünf Gemeinden** (Leoben, Kapfenberg, Bruck an der Mur, Mürzzuschlag und Trofaiach), die die Region überproportional mit sozialem Wohnraum versorgen.

Durch den Bevölkerungsrückgang wird es auch im sozialen Wohnbau in den nächsten Jahren zu verstärktem Leerstand kommen. Durch Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnungsbestandes kann dieser vermindert werden. Die Gemeinden Leoben, Bruck an der Mur und Mürzzuschlag haben gemeinsam bereits eine Strategie im Umgang mit den Bestandswohnungen erarbeitet. Diese kann als Ausgangspunkt für weitere Kooperationen im Wohnbau genutzt werden und eine regionale Wohnbaukonferenz eingerichtet werden, um den fachlichen Austausch im Bereich Wohnen in der Region weiter zu führen.

Durch die Konzentration von großen Teilen des sozialen Wohnbaus auf wenige kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen können Kooperationen wie ein **„Wohnticket Obersteiermark Ost“** oder eine **gemeinsame Verwaltung** einfacher realisiert werden. Trotz des Bevölkerungsrückgangs in der Region, wird auch weiterhin gebaut. Dies sollte verstärkt in regionaler Abstimmung erfolgen.

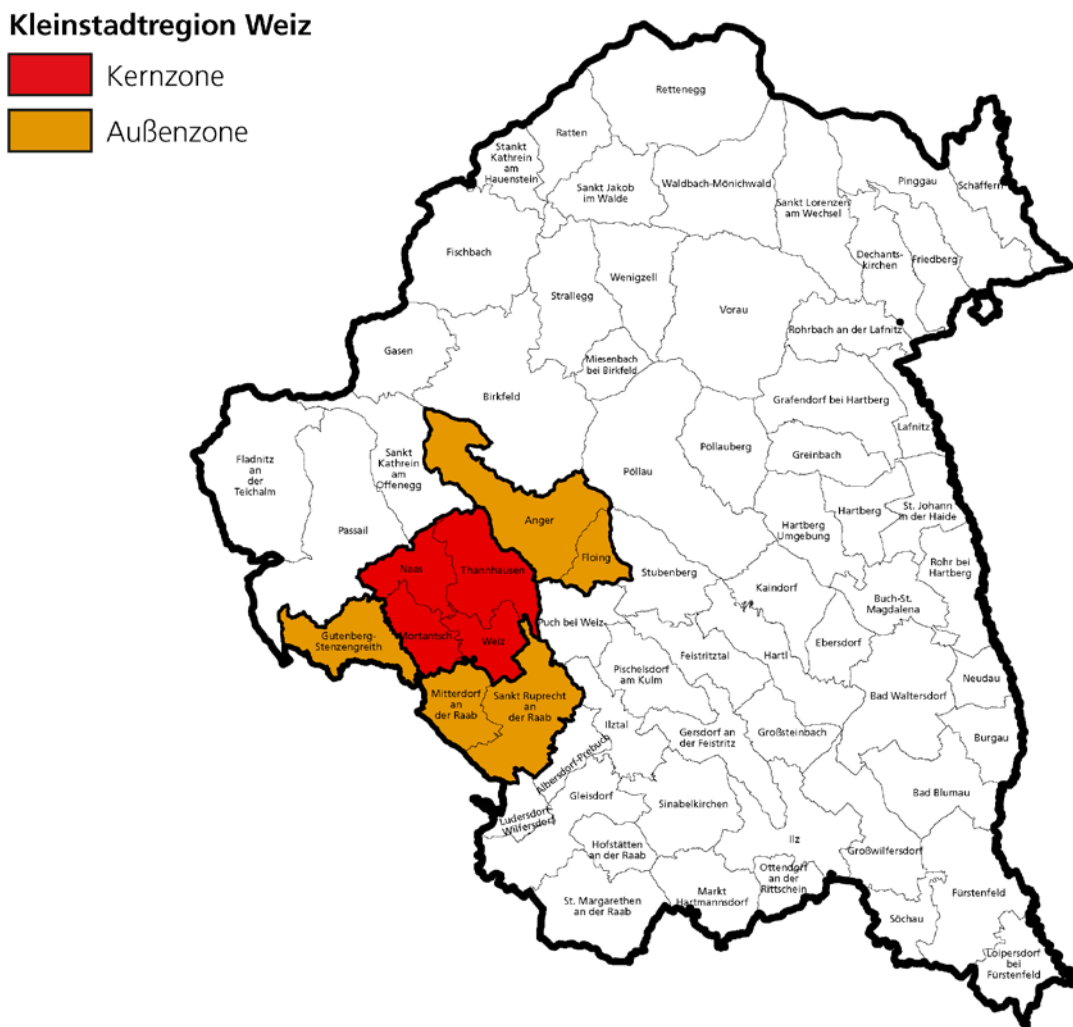
Die Grundlagen für eine Kooperation in der Region sind gut, allerdings müssen die Gemeinden der Region eine Initiative starten, um Wohnbau zu einem (stadt)regionalen Thema zu machen. In der Mittelstadtregion Leoben ist **besonders Kooperationen betreffend Wohnungsbestand** wichtig, Neubau spielt nur eine untergeordnete Rolle.

6.2. Oststeiermark – Kleinstadtregion Weiz

6.2.1. Lage und Abgrenzung der Region

Die Kleinstadtregion Weiz umfasst neun Gemeinden im Bezirk Weiz und liegt in der Großregion Oststeiermark (siehe Abbildung 40: Abgrenzung Region Oststeiermark und Kleinstadtregion Weiz). In der steiermärkischen Regionsabgrenzung nach dem Landesentwicklungsprogramm aus 2009, sind die Gemeinden der Kleinstadtregion Teil der Region Oststeiermark, die die Bezirke Weiz und Hartberg-Fürstenfeld umfasst. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass Teile der Großregion Oststeiermark, rund um Gleisdorf, zur Großstadtregion Graz gezählt werden.

Abbildung 40: Abgrenzung Region Oststeiermark und Kleinstadtregion Weiz



Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017, eigene Darstellung.

6.2.2. Charakteristik der Region

In der **Region Oststeiermark** leben **179.656 Menschen in 67 Gemeinden**. Die Bevölkerung konzentriert sich auf die Zentren Weiz, Gleisdorf, Fürstenfeld und Hartberg.³¹⁶ Die Region wird von den breiten Tälern des oststeirischen Hügellandes geprägt und weist vergleichsweise einen hohen Dauersiedlungsraum auf (53% der Gesamtfläche). Die aus der Lage resultierenden Boden- und Klimabedingungen erlauben den Anbau einer breiten Produktpalette und führten historisch zu einer Spezialisierung auf landwirtschaftliche Produkte. Auch Viehzucht spielte eine wichtige Rolle. In den letzten Jahrzehnten ist es allerdings zu einem starken **Strukturwandel in der Region** gekommen und das Gros der Bevölkerung arbeitet heute im sekundären und tertiären Sektor. Die Städte **Weiz, Fürstenfeld und Gleisdorf sind die industriell-gewerblichen Zentren der Region**. Weiz und Gleisdorf profitieren hier vor allem durch die räumliche Nähe zum steirischen Zentralraum und dem dort ansässigen Automobilcluster. Seit einigen Jahren wird verstärkt auf Tourismus, hier vor allem Gesundheits- und Wellness-tourismus, gesetzt. Alles in allem ist die Wirtschaftsstruktur in der Region sehr diversifiziert.³¹⁷

Die **Bevölkerung in der Oststeiermark steigt stetig** an. Zwischen 2011 und 2015 stieg die Bevölkerung um 1.766 Personen (+0,99%). Dabei kommt es in der Region zu unterschiedlichen Entwicklungen. In einigen Gemeinden, vor allem kleine ländlich-periphere Gemeinden, kommt es zu einem leichten Bevölkerungsrückgang, während es in anderen Gemeinden wie Weiz, Fürstenfeld, Gleisdorf und Hartberg zu einem starken Anstieg der Bevölkerung kommt.³¹⁸ Die ÖROK-Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2030 einen leichten Anstieg der Bevölkerung um +1,8%, in den Zentren wird das Wachstum allerdings weitaus höher sein.³¹⁹

Die Region lässt sich in drei Teilräume differenzieren, die vor unterschiedlichen Herausforderungen stehen. Die nördliche Oststeiermark (Oberes Feistritz- und Lafnitztal, Wechselland und Joglland) ist durch negative Bevölkerungsentwicklung und zunehmende Überalterung geprägt. Arbeitsplätze sind rar und Arbeitsplatzzentren der Region weit entfernt. Die mittlere Oststeiermark (Almenland, Kernland, Thermenland) zeichnet sich durch eine bessere Erreichbarkeit der Arbeitsplatzzentren und eine positive Gewerbeentwicklung aus und befindet sich zwischen Wachstum und Schrumpfung. Die südliche Oststeiermark weist eine positive Bevölkerungsentwicklung und einen stärkeren Fokus auf gewerblich-industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe auf. Die Arbeitsplatzen-

³¹⁶ STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

³¹⁷ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011b): S. 6 und S. 19f.

³¹⁸ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 UND STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

³¹⁹ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011b): S. 11.

tren der Region befinden sich in diesem Teilraum und die Nähe zum steirischen Zentralraum ermöglicht Pendelbeziehungen zwischen den Regionen.³²⁰

Das steiermärkische Landesentwicklungsprogramm identifiziert die Städte **Weiz, Hartberg, Fürstenfeld und Gleisdorf als regionale Zentren** in ihrer zentralörtlichen Einstufung.³²¹ Die Bevölkerung und Siedlungstätigkeit konzentriert sich vor allem auf diese Zentren. Abseits dieser Siedlungszentren weist die Oststeiermark einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern im losen Siedlungsverbund auf. Die Flächeninanspruchnahme je EinwohnerIn ist in der Region mit 507 m² höher als im steirischen Durchschnitt (439 m²).³²² Das Bevölkerungswachstum und der weitere Anstieg von Einpersonenhaushalten (2009: 25% auf 2030: 30%) sorgen unter anderem für eine stetige Nachfrage nach Wohnraum.³²³

Kooperationen finden in der Region vor allem in den Bereichen Infrastruktur und Soziales statt. In den Jahren vor der Strukturreform gab es wenige Kooperationsbestrebungen, da Gemeinden Angst vor einer Zusammenlegung haben. Seit der Vollendung der Gemeindestrukturreform kommt es in der Region wieder vermehrt zu Kooperationen. Besonders im Bereich Betriebsansiedelungen kommt es zu verstärkter interkommunaler Kooperation.³²⁴

Die **Kleinstadtregion Weiz** ist Teil der Großregion Oststeiermark und **17,60% der Bevölkerung** (31.626 EinwohnerInnen) leben in dieser Kleinstadtregion.³²⁵ Die positive Bevölkerungsentwicklung ist hier ebenfalls erkennbar und fällt stärker aus als in der restlichen Region (+2,20% zwischen 2011 und 2015). Das Wachstum viel in der Außenzone (+2,44%) der Kleinstadtregion stärker aus als in der Kernzone (+2,00%).³²⁶ Weiz ist einer der wichtigsten **gewerblich-industriellen Standorte der Großregion**.

³²⁰ FIDLSCHESTER HORST, Geschäftsführer Regionalentwicklung Oststeiermark, Interview, Weiz am 13.09.2017. UND AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016c): S. 39f UND ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH. (2014): S. 7.

³²¹ § 3 (5) Art. 1 LEP 2009.

³²² AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011b): S. 17.

³²³ *ibid.*: S. 18.

³²⁴ FIDLSCHESTER HORST, Geschäftsführer Regionalentwicklung Oststeiermark, Interview, Weiz am 13.09.2017.

³²⁵ STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

³²⁶ STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 UND STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, eigene Berechnung.

6.2.3. Regionale Planungsdokumente

In der Region Oststeiermark gibt es **drei wesentliche regionale Planungsdokumente**.

Das **Regionsprofil Oststeiermark ist eine Bestandsanalyse der Region und zeigt die Charakteristik der Region**. Dieses bildet die Grundlage für die in Kapitel 6.2.2 vorgenommene Charakterisierung der Region.

Das **Regionale Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark** (REPRO OST) ist eines von sieben vom Land verordneten Programmen auf regionaler Ebene und umfasst die Bezirke Weiz und Hartberg-Fürstenfeld. Das Entwicklungsprogramm beinhaltet rechtlich verbindliche räumliche Entwicklungsziele und Maßnahmen.³²⁷

Das **Regionale Entwicklungsleitbild Oststeiermark 2014+** bildet das zentrale Arbeitsinstrument der regionalen Planung und beinhaltet die strategische Ausrichtung und Arbeitsschwerpunkte.³²⁸

Im Folgenden werden das Regionale Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark und das Regionale Entwicklungsleitbild Oststeiermark 2014+ näher ausgeführt und auf deren Bezug zu sozialem Wohnbau analysiert.

6.2.3.1. Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark

Das Regionale Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark (REPRO OST) wurde 2016 **von der steiermärkischen Landesregierung verordnet**. Dieses umfasst regionale Entwicklungsziele und Maßnahmen zu deren Erreichung sowie Gemeindefunktionen. Das Regionale Entwicklungsprogramm wurde von der Landesregierung erarbeitet und von unterschiedlichen AkteurInnen begutachtet, darunter die Gemeinden der Region sowie der Regionalversammlung, die gemeinsam eine Stellungnahme zum Entwurf abgeben müssen. Der räumliche Geltungsbereich des Entwicklungsprogramms sind die Bezirke Weiz und Hartberg-Fürstenfeld.

Zentrale Ziele des Entwicklungsprogrammes sind gemäß § 2 REPRO OST 2016 die Sicherstellung der Daseinsvorsorge in der Region, die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus sowie die Freihaltung von Flächen mit Eignung für industriell-gewerbliche Nutzung. Diese sollen im Sinne eines regionalen Ausgleichs interkommunal entwickelt werden. Auch die flächensparende Siedlungsentwicklung ist als Ziel im REPRO OST 2016 definiert. Dies soll gemäß § 2 (6) REPRO OST 2016 durch die Erhöhung des Anteils von flächenspannenden Wohnformen, wie Geschoßwohnungsbau oder verdichteten Wohnformen, gelingen. Ähnlich wie im REPRO OSO 2016 ist auch hier bei der Wohnbaulandbedarfsberechnung die aktuelle Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen.

³²⁷ WEBSITE LAND STEIERMARK, Die 7 Regionalen Entwicklungsprogramme der Steiermark 2016, abgerufen am 04.08.2017.

³²⁸ WEBSITE LAND STEIERMARK, Regionale Entwicklungsleitbilder Steiermark, abgerufen am 04.08.2017.

sichtigen. Ferner ist für Bauplätze von Ein- und Zweifamilienhäusern ein durchschnittlicher Maximalwert von 900 m² zulässig. In der Erläuterung der Verordnung findet sich außerdem, dass durch kleinere Grundstücksgrößen der Verbrauch an natürlichen Ressourcen eingeschränkt werden soll und durch kompaktere Strukturen Einsparungen im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur möglich sind.³²⁹

Die Oststeiermark ist **keine homogene Region**, daher gibt es zusätzlich noch Ziele und Maßnahmen für Teilräume, so auch für Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume). Dabei ist gemäß § 3 (8) REPRO OST 2016 die Nachverdichtung der Zentren prioritär gegenüber der Erweiterung anzusehen. Dabei muss allerdings auch die Schaffung von attraktiven Lebensräumen in Form von hochwertigen Freiräumen im Fokus stehen.³³⁰

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung wurden Siedlungsschwerpunkte in Vorrangzonen definiert (§ 5 REPRO OST 2016). In Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung ist die Funktionsdurchmischung Ziel. Dabei soll besonders auf den Erreichbarkeiten mit dem öffentlichen Verkehr, Rad- und Fußverkehr geachtet werden. Die Wohnqualität soll durch Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und der Gestaltung des Freiraumes erhöht werden. Der **Wohnungsneubau soll vorrangig auf Vorrangzonen konzentriert werden**. Ferner soll die Zusammenarbeit zwischen Städten und Umland verbessert werden.³³¹

Wohnen ist abgesehen von der Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten kein regionales Thema. Wohnungspolitischen Strategien sind in der Region ebenfalls nicht vorhanden.³³²

6.2.3.2. Regionales Entwicklungsleitbild Oststeiermark 2014+

Das Regionale Entwicklungsleitbild umfasst Strategien und Maßnahmen für die unterschiedlichen Teilräume der Region. Grundlage dafür ist die Analyse und Bewertung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in der Region. Im Süden der Region werden durch das Wachstum in den nächsten Jahren zusätzliche Arbeitsplätze und Wohnmöglichkeiten benötigt, während der Naturraum immer weiter zurückgedrängt werden wird. In der mittleren Oststeiermark steht die Attraktivierung der Region als Wohn- und Arbeitsstandort im Fokus. Im nördlichen Teil der Region stehen Maßnahmen zur Minderung

³²⁹ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016b): S. 24.

³³⁰ *ibid.*: S. 27.

³³¹ AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016b): S. 7 und S. 29.

³³² FIDLSCHUSTER HORST, Geschäftsführer Regionalentwicklung Oststeiermark, Interview, Weiz am 13.09.2017.

des Bevölkerungsrückgangs im Vordergrund. Dabei sollen vor allem die endogenen Kräfte regional gebündelt werden.³³³

In der SWOT-Analyse wurden unterschiedliche Schwerpunkte, wie Standort, Demographie, Wirtschaft, Tourismus oder Energie berücksichtigt. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass die Lebensqualität in der Region hoch ist und die verkehrliche Anbindung in den steiermärkischen Zentralraum zumindest im mittleren und südlichen Teil der Region gut ist. Auch die stabile Bevölkerungsentwicklung vor allem im Süden wird als Stärke eingeschätzt. Als Schwäche werden vor allem die schlechte Erreichbarkeit in peripheren Gebieten, die Überalterung und die starken innerregionalen Unterschiede genannt. Durch den hohen Anteil an Dauersiedlungsraum in der Region gibt es ausreichend Flächenangebot entlang von Verkehrsachsen die Chancen für die künftige Entwicklung bieten können. Auch die hohe Wohnqualität kann als Chance für eine positive Bevölkerungsentwicklung durch Anziehungseffekte gesehen werden. Ferner bietet der Fokus auf energieoptimiertes Bauen und Sanieren im privaten, betrieblichen, kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau Potential für die Region. Die negative Bevölkerungsentwicklung und das Sinken des Anteils der erwerbsfähigen Bevölkerung ohne Zuwanderung werden als Risiken verstanden.³³⁴

Aufbauend auf die SWOT-Analyse wurden fünf Leitthemen definiert:“

1. *Region profilieren*
2. *Standort stärken*
3. *Nachhaltig leben und wirtschaften*
4. *Fachkräfte gewinnen*
5. *Sozialen Zusammenhalt stärken“*³³⁵

Für jedes der Leitthemen wurden Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen sowie Leitprojekte und Schlüsselprojekte definiert. Für den Wohnbau sind dabei besonders die Leitthemen „Standort stärken“ (Leitthema 2) und „Nachhaltig leben und wirtschaften“ (Leitthema 3) interessant.

Das Leitthema „Standort stärken“ thematisiert vor allem die wirtschaftliche Entwicklung der Region, allerdings findet sich auch die Forderung Innenstädte neu zu beleben und die Kooperation zwischen Stadt und Umland in allen Themenbereichen zu stärken. Ziel ist es, die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in Stadtkern und Umland gemeinsam zu steuern, um so einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum in der Region zu schaffen.³³⁶ Als eines der Leitprojekte ist hier die Errichtung einer Standortmanagement-Agentur definiert. Dieses ist allerdings bisher nur auf Unternehmen ausgerichtet. Künftig könnte diese auch auf Standorte für Wohnbau ausgeweitet werden. Die Kleinstadtregion Weiz könnte

³³³ ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH. (2014): S. 7.

³³⁴ *ibid.*: S. 17f und S. 21.

³³⁵ ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH. (2014): S. 23.

³³⁶ *ibid.*: S. 39.

somit österreichischer Vorreiter in Sachen aktiver stadtreionaler Bodenpolitik für Wohnbau werden.³³⁷

Das Leitthema „Nachhaltig leben und wirtschaften“ geht auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz sowie das Potential der Energieeinsparung im Wohnungsbau durch Sanierung ein. Durch die Sanierung von Wohnraum könnten große Energieverluste vermieden werden, allerdings wird oftmals aufgrund des hohen Investitionsbedarfs nicht saniert. Auch im Neubau soll verstärkt auf energiesparende Wohnformen, wie Passivhäuser, gesetzt werden. Oststeirische Gemeinden sollen sich daher zu Mindeststandards für energieoptimiertes Bauen bekennen und verstärkt auf Sanierungen bei öffentlichen Gebäuden setzen. Abgeleitet daraus bildet die Sanierung von öffentlichen Gebäuden eines der Leitprojekte. Es soll eine Offensive für die Sanierung von großvolumigen öffentlichen Gebäuden in der Region geben, darunter auch Wohngebäude. Dies könnte als Anlass genommen werden bestehenden sozialen Wohnbau in diesem Projekt zu sanieren.³³⁸

Ferner wurden noch weitere Projekte angedacht, eines davon trägt den Titel „Daseinsvorsorge und soziale Dienstleistungen (Soziale Wohnraumschaffung, Barrierefreiheit)“ und soll im Raum Weiz und Gleisdorf realisiert werden.³³⁹ Dabei soll die Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt stehen. Für die soziale Wohnraumschaffung sind 5,1 Millionen Euro in einem Zeitraum von 2016-2020 veranschlagt. Allerdings wurde die Projektidee bisher nicht realisiert und wird nach Rücksprache mit der Lokalen Aktionsgruppe Almenland und Energieregion Weiz – Gleisdorf aufgrund fehlender Finanzmittel auch bis auf weiteres nicht realisiert werden.³⁴⁰ Abgesehen von dieser Projektidee spielt die Schaffung von leistbarem Wohnraum allerdings keine sonderlich große Rolle in dem regionalen Entwicklungsleitbild.³⁴¹

6.2.4. Wohnbau in der Region

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt der Großregion Oststeiermark und der Kleinstadtregion Weiz analysiert. Dabei wird einerseits auf die Eigentumsstruktur eingegangen und andererseits die räumliche Verteilung des sozialen Wohnbaus analysiert.

In der **Großregion Oststeiermark** gibt es gemäß Registerzählung 2011 insgesamt **65.382 Wohneinheiten mit Hauptwohnsitz**. Die **Kleinstadtregion Weiz** umfasst **12.212 Wohneinheiten** mit Hauptwohnsitzmeldung. Somit entfallen etwa 18,7% des Wohnungsbestandes auf die Kleinstadtregion und deren neun Gemeinden.

³³⁷ ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH. (2014): S. 38ff.

³³⁸ *ibid.*: S. 48ff.

³³⁹ *ibid.*: S. 73.

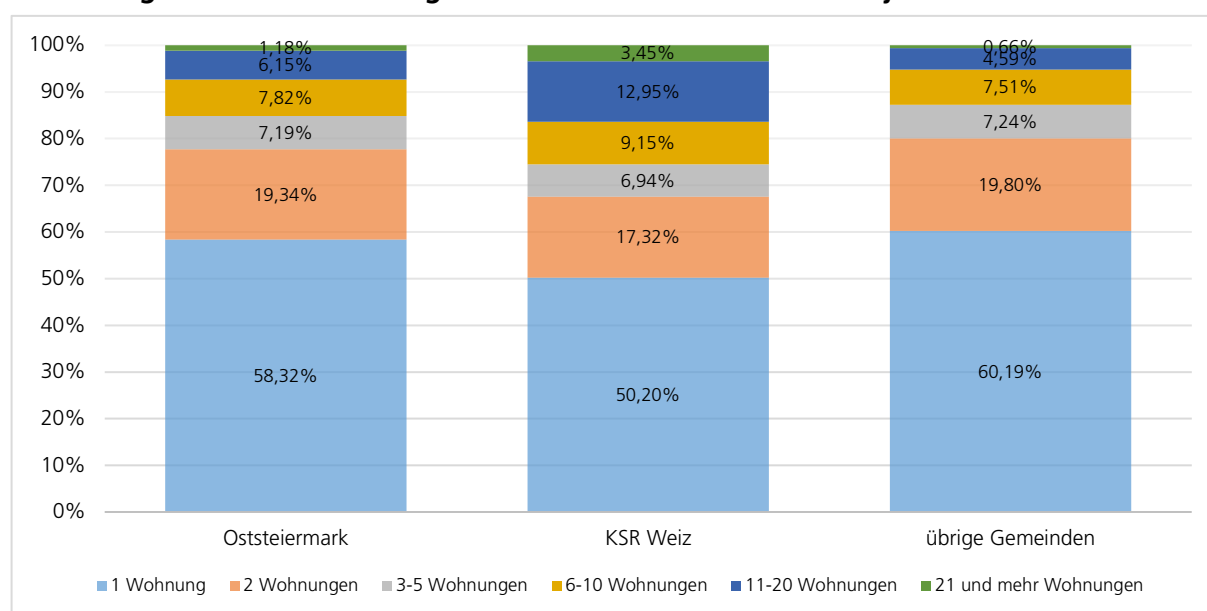
³⁴⁰ ABSENGER-HELMMLI IRIS, LAG Almenland & Energieregion Weiz – Gleisdorf, Telefoninterview, 08.09.2017.

³⁴¹ ALMENLAND & ENERGIEREGION WEIZ-GLEISDORF REGIONALENTWICKLUNG GMBH. (2014): S. 41.

Die Steiermark weist grundsätzlich ein konstantes Wachstum auf. Auch der jährliche Neubaubedarf ist konstant. Die 2004 veröffentlichte ÖROK-Wohnungsbedarfsprognose sieht für die Großregion Oststeiermark bis 2021 einen **jährlichen Neubaubedarf von etwa 700 Wohneinheiten** und zwischen 2021-2031 von etwa 570 Wohneinheiten vor. Die entspricht bis 2021 etwa 14,8% und zwischen 2021-2031 etwa 17,3% des Neubaubedarfs in der Steiermark. Der Bestand wächst somit jährlich um etwa ein Prozent.³⁴²

Die Analyse zeigt, dass **Gebäude mit nur einer Hauptwohnsitzmeldung** in der Region einen **großen Stellenwert** haben (siehe Abbildung 41: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude). Auch in der Kleinstadtregion Weiz sind diese vorherrschend. In der gesamten Region liegt der Anteil weit über dem österreichweiten Anteil von 33,97%.

Abbildung 41: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

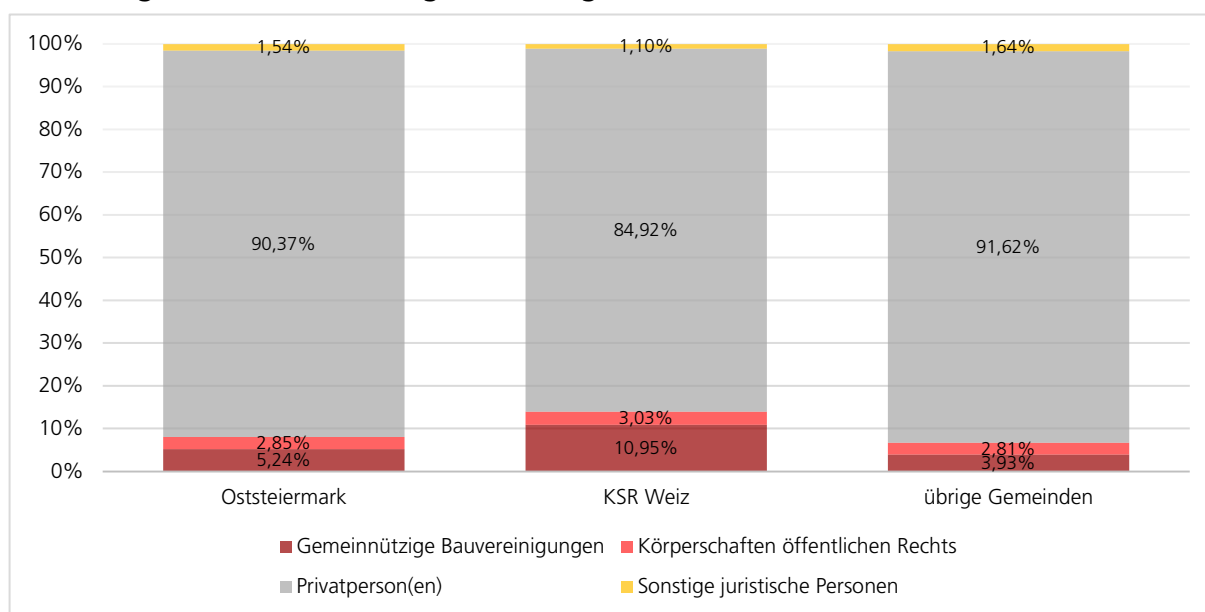
Die Eigentumsverhältnisse zeigen, dass die Region Oststeiermark regelrecht von Eigentum von Privatpersonen dominiert wird (siehe Abbildung 42: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen). **Über 90% der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung sind im Eigentum von Privatpersonen.** Der Anteil liegt weit über dem gesamtösterreichischen Anteil von 71,36%. Auch in der Kleinstadtregion Weiz ist der Anteil an Privateigentum mit 84,92% weit über dem gesamtösterreichischen. Abseits des Eigentums von Privatpersonen sind **sämtliche andere Eigentumskategorien vergleichsweise unterrepräsentiert.**

³⁴² WEBSITE LAND STEIERMARK, Wohnen - ÖROK-Prognosen 2001-2031 - Wohnungsbedarf, abgerufen am 10.09.2017.

Gemeinnützige Bauvereinigungen spielen in der Region Oststeiermark mit 5,24% eine geringe Rolle (Österreich: 14,31%). Mit 10,95% ist der Anteil auch in der Kleinstadtregion Weiz sehr gering. Die Kleinstadtregion hat einen der niedrigsten Anteile von gemeinnützigen Bauvereinigungen in österreichischen Stadtregionen.

Körperschaften öffentlichen Rechts sind in der Region Oststeiermark ebenfalls vergleichsweise unterrepräsentiert. In Gesamtösterreich machen diese 9,42% des Gesamtbestandes aus, in der Region Oststeiermark 2,85% und in der Kleinstadtregion 3,03%. Auch bei sonstigen juristischen Personen ist der Wert unter dem österreichischen Anteil.

Abbildung 42: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

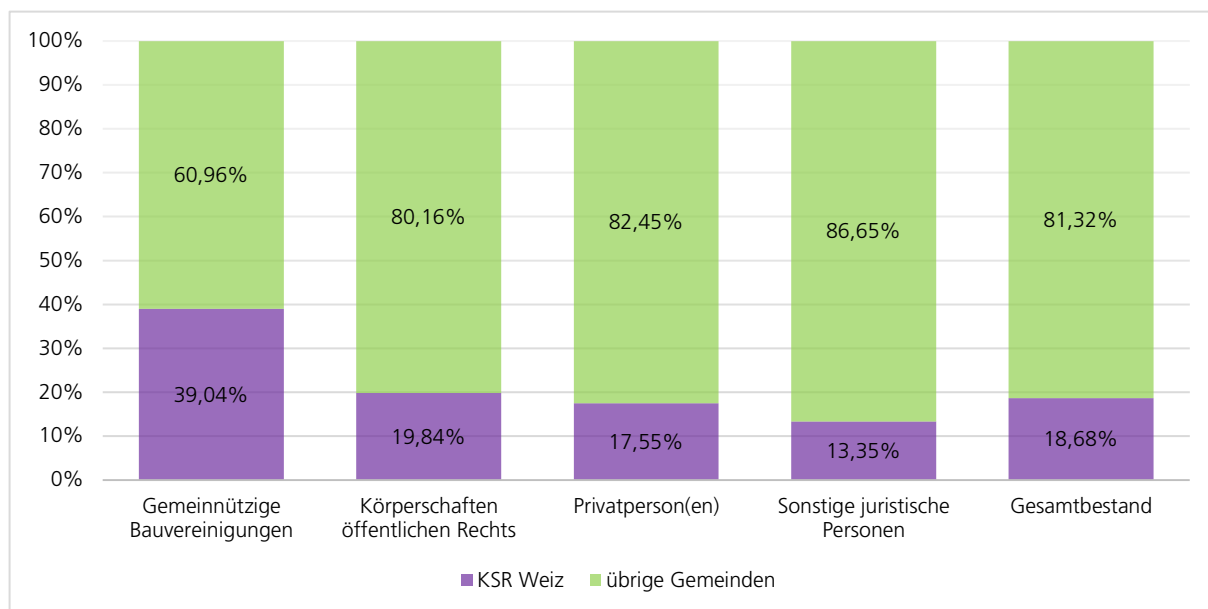
Die Bedeutung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (12,04%), Körperschaften öffentlichen Rechts (6,11%) und sonstiger juristischer Personen (3,08%) nimmt in der Oststeiermark zu, wenn man Gebäude mit einer Wohneinheit ausblendet. Auch in der Kleinstadtregion Weiz zeigt sich ein ähnliches Bild: Gemeinnützigen Bauvereinigungen (20,82), Körperschaften öffentlichen Rechts (5,56%) und sonstiger juristischer Personen (1,71%).

Im Segment der Wohnungen in Gebäuden mit elf oder mehr Wohnungen nimmt die Bedeutung von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts nochmals zu. In der Region Oststeiermark steigt der Anteil bei gemeinnützigen Bauvereinigungen auf 23,75% und bei Körperschaften öffentlichen Rechts auf 10,62%. In der Kleinstadtregion Weiz ist der Anstieg bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen besonders stark (40,21%). Bei öffentlichen Körperschaften steigt der Anteil auf 6,49%.

Differenziert man die Eigentumsverhältnisse in der Region Oststeiermark in die Kleinstadtregion Weiz und die übrigen Gemeinden, sieht man (siehe Abbildung 43: Anzahl Woh-

nungen nach EigentümerInnen), dass sich **gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts überproportional auf die Kleinstadtregion Weiz konzentrieren**. Besonders deutlich ist diese Konzentration bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen.

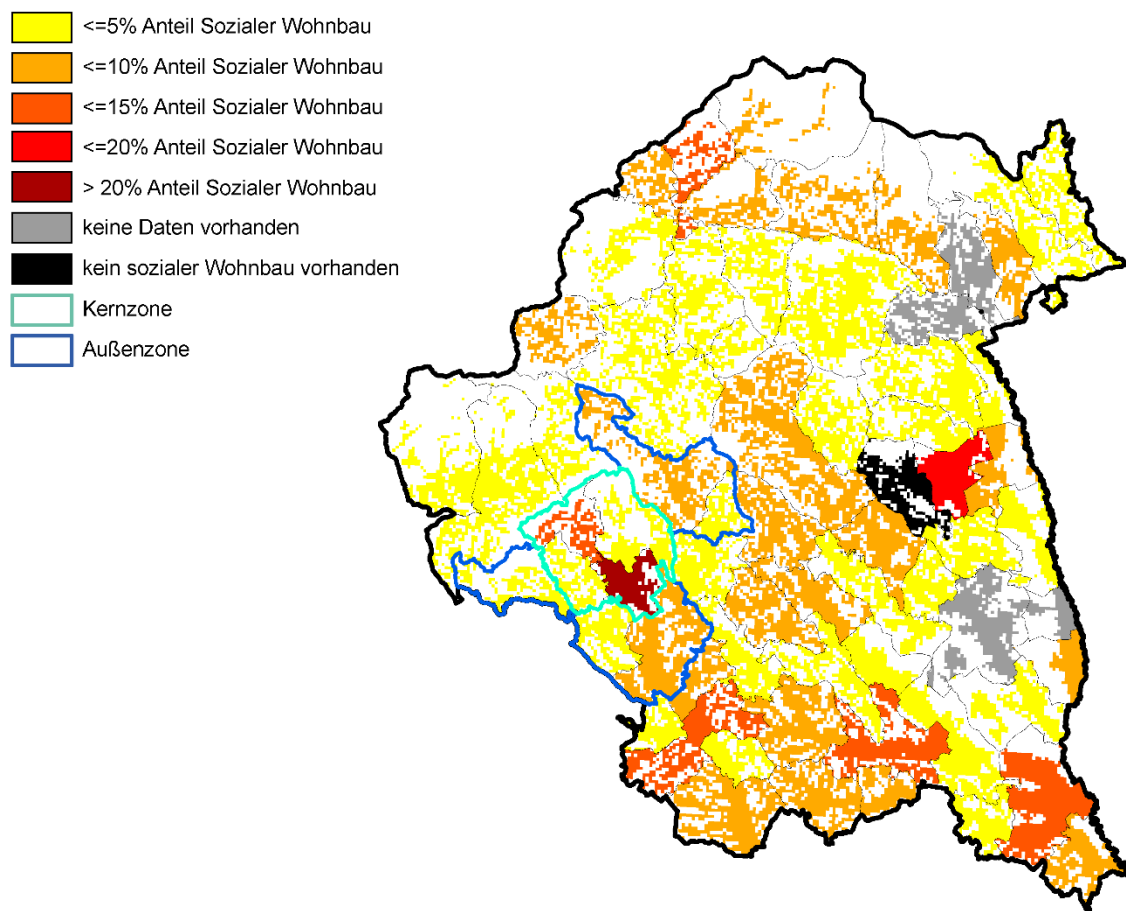
Abbildung 43: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Der soziale Wohnbau ist in der Stadtregion grundsätzlich schwach ausgeprägt, verteilt sich aber wiederum sehr unterschiedlich auf die Gemeinden (siehe Abbildung 44: Sozialer Wohnbau in der Region Oststeiermark und der KSR Weiz nach Gemeinde). Anteilig am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand in den Gemeinden ist der soziale Wohnbau in Weiz (26,90%) und in Hartberg (19,80%) am stärksten ausgeprägt. In 36 Gemeinden der Region beträgt der Anteil des sozialen Wohnbaus weniger als 5% und ist somit besonders niedrig. In Hartberg-Umgebung findet man beispielsweise überhaupt keinen sozialen Wohnbau.

Abbildung 44: Sozialer Wohnbau in der Region Oststeiermark und der KSR Weiz nach Gemeinde

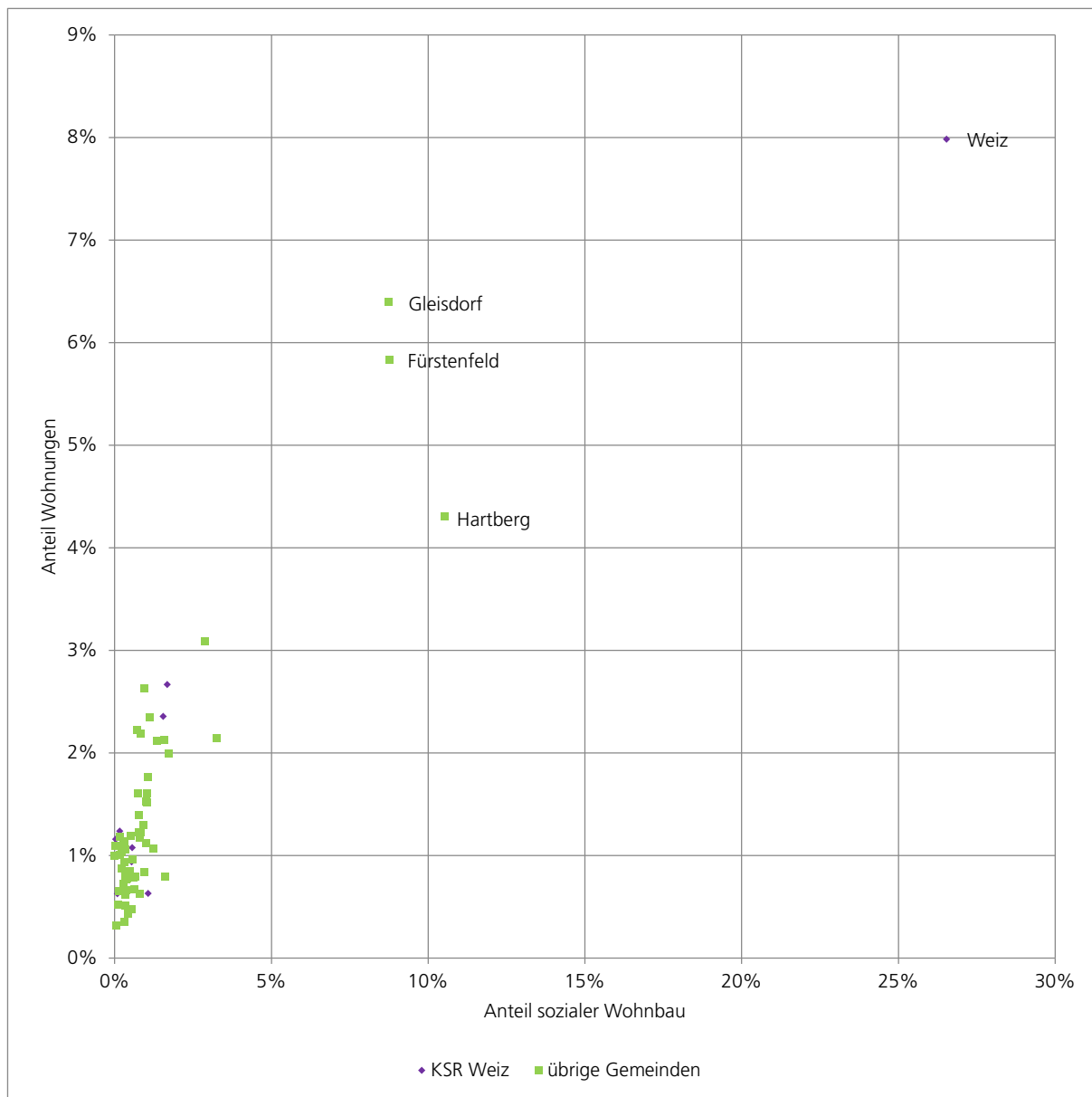


Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Gliederung Österreichs in Gemeinden, Gebietsstand 01.01.2017, abgerufen Juli 2017 und WEBSITE DATA.GV.AT, Dauersiedlungsraum, Stand 27.06.2017, abgerufen am 25.08.2017.

Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Der **soziale Wohnbau ist in der Oststeiermark vergleichsweise schwach ausgeprägt**. Räumlich gesehen ist der soziale Wohnbau aber **auf vier Gemeinden konzentriert** (siehe Abbildung 45: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde). In der Region Oststeiermark konzentrieren sich **54,61% des sozialen Wohnbaus auf die Gemeinden Weiz, Gleisdorf, Fürstenfeld und Hartberg**. In diesen Gemeinden befinden sich allerdings nur 24,51% des gesamten Wohnungsbestandes. Daher ist der soziale Wohnbau besonders stark auf diese Gemeinden konzentriert. Die Gemeinde Weiz sticht hier besonders hervor (26,54% des sozialen Wohnbaus bei 7,98% des Gesamtwohnungsbestandes). Zusätzlich ist Weiz die einzige Gemeinde aus der Kleinstadtregion Weiz, in der der soziale Wohnbau überproportional zum Gesamtbestand an Wohnungen vorhanden ist.

Abbildung 45: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Großregion Oststeiermark

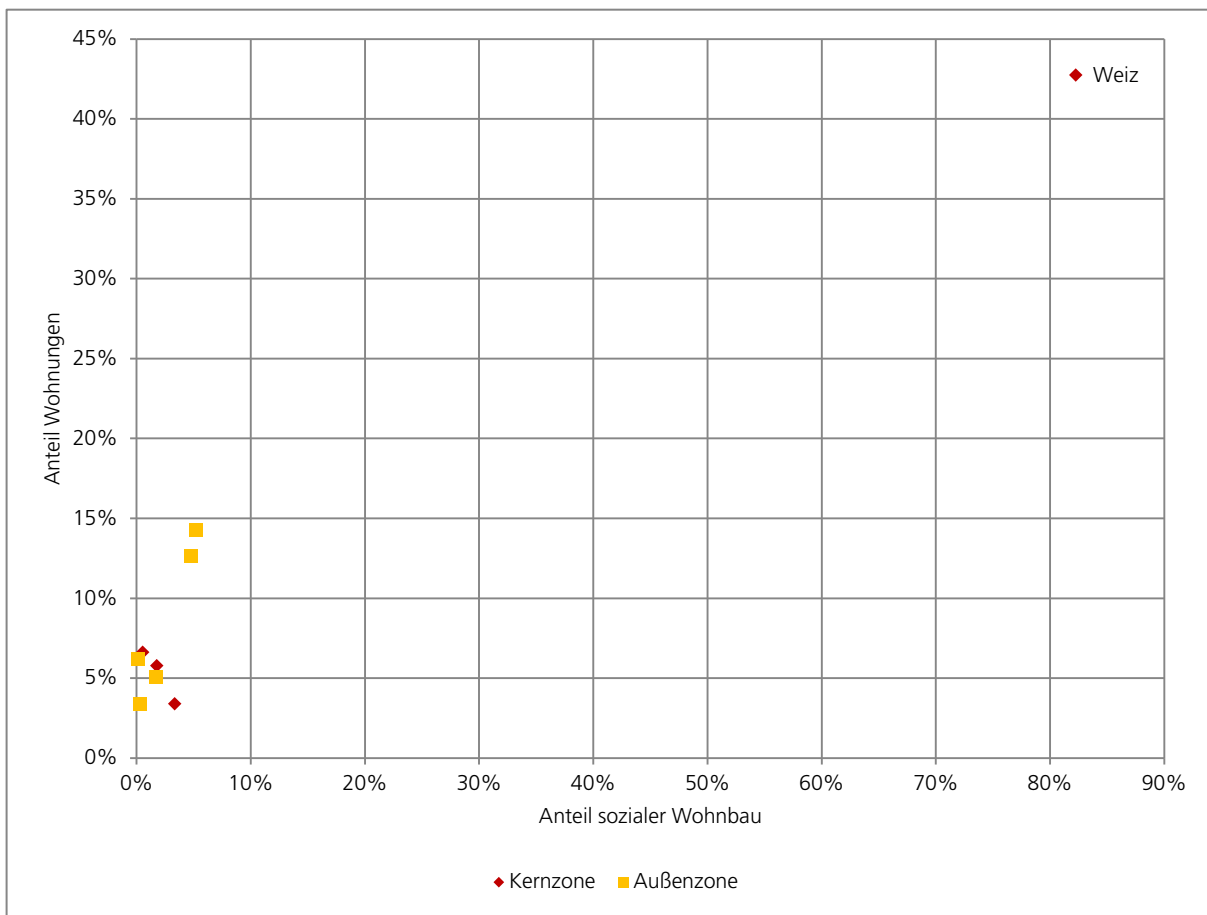


Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Die Analyse der Verteilung des sozialen Wohnbaus in der Kleinstadtregion Weiz zeigt die bereits gezeigte Konzentrierung auf die Gemeinde Weiz (siehe Abbildung 46: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Kleinstadtregion Weiz). Über 80% des sozialen Wohnbaus der Kleinstadtregion finden sich in der Gemeinde, bei einem Anteil von 42,7% am Gesamtgebäudebestand. Somit ist der soziale Wohnbau in der Stadtregion Weiz klar auf die Kernstadt fokussiert und der Schluss liegt nahe, dass die Kernstadt den Bedarf an sozialen Wohnbau für die Region weitergehen selbstständig er-

füllt. In allen anderen Gemeinden der Stadtregion ist der soziale Wohnbau gemessen am Anteil am Wohnungsgesamtbestand unterrepräsentiert.

Abbildung 46: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Kleinstadtregion Weiz



Datengrundlage: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, eigene Berechnung und eigene Darstellung.

Factbox: Wohnbau in Region Oststeiermark

- 65.382 Wohneinheiten mit Hauptwohnsitzmeldung
- Prognostizierter konstanter Neubaubedarf in der Region
- Anteil an Gebäuden mit einer Hauptwohnsitzmeldung höher als im gesamtösterreichischen Schnitt
- Eigentum von Privatpersonen weitaus wichtigste Eigentumsform in der Region, gemeinnützige Bauvereinigungen und Körperschaften öffentlichen Rechts sind schwach ausgeprägt
- Konzentration des sozialen Wohnbaus zu 54,61% auf vier Gemeinden → überproportionale räumliche Konzentration auf die regionalen Zentren Weiz, Gleisdorf, Fürstentfeld und Hartberg
- Gemeinde Weiz befriedigt große Teile der Nachfrage nach sozialem Wohnraum

6.2.5. WohnbauakteurInnen in der Region

Der Wohnungsmarkt in der Oststeiermark ist sehr stark vom Privateigentum geprägt und sozialer Wohnbau ist vergleichsweise sehr schwach in der Region verbreitet. Der soziale Wohnbau konzentriert sich überproportional auf Weiz. Nur wenige Wohnbaugesellschaften besitzen Wohnungen in der Oststeiermark. Insgesamt können fünf größere Wohnbaugesellschaften ausgemacht werden (siehe Tabelle 12: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Oststeiermark).

Tabelle 12: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Oststeiermark

Rechtsform	Wohnbaugesellschaft
Gemeinnützige Bauvereinigungen	
Kapitalgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH – ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H – ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. – GWS Gemeinn. Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau u. Siedlungswesen m.b.H.
Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg.Gen.m.b.H. Liezen

Eigene Darstellung.

Die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH steht mehrheitlich im Eigentum der Stadt Weiz und ist damit eine von wenigen Städten, die Mehrheitseigentum an einer gemeinnützigen Bauvereinigung hält.

Die ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. steht wiederum im Eigentum der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg.Gen.m.b.H. Liezen. In

der Vergangenheit haben Wohnbaugenossenschaften oftmals Tochterunternehmen in Form von Kapitalgesellschaften gegründet.

Durch die **geringe Anzahl an WohnbauakteurInnen im sozialen Wohnbau** sind Kooperationen einfach einzurichten. Auch die Konzentration auf die Stadt Weiz, sowie die gemeindeeigene Bauvereinigung erleichtern Kooperationsbestrebungen.

6.2.6. Stadtreionaler Wohnbau für die Oststeiermark

Die Oststeiermark entwickelt sich sehr unterschiedlich. Während im Norden der Region Bevölkerungsrückgänge verzeichnet werden, wachsen die regionalen Zentren Weiz, Hartberg, Fürstenfeld und Gleisdorf. Besonders die Achse Weiz-Gleisdorf ist mit einem starken Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum konfrontiert.³⁴³

Wohnen im Eigentum ist in der Region historisch sehr wichtig und, auch heute noch von großer Bedeutung. Mietwohnungen sind selten, allerdings steigt die Nachfrage nach Alternativen zum Einfamilienhaus.³⁴⁴ Besonders Miet-Kauf-Wohnungen könnten in der Region erfolgreiche Modelle darstellen.

In der Region müssen **unterschiedliche Maßnahmen** angewendet werden, um auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. **Im Norden** der Region werden **mittel- bis langfristig Gebäude rückgebaut** werden. Der jahrzehntelange Fokus auf Einfamilienhäuser und der damit einhergehenden Zersiedelung stellt die Region vor große Herausforderungen. Es müssen Konzepte ausgearbeitet werden, um den durch den starken Bevölkerungsrückgang und die Überalterung notwendigen Rückbau zu managen und die Daseinsvorsorge aufrechterhalten zu können. Sozialer Wohnbau ohne finanzielle Barrieren, wie Bau- und Grundkostenanteile, könnte ein attraktiver Standortvorteil sein, und die weitere Abwanderung von jungen Menschen verhindern.

Das Hauptaugenmerk muss allerdings auf die **Achse Weiz-Gleisdorf** gelegt werden, da dort ein **hoher Entwicklungsdruck** zu finden ist. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen und bereits an der Leistbarkeitsgrenze.³⁴⁵ Hier müssen sich die Gemeinden ausreichend Flächen sichern, um eine weitere räumliche Entwicklung im Sinne der Region steuern zu können. Die Achse Weiz-Gleisdorf bzw. die Kleinstadtregion Weiz würde sich hervorragend für die Einrichtung einer institutionalisierten Wohnbaukooperation eignen. In dieser könnte die räumliche Entwicklung mit stadtreionaler Perspektive durch aktive Bodenpolitik gesteuert werden.

Im Bereich der Betriebsansiedlung gibt es bereits Kooperationen in der Region. Diese sollten auch auf den Wohnbau ausgeweitet werden. So könnte eine Gesellschaft den **An-**

³⁴³ FIDLSCHESTER HORST, Geschäftsführer Regionalentwicklung Oststeiermark, Interview, Weiz am 13.09.2017.

³⁴⁴ ibid.

³⁴⁵ ibid.

kauf und die Vermarktung von Grundstücken für Wohn- und Betriebsflächen übernehmen. So könnten ähnlich wie bei der Betriebsansiedlung finanzielle Aufteilungen der Erträge und Steuereinnahmen vereinbart werden, solange der Finanzausgleich in der aktuellen Form weiterbesteht. Im Wohnbau könnten so die Ertragsanteile des Finanzausgleichs auf die Gemeinden aufgeteilt werden, wodurch diese nicht mehr in unmittelbarer Konkurrenz zueinanderstehen würden, und so besser auf verträgliche räumliche Entwicklung wert gelegt werden kann.

Neben der aktiven Bodenpolitik sollte man sich in der Region auch Gedanken über eine Kooperation im sozialen Wohnbau machen. Der Neubau von Wohnraum für junge Menschen und Familien wird in den nächsten Jahren verstärkt nachgefragt werden. Dabei sollte auch ein qualitativ hochwertiges Angebot an verdichteten Bauweisen verfügbar sein, um Alternativen zum Einfamilienhaus zu schaffen. So könnte eine **(stadt)regionale Wohnbaugesellschaft** hochwertigen und leistbaren Wohnraum schaffen. Die Wohnbaugesellschaft soll durch die Gemeinden der Region finanziert werden und zusätzlich auf Mittel der Wohnbauförderung zugreifen. Die Gemeinden erhalten in den Wohnungen anteilig nach ihren Investitionen die Vergaberechte für den Wohnraum. So können auch kleinere Gemeinden Geschoßwohnbau für ihre BewohnerInnen betreiben. Auch **finanzielle Ausgleichsmechanismen** müssen geschaffen werden, damit die Ertragsanteile des Finanzausgleiches nicht ausschließlich an die Standortgemeinde fallen. Hier gilt es in der Region detailliertere Überlegungen zur Umsetzung anzustellen.

Auch andere, in der Arbeit bereits angesprochene, Maßnahmen wie ein **(stadt)regionales Vormerkssystem** für den sozialen Wohnbau, der verstärkte Einsatz von **Vertragsraumordnung, die Abhaltung von Wohnbaukonferenzen** oder die **Realisierung von Pilotprojekten** sollten angewendet werden.

Insgesamt muss die Siedlungspolitik in der Oststeiermark wieder restriktiver werden und stärker auf **verdichtete Bauweisen** zurückgegriffen werden. Die gezielte Steuerung der räumlichen Entwicklung ist für die Region auch als Standortfaktor wichtig, da man sich verstärkt als Erholungs- und Thermenregion positionieren möchte. Unterschiedliche Ansätze zur gemeinsamen räumlichen Entwicklung sind vorhanden, die AkteurInnen vor Ort müssen diese allerdings nun anwenden. Die gemeinsame Entwicklung von Wirtschaft und Wohnen durch Kooperationen kann insbesondere im Raum Weiz-Gleisdorf positive Impulse für die Region setzen.

6.2.7. Analyseergebnisse

Die Oststeiermark ist in ihrer **Entwicklung nicht homogen**. Der nördliche Teil der Region ist von Überalterung und Bevölkerungsrückgang geprägt, während die Räume um die regionalen Zentren ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Insbesondere in der Achse Weiz-Gleisdorf ist es in den letzten Jahren zu sehr starken Wachstumsprozessen gekommen. Dort steigen die Bodenpreise auch stetig an, während diese in anderen Regionsteilen stagnieren oder sinken.

Der **soziale Wohnbau ist in der Oststeiermark vergleichsweise sehr schwach ausgeprägt** und Privateigentum an Wohnraum dominiert. Nur in der Stadt Weiz ist der soziale Wohnbau stärker ausgeprägt. Diese weist eine überproportionale Konzentration des sozialen Wohnbaus auf. Attraktive Angebote müssen allerdings in der gesamten Region geschaffen werden. Auch fehlt es an strategischen Überlegungen im Wohnbau.

Durch den starken Wirtschaftsboom in Teilen der Region müssen Überlegungen zur Abstimmung des Wohnbaus getroffen werden. Es bedarf außerdem an **attraktiven Wohnformen für junge Menschen und Familien**.

Interkommunale Kooperationen nehmen in der Region wieder zu und könnten sich auch auf den Wohnbau ausweiten. Die Kleinstadtregion Weiz hat die Möglichkeit österreichweiter Vorreiter im (stadt)regionalen Wohnbau zu werden.

6.3. Conclusio zu „6. Fallbeispiele“

Die **Grundvoraussetzungen in der Obersteiermark Ost und der Oststeiermark sind sehr unterschiedlich**. Während die Obersteiermark Ost in weiten Teilen schrumpft und in den regionalen Zentren stagniert bzw. leicht wächst, sind in der Oststeiermark zwar vor allem in den nördlichen Gemeinden ähnliche Schrumpfungsprozesse erkennbar, allerdings kommt es in den regionalen Zentren zu starkem Wachstum. Beide Regionen sind seit Jahrzehnten **vom Strukturwandel betroffen**, allerdings unter verschiedenen Voraussetzungen. Die Obersteiermark Ost befindet sich in einem Transformationsprozess von einer Industrieregion hin zu einer Forschungs- und Entwicklungsregion. Die Oststeiermark hat einen Strukturwandel von einer landwirtschaftlichen Region hin zu einer Industrie- und Tourismusregion vollzogen.

Bedingt durch die unterschiedliche ökonomische Entwicklung im vergangenen Jahrhundert ist der **soziale Wohnbau in den beiden Regionen unterschiedlich stark ausgeprägt**. Während sich in der Obersteiermark Ost und dort speziell in der Mittelstadtregion Leoben ein sehr hoher Anteil an sozialem Wohnbau finden lässt, ist dieser in der Oststeiermark und der Kleinstadtregion Weiz vergleichsweise niedrig. Konkret weist die Mittelstadtregion Leoben mit 35,86% den höchsten Anteil an sozialem Wohnbau in steirischen Stadtregionen auf, während der Anteil mit 13,98% am niedrigsten ist.

Die notwendigen Maßnahmen für eine Verbesserung des Zugangs und der Verfügbarkeit von sozialem Wohnbau sind in den Regionen unterschiedlich. Während in der **Obersteiermark Ost vor allem eine effizientere Bestandsverwaltung** im Mittelpunkt stehen sollte, sollte in **der Oststeiermark vor allem auf den Neubau und die Sicherung von Flächen für den Wohnbau** Wert gelegt werden.

In beiden Regionen muss allerdings auch aktiv über den **Rückbau von Gebäuden in den schrumpfenden Regionsteilen** nachgedacht werden. In der Obersteiermark Ost ist man hier, besonders im Raum um Eisenerz, bereits dabei. In der Oststeiermark werden Überalterung und Landflucht erst langsam für Leerstand sorgen, allerdings müssen bereits jetzt Überlegungen angestellt werden, wie mit diesem Gebäudebestand umgegangen wird.

Wohnraum für junge Menschen und Familien ist in beiden Regionen Thema. Zwar gibt es in Teilräumen beider Regionen gutbezahlte und hochspezialisierte Arbeitsmöglichkeiten, allerdings gibt es noch zu wenig Angebot an leistbarem und hochwertigem Wohnraum für junge Menschen. Viele junge ObersteiererInnen und junge OststeiererInnen verlassen ihre Gemeinden, um in den großen österreichischen Universitätsstädten zu studieren, kommen allerdings nach Studienabschluss nicht mehr in die Heimatregionen zurück. Um ein weiteres Schrumpfen von Teilräumen zu verhindern, müssen aktive Maßnahmen ergriffen werden, um attraktive Standorte zu schaffen. Dazu gehört beispielsweise auch die Versorgung mit Startwohnungen.

In der Oststeiermark ist bisher keine wohnungspolitische Strategie vorhanden. Die Obersteiermark Ost könnte hier ein Beispiel darstellen, wie eine solche Strategie aussehen kann. Kooperationen sind in beiden Regionen zwar vorhanden, allerdings finden diese nicht im Wohnbau statt. Sowohl in der Obersteiermark Ost als auch in der Oststeiermark muss **Wohnen als regionales Thema** erkannt werden und gemeinsam an Lösungsansätzen gearbeitet werden. Interkommunale oder stadtregionale Zusammenarbeit im Wohnbau ist möglich, muss allerdings von den politisch Verantwortlichen gewollt werden.

7. Empfehlungen und Schlussfolgerungen

Sozialer Wohnbau konzentriert sich räumlich sehr stark auf Stadtregionen und nimmt gerade im Mietsegment eine wichtige Funktion in der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum ein. Aufbauend auf der in der Arbeit getätigten Analysen, Auswertungen, Fallbeispielen und der Konzeption stadtreionaler Kooperationen im Bereich sozialer Wohnbau, ergeben sich unterschiedliche Handlungsempfehlungen. Diese werden zunächst tabellarisch (siehe Tabelle 13: Handlungsempfehlungen) genannt und anschließend näher ausgeführt. Dabei werden die für die Umsetzung verantwortlichen AkteurInnen genannt und ein potentieller Umsetzungszeitrahmen gesetzt sowie ein möglicher Prozessablauf skizziert. Für die beiden Fallbeispielregionen (Mittelstadtregion Leoben und Kleinstadtregion Weiz) wurde abschließend eine Zuordnung der Handlungsempfehlungen nach den individuellen Bedürfnissen der Region vorgenommen.

Tabelle 13: Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlung	Umsetzung	AkteurInnen
Grundlagen		
Wohnbau als stadtreionales Thema positionieren	kurzfristig	Gemeinden, Regionalmanagement, Regionale Gremien
Grundlagendokument zu „Wohnen in österreichischen Stadtregionen“ erstellen	kurzfristig	ÖROK, Städtebund, BKA
Stadtreionale Ziele der Siedlungs- und Wohnbauentwicklung definieren	kurzfristig	Gemeinden, Regionalmanagement, Regionale Gremien
Kooperationen im Wohnbau		
Stadtreionale Wohnbaukonferenzen nach Münchner Vorbild einrichten	kurzfristig	Gemeinden, Regionalmanagement, Regionale Gremien, Länder, Bund
Stadtreionale Wohnbaustrategien mit den Eckpunkten Bedarfserhebung bzw. Bedarfsplanung sowie Bedarfsdeckung erstellen	mittelfristig	Gemeinden, Regionalmanagement, Regionale Gremien, Länder, Bund
Handlungsempfehlungen für Bestandswohnungen		
BauträgerInnenübergreifende Suchplattform für den sozialen Wohnbau einrichten	kurzfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen
Stadtreionale Vormerk- und Vergabesysteme schaffen	mittelfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen
Wohnungsbestand durch Sanierung und Freiraumgestaltung attraktiveren	mittel- bis langfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Länder, Bund, Kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen
Wohnungsleerstand aktivieren	mittelfristig	Gemeinden, WohnbauträgerInnen, Private WohnungseigentümerInnen

Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau		
Grundstücke für den sozialen Wohnbau ankaufen und einen stadtreionalen Flächenpool aufbauen	kurz- bis mittelfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Länder, Bodenfonds, GrundstückseigentümerInnen
Weitergabe der Grundstücke zu günstigen Konditionen an kommunale oder gemeinnützige BauträgerInnen (Verkauf oder Baurecht)	mittelfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen
Grundstücke durch Widmung sichern	kurzfristig	Gemeinden, Regionale Gremien
Instrument der Vertragsraumordnung verstärkt einsetzen	kurzfristig	Gemeinden
Wohnbauoffensive für Stadtregionen realisieren	mittelfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Länder, Bund
Fördermöglichkeiten für Startwohnungen ohne Bau- und Grundkostenanteil schaffen	kurz- bis mittelfristig	Länder, Bund
Durchführung von Pilotprojekten		
Stadtreionale Wohnbauprojekte durchführen	mittel- langfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Kommunale und gemeinnützige BauträgerInnen, BürgerInnen
Institutionalisierung von Kooperationen		
Institutionalisierte Kooperation im Bereich Wohnbau und Siedlungsentwicklung etablieren	langfristig	Gemeinden, Regionale Gremien, Länder, Bund, BauträgerInnen

Eigene Darstellung.

Zunächst muss **Wohnbau als eine stadtreionale Aufgabe** positioniert werden und von den zuständigen AkteurInnen als bedeutsam aufgefasst werden, um Maßnahmen ergreifen zu können. Ziel ist es, qualitativ hochwertiges Wohnen in Stadtregionen zu schaffen. Stadtregionen sind in Österreich bisher sehr wenig erforscht und gerade im Bereich Wohnen und Wohnbau gibt es keinerlei stadtreionale Dokumente. Um Kooperationen in diesem Bereich forcieren zu können, sollte die **Erstellung eines Grundlagedokuments** zu „Wohnen in österreichischen Stadtregionen“ angedacht werden. Dies könnte zentral für österreichische Stadtregionen erfolgen und sollte, ähnlich wie in dieser Arbeit, grundlegende Kooperationsformen und Handlungsanweisungen für ein stadtreionales Vorgehen im Wohnbau enthalten. Ferner sind vertiefende Analysen der aktuellen Situation von Stadtregionen notwendig. Dazu zählen unter anderem vertiefende Untersuchung der Eigentumsverhältnisse, eine Wohnungsbedarfs- sowie eine Leerstandserhebungen. Auf Basis der Grundlagen können nun **Ziele der Siedlungsentwicklung** und der Entwicklung des Wohnbaus formuliert werden. Diese können durch stadtreionale Sachprogramme festgeschrieben werden oder in den regionalen Entwicklungskonzepten verankert werden. Auch in den Entwicklungsprogrammen der Länder muss Wohnen und insbesondere sozialer Wohnbau thematisiert werden. Die Entwicklungsziele könnten bei-

spielsweise an die der MORO-Arbeitsgemeinschaft in München angelehnt sein (siehe Kapitel 5.6.2).

Kooperationen in Stadtregionen sind nach aktueller Rechtslage möglich und es gibt ausreichend unterschiedliche Kooperationsformen, um ein Spektrum von informeller bis hin zu institutionalisierter Kooperation bedienen zu können. Aufbauend auf den in Kapitel 5 vorgeschlagenen Ablauf der Umsetzung von stadtregeralem Wohnen muss die **Etablierung einer Wohnbaukonferenz** den nächsten Schritt darstellen. Stadtregionen haben unterschiedliche Herausforderungen, auch im Wohnbau, und über diese muss ein Informationsaustausch stattfinden. Die Wohnbaukonferenz sollte ebenfalls nach Münchner Modell (siehe Kapitel 5.6.1) ausgestaltet werden. Diese dient **als Diskussions-, Austausch-, Informations- und Projektforum** für AkteurInnen unterschiedlichster Profession. Von Bund und Ländern könnte eine Initiative ausgehen, die Wohnbaukonferenzen in den Stadtregionen durch Förderungen forcieren.

Durch die Wohnbaukonferenzen soll mittelfristig die **Erstellung einer stadtregeralen Strategie für den sozialen Wohnbau** angestoßen werden. Diese sollte die in Kapitel 4.2 genannten wesentlichen Eckpunkte **Bedarfserhebung bzw. Bedarfsplanung** sowie **Bedarfsdeckung** durch bessere Nutzung des Bestands und durch Neubau umfassen. Außerdem sollen Forderungen in der Stadtregion formuliert werden, welche Handlungen gesetzt werden müssen, um die Leistbarkeit von Wohnraum in der jeweiligen Stadtregion zu verbessern.

Die **Bedarfsdeckung durch bessere Nutzung des Wohnungsbestandes** umfasst unterschiedliche Aspekte. Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz von sozialem Wohnbau müssen angedacht werden. Ein Beispiel hierfür ist die Einführung von **stadtregeralen Vormerk- und Vergabesystemen**, um den Zugang zu Wohnraum zu vereinfachen. Dabei wäre es vor allem wichtig, dass Vormerkungen in der Stadtregion auch für den kommunalen Wohnbau unabhängig von der Hauptmeldeadresse erfolgen können. Im Konkreten soll es möglich sein, seinen Wohnort in der Stadtregion frei wählen zu können und auf alle Angebote des sozialen Wohnbaus zugreifen zu können. In einem ersten Schritt wäre auch die Einrichtung einer Suchplattform für den Wohnbau für alle kommunalen und gemeinnützigen BauträgerInnen einer Stadtregion anzudenken.

Der Bestand an sozialem Wohnraum ist in einigen Stadtregionen in die Jahre gekommen und muss an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Laufende **Sanierungen und Instandhaltungen** der Bausubstanz müssen verstärkt durchgeführt werden. Auch die Instandhaltung der Freiräume trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei. Bei einer Öffnung des sozialen Wohnbaus für alle BürgerInnen einer Stadtregion unter einer bestimmten Einkommensgrenze müssen stadtregerale Vereinbarungen zur Finanzierung des Wohnungsbestandes getroffen werden.

Der **Wohnungsleerstand** ist in einigen Stadtregionen ein großes Problem. Dieser findet sich allerdings nur zu einem kleinen Teil im sozialen Wohnbau und ist vor allem im privaten Wohnungssegment verortet. Dennoch müssen auch Maßnahmen getroffen werden,

um den sozialen Wohnungsbestand zu mobilisieren. So sollten Überlegungen angestellt werden, wie die tatsächliche Nutzung von Wohnraum überprüft werden kann. Auch sollten zusätzliche Finanzmittel bereitstehen, um Umbauten oder Wohnungszusammenlegungen zu fördern, um so attraktiven Wohnraum schaffen zu können.

Der **Neubau von Wohnungen** ist aufgrund des starken Wachstums in Stadtregionen notwendig. Dabei sollten raumplanerische Kriterien sowie Kriterien für Dichte und Gestaltung berücksichtigt werden. Außerdem muss an unterschiedlichen Zeitpunkten des Entwicklungsprozesses angesetzt werden, um eine Verbesserung der aktuellen Situation zu erreichen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen stehen vor dem Problem, dass Grundstücke für den Neubau in den letzten Jahren starke Preisanstiege aufgewiesen haben. Die Verfügbarkeit von Bauland in raumplanerisch sinnvollen Lagen zu niedrigen Preisen ist kaum mehr gegeben. Auch Gemeinden verfügen oftmals nicht mehr über große Grundstücksreserven, um wie bisher Bauland günstig an Bauvereinigungen abgeben zu können. Daher sind Gemeinden und die Länder aufgefordert, aktive Bodenpolitik zu betreiben und Grundstücke anzukaufen, um die räumliche Entwicklung auch in Zukunft sicherstellen zu können. In Stadtregionen soll so, ähnlich wie bei Betriebsgebieten, ein **stadtreionaler Flächenpool für den sozialen Wohnbau** entstehen. Des Weiteren können die Länder Grundstücke für den sozialen Wohnbau ankaufen, hierfür sollen Bodenfonds gegründet werden. Die **Weitergabe der Grundstücke hat zu günstigen Konditionen an kommunale oder gemeinnützige Bauvereinigungen** mittels Verkauf oder Baurecht zu erfolgen. Baurechte sind hier zu präferieren, da die Grundstücke so im Eigentum der Gemeinden oder des Bodenfonds bleiben. So können die Grundstückskosten für den sozialen Wohnbau wieder gesenkt werden und die Leistbarkeit von Wohnraum erhöht werden. Auch andere Formen der aktiven Bodenpolitik müssen angewendet werden. So muss auf Mittel der Vertragsraumordnung und auf die Sicherung von Flächen durch Widmung gesetzt werden.

Stadtregionen benötigen eine **Wohnbauoffensive** für den sozialen Wohnbau, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum bewältigen zu können. Hierfür müssen Bund, Länder und Gemeinden eine Lösung finden, wie ein solches Programm finanziert werden kann. Eine Möglichkeit wäre eine räumliche Differenzierung der Wohnbauförderung mit einem Fokus auf Stadtregionen, wenngleich dann die Befürchtung geäußert werden würde, dass dies die Abwanderung aus ländlich-peripheren Gebieten noch zusätzlich beschleunigen würde. In Stadtregionen muss allerdings immer die Prämisse gelten, dass „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Vorrang hat. Außerdem muss bei der Auswahl des Baugrundstücks auf unterschiedliche Aspekte, wie beispielsweise die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und sonstigen sozialen Einrichtungen geachtet werden.

Auch müssen Fördermöglichkeiten für gemeinnützigen **Wohnbau ohne Bau- und Grundkostenanteile** geschaffen werden. Zusätzliche Förderung für Bestandswohnungen

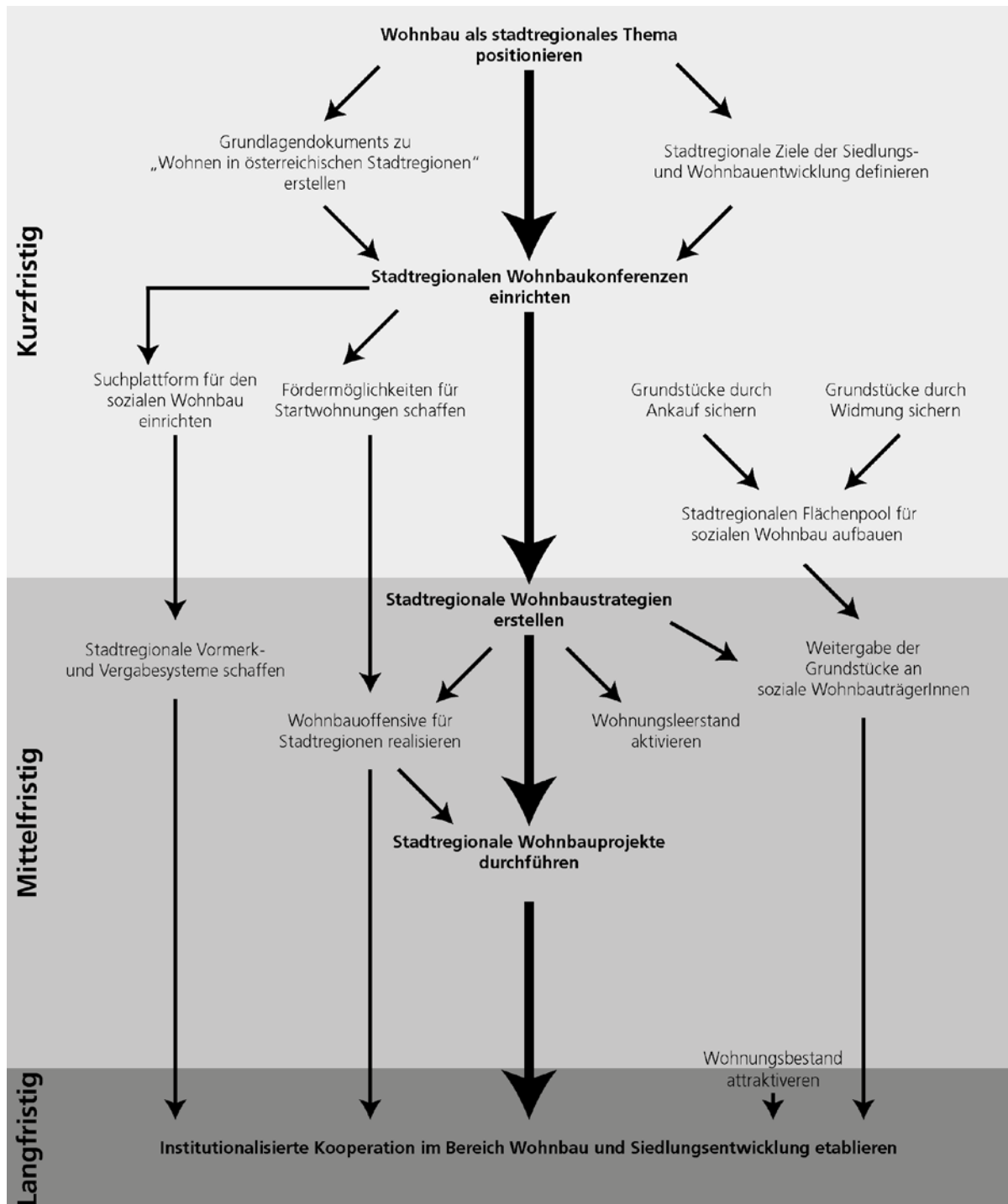
mit niedrigen Mietkosten wären ebenfalls vorstellbar. Das Angebot an sozialem Wohnbau muss einfach und niederschwellig und möglichst ohne finanzielle Hürden zugänglich sein. Daher sollte in allen Bundesländern Wohnbau nach dem Wiener Modell der SMART-Wohnungen oder den 5-Euro-Wohnungen in Tirol errichtet werden.

Ziel einer Wohnbaustrategie und einer Wohnbaukonferenz muss es sein, dass daraus stadtregionale Kooperationen entstehen. **Pilotprojekte** können die Kooperation auf ein neues Level heben. Diese können in Bereichen wie der gemeinsamen Errichtung von Wohnraum durch Gemeinden erfolgen. Diese finanzieren den Wohnraum gemeinsam und erhalten anteilige Zuweisungsrechte für die Wohnungen (siehe Kapitel 5.4 Pilotprojekt). Dies kann ein erster Schritt der Institutionalisierung des sozialen Wohnbaus in einer Stadtregion sein und soll Grundstein für weitere Kooperationen legen.

Langfristig muss allerdings eine **institutionalisierte Zusammenarbeit** im Bereich der Siedlungsentwicklung und im Wohnbau eingegangen werden. Die dafür notwendigen Kooperationsformen existieren und müssen von den Gemeinden angewendet werden. Um dies realisieren zu können, sollten Bund und Länder Anreize durch Förderungen bieten. Ziel einer Stadtregion muss es sein, dass der Zugang zu leistbarem Wohnraum einfach erfolgen kann und Bestand und Neubau effizient verwaltet werden. So ist auch die Gründung eines stadtregionalen Wohnbauträgers für die gesamte Region und damit einhergehende Verwaltung des sozialen Wohnbaus eine mögliche Option, um diesen Zugang für die Bevölkerung einfach zu schaffen.

Der beschriebene Prozess wurde nachfolgend in einer Grafik schematisch veranschaulicht und zeigt einen möglichen Ablauf hin zu einer institutionalisierten stadtregionalen Kooperation im Wohnbau auf (siehe Abbildung 47: Prozessablauf Handlungsempfehlungen). Der Ablauf ist an der Skizzierung einer möglichen Umsetzung von stadtregionalen Wohnbau aus Kapitel 5 angelehnt.

Abbildung 47: Prozessablauf Handlungsempfehlungen



Eigene Darstellung.

Die **ausgeführten Handlungsempfehlungen** sind für die beiden **Fallbeispielregionen** von **unterschiedlicher Relevanz**. In der **Mittelstadtregion Leoben** sind Maßnahmen für eine **effizientere Verwaltung** des Wohnungsbestandes sowie **ein einfacherer Zugang** zum sozialen Wohnbau primär. Der Wohnungsneubau spielt eine untergeordnete Rolle. In der **Kleinstadtregion Weiz** ist der **Wohnungsneubau** hingegen von

Bedeutung. Dies liegt am starken Bevölkerungswachstum in der Achse Weiz-Gleisdorf und am aktuell niedrigen Bestand an sozialem Wohnbau in der Stadtregion. Die bereits definierten Handlungsempfehlungen wurden hierfür den beiden Stadtregionen zugeordnet und begründet, warum diese Maßnahme für diese von Relevanz ist (siehe Tabelle 14: Handlungsempfehlungen für die MSR Leoben und die KSR Weiz).

Tabelle 14: Handlungsempfehlungen für die MSR Leoben und die KSR Weiz

Handlungsempfehlung	Stadtregion	Begründung
Grundlagen		
Wohnbau als stadregionales Thema positionieren	MSR Leoben KSR Weiz	Wohnbau und Siedlungsentwicklung bedarf stadregionaler Abstimmung
Grundlagendokument zu „Wohnen in österreichischen Stadtregionen“ erstellen	MSR Leoben KSR Weiz	Grundlagendokument für alle Stadtregionen in Österreich
Stadtregionale Ziele der Siedlungs- und Wohnbauentwicklung definieren	MSR Leoben KSR Weiz	Gemeinsame Ziele bilden die Basis für die räumliche Entwicklung in der Stadtregion
Kooperationen im Wohnbau		
Stadtregionale Wohnbaukonferenzen nach Münchner Vorbild einrichten	MSR Leoben KSR Weiz	MSR Leoben: Wohnbaukonferenz mit Fokus auf den Wohnungsbestand. KSR: Weiz: Wohnbaukonferenz mit Fokus auf den Wohnungsneubau
Stadtregionale Wohnbaustrategien mit den Eckpunkten Bedarfserhebung bzw. Bedarfsplanung sowie Bedarfsdeckung erstellen	MSR Leoben KSR Weiz	MSR Leoben: Fokus auf Bedarfsdeckung durch Nutzung des Wohnungsbestandes KSR Weiz: Fokus auf Bedarfsdeckung durch Neubau
Handlungsempfehlungen für Bestandswohnungen		
BauträgerInnenübergreifende Suchplattform für den sozialen Wohnbau einrichten	MSR Leoben KSR Weiz	Vereinfacht die Wohnungssuche in der Stadtregion
Stadtregionale Vormerk- und Vergabesysteme schaffen	MSR Leoben KSR Weiz	Gemeinden besitzen bereits teilweise Zuweisungsrechte für Wohnungen → Ausbau des Systems
Wohnungsbestand durch Sanierung und Freiraumgestaltung attraktiveren	MSR Leoben	Großer Bestand an sozialem Wohnbau in der Region, Anpassung an aktuelle Anforderungen und Bedürfnisse
Wohnungsleerstand aktivieren	MSR Leoben	Zunehmend in der Obersteiermark Ost ein Problem, in der Mittelstadtregion Leoben erste Tendenzen. Potential nutzen und durch Wohnungszusammenlegungen oder ähnlichen Maßnahmen neuen attraktiven Wohnraum schaffen

Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau		
Grundstücke für den sozialen Wohnbau ankaufen und einen stadtreionalen Flächenpool aufbauen	KSR Weiz	Insbesondere in der Achse Weiz-Gleisdorf müssen Flächen für die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gesichert werden
Weitergabe der Grundstücke zu günstigen Konditionen an kommunale oder gemeinnützige BauträgerInnen (Verkauf oder Baurecht)	KSR Weiz	Hohe Entwicklungsdynamik in Teilen der Region. Zunehmender Anstieg an Grundkosten → Leistbarkeit der Grundstücke für sozialen Wohnbau muss gewahrt werden
Grundstücke durch Widmung sichern	MSR Leoben KSR Weiz	Widmung von Vorrangzonen und Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau
Instrument der Vertragsraumordnung verstärkt einsetzen	MSR Leoben KSR Weiz	Um räumliche Entwicklung abseits der Widmung zusätzlich zu regeln
Wohnbauoffensive für Stadtregionen realisieren	KSR Weiz	In der Achse Weiz-Gleisdorf ist das Bevölkerungswachstum besonders hoch → Errichtung von Wohnbau in der Region
Fördermöglichkeiten für Startwohnungen ohne Bau- und Grundkostenanteil schaffen	MSR Leoben KSR Weiz	MSR Leoben und KSR Weiz haben beide Probleme mit der Abwanderung junger RegionsbewohnerInnen → Schaffung von Wohnraum ohne finanzielle Hürden
Durchführung von Pilotprojekten		
Stadtreionale Wohnbauprojekte durchführen	MSR Leoben KSR Weiz	Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte in der Stadtregion KSR Weiz hat höheren Bedarf an Wohnungsneubau
Institutionalisierung von Kooperationen		
Institutionalisierte Kooperation im Bereich Wohnbau und Siedlungsentwicklung etablieren	MSR Leoben KSR Weiz	MSR Leoben: Verwaltung des aktuellen Wohnungsbestandes KSR Weiz: Verwaltung des Bestandes, aber Fokus auf gemeinsamen Neubau in der Stadtregion

Eigene Darstellung.

Durch den Bau und die Verfügbarmachung von sozialem Wohnbau alleine kann allerdings die Leistbarkeit von Wohnraum nicht überall verbessert werden. Auch das freifinanzierte Wohnungssegment muss in die Pflicht genommen werden. Nichtsdestotrotz müssen Bund, Länder und Gemeinden sozialen Wohnbau durch innerstadtreionale Kooperation stärken und den Wohnungsbedarf ausreichend und in hoher Qualität stillen. Der gemeinsame stadtreionale soziale Wohnbau kann dazu führen, dass es in anderen Bereichen ebenfalls zu Kooperationen kommt und einer Stadtreionspolitik endgültig zum Durchbruch verholfen werden kann.

8. Verzeichnisse

8.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen 2015	18
Abbildung 2: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Gemeinde	29
Abbildung 3: Rechtsverhältnis von Hauptwohnsitzen nach Gemeindeklassen 2015 [in%]	35
Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen 2015	37
Abbildung 5: Fertiggestellte Wohnungen nach BauherrInnen und Bundesländern 2015	40
Abbildung 6: Rechtsform nach Median-Einkommensgruppen.....	42
Abbildung 7: Rechtsform nach Bildungsabschluss	43
Abbildung 8: Formen interkommunaler Kooperation.....	52
Abbildung 9: Ablauf interkommunaler Kooperation	59
Abbildung 10: Stadtregionen in Österreich	68
Abbildung 11: Durchschnittliche Belegungszahl nach Stadtregion	81
Abbildung 12: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude	82
Abbildung 13: Anzahl Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude in Kern- und Außenzonen.....	83
Abbildung 14: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtypen	84
Abbildung 15: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen nach Raumtyp.....	85
Abbildung 16: Anzahl Wohnungen nach Gebäudekategorien in Stadtregionen	86
Abbildung 17: Anteil gemeinnützige Bauvereinigungen am Wohnungsbestand nach Stadtregion	91
Abbildung 18: Anteil Körperschaften öffentlichen Rechts am Wohnungsbestand nach Stadtregion	92
Abbildung 19: Anteil Eigentum von Privatpersonen am Wohnungsbestand nach Stadtregion	93
Abbildung 20: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtypen ab zwei Wohneinheiten je Gebäude.....	95
Abbildung 21: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude.....	96
Abbildung 22: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und Raumtypen ab elf Wohneinheiten je Gebäude.....	99
Abbildung 23: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen und nach Raumtyp ab elf Wohneinheiten je Gebäude.....	100
Abbildung 24: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion	102
Abbildung 25: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion ab zwei Wohneinheiten je Gebäude.....	103
Abbildung 26: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand ab elf Wohneinheiten je Gebäude.....	104
Abbildung 27: Anteil Wohnungen im sozialen Wohnbau am Wohnungsbestand nach Stadtregion und Gebäudetyp	105
Abbildung 28: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernzone und Stadtregion	106
Abbildung 29: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil Wohnungen am Gesamtbestand nach Kernstadt und Stadtregion	108
Abbildung 30: Ablaufskizze zur Umsetzung von stadtregeralem sozialem Wohnbau	126
Abbildung 31: Organigramm Stadtregerales Management	131

Abbildung 32: Strukturbild der Steiermark.....	149
Abbildung 33: Abgrenzung Region Obersteiermark-Ost und Mittelstadtregion Leoben	150
Abbildung 34: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude	160
Abbildung 35: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen	161
Abbildung 36: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen	162
Abbildung 37: Sozialer Wohnbau in der Großregion Obersteiermark-Ost und der MSR Leoben nach Gemeinde	163
Abbildung 38: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Großregion Obersteiermark Ost.....	164
Abbildung 39: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Mittelstadtregion Leoben	165
Abbildung 40: Abgrenzung Region Oststeiermark und Kleinstadtregion Weiz	170
Abbildung 41: Anteil Wohnungen nach Anzahl Wohneinheiten je Gebäude	177
Abbildung 42: Anteil Wohnungen nach EigentümerInnen	178
Abbildung 43: Anzahl Wohnungen nach EigentümerInnen	179
Abbildung 44: Sozialer Wohnbau in der Region Oststeiermark und der KSR Weiz nach Gemeinde	180
Abbildung 45: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Großregion Oststeiermark	181
Abbildung 46: Anteil sozialer Wohnbau und Anteil am Gesamtbestand je Gemeinde in der Kleinstadtregion Weiz	182
Abbildung 47: Prozessablauf Handlungsempfehlungen	193

8.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bruttomiete bei Bestandsverträgen und Neuverträgen 2012	38
Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße und Anteil Einpersonenhaushalte.....	39
Tabelle 3: Überbelag nach Rechtsverhältnis.....	41
Tabelle 4: Formen interkommunaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau.....	63
Tabelle 5: Formen stadtreionaler Kooperation und ihre Eignung für Wohnbau	76
Tabelle 6: Bevölkerung und Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich	80
Tabelle 7: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnentyp	88
Tabelle 8: Anteil Hauptwohnsitzwohnungen nach Kern- und Außenzonen sowie EigentümerInnentyp in Stadtregionen.....	90
Tabelle 9: Unterschied EigentümerInnenstruktur in Kern- und Außenzonen in Prozentpunkten	94
Tabelle 10: Hauptwohnsitzwohnungen nach Stadtregionen und EigentümerInnentyp ab zwei Wohneinheiten je Gebäude.....	98
Tabelle 11: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Obersteiermark Ost.....	166
Tabelle 12: EigentümerInnenstruktur im Wohnbau in der Oststeiermark	183
Tabelle 13: Handlungsempfehlungen	188
Tabelle 14: Handlungsempfehlungen für die MSR Leoben und die KSR Weiz	194

8.3. Quellenverzeichnisse

8.3.1. Literaturverzeichnis

- AK WIEN. (2016). Der Sozialstaat im 21. Jahrhundert - Gemeinsam durch das Leben. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien Eigenverlag.
- AK WIEN. (2017a). Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien Eigenverlag.
- AK WIEN. (2017b). Mietrecht für Mieter. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien Eigenverlag.
- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG. (2005). Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover: Verlag der ARL.
- ALMENLAND & ENERGIEREGION WEIZ-GLEISDORF REGIONALENTWICKLUNG GMBH. (2014). Lokale Entwicklungsstrategie Almenland & Energieregion Weiz-Gleisdorf 2014-2020 - Beilagen. Weiz: Almenland & Energieregion Weiz-Gleisdorf Regionalentwicklung GmbH Eigenverlag.
- AMANN, W., & LUGGER, K. (2016). Österreichisches Wohnhandbuch 2016. Innsbruck: Studienverlag.
- AMANN, W., & MUNDT, A. (2009). Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In N. Dimmel, K. Heitzmann, & M. Schenk (Hrsg.), Handbuch Armut in Österreich (S. 538-556). Innsbruck: Studienverlag.
- AMMAN, W. (2008). Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als Europäisches Best Practise-Modell. In K. Lugger, & M. Holoubek (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - Ein europäisches Erfolgsmodell (S. 3-14). Wien: Manz.
- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016a). Erläuterungen zum Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Obersteiermark Ost. In Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Obersteiermark Ost (S. 15-27). Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung Eigenverlag.
- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016b). Erläuterungen zum Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark. In Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark (S. 18-32). Graz: mt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung Eigenverlag.
- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG - ABTEILUNG 17 LANDES- UND REGIONALENTWICKLUNG. (2016c). Oststeiermark - Die Region im Überblick. In Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark (S. 33-50). Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung Eigenverlag.

- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011a). Regionsprofil Obersteiermark Ost. Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung Eigenverlag.
- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011b). Regionsprofil Oststeiermark. Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung Eigenverlag.
- AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 16 – LANDES- UND GEMEINDEENTWICKLUNG. (2011c). Die Steiermark im Profil. Graz: Amt der Steiermärkischen Landesregierung Eigenverlag.
- BANKO, G., & WEIß, M. (2016). Gewidmetes, nicht bebautes Bauland - Erstellung von Auswertungen für Österreich. Wien: Umweltbundesamt Eigenverlag.
- BAUER-WOLF, S., & FISCHER, M. (2015). Regional Governance in Östereich - Aktuelle Entwicklungen und Empfehlungen. In ÖROK (Hrsg.), Die regionale Handlungsebene stärken - Fachliche Empfehlungen und Materialienband (Bd. 194, S. 29-70). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- BIWALD, P., HOCHHOLDINGER, N., SCHANTL, A., & HAINDL, A. (2011). Schaffung von Public Value - Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Eigenverlag.
- BIWALD, P., SZCZEPANSKA, K., & HOCHHOLDINGER, N. (2004). Leistungsfähige Gemeinden durch interkommunale Zusammenarbeit - Grundlagenpapier für den Österreichischen Städtetag 2004. Wien: KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung.
- BUBJÄGER, P. (2012). Neue Perspektiven der Gemeindezusammenarbeit? Die B-VG-Novelle BGBl I 60/2011 und ihre Relevanz für die interkommunale Kooperation. Journal für Rechtspolitik 20, S. 99-105.
- HANIKA, A., FUCHS, R., & KLOTZ, J. (2015). Regionale Entwicklungen und Prognose der Bevölkerung - Hauptvariante (Teil1). In ÖROK (Hrsg.), ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030 - Teil 1 Bevölkerung (Bd. 196/I, S. 21-110). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- HELD, T. (2011). Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände - Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. Informationen zur Raumentwicklung(2011.12), 675-682.
- HIESS, H., PFEFFERKORN, W., GRUBER, M., & DORINGER, E. (2014). Leitbild der Großregion Obersteiermark Ost 2014+. Wien.
- INSTITUT FÜR IMMOBILIEN, BAUEN UND WOHNEN GMBH. (2016). Wohnbauförderung in Österreich 2015. Wien: IIBW Eigenverlag.
- KAMPUS, D., BURGSTEINER-KOCH, B., DIETERSDORFER, L., STADTSCHREIBER, F., PAJDUCH, A., RUDISCHER, K., & HEIDENHOFER-FUCHS, N. (2014). Region im Wandel - Strategien für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost. Land Steiermark Eigenverlag.
- KANONIER, A. (2014). Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In ÖROK (Hrsg.), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung "leistbaren Wohnens" (Bd. 191, S. 21-76). Wien: ÖROK Eigenverlag.

- KDZ - ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG. (2005). „Innovation in Österreichs Städten“
Zusammenfassende Darstellung von Ergebnissen der Befragung zum Arbeitskreis III.
Wien: KDZ Eigenverlag.
- KORINEK, K., & HOLOUBEK, M. (2008). Wohnungsgemeinnützigkeit als Modell staatlicher
Daseinsvorsorge. In K. Lugger, & M. Holoubek (Hrsg.), Die österreichische
Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell (S. 53-60). Wien: Manz.
- KRUMMACHER, M. (2011). Kommunale Wohnungspolitik. In H.-J. Dahme, & N. Wohlfahrt
(Hrsg.), Handbuch Kommunale Sozialpolitik (S. 201-214). Wiesbaden: VS Verlag für
Sozialwissenschaften.
- KUNNERT, A. (2014). Vom Recht auf Wohnraum - Definition von "leistbar Wohnen" und
Leistbarkeitsindikatoren in Österreich. In J. Wippel (Hrsg.), Wohnbaukultur in Österreich
- Geschichte und Perspektiven (S. 25-34). Innsbruck, Wien, Bozen: StudienVerlag.
- KUNNERT, A., & BAUMGARTNER, J. (2012). Instrumente und Wirkungen der österreichischen
Wohnungspolitik. Wien: WIFO Eigenverlag.
- LAMMER, B. (2013). Baugrund heiß begehrt und teuer. Die Presse. Abgerufen am 19. April
2017 von <http://diepresse.com/home/diverse/immoapp/1357264/Baugrund-heiss-begehrt-und-teuer>.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2012). Wohnen in München V -
Wohnungsbauoffensive 2012-2016. München: Landeshauptstadt München
Eigenverlag.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2013). Regionale Wohnungsbaukonferenz in
München am 6. März 2013 - Dokumentation. München: Landeshauptstadt München
Eigenverlag.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2015). Regionale Wohnungsbaukonferenz in
München am 18. März 2015 - Dokumentation. München: Landeshauptstadt München.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2016). Regionale Wohnungsbaukonferenz 2016 -
Dokumentation. München: Landeshauptstadt München Eigenverlag.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2017a). Regionale Wohnungsbaukonferenz 2017 -
Dokumentation. München: Landeshauptstadt München Eigenverlag.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (Hrsg.). (2017b). Wohnungspolitisches Handlungsprogramm
„Wohnen in München VI“ 2017–2021. München: Landeshauptstadt München
Eigenverlag.
- LUMMERSTORFER, A.-J. (2006). Interkommunale Zusammenarbeit - eine
Organisationsalternative mit großem Potenzialen zur Effektivitäts- und
Effizienzsteigerung. Linz: Trauner Verlag.
- MUNDT, A., & AMANN, W. (2015). Leistbares Wohnen - Bestandsaufnahme von monetären
Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Wien:
Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH Eigenverlag.
- ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH. (2014). Regionales Entwicklungsleitbild Oststeiermark
2014+. Weiz: Regions Entwicklungs- und Management Eigenverlag.

- ÖROK. (2009). Räumliche Entwicklung in österreichischen Stadtregionen - Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten (Bd. 179). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- ÖROK. (2014). Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft. In ÖROK (Hrsg.), Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung "Leistbaren Wohnens" (Bd. 191, S. 15-20). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- ÖROK. (2016). Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft Kooperationsplattform Stadtregion. In ÖROK (Hrsg.), Agenda Stadtregionen in Österreich (Bd. 198, S. 15-44). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2015). Verbandsstatistik 2015 - Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Eigenverlag.
- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN. (2016). 70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Eigenverlag.
- PITLIK, H., WIRTH, K., & LEHNER, B. (2010). Gemeindestruktur und Gemeindekooperation. Wien: KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung und WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- PROROK, T., MITTERER, K., HOCHHOLDINGER, N., & HAINDL, A. (2013). Struktur, Steuerung und Finanzierung von kommunalen Aufgaben in Stadtregionen. Wien: KDZ Eigenverlag.
- REINPRECHT, C. (2017). Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In B. Schonig, J. Kadi, & S. Schipper (Hrsg.), Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur (S. 213-230). Bielefeld: Transcript Verlag.
- SCHREMMER, C., MOLLAY, U., & MOSER, P. (2014). Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und die Region Rheintal zum Jahr 2030. Wien: ÖIR GmbH Eigenverlag.
- SCHUSTER, H., & LANDAU, M. (2008). Wohnen und die soziale Frage. In K. Lugger, & M. Holoubek (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - Ein europäisches Erfolgsmodell (S. 351-360). Wien: Manz.
- STATISTIK AUSTRIA. (2013). Census 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung - Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien: Statistik Austria Eigenverlag.
- STATISTIK AUSTRIA. (2016a). Wohnen 2015 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Verlag Österreich.
- STATISTIK AUSTRIA. (2016b). Tabellenband EU-SILC 2015 - Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Wien: Statistik Austria Eigenverlag.
- STATISTIK AUSTRIA. (2016c). Metainformationen zu EU-SILC 2015 . Wien: Statistik Austria Eigenverlag.
- STATISTIK AUSTRIA. (2017). Verbrauchsausgaben - Hauptergebnisse der Konsumerhebung 2014/2015. Wien: Statistik Austria Eigenverlag.

- STÖGER, H. (2008). Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich. In K. Lugger, & M. Holoubek (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell (S. 27-36). Wien: Manz.
- STREISSLER-FÜHRER, A., KON, D., KRAINHÖFNER, C., & PICHLER, A. (2015). Leistbare Mieten - Leistbares Leben. Wien: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) Eigenverlag.
- TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN UND MECCA CONSULTING. (10. Oktober 2014). Präsentation "Stadtregionen in Österreich". Salzburg. Abgerufen am 31. März 2017 von http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/2._Stadtregionstag_Salzburg/Agenda_Werkstattbericht_SCHAFFER.pdf
- TÖDTLING-SCHÖNHOFER, H., & HAMZA, C. (2015a). Agenda Regional Governance - Ein fachlicher Orientierungsrahmen als Ergebnis der Partnerschaft. In ÖROK (Hrsg.), Die regionale Handlungsebene stärken - Fachliche Empfehlungen und Materialienband (Bd. 194, S. 13-28). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- TÖDTLING-SCHÖNHOFER, H., & HAMZA, C. (2015b). Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der regionalen Handlungsebene. In ÖROK (Hrsg.), Die regionale Handlungsebene stärken - Fachliche Empfehlungen und Materialienband (Bd. 194, S. 95-126). Wien: ÖROK Eigenverlag.
- WIRTH, K., & BIWALD, P. (2006). Gemeindekooperation in Österreich - Zwischen Tradition und Aufbruch. In P. Biwald, H. Hack, & K. Wirth (Hrsg.), Interkommunale Kooperation - Zwischen Tradition und Aufbruch (S. 19-36). Graz: NWV.
- WIRTH, K., & HACK, H. (2006). Interkommunale Kooperation als gesteuerter Entwicklungsprozess. In P. Biwald, H. Hack, & K. Wirth (Hrsg.), Interkommunale Kooperation - Zwischen Tradition und Aufbruch (S. 300-314). Graz: NWV.
- WURM, K. (2016). Mehr Wohnungen für alle - Der Beitrag der Wohnungsgemeinnützigkeit. Krems: Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Eigenverlag.
- ZECH, S., SCHAFFER, H., SVANDA, N., HIRSCHLER, P., KOLEROVIC, R., PLAKOLM, M.-S., GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD, G., BRÖTHALER, J. (2016). Expertise zur Stadtregionalen Kooperation in Österreich. In ÖROK (Hrsg.), Agenda Stadtregionen in Österreich (Bd. 198, S. 45-134). Wien: Österreichische Raumordnungskonferenz.
- ZUCHA, V. (2016). Sozialer Wohnbau bremst Mietpreisdynamik. Österreichische Gemeindezeitung(9/2016), 11-13.

8.3.2. Internetquelle

- WEBSITE AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, Die neue Steiermark,
<http://www.gemeindestrukturreform.steiermark.at>, abgerufen am 04.04.2017.
- WEBSITE AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, Förderung von Stadt-
Stadtumland-Kooperationen, Stadtregionen und urbane Wachstumsimpulse in der
Steiermark,
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/12371970/119944290/>, abgerufen
am 03.09.2017.
- WEBSITE AUßERUNIVERSITÄRES INSTITUT PUBLIC SOCIAL RESPONSIBILITY GEMEINNÜTZIGE
GESELLSCHAFT MBH, Daseinsvorsorge, [http://www.psr-institut.at/wp/wp-
content/uploads/2013/04/20130405_wissenswerters_Daseinsvorsorge.pdf](http://www.psr-institut.at/wp/wp-content/uploads/2013/04/20130405_wissenswerters_Daseinsvorsorge.pdf), abgerufen
am 12.04.2017.
- WEBSITE BUNDESKANZLERAMT, Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2017/2018,
https://www.bka.gv.at/regierungsprogramm-2017_2018, abgerufen am 03.04.2017.
- WEBSITE DER STANDARD, Wohnungsneubau "nahe am Bedarf".
<http://derstandard.at/2000022562310/Wohnungsneubau-nahe-am-Bedarf>, abgerufen
am 05.06.2017.
- WEBSITE HELP.GV.AT, Mietwohnungen – Bruttomiete,
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210222.html>,
abgerufen am 09.07.2017.
- WEBSITE HELP.GV.AT, Wohnbauförderung und Beihilfen,
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210172.html>,
abgerufen am 13.04.2017.
- WEBSITE LAND STEIERMARK, Die 7 Regionalen Entwicklungsprogramme der Steiermark 2016,
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/12482302/55323233/>, abgerufen
am 04.08.2017.
- WEBSITE LAND STEIERMARK, Regionale Entwicklungsleitbilder Steiermark,
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/ziel/264611/DE/>, abgerufen am
04.08.2017.
- WEBSITE LAND STEIERMARK, Regionalversammlung,
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10018549/642778/>, abgerufen am
14.08.2017.
- WEBSITE LAND STEIERMARK, Wohnen - ÖROK-Prognosen 2001-2031 - Wohnungsbedarf,
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10183920/28444368/>, abgerufen
am 10.09.2017.
- WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Moro-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung,
[https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-
Bauordnung/Stadtentwicklung/Regionale-Themen/MORO.html](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Regionale-Themen/MORO.html), abgerufen am
21.08.2017.

- WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Regionale Wohnungsbaukonferenz 2017,
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbaukonferenz/2017.html>, abgerufen 24.06.2017.
- WEBSITE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, Sozialgerechte Bodennutzung,
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html>, abgerufen am 24.06.2017.
- WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Revision:
Gemeinnützige Wohnungswirtschaft genau kontrolliert,
<http://www.gbv.at/Page/View/4517>, abgerufen am 12.04.2017.
- WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Enquete:
Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke,
<https://www.gbv.at/Page/View/4446>, abgerufen am 22.08.2017.
- WEBSITE ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, Enquete:
Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke – Priorität Nummer 1:
Grundstücke, <https://www.gbv.at/Document/View/4447>, abgerufen am 22.08.2017.
- WEBSITE STADTREGIONEN.AT, Definition Stadtregionen,
<https://www.stadtregionen.at/definitionen>, abgerufen am 03.04.2017.
- WEBSITE STADTREGIONEN.AT, Projektinfo, <http://www.stadtregionen.at/projektinfo>, abgerufen
am 09.04.2017.
- WEBSITE STADTREGIONEN.AT, Zukunftsraum Lienzer Talboden,
<http://www.stadtregionen.at/lienz>, abgerufen am 09.04.2017.
- WEBSITE STATISTIK AUSTRIA, Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/gender-statistik/armutsgefaehrdung/index.html, abgerufen am 13.04.2017.
- WEBSITE STATISTIK AUSTRIA, Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau,
Baumeisterarbeiten ab Basisjahr 1990,
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/024778.html, abgerufen am 19.04.2017.
- WEBSITE UMWELTBERATUNG, Bodenversiegelung und Flächenverbrauch,
<http://www.umweltberatung.at/bodenversiegelung-und-flaechenverbrauch>, abgerufen
am 12.04.2017.
- WEBSITE VISION RHEINTAL, Gemeinnütziger Wohnbau – Hoher Bedarf, <http://www.vision-rheintal.at/themen/gemeinnuetziger-wohnbau/gemeinnuetziger-wohnbau/hoher-bedarf.html>, abgerufen am 16.06.2017.
- WEBSITE VISION RHEINTAL, Gemeinnütziger Wohnbau – Ungleich verteilt, <http://www.vision-rheintal.at/themen/gemeinnuetziger-wohnbau/gemeinnuetziger-wohnbau/ungleich-verteilt.html>, abgerufen am 05.06.2017.
- WEBSITE VISION RHEINTAL, Vereinbarung Gemeinnütziger Wohnbau, Beschluss
Rheintalkonferenz 26.06.2013, http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Aktuell/11_rheintalkonferenz/vereinbarung_klein.pdf, abgerufen am 04.06.2017.

8.3.3. Interviewverzeichnis

ABSENGER-HELMMLI IRIS, LAG Almenland & Energieregion Weiz – Gleisdorf, Telefoninterview, 08.09.2017.

BAUER EVA, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017.

FIDLSCHUSTER HORST, Geschäftsführer Regionalentwicklung Oststeiermark, Interview, Weiz am 13.09.2017.

GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Interview, Wien am 01.09.2017.

GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD GERLINE, Wohnwirtschaftliches Referat des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Email vom 22.08.2017.

HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Telefoninterview, Wien, 08.09.2017.

HOFMEISTER KRISTOF, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Email vom 05.09.2017.

WERDERITSCH JOCHEN, Geschäftsführer Regionalmanagement Obersteiermark Ost, Interview, Leoben am 31.08.2017.

8.3.4. Datenquellen

STATISTIK AUSTRIA, 2005 bis 2015 fertiggestellte Wohnungen und neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Art der Bautätigkeit, Website Statistik Austria, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/026021.html, abgerufen am 19.04.2017.

STATISTIK AUSTRIA, 2015 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern, Website Statistik Austria, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/079515.html, abgerufen am 18.04.2017.

STATISTIK AUSTRIA, Endgültige Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.10.2015 für das Finanzjahr 2017, Bearbeitung: Landesstatistik Steiermark, abgerufen am 01.08.2017.

STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, Stichtag 31.10.2011, abgerufen von Statcube Mai 2017.

STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, Stichtag 31.10.2011, abgerufen von Statcube Juni 2017.

WEBSITE DATA.GV.AT, Dauersiedlungsraum, Stand 27.06.2017, https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stat_dauersiedlungsraum1ee4b/resource/2bf5af08-4a37-4e5e-af2f-b08f4077c4f2, abgerufen am 25.08.2017.

8.3.5. Rechtsquellenverzeichnis

AEMR 1948, Allgemeine Erklärung der Menschenrechte 1948, A/RES/217 A (III).

BodenBG 1974, Bundesgesetz vom 3. Mai 1974, betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen, idF BGBl. I Nr. 112/2003.

B-VG 1920, Bundes-Verfassungsgesetz, idF BGBl. I Nr. 106/2016.

ESC 2011, Europäische Sozialcharta 2011, idF BGBl. III Nr. 112/2011.

LEP 2009, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 6. Juli 2009, mit der das Landesentwicklungsprogramm – LEP 2009 erlassen wird, idF LGBl. Nr. 37/2012.

REPRO OSO 2016, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark Ost erlassen wird, idF LGBl. Nr. 89/2016.

REPRO OST 2016, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark erlassen wird, idF LGBl. Nr. 86/2016.

TROG 2016, Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, idF LGBl.Nr. 101/2016.

WGG 1979, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, idF BGBl. I Nr. 157/2015.