

Diploma Thesis

Affordability in Social Housing

submitted in satisfaction of the requirements for the degree of

Diplom-Ingenieur

of the TU Wien, Faculty of Civil Engineering

Diplomarbeit

Leistbarkeit im Sozialen Wohnbau

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

eingereicht an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Bauingenieurwesen

von

Andreas Desch, BSc Ing.

Matr.Nr.: 1026621

unter der Anleitung von

Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. **Iva Kovacic**

Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement

Bereich für Industriebau und interdisziplinäre Bauplanung

Technische Universität Wien

Karlsplatz 13/206, A-1040 Wien



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Ich habe zur Kenntnis genommen, dass ich zur Drucklegung meiner Arbeit unter der Bezeichnung

Diplomarbeit

nur mit Bewilligung der Prüfungskommission berechtigt bin.

Ich erkläre weiters Eides statt, dass ich meine Diplomarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen selbstständig ausgeführt habe und alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, genannt habe.

Weiters erkläre ich, dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch Ausland (einer Beurteilerin/einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit übereinstimmt.

Wien, Oktober 2017

Vorname Nachname

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Diplomarbeit unterstützt und motiviert haben.

Ein besonderer Dank gebührt Frau Professor Kovacic, die meine Masterarbeit betreut und begutachtet hat. Für die hilfreichen Anregungen, die konstruktive Kritik und dass ich die Freiheit hatte, die Arbeit nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln möchte ich Frau Professor Kovacic nochmals ein herzliches Dankeschön aussprechen.

Danken möchte ich außerdem meiner Familie, die mir bei dieser Masterarbeit immer mit Rat und Tat zur Seite standen.

Trotz mancher Hindernisse, habe ich diese Arbeit mit viel Freude, Interesse und Engagement verfasst.

Kurzfassung

Die Leistbarkeit von Wohnen steht seit geraumer Zeit im Fokus der politischen Diskussionen. Steigende Baukosten, steigende Grundstückspreise, höhere Standards sowie die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum lassen die Mietkosten in die Höhe schnellen. Speziell für einkommensschwache Haushalte wird es zunehmend schwieriger, Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu finden. Hier ist vor allem der sozial geförderte Wohnbau mehr denn je gefragt, die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zu gewährleisten. Die Politik in Österreich ist sich jedoch meist nicht darüber einig, mit welchen Mitteln ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum geschaffen werden kann.

Ziel der vorliegenden Diplomarbeit ist es, den beiden Fragen nachzugehen, wie der soziale Wohnbau trotz steigender Qualitätsansprüche in Zukunft für untere Einkommensschichten noch leistbar bleibt und welche Veränderungen in der Wohnbauförderung zukünftig notwendig sind, um den nationalen und internationalen Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht zu werden. Anhand einer vergleichenden Analyse werden dabei die Besonderheiten und Unterschiede der sozialen Wohnbausysteme in fünf europäischen Ländern (Niederlande, Schweden, England, Deutschland, Österreich) aufgezeigt. Diese Erkenntnisse werden in das abschließende Soll-Fördermodell zur Leistbarkeit und zur Gestaltung der Fördermodelle im sozialen Wohnbau in Österreich miteingebunden. Dabei werden als Empfehlungen beispielsweise die höhere Zusatzförderung bei energieeffizienter Bauweise oder die Förderung innovativer Wohnbaumodelle ausgesprochen.

In einer Gegenüberstellung der beiden Faktoren Nachhaltigkeit und Leistbarkeit werden in der Fallstudie A die laufenden Kosten, die Investitionskosten und die Lebenszykluskosten zwischen einem Passivhaus und einem Niedrigenergiehaus dargestellt. In der Fallstudie B werden die Besonderheiten einer Finanzierung anhand eines Referenzobjektes aufgezeigt und die Rentabilität einer Solaranlage geprüft. Das Ergebnis der Fallstudie A zeigt, dass die Gebäude der Wohnbauförderung 2010 mit einem Heizwärmebedarf von 30 bis 40 kWh/m²_{BGFA} für die Mieter am leistbarsten sind. Das Ergebnis der Fallstudie B veranschaulicht, dass Mieter, die als eine Energiegenossenschaft fungieren, erst nach 14 Jahren einen Profit erwirtschaften.

Um in Zukunft leistbares Wohnen zu gewährleisten, müssen Gemeinnützige Bauvereinigungen und die Politik neue günstige Wohnbaumodelle vorantreiben und neue Wege oder Richtlinien schaffen, um die Mieten im sozialen Wohnbau auf einem niedrigen Niveau zu halten.

Abstract

The affordability of housing has been a focus of interest of ongoing political discussions in the past few years now. Rising construction costs, rising land prices, higher standards and the increased demand for housing increase the rental costs considerably. Especially for low-income households, it becomes difficult to find housing at affordable prices. Hence, socially supported housing is more than ever required to ensure the availability of affordable living space. However, the politicians in Austria are partly unable to reach an agreement about the most effective means by which a sufficient supply of affordable living space can be created and maintained.

The aim of this thesis is firstly to explore how social housing will still be affordable for lower income levels in spite of rising quality requirements in the future, and secondly, what changes in the promotion of housing will be necessary in the future in order to meet the national and international requirements of energy efficiency. Based on a comparative analysis, the characteristics and differences of social housing systems in five European countries (Netherlands, Sweden, England, Germany, Austria) are highlighted. These findings are included in the final optimization model for the affordability and design of the funding models in social housing in Austria. The final optimization model recommends measures such as higher additional subsidies for energy-efficient construction or the promotion of innovative residential building models.

By comparing the two factors sustainability and affordability, Case Study A presents current costs, investment costs and life-cycle costs of a passive house as well as of a low-energy house. Case Study B shows the characteristics of financing on a basis of a reference object and examines the profitability of a solar system. The results of Case Study A shows that the buildings of the “Wohnbauförderung 2010” with a heating demand of 30 to 40 kWh/m² gross floor area per year are the most affordable for tenants. The results of Case Study B illustrate the fact that tenants who act as an energy cooperative generate a profit only after 14 years.

In order to ensure affordable housing in the future, non-profit building associations and the politicians have to promote innovative low-priced residential building models and create new ways or guidelines to keep rents in social housing at a low level.

Abkürzungsverzeichnis

BIP	Bruttoinlandsprodukt
BNB	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
BGF	Bruttogeschoßfläche
CEO	Chief Executive Officer
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EGW	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
EnEV	Energieeinsparverordnung
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
HWB	Heizwärmebedarf
kWh	Kilowattstunden
mL	mechanische Lüftung
MHCs	Municipal Housing Company
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
NaWoh	Nachhaltiger Wohnungsbau
NGV	Nettogrundfläche
NHT	Neue Heimat Tirol
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖGNB	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ÖVW	Österreichisches Volkswohnungswerk
SABO	Swedish Association of Public Housing Companies
SAP	Standard Assessment Procedure
TQ	Total Quality
TQB	Total Quality Building
WNF	Wohnnutzfläche
WR	Wärmerückgewinnung

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung und Forschungsfrage	1
1.3	Aufbau der Arbeit	2
1.4	Definition von „leistbarem Wohnen“	3
2	SOZIALER WOHNUNGSBAU IN EUROPA	5
2.1	Allgemein	5
2.2	Bestände von Sozialwohnungen im internationalen Vergleich	6
2.3	Zugang zum sozialen Wohnbau	8
2.4	Wohnbeihilfe	10
2.5	Demographie des sozialen Wohnbaus	10
2.6	Soziale Wohnbaumodelle in Europa	11
3	SOZIALE WOHNBAUMODELLE IM INTERNATIONALEN VERGLEICH	14
3.1	Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden	14
3.1.1	<i>Soziales Wohnbaumodell und Bestand</i>	<i>14</i>
3.1.2	<i>Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)</i>	<i>14</i>
3.1.3	<i>Leistbarkeit</i>	<i>15</i>
3.1.4	<i>Nachhaltigkeit</i>	<i>15</i>
3.1.5	<i>Finanzierung (Förderung)</i>	<i>16</i>
3.1.6	<i>Problematik</i>	<i>17</i>
3.2	Sozialer Wohnungsbau in Schweden	18
3.2.1	<i>Soziales Wohnbaumodell und Bestand</i>	<i>18</i>
3.2.2	<i>Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)</i>	<i>20</i>
3.2.3	<i>Leistbarkeit</i>	<i>20</i>
3.2.4	<i>Nachhaltigkeit</i>	<i>20</i>
3.2.5	<i>Finanzierung (Förderung)</i>	<i>21</i>
3.2.6	<i>Problematik</i>	<i>22</i>
3.3	Sozialer Wohnungsbau in England	23
3.3.1	<i>Soziales Wohnbaumodell und Bestand</i>	<i>23</i>
3.3.2	<i>Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)</i>	<i>24</i>
3.3.3	<i>Leistbarkeit</i>	<i>25</i>
3.3.4	<i>Nachhaltigkeit</i>	<i>26</i>
3.3.5	<i>Finanzierung (Förderung)</i>	<i>28</i>
3.3.6	<i>Problematik</i>	<i>29</i>
3.4	Sozialer Wohnungsbau in Deutschland	30
3.4.1	<i>Soziales Wohnbaumodell und Bestand</i>	<i>30</i>

3.4.2	<i>Leistbarkeit</i>	32
3.4.3	<i>Nachhaltigkeit</i>	33
3.4.4	<i>Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)</i>	34
3.4.5	<i>Finanzierung (Förderung)</i>	35
3.4.6	<i>Problematik</i>	35
4	SOZIALER WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH	38
4.1	Soziales Wohnbaumodell	38
4.2	Bestand	41
4.2.1	<i>Allgemeiner Wohnungsbestand</i>	41
4.2.2	<i>Sozialer Wohnungsbestand</i>	42
4.3	Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)	42
4.4	Leistbarkeit	43
4.5	Nachhaltigkeit (Anforderungen)	44
4.5.1	<i>OIB Richtlinie 6</i>	44
4.5.2	<i>TQB (Total Quality Building)</i>	46
4.5.2.1	Geförderter Wohnbau in Seestadt Aspern (TQB)	48
4.5.2.2	Wohnhausanlage, Bauplatz D10 Seestadt	49
4.5.2.3	Wohnhausanlage, Bauplatz D14 Seestadt	50
4.6	Nachhaltigkeit vs. Leistbarkeit	50
4.6.1	<i>Laufende Kosten im Vergleich</i>	51
4.6.2	<i>Investitionskosten im Vergleich</i>	53
4.6.3	<i>Lebenszykluskosten (Neubau) im Vergleich</i>	53
4.6.4	<i>Thermische Sanierung im Vergleich</i>	54
4.7	Finanzierung (Förderungen)	55
4.8	IST-Fördermodell	58
4.8.1	<i>Subjektförderung</i>	58
4.8.1.1	Wohnbeihilfe	58
4.8.1.2	Eigenmittersatzdarlehen für geförderten Wohnraum	59
4.8.1.3	Bedarfsorientierte Mindestsicherung	59
4.8.1.4	Wiener Energieunterstützung	59
4.8.1.5	Mietzinsbeihilfe bei Sanierung	60
4.8.1.6	IST-Modell Subjektförderung	61
4.8.2	<i>Objektförderung</i>	62
4.8.2.1	Neubauförderung	62
4.8.2.2	Superförderung	62
4.8.2.3	Zusatzförderung	62
4.8.3	<i>Sanierungsförderung</i>	62
4.8.3.1	Thermisch-energetische Wohnhaussanierung Thewosan	63
4.8.3.2	IST- Modell Objektförderung	64

4.9	Problematik	65
4.9.1	<i>Herausforderungen an den sozialen Wohnungsbau</i>	65
4.9.2	<i>Kostentreiber im Wohnungsbau</i>	68
4.10	Differenzierung im sozialen Wohnbau	70
4.10.1	<i>Fünf-Euro-Wohnbau Tirol</i>	70
4.10.2	<i>SMART-Wohnbauprogramm Wien</i>	71
4.10.2.1	Vorzeigeprojekt SMARTes Wohnen im Sonnwendviertel	72
4.10.3	<i>Junges Wohnen Oberösterreich</i>	74
5	VERGLEICHENDE ANALYSE DER LÄNDER	76
5.1	Grafische Darstellung	76
5.2	Vergleichende Analyse	77
5.2.1	<i>Soziale Wohnbaumodelle und Bestände im Vergleich</i>	77
5.2.2	<i>Zugang (Einkommensgrenzen) im Vergleich</i>	78
5.2.3	<i>Leistbarkeit im Vergleich</i>	78
5.2.4	<i>Nachhaltigkeit im Vergleich</i>	79
5.2.5	<i>Finanzierung im Vergleich</i>	80
5.2.6	<i>Problematik im Vergleich</i>	81
6	EMPFEHLUNGEN (ÖSTERREICH).....	83
6.1	Empfehlungen und Beantwortung der Forschungsfragen	83
6.2	Soll-Fördermodell (Zusammenfassende Darstellung)	88
7	FALLSTUDIEN	89
7.1	Fallstudie A - Gegenüberstellung Passivhaus vs. Niedrigenergiehaus	89
7.2	Fallstudie B – Finanzierung im geförderten Wohnbau	92
7.2.1	<i>Exkurs: Das Wiener Fördermodell</i>	92
7.2.2	<i>Finanzierungsmodell Projekt: Obere Augartenstraße 4</i>	92
7.2.2.1	Bekannte Projektkennwerte	93
7.2.2.2	Finanzierungsmodell	93
7.2.2.3	Zusätzlich energetische Berechnung (Solaranlage)	96
8	DISKUSSION UND ERGEBNISSE	99
9	VERZEICHNISSE	101
9.1	Literaturverzeichnis	101
9.2	Abbildungsverzeichnis	111
9.3	Tabellenverzeichnis	112

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Der Wiener Wohnbau gilt seit fast hundert Jahren als federführendes Modell für soziale Standards bei der Wohnungsversorgung in europäischen Städten. So leben in Wien 60% der Bevölkerung in 220.000 Gemeindewohnungen und 200.000 gefördert errichteten Wohnungen.¹ Heutzutage ist leistbares Wohnen mehr Thema denn je. Steigende Baukosten, höhere Standards, Sanierungen sowie höhere Grundstückskosten lassen die Mietkosten im sozialen Wohnbau in die Höhe schnellen. Dies betrifft vor allem die schwache Einkommensschicht. Da Wohnen eines der wesentlichen Grundbedürfnisse des Menschen ist, soll Wohnen auch in Zukunft für ärmere bzw. für bedürftige Menschen zu erschwinglichen Preisen zugänglich sein.

Da taucht die Frage auf, wie man leistbares Wohnen in Zukunft, trotz steigender Qualitätsansprüche (Energieeffizienz, Normen,...) erhalten will und wie dementsprechend die Fördermodelle im sozialen Wohnbau gestaltet werden. Die Politik in Europa und auch in Österreich ist sich meist nicht darüber einig, mit welchen Mitteln ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum geschaffen werden kann.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage

Ziel dieser Arbeit ist es, unterschiedliche Ansätze des sozialen Wohnbaus in Europa miteinander zu vergleichen und jeweilige Unterschiede aufzuzeichnen und hervorzuheben. Dabei werden fünf europäische Länder mit unterschiedlichen sozialen Wohnbaumodellen im Vergleich dargestellt. Als Vergleichsländer dienen Niederlande, Schweden, Großbritannien Deutschland und Österreich. Die Erkenntnisse aus der vergleichenden Analyse (siehe Kapitel 5) und die Erkenntnisse aus der Gegenüberstellung der beiden Faktoren Nachhaltigkeit vs. Leistbarkeit in Kapitel 4.6 werden in das abschließende Soll-Fördermodell zur Leistbarkeit und zur Gestaltung der Fördermodelle im sozialen Wohnbau in Österreich miteingebunden.

¹ Vgl. https://wohnservice-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_Broschuere_web.pdf [10.06.2017]

Die Forschungsfragen lauten daher wie folgt:

- *Wie kann der soziale Wohnbau trotz steigender Qualitätsansprüche in Zukunft für untere Einkommensschichten noch leistbar bleiben?*
- *Welche Veränderungen in der Wohnbauförderung sind zukünftig notwendig, um den nationalen und internationalen Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht zu werden?*

1.3 Aufbau der Arbeit

In dieser Arbeit wird die Methodik der vergleichenden Analyse angewendet. Als weitere Forschungsmethode dienen Fallstudien, um die Ergebnisse aus Kapitel 6 zu verdeutlichen.

Am Anfang der Arbeit (Kapitel 2) wird ein genereller Überblick über den sozialen Wohnungsbau in Europa gegeben. Dabei wird der Begriff des sozialen Wohnbaus im internationalen Vergleich erläutert, Zugangskriterien zum sozialen Wohnbau aufgezeigt und auf die Bevölkerungsdemographie eingegangen. Abschließend werden die beiden unterschiedlichen sozialen Wohnbaumodelle (universalistisch und zielgerichtet) erläutert.

In Kapitel 3 werden soziale Wohnbaumodelle in vier ausgewählten europäischen Ländern beschrieben. Es werden die Länder Niederlande, Schweden, Großbritannien und Deutschland näher betrachtet. Dabei wird auf die Themenpunkte soziales Wohnbaumodell und Bestand, Leistbarkeit, Nachhaltigkeit, Zugang zu Sozialwohnungen, Finanzierung und Problematik der jeweiligen Länder eingegangen.

Das Kapitel 4 behandelt den sozialen Wohnungsbau in Österreich. Neben den oben bereits genannten Themenpunkten werden hier außerdem verschiedene soziale Wohnbaumodelle beschrieben, die vermehrt auf eine Differenzierung im Wohnbau abzielen und die Leistbarkeit in den Vordergrund stellen. Des Weiteren wird in diesem Kapitel ein Kostenvergleich zwischen energieeffizienten und weniger energieeffizienteren Gebäuden angestellt.

In Kapitel 5 werden anhand einer Vergleichsanalyse die Besonderheiten und Problemstellungen der sozialen Wohnbaumodelle in den fünf Ländern dargestellt und kritisch analysiert. Den Abschluss der Arbeit bilden Kapitel 6 und 7. In Kapitel 6 erfolgt die konkrete Beantwortung der Forschungsfragen. Außerdem wird anhand der gewonnenen

Erkenntnisse aus den Kapiteln 4 und 5 ein Soll-Fördermodell erstellt, in welchem versucht wird, die Leistbarkeit und Energieeffizienz mehr in den Fokus zu rücken. In Kapitel 7 werden zwei Fallstudien dargestellt, wobei in der Fallstudie A explizit auf zwei Empfehlungen aus Kapitel 6.2 zur Subjettförderung und Objektförderung eingegangen wird. Die Fallstudie B zeigt die Besonderheiten einer Finanzierung im geförderten Wohnbau anhand eines Referenzobjektes.

1.4 Definition von „leistbarem Wohnen“

Zu Beginn dieser Arbeit ist es sinnvoll, den Begriff leistbares Wohnen genauer zu erläutern. Wohnen gilt nicht nur als Grundbedürfnis des Menschen, sondern gehört auch zur größten Ausgabenkategorie eines Haushaltes. Steigende Wohnkosten bedeuten somit budgetäre Einschränkungen eines Haushalts in anderen Lebensbereichen. Davon betroffen sind vor allem Haushalte mit geringem Einkommen. Was bedeutet nun leistbares Wohnen? Laut Kunnert (2014) wird unter fehlender Leistbarkeit eine Diskrepanz zwischen Einkommen und Ausgaben verstanden. Der Begriff des leistbaren Wohnens ist ziemlich umfangreich und vielschichtig. Eine einheitliche Definition gibt es bislang nicht. So sind neben der Höhe der Wohnkosten auch Verteilungsaspekte, Wohnqualität und Präferenzen zu berücksichtigen.²

Laut Statistik Austria liegt die Grenze für eine Überbelastung der Wohnausgaben bei 25% des Haushaltseinkommens. Die EU-SILC Definition spricht hingegen von einer Überbelastung, wenn mehr als 40% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aufgewendet werden muss.³ In Österreich betragen die Haushaltsausgaben für Wohnkosten durchschnittlich 22% (2013). In den Wohnkosten sind Betriebskosten, Heizung und Energie inkludiert. Wohnen im Eigentum macht dabei nur einen geringen Anteil aus. Haushalte, die in Hauptmiete leben, geben 34% des Haushaltseinkommens für Wohnen aus. 27% des Haushaltseinkommens müssen Haushalte aufbringen, die in Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen leben.

Betrachtet man ärmere Haushalte, welche ein Haushaltseinkommen von weniger als 60% des medianen Nettoäquivalenzeinkommens haben, so müssen diese Haushalte durchschnittlich 46% des Einkommens für Wohnen aufwenden. Haushalte mit Medianeinkommen müssen hingegen nur 18% ihres Einkommen für Wohnen ausgeben.⁴ Diese starke Diskrepanz zeigt, dass im sozialen Wohnbausektor vor allem auf ärmere

² Vgl. Wippel 2014, S. 25 f.

³ Vgl. Streissler 2015, S. 1 f.

⁴ Vgl. Streissler et al. 2015, S. 10 f.

Haushalte Rücksicht genommen werden muss, um ihnen mehr oder weniger „leistbares Wohnen“ zu gewährleisten.

Vergleicht man die durchschnittlichen Mietkosten einer Mietwohnung in Österreich mit den EU-15 Staaten, so liegt Österreich mit 602 € unter dem EU-15 Schnitt. Der EU-15 Durchschnitt liegt bei monatlichen Mietkosten von 617 €. Die Wohnkosten (2012) inkludieren Betriebs- und Energiekosten und wurden mit einem „Durchschnittseuro“ ermittelt.⁵ Neben dem EU-SILC Richtwert und dem Richtwert nach Statistik Austria gibt es in Österreich Referenzbudgets die zum Vergleich herangezogen werden können. Die Referenzbudgets bilden einen gewissen Grundlebensstandard ab, wobei neben den Grundbedürfnissen eine Beteiligung am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden soll. Das gültige Referenzbudget im Jahr 2013 lag für einen Ein-Personen-Haushalt bei 1.300 € monatlich. Die Armuts-gefährdungsschwelle (2013) im Vergleich liegt bei 1.090 € für Ein-Personen-Haushalte.

Das Referenzbudget von 1.300 € gliedert sich in einen Anteil von 500 € für Mietwohnkosten (inkl. Energie, Heizung, Betriebskosten) und einen Anteil von 800 € für restliche Ausgaben. Somit wird hier ein Richtwert von rund 40% des Haushaltsbudgets für Wohnausgaben angesetzt. Die folgende Abbildung zeigt zwei Beispielshaushalte, die die Leistbarkeit von Wohnen mit zwei unterschiedlichen Ansätzen beschreibt.

	Monatliche Wohnkosten €	Monatliches Einkommen €	Anteil der Wohnkosten %	Betrag für Sonstiges €	Haushalt leidet unter mangelnder Leistbarkeit laut Ansatz mit	
					25% des Eink.	Referenz-budget
Ein-Personen Haushalt A	200	900	22	700	nein	ja
Ein-Personen Haushalt B	1.500	2.900	52	1.400	ja	nein

Tabelle 1: Leistbarkeit von Wohnen anhand von zwei Beispielshaushalten⁶

⁵ Vgl. Streissler 2015, S. 2.

⁶ Vgl. Wippel 2014, S. 31 f.

2 Sozialer Wohnungsbau in Europa

2.1 Allgemein

Der soziale Wohnungsbau spielt seit vielen Jahrzehnten eine wichtige Rolle in der europäischen Wohnungspolitik und bietet vielen Bürgern leistbares Wohnen an. Die Stellung des sozialen Wohnbaus innerhalb der EU geriet ab den 1980er Jahren immer mehr unter Druck, da die öffentlichen Ausgaben im Gesamten zu hoch waren, einer Liberalisierung und Privatisierung von Wohnungen mehr Bedeutung zugesprochen wurde und neue Wohnformen entstanden. In der Nachkriegszeit war das Modell des sozialen Wohnbaus in weiten Teilen Nord- und Osteuropas sehr ähnlich. Der staatlich unterstützte Wohnungsbau sollte die damaligen Zerstörungen von Häusern und die unzureichenden Investitionen im Krieg durch Neubauten bewerkstelligen. Weitere Gründe für die Errichtung eines staatlich unterstützten Wohnungsbaus waren die Wohnraumschaffung für die rasch wachsende Bevölkerung, eine Normalisierung der Wirtschaft, sowie die Sicherstellung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Die Vorgehensweise zur Erreichung dieser gesteigerten Wohnungsbauinvestitionen unterschied sich zwischen den einzelnen Ländern. In den meisten Fällen waren die örtlichen Behörden in den sozialen Wohnungsbau involviert, entweder bei der Schaffung von eigenen kommunalen Bauten, oder bei der Schaffung der Rahmenbedingungen für eigenständige Wohnungsbaugesellschaften. Das Ausmaß, in welchem Wohnen als Teil des Sozialstaates gesehen wird und somit ein vertraglicher Bestandteil zwischen der Regierung und den Einwohnern ist, unterschied sich in den europäischen Ländern ebenso sehr. In Osteuropa war der soziale Wohnbau sehr stark an die staatlichen Bestimmungen des Soziallohnes geknüpft. In Nordeuropa wurde der soziale Wohnungsbau als wichtiger Bestandteil des Sozialstaatsvertrages angesehen. In Südeuropa hingegen lag der politische Schwerpunkt in der Bereitstellung von Wohnraum für Familien, vor allem im Bereich von Eigentumswohnungen.

Im neuen Jahrhundert gab es eine klare Unterscheidung zwischen Ländern, welche den sozialen Wohnungsbau in den politischen Hintergrund stellten und Ländern, die den sozialen Wohnungsbau als wichtige Säule eines gesellschaftlichen Funktionierens betrachteten. Osteuropäische Länder zogen sich häufig aus dem sozialen Wohnungsbau zurück und dies oft ohne weitere Bereitstellung von Unterstützungen für einkommensschwache Haushalte. Auf der anderen Seite stand z.B. die Niederlande, wo

Anbieter von Sozialwohnungen in finanzieller Hinsicht eine immer größere Rolle spielten und immer mehr städtische Investitionen übernahmen.⁷

2.2 Bestände von Sozialwohnungen im internationalen Vergleich

Wohnen spielt eine entscheidende Rolle bei der Stärkung des sozialen Zusammenhaltes und ist essentiell für eine gut funktionierende Gesellschaft. So wurde nach dem Inkrafttreten des Vertrags von Lissabon die Charta der Grundrechte der Europäischen Union einschließlich des Rechts auf Wohnungsfürsorge zum Teil der Rechtslage für die EU-Politik. Obwohl alle Mitgliedstaaten einverstanden sind, dass der Zugang zu qualitativem und erschwinglichem Wohnraum ein Grundbedürfnis und ein Recht des Menschen ist, zeigen die verfügbaren Statistiken jedoch, dass rund drei Millionen Menschen in Europa keinen Zugang zu einem angemessenen Wohnraum haben.

Der Begriff sozialer Wohnbau hat nach der Ausgabe 2012 der „Encyclopedia of Housing“ zwei mögliche Bedeutungen. Die Erste bezieht sich auf alle Arten von Wohnungen, die in irgendeiner Form öffentliche Subventionen oder Sozialhilfe erhalten. Das kann z.B. in Form von Steuererleichterungen auf Hypothekarzinsen oder in Form von Subventionen für Bauherren sein. Die zweite Definition bezieht sich auf traditionelle Sozialwohnungen, die durch staatliche Förderungen subventioniert werden, aber auch auf neue Formen von öffentlich geförderten und nicht marktwirtschaftlichen Wohnungen, wie Genossenschaftswohnungen.

Bei der Definition von Sozialwohnungen gibt es innerhalb der EU-Mitgliedstaaten drei wesentliche gemeinsame Elemente:

1. **Mission:** ein allgemeines Interesse
2. **Zielsetzung:** Eine Zunahme des Angebotes von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen durch den Bau, Verwaltung oder Zukauf von Sozialwohnungen.
3. **Zielgruppe:** Die Zielgruppen sind durch den sozioökonomischen Status oder durch das Vorhandensein von „Verwundbarkeiten“ definiert.

Über den oben drei erwähnten Gemeinsamkeiten hinaus, gibt es in Europa keine offizielle gemeinsame Definition für den Begriff des sozialen Wohnbaus. So wird z.B. in Österreich

⁷ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 1 f.

der Begriff „Limited-Profit Housing“, in Dänemark der Begriff „Common Housing“ oder „Not-for-Profit Housing und in Schweden der Begriff „Public Utility Housing“ verwendet.⁸ Es ist schwierig einheitliche Vergleichsparameter für den Bestand von Sozialwohnungen zu finden, weil es einerseits verschiedene Ansätze bzw. Begriffsbestimmungen für Sozialwohnungen gibt und andererseits, weil oft die dafür benötigten Daten in den einzelnen Ländern fehlen.

Die Tabelle 2 zeigt den Prozentanteil der sozial vermieteten Wohnungen in zwölf europäischen Ländern, gemessen an deren allgemeinen Wohnungsbestand. Die Niederlande mit beinahe ein Drittel der Einwohner, welche in sozial vermieteten Wohnungen leben, führt die Liste in Europa an. Ebenso gehören Schottland und Österreich mit jeweils 24% Anteil an sozial vermietbaren Wohnungen zum Spitzenfeld innerhalb Europa. Spanien und Ungarn mit nur 2% und 3% Anteil an Sozialwohnungen des gesamten Wohnungsbestandes liegen am untersten Ende der Tabelle. Spanien vor allem deswegen, weil Sozialwohnungen meist als Eigentumswohnungen vorgesehen waren und weniger als Mietwohnungen. In Ungarn ist ein Hauptgrund für diese geringe Quote die Massenprivatisierung von staatlichen Wohnungen nach dem Fall des Kommunismus.⁹

Unterteilung nach Häufigkeit	Land	Jahr	Prozentanteil der sozialen Mietwohnungen am Gesamtbestand [%]
Hoch	Niederlande	2010	32
	Schottland	2011	24
	Österreich	2012	24
	Dänemark	2011	19
Mittel	Schweden	2008	18
	England	2011	18
	Frankreich	2011	16
Niedrig	Irland	2011	9
	Tschechien	2011	8
	Deutschland	2010	5
	Ungarn	2011	3
	Spanien	2011	2

Tabelle 2: Anteil an Sozialwohnungen am Gesamtbestand¹⁰

⁸ Vgl. Braga & Palvarini 2013, S. 8 f.

⁹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 3 f.

¹⁰ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 5.

2.3 Zugang zum sozialen Wohnbau

Historisch gesehen hatte man in den meisten Ländern Europas die Ansicht, dass der soziale Wohnbau einkommensschwachen Menschen und bestimmten Gruppen von Erwerbstätigen dienen soll. In einigen europäischen Ländern, insbesondere in Skandinavien und in den Niederlanden, unterstützte der soziale Wohnsektor jedoch eine viel breitere Masse an Menschen. So wurde in diesen Ländern Menschen mit unterschiedlichsten Einkommen der Zugang zu sozialen Mietwohnungen gewährt. In den letzten Jahren wurden in diesen Ländern, sowie in den meisten Ländern Europas, die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einer Sozialwohnung gesenkt.

Wie in der Tabelle 3 ersichtlich, verhängen die meisten Länder formale Einkommensgrenzen für den Zugang zu Sozialwohnungen und Länder wie Schottland oder England verwenden Kriterien, die in der Praxis dieselbe Wirkung haben. Diese Trendwende in der Zugangsbeschränkung wurde vor allem durch einen erhöhten Druck auf die öffentlichen Finanzen (Finanzkrise) und durch die Position der EU zum sozialen Wohnbau verursacht. So sieht die EU staatliche Subventionen für Wohnräume für mittlere und obere Einkommenshaushalte als im Widerspruch stehend zum EU-Wettbewerbsrecht. In den meisten Ländern wurde der Zugang zum sozialen Wohnen durch Einkommensgrenzen begrenzt. So wurde vielen Menschen der Zugang zum sozialen Wohnbausektor verwehrt.

Da in fast allen Ländern die Nachfrage nach Sozialwohnungen das Angebot übersteigt, werden Ranglisten erstellt, die durch Punktesysteme gekennzeichnet sind. In Österreich beispielsweise macht der soziale Wohnungsbestand 24% des gesamten Wohnungsbestandes aus, 80 - 90% der Bevölkerung würden jedoch förderfähig sein. Ungarn auf der anderen Seite hat einen sozialen Mietbestand von 3% des Wohnungsbestandes, hier hätten 15 - 40% der Haushalte eine Berechtigung für eine Sozialwohnung.¹¹

¹¹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 10.

Land	Einkommensbeschränkung		Prozentanteil der Bevölkerung, die für eine Sozialwohnung berechtigt ist [%]	Was passiert, wenn das Einkommen später die Einkommensgrenze überschreitet?
	Offiziell	Tatsächlich		
Österreich	Ja	Ja	80-90	Miete bleibt unverändert
Tschechien	Unterschiedlich je nach Gemeinde	Ja, sehr unterschiedlich	Nicht verfügbar	Städte sind frei eigene Richtlinien zu setzen
Dänemark	Nein	Ja	100	Miete bleibt unverändert
England	Nein	Ja	100*	Miete bleibt bei Einkommenserhöhung unverändert - Die Regierung kann bei einer Überschreitung von 60000 £ eine Mieterhöhung in Betracht ziehen.
Frankreich	Ja - unterscheidet sich je nach Wohnungskategorie und Zone	Ja	Theoretisch 64% der Haushalte, aber Zugang nur für Nichteigentümer, Reduzierung auf 33%	Mieter muss eine Zusatzmiete zahlen (etwa 3% der sozialen Mieter); Kündigung möglich wenn das Einkommen auf das Doppelte ansteigt
Deutschland	Ja- unterscheidet sich nach Regionen	Ja	Wahrscheinlich 20	Gemeinden und Städte haben das Recht die Mieten für Haushalte mit höheren Einkommen zu erhöhen
Ungarn	Ja- unterschiedlich je nach Stadt und Programm Typ	Ja	Variiert nach Programm Typ - 15 bis 40	Mieter können bleiben, es gibt keine Einkommensgrenze für die Fortsetzung des Mietverhältnisses
Irland	Ja	Ja	Sehr beschränkt; Maximales Einkommen €35 000 für Single- Haushalte	Miete erhöht sich
Niederlande	Ja	Ja	40	
Schottland	Nein- gesetzlich nicht erlaubt nach dem Einkommen zu fragen	Ja	100*	Nichts
Spanien	Ja	Ja	80	Mietkündigung nur sehr selten
Schweden	Nein	Ja	100	Miete bleibt unverändert

* Der Zugang basiert auf dem rechtlichen Begriff des "Wohnbedürfnisses"

Tabelle 3: Zugang zum sozialen Wohnbau¹²

¹² Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 11.

2.4 Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfen werden in Europa sowohl für gefördert errichtete als auch für Privatwohnungen ausbezahlt. Obwohl die Mieten in Sozialwohnungen niedriger sind als die Mieten in Privatwohnungen, bedeutet dies nicht für alle Menschen, dass sie sich Sozialwohnungen leisten können. Eine Ausnahme ist Irland, dort werden die Mietbezüge am Einkommen der Mieter gemessen. Die fünf europäischen Länder (Schweden, Großbritannien, Deutschland, Niederlande, Österreich), die in dieser Arbeit behandelt werden, sehen für einkommensschwache Haushalte bei Bedarf Wohnkostenzuschüsse bzw. Wohnbeihilfen vor.¹³

2.5 Demographie des sozialen Wohnbaus

Während die sozialen Wohnbaumodelle in den europäischen Ländern teilweise völlig unterschiedlich sind, so unterscheidet sich jedoch die Bevölkerungsstruktur, die in sozialen Wohnungsbauten leben, innerhalb der EU nur geringfügig voneinander. Betrachtet man die Bevölkerungsstruktur von sozialen Wohnbauten genauer, so findet man in fast allen Ländern einen hohen Anteil an jungen Menschen sowie einen hohen Anteil an älteren Menschen. Vor allem Rentner und alleinstehende Elternteile mit Kindern, welche ein geringes Einkommen haben, sind in sozialen Mietwohnungen anzutreffen.¹⁴

Auffallend ist ebenso, dass ethnische Minderheiten und Menschen mit Migrationshintergrund häufiger in sozialen Wohnungen leben. Das widerspiegelt die Tatsache, dass Menschen mit Migrationshintergrund weniger Einkommen erhalten und somit in den günstigeren Sozialwohnungen leben müssen. Zuverlässige Daten, die den Prozentanteil von Menschen mit Migrationshintergrund und ethnische Minderheiten, die in sozialen Mietwohnungen leben, widerspiegeln sind teils nur schwer zu erhalten. In der folgenden Tabelle wird versucht, fünf europäische Länder in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und Migrationsanteil im sozialen Wohnbau im Vergleich zu stellen.¹⁵

¹³ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 13.

¹⁴ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 12.

¹⁵ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 16.

Land	Bevölkerungsgruppe	Einkommensniveau	Prozentanteil aller Migranten/ Minderheiten die in sozialen Wohnungen leben
Österreich	Junge Familien (neue Siedlungen); ältere Menschen/Singles (ältere Siedlungen)	Gemeindebauten: Arbeiterklasse, untere Einkommensschicht; Soziale Wohnbaugesellschaften: vermehrt durchschnittliche Einkommen	20% (Wien 33%); Bis 2006 hatten nur österreichische Staatsbürger Zugang zum sozialen Wohnbau
England	alleinerziehende Elternteile, Singlehaushalte (vor allem Ältere)	Niedrige Einkommen	27% (Minderheiten)
Niederlande	Kleinere Haushalte	Normalerweise niedriger als der Durchschnitt	51% der Immigranten
Deutschland	Alleinerziehende Elternteile, Singlehaushalte	Anhäufung von einkommensschwachen Haushalten	Variiert von Stadt zu Stadt (in München und Berlin hoch)
Schweden	alleinerziehende Elternteile; ältere Menschen, die alleine leben	Unter dem Einkommensdurchschnitt	Über 30% in städtischen Bereich, in den anderen Gegenden 15%

Tabelle 4: Demografie des sozialen Wohnbaus¹⁶

2.6 Soziale Wohnbaumodelle in Europa

Czischke (2009) definierte in Europa zwei unterschiedliche soziale Wohnbaumodelle, das universalistische (**universalistic**) und das zielgerichtete (**targeted**) Modell. Das universalistische Modell auch „housing of public utility“ genannt, zielt darauf ab, der ganzen Bevölkerung den Zugang zu qualitativen Wohnungen zu einem angemessenen Preis zu gewährleisten. Der Wohnungssektor wird als öffentliche Verantwortung angesehen und wird entweder über städtische Wohnungsunternehmen, wie das z.B. in Schweden der Fall ist, oder Non-Profit Organisationen gefördert. In diesem Fall nimmt der soziale Wohnungsbau meist eine marktregulierende und mietpreisregulierende Rolle ein und beeinflusst somit auch die Mietpreise des privaten Wohnmietsektors.¹⁷

Die Wohnungsmiete ist kostenbasierend¹⁸, jedoch werden einkommensschwachen Haushalten auch Unterstützungen in Form von Wohngeld und Mieterschutz angeboten. Das Hauptaugenmerk in einem universalistischen Modell liegt vor allem in der Gewährleistung der sozialen Durchmischung, Gleichberechtigung der Bürger am

¹⁶ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 14 ff.

¹⁷ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 334.

¹⁸ Grundsätzlich gibt es vier verschiedene Kriterien zur Festlegung der Miete. Die Miete kann entweder marktbasiert, kostenbasiert, verhandlungsbasiert oder einkommensbasiert festgelegt werden.

Wohnungsmarkt, sowie in der Vermeidung von Problembezirken (Ghettobildung). Dadurch versucht man einen besseren sozialen Zusammenhalt zu gewährleisten.¹⁹

Im Gegensatz zum universalistischen Modell sieht der zielorientierte Ansatz nur die Hilfestellung für Menschen an, die auf dem Wohnungsmarkt keine qualitative Wohnung zu einem angemessenen Preis finden. Somit profitieren bei diesem Modell vor allem die einkommensschwächeren Haushalte. Der zielorientierte Ansatz ist jedoch von Land zu Land sehr unterschiedlich. Einige Länder, wie Österreich, beschränken den Zugang zu einer Sozialwohnung durch eine äußerst liberale Einkommensgrenze, andere Länder hingegen bieten Sozialwohnungen nur für die unterste Einkommensschicht an. Diese zwei unterschiedlichen Zugänge zum zielorientierten Ansatz werden durch die Begriffe generalistisch (**generalist**) und residual (**residual**) ausgedrückt.

Der Ansatz des generalistischen Modells drückt die ursprüngliche Tradition des sozialen Wohnbaus aus, nämlich die Schaffung von leistbarem Wohnbau für die Arbeiterklasse und der Mittelschicht. Hingegen beschränkt sich das residuale System (z.B. Irland) vor allem auf die einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerung. Darunter fallen vor allem Arbeitslose, ältere Menschen, alleinerziehende Mütter und Menschen mit Handicaps.²⁰

Die Tabelle 5 zeigt die wesentlichen sozialen Wohnbaumodelle in Europa und unterteilt ausgewählte europäische Länder in vier verschiedene Gruppen nach ihrem sozialen Mietwohnbestand.

¹⁹ Vgl. Braga & Palvarini 2013, S. 12.

²⁰ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 335.

			Sozialer Mietwohnbestand			
			Hoch (>19%)	Mittel (11-19%)	Niedrig (5-10%)	sehr niedrig (0-5%)
Einteilungskriterien	Universalistisch		Niederlande	Schweden Dänemark		
	Zielgerichtet	Generalistisch	Österreich	Finnland Polen Tschechien	Italien Tschechien	Slowenien, Luxemburg
		Generalistisch-Residual		Frankreich	Belgien Deutschland	
		Residual		Großbritannien	Irland Malta	Bulgarien Ungarn Spanien Portugal

 Tabelle 5: Soziale Wohnbaumodelle in Europa²¹
²¹ Vgl. Braga & Palvarini 2013, S. 13.

3 Soziale Wohnbaumodelle im internationalen Vergleich

3.1 Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden

3.1.1 Soziales Wohnbaumodell und Bestand

Die Niederlande gelten im Bereich des sozialen Wohnbaus als Spitzenreiter im europäischen Vergleich. Die Niederlande verfolgt dabei das universalistische Wohnbaumodell, das dadurch gekennzeichnet ist, einen Großteil der Bevölkerung leistbares Wohnen zur Verfügung zu stellen. Der Wohnungsmarkt in den Niederlanden war schon immer durch besondere Merkmale gekennzeichnet. Aus der darunterliegenden Tabelle ist zu entnehmen, dass der private Mietwohnungssektor seit 1947 von 61% auf 9% (2010) zurückgegangen ist. Der Sektor der Sozialwohnungen ist seit 1985 leicht gesunken und beträgt im Jahr 2010 rund 34%.²²

Jahr	1947	1975	1985	1993	2005	2010
Privateigentum in %	28	39	43	48	53	59
Privat vermietet in %	61	20	14	11	10	9
Sozial vermietet in %	11	41	43	41	37	34

Tabelle 6: Wohnverhältnisse Niederlande²³

3.1.2 Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)

In die Medien geriet das soziale Wohnsystem in den Niederlanden, als die EU Kommission im Jahr 2005 erstmal das niederländische soziale Wohnbausystem auf seine Vereinbarkeit mit den EU Wettbewerbsregeln prüfte. Die EU Kommission hatte die Ansicht, dass dem privaten Wohnungssektor keine faire Chance am Markt gegeben wird und somit das EU-Wettbewerbsrecht verletzt wird. Im Jahr 2009 kam die EU Kommission zum Schluss, dass die Einkommensgrenze beim Zugang zu Sozialwohnungen von 38.000 € auf 33.000 €²⁴ gesenkt werden muss und gibt somit unter anderem den Anstoß zu einer Privatisierung der sozialen Wohnungen.²⁵ Diese Entscheidung wurde jedoch äußerst kritisch betrachtet, weil dadurch rund 650.000 Haushalte unmittelbar der Zugang zu sozialen Mietwohnungen

²² Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 26.

²³ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 26.

²⁴ Wert wurde in den darauffolgenden Jahren wieder etwas angehoben.

²⁵ Vgl. Shah 2014

verwehrt wurde und die soziale Durchmischung ebenso verloren ging.²⁶ Die Wohnbaugesellschaften müssen jedes Jahr 80% der freien Sozialmietwohnungen an Menschen mit einem Einkommen von bis zu 35.739 € (2016) vergeben und 10% werden an Menschen mit einem Einkommen von 35.739 € bis 39.874 € (2016) vergeben. Die restlichen 10% werden an Personen mit höherem Einkommen vergeben.²⁷

3.1.3 Leistbarkeit

Die derzeitige Mietobergrenze einer sozialen Mietwohnung in den Niederlanden liegt bei 710 € (2016)²⁸. Die Miete in Sozialwohnungen bezieht sich nicht auf das Einkommen des Mieters, sondern steht im Zusammenhang zur Qualität und Ausstattung der Wohnung. Die Qualität, die Größe der Wohnung und die Lage werden anhand eines Punktesystems gemessen. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Miete für eine Sozialwohnung bei 419 € pro Monat. Die Miete im privaten Mietsektor lag im Schnitt bei 546 €. 26% des sozialen Mietsektors gelten als besonders preiswert. Hier betrug die Miete höchstens 349 €. Auf der anderen Seite hatten 4% der sozialen Wohnungen eine Miete über 631 €. ²⁹ Der durchschnittliche Anteil der Miete (soziale und private Miete) bezogen auf das verfügbare Haushaltseinkommen lag im Jahr 2015 bei 30,2%.³⁰

3.1.4 Nachhaltigkeit

Die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in den Niederlanden setzen in den letzten Jahren ein großes Augenmerk auf die Verbesserung der Energieeffizienz in sozialen Mietwohnungen. Alleine im Jahr 2012 erhielten 250.000 Mietwohnungen von sozialen Wohnbaugesellschaften ein höheres Energielabel durch Energieverbesserungsmaßnahmen. Die folgende Grafik zeigt die Einteilung der sozialen Mietwohnungen nach Energieeffizienzklassen im Jahr 2015. Vergleicht man die Daten aus dem Jahr 2015 mit den Werten aus dem Jahr 2011 so ist die Energieeffizienzklasse A von 4% auf 11% gestiegen. Im Gegensatz dazu sind die Energieeffizienzklassen E und F von 13% und 7% auf 10% und 5% gesunken. Im nationalen Energieabkommen (2012) für den sozialen Mietsektor wurde das Ziel vereinbart, dass bis 2020 Wohnungen im Schnitt die

²⁶ Vgl. Bornett 2013.

²⁷ Vgl. <https://www.government.nl/topics/housing/contents/rented-housing> (21.04.2017).

²⁸ Vgl. <https://www.government.nl/topics/housing/contents/rented-housing> (21.04.2017).

²⁹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 26 ff.

³⁰ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/459666/umfrage/mietanteil-am-haushaltseinkommen-privater-haushalte-in-den-niederlanden/> (27.06.2017).

Energieeffizienzklasse B erreicht haben müssen. Um dieses Ziel zu verfolgen, müssen in den nächsten Jahren noch vermehrt Investitionen zur Energieeinsparung erfolgen.³¹

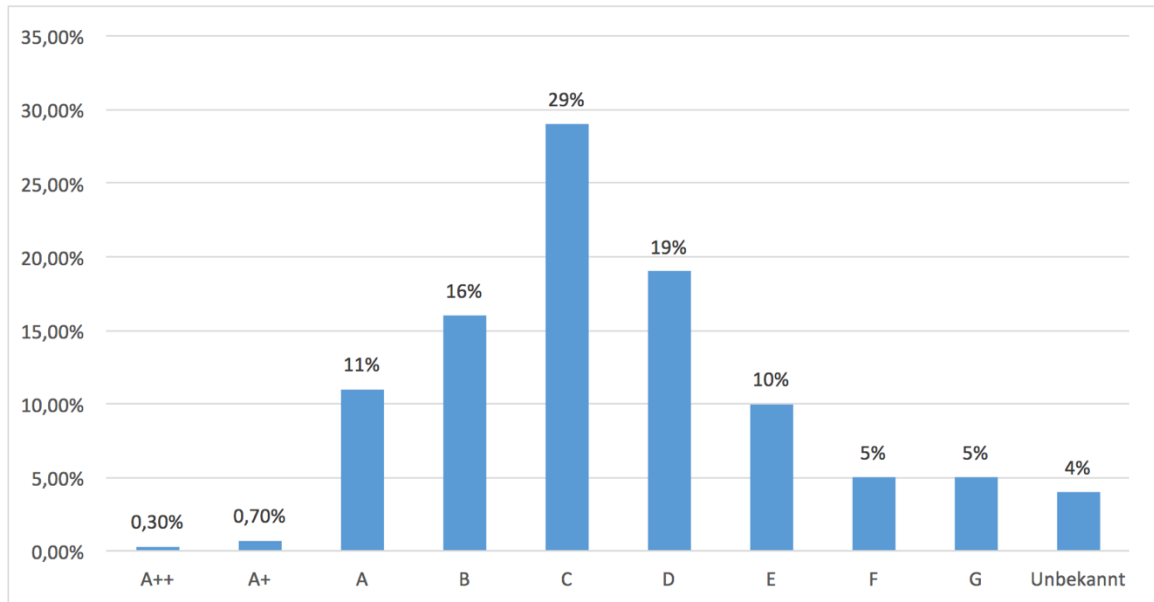


Abbildung 1: Energieeffizienzklassen im sozialen Wohnbau (2015)³²

In den Niederlanden wird zur Verifizierung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Gebäuden das BREEAM-NL Zertifikat vergeben. Dieses wird vom niederländischen Green Building Council ausgestellt.³³

3.1.5 Finanzierung (Förderung)

Die Wohnbaugesellschaften sind seit dem Jahr 1995 finanziell unabhängig vom Staat, als staatliche Kredite und Subventionen abgeschafft wurden. Die Wohnbaugesellschaften in den Niederlanden fungieren nach dem revolvingen Fondsystem. Das bedeutet, dass dessen Ressourcen durch die Erlöse aus damit finanzierten Projekten aufgefüllt werden. Die Einnahmen aus Mieten und die Einnahmen durch den Verkauf von Häusern reichen aus, um neue Investitionen in leistbaren Wohnungsbau und Investitionen in Wohnungsrenovierungen durchzuführen. Die einzige staatliche Hilfestellung ist die Sicherstellung der sozialen Wohnbaukredite. Der soziale Wohnhaus-Garantiefond (WSW) garantiert die Rückzahlung von Darlehen, welche Wohnbaugesellschaften aus dem Fond

³¹ Vgl. <http://www.housingeurope.eu/resource-180/dutch-social-housing-is-becoming-more-eco-friendly> (05.07.2017).

³² Vgl. https://infogram.com/aedes_energy_labelsocial_housing_2015 (05.07.2017).

³³ Vgl. <https://www.dgbc.nl/content/dgbc-english> (04.07.2017).

herausnehmen. Der WSW wird durch den Staat und durch die Gemeinden unterstützt und gilt daher als sehr zuverlässig. Der Zinssatz für Kredite liegt infolge der WSW Garantie weit unter dem Marktkurs.³⁴

Wohnbeihilfe ist für sozial bedürftige und einkommensschwache Personen vorgesehen. Wie auch in Österreich können Mieter aus Sozialwohnungen und privaten Mietwohnungen Wohnbeihilfe beantragen. Es müssen bestimmte Einkommenskriterien erfüllt werden und die Miete der Wohnung darf nicht über 664,66 € liegen. In Gesamtzahlen ausgedrückt erhalten in den Niederlanden rund 40% der Mieter von Sozialwohnungen Wohngeld, was einen Betrag von 2,1 Mrd. € jährlich verursacht.³⁵

3.1.6 Problematik

Das Verhältnis der Sozialwohnungsbestände zu privat vermieteten Wohnungen und Eigentumswohnungen wirft einige Probleme auf. Eines der Hauptprobleme ist, dass der Wohnungsbestand in den Niederlanden fast ausschließlich aus Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen besteht. Die Flexibilität, die der private Wohnungssektor mit sich bringt fällt mit nur 9% sehr gering aus. Der soziale Wohnungssektor bringt lange Wartelisten mit sich und ist ebenso durch Einkommensgrenzen beschränkt. Für den Erwerb einer Eigentumswohnung muss man hingegen über ein mittleres bzw. hohes Einkommen verfügen. Menschen, die aber nun über der Einkommensgrenze für soziale Mietwohnungen liegen und sich eine Eigentumswohnung nicht leisten können, sind am Wohnungsmarkt stark benachteiligt. Diese Problematik wird durch Aalbers (2013) folgendermaßen erläutert: *„Also ist es für die Kategorie Menschen, die gerade zu viel verdienen, um eine Sozialwohnung zu bekommen oder sehr weit unten auf der Warteliste stehen, sehr schwierig an Wohnraum zu kommen. Das große Problem in den Niederlanden ist, dass die Kluft zwischen den beiden großen Marktsegmenten einfach sehr, sehr groß ist“.*³⁶

³⁴ Vgl. Hoekstra 2013, S. 2.

³⁵ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 26.

³⁶ Vgl. <http://www.uni-muenster.de/NiederlandeNet/nl-wissen/soziales/vertiefung/wohnungsmarkt/griechen.html> (22.04.2017).

3.2 Sozialer Wohnungsbau in Schweden

3.2.1 Soziales Wohnbaumodell und Bestand

Schweden gilt bis heute als Vorreiter eines Wohlfahrtsstaates mit universeller Sozialpolitik. Ziel war es, einen Wohlfahrtsstaat für alle zu schaffen und dieser Leitsatz spiegelte sich auch in der schwedischen Wohnbaupolitik wider.³⁷ In den Jahren 1965 bis 1975 wurde in Schweden wegen Wohnungsknappheit das Millionenprogramm umgesetzt und somit unzählige leistbare Wohnungen geschaffen, die durch den Staat subventioniert und von kommunalen Wohnungsunternehmen gebaut wurden. Die schwedische Politik war sich damals einig, dass kein „sozialer Wohnbau“ in Schweden existieren soll, sondern sie wollten den Wohnbau in einer Art und Weise ausrichten, der allen Menschen zugutekommt und nicht nur den unteren Einkommensklassen. Dadurch wird der Begriff soziales Wohnen in Schweden im Allgemeinen nicht verwendet, stattdessen wird der Begriff „öffentlicher Nutzen“ (public utility) gebraucht.

Jedoch steht die schwedische Wohnbaupolitik seit einigen Jahren vor einem Wendepunkt. Immer mehr kommunale Mietwohnungen verschwinden auf dem Wohnungsmarkt und werden privatisiert, des weiteren herrscht durch den Bevölkerungszuwachs ein erheblicher Mangel an Wohnungen.³⁸ 2010 gab es in Schweden rund 4,5 Millionen Wohneinheiten, davon etwa 37% Mieteinheiten, vor allem in Mehrfamilienhäusern, 22% Genossenschaftswohnungen und 41% Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser. Rund die Hälfte der Mieteinheiten ist im Besitz der kommunalen Wohnungsunternehmen (MHCs). Während in den letzten 20 Jahren der Anteil von Mietwohnungen (von Kommunen und von Privaten) zurückgegangen ist, ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen (cooperative housing) in Schweden am steigen. Zum einen werden vermehrt Genossenschaftswohnungen gebaut und zum anderen werden bestehende Mietobjekte in Genossenschaftswohnungen umgewandelt. Im Zeitraum von 1991 bis 2011 wurden insgesamt 100.000 Mietwohnungen umgewidmet. Verantwortlich für diese Umstrukturierung ist ein Mietregulierungssystem vom Staat, um allgemein die Mieten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Der zweite Grund liegt in der erhöhten Profitabilität einer Genossenschaftswohnung für die Wohnungsunternehmen.³⁹

³⁷ Vgl. Schwarze 2009, S. 180.

³⁸ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 91.

³⁹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 93.

Diesen Trend bzw. diese drastischen Änderungen verdeutlicht auch die Tabelle 7, die die verschiedenen Wohnformen in der Stadt Stockholm zeigt. Im Jahr 2010 waren bereits 64% aller Wohneinheiten Genossenschaftswohnungen.

Jahr	Municipal housing company	Genossenschaftswohnungen	Andere Mietform	Einfamilienhäuser	Gesamt [%]
1960	2	17	81	0,6	100
1970	4	10	85	0,5	100
1980	10	21	68	0,5	100
1990	17	29	47	0,3	100
2000	14	44	42	0,3	100
2005	10	56	33	0,3	100
2010	6	64	30	0,3	100

Tabelle 7: Gebäudebestand in Stockholm (Stadt) in %; Municipal housing companies sind kommunale Wohnungsgesellschaften⁴⁰

Die Besonderheit bei diesen Genossenschaftswohnungen (Cooperative housing) ist, dass Bewohner, die ihre Wohnung nicht kaufen wollen, weiter als Mieter in der Wohnung leben und die Genossenschaft als Vermieter dient.⁴¹ Häufig können Mieter durch die Zahlung von Anteilen ein lebenslanges Wohnrecht erwerben. Man kauft sich somit einen Anteil an der Baugenossenschaft, diesen Anteil bzw. das daraufhin erworbene Wohnrecht kann bei Bedarf weiterverkauft werden.⁴²

Die drei größten Städte in Schweden (Stockholm, Göteborg, Malmö) erleben alle dieselben Wandlungen. Ein starker Zuwachs der Bevölkerung und eine Steigerung des Einkommens standen einem kleinen Sektor des Wohnungsneubaus gegenüber. Eine dieser begrenzten Mietwohnungen bekommt man nur durch lange Wartezeiten, Kontakte oder durch Wohnungen, die am Schwarzmarkt angeboten werden.⁴³

⁴⁰ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 94.

⁴¹ Vgl. ebd.

⁴² Vgl. <http://schweden-aktuell.blogspot.co.at/2011/03/eine-wohnung-in-schweden-kaufen.html> (24.04.2017).

⁴³ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 96.

3.2.2 Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)

Der soziale Wohnbausektor ist generell für die ganze Bevölkerung zugänglich. Einkommensgrenzen gibt es somit keine. Im Durchschnitt haben Bewohner von sozialen Mietwohnungen jedoch ein deutlich geringeres Einkommen und eine höhere Arbeitslosenquote.⁴⁴

3.2.3 Leistbarkeit

Im Jahr 2015 lag der durchschnittliche Anteil der Miete (alle Mietformen), bezogen auf das monatlich verfügbare Haushaltseinkommen bei 30,5%.⁴⁵ In Stockholm liegt der durchschnittliche Mietpreis für eine Einzimmerwohnung bei 874 \$. Eine Zweizimmerwohnung kostet im Schnitt 1470 \$⁴⁶. Genaue Mietpreise für soziale Wohnungen sind nicht verfügbar. Die Mietpreise werden durch die Vermieter und Mieter ausgehandelt. Kommt keine Übereinstimmung zustande, wird die Miete durch Schlichtungsstellen und Gerichte festgelegt.⁴⁷

3.2.4 Nachhaltigkeit

Die schwedische Energiepolitik nimmt im europäischen Vergleich eine Vorrangstellung ein. Im Jahr 2014 stammten 69% der primären Energieproduktion aus CO₂-neutralen Quellen. Schweden setzte sich zum Ziel bis 2045 ein klimaneutrales Land zu werden. Dabei werden die Treibhausgase im Vergleich zum Jahr 1990 um 85% gesenkt.⁴⁸ Die schwedische Regierung hat dabei einen Maßnahmenkatalog mit 16 umweltrelevanten Qualitätszielen verabschiedet, die darauf abzielen, dass die größten umwelttechnischen Probleme in Schweden bis zum Jahr 2020 gelöst werden.⁴⁹ Der ökologische Nachhaltigkeitsaspekt der schwedischen Regierung wird auch im Bereich der Energieeffizienz im Neubau und Bestandsbau ersichtlich.

Seit dem Jahr 2007 setzt SABO (Swedish Association of Public Housing Companies) vermehrt auf die Nachhaltigkeit von öffentlichen Wohnungen. Sie machten sich zum Ziel, im Zeitraum von 2007 bis 2016 den Energieverbrauch im „sozialen“ Wohnsektor um 20%

⁴⁴ Vgl. <http://www.housingeurope.eu/resource-125/social-housing-in-europe> (25.04.2017).

⁴⁵ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/459671/umfrage/mietanteil-am-haushaltseinkommen-privater-haushalte-in-schweden/> (27.06.2017).

⁴⁶ Vgl. <https://www.thelocal.se/20161012/this-is-how-much-a-sublet-in-sweden-costs> (05.07.2017).

⁴⁷ Vgl. <http://blog.arbeit-wirtschaft.at/der-soziale-wohnbau-und-das-eu-wettbewerbsrecht/> (30.07.2017).

⁴⁸ Vgl. Slbum &Bittner o.J.

⁴⁹ Vgl. <https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/978-91-620-8324-3.pdf?pid=4011> (29.07.2017).

zu reduzieren. In diesem Ziel waren 107 der 300 Wohnungsgesellschaften involviert, die gemeinsam 400.000 Wohnungen besitzen. Im Jahr 2014 konnte der Energieverbrauch bereits um 15% gesenkt werden. Die Senkung des Energieverbrauchs wurde in erster Linie durch Sanierungsmaßnahmen (Zusatzisolierung, neue Fenster, Wärmerückgewinnung) erzielt.⁵⁰

Großes Energieeinsparungspotential haben Wohnungen, die unter dem „Million Homes Programme“ im Zeitraum von 1965 bis 1975 gebaut wurden. Svenska Bostäder, der größte Anbieter öffentlicher Wohnungen in Schweden und Stockholm hat in den letzten 30 Jahren den Energieverbrauch um 35% (2009) senken können. Geplant ist bis 2020 eine weitere Senkung des Energieverbrauchs um 30%.⁵¹ Ein Pilotprojekt ist „Sustainable Järva“, eine Wohnungsanlage aus dem „Million Homes Programm“ im Jahr 1965. Die Stadt Stockholm machte es sich zum Ziel bis zum Jahr 2050 frei von fossilen Brennstoffen zu werden. Sustainable Järva wurde dabei zum Versuchsprojekt, um dieses Ziel zu erreichen. Die Renovierungsarbeiten liefen von 2010 bis 2014. Dabei konnte eine Energieeinsparung von 50 % erzielt werden.⁵²

In Schweden werden Zertifizierungen für Nachhaltigkeit von Green Building Council vergeben. Sweden Green Building Council ist eine non-profit Organisation mit dem Ziel, dass möglichst viele Gebäude eine Zertifizierung bekommen und somit maßgeblich zur Nachhaltigkeit beitragen. In Schweden stehen vier unterschiedliche Klassifizierungssysteme zur Auswahl: BREEAM Sweden, Green Building, Environmentally Classified Building und Leed.⁵³

3.2.5 Finanzierung (Förderung)

Einkommensschwache Haushalte, die sich keine Wohnung am Markt leisten können, werden durch Wohngelder und gezielte Einkommenszuschüsse unterstützt. Generell gibt es in Schweden zwei Arten von Wohngeldern: das Wohngeld für Rentner und das Wohngeld für Familien. Da die Wohnsituation (günstiger Mietpreis) durch die Mietpreisregulierung für Rentner im Allgemeinen sehr gut ist, profitieren vorwiegend Familien und alleinerziehende Elternteile vom Mietzuschuss. Das Wohngeld wird nach dem Einkommen, der Anzahl der Kinder und den Kosten der Wohnung bemessen. Während der Wirtschaftskrise in den

⁵⁰ Vgl. http://www.sabo.se/om_sabo/english/Sidor/Energy-efficiency.aspx (05.07.2017).

⁵¹ Vgl. IT & Telekomföretagen 2010, S. 11 ff.

⁵² Vgl. Enarsson o.J.

⁵³ Vgl. Sweden Green Building Council o.J.

frühen 1990er Jahren wurde jedoch die Einkommensobergrenze für den Erhalt von Wohngeld angehoben und im Jahr 2010 profitierten nur noch rund 180.000 Haushalte (4% der Gesamthaushalte) von der staatlichen Hilfe.⁵⁴

Die öffentlichen Finanzierungsmittel in den sozialen Wohnbau wurden in den frühen 1990er Jahren infolge der damaligen Wirtschaftskrise eingestellt. Dadurch änderte sich auch die Rolle der städtischen Wohnungsunternehmen (MHCs), die aufgrund der eingestellten Finanzierungszuschüsse mehr zu geschäftsorientierten Institutionen wurden. Die Investitionen in den öffentlichen Wohnungsbau müssen somit durch die Einnahmen aus den Mieten finanziert werden.⁵⁵

3.2.6 Problematik

Die Mietregulation in Schweden ist schon seit langem ein Teil des Wohlfahrtsstaates. Der wesentliche Gedanke des Wohlfahrtsstaates in Schweden ist das Streben nach Gleichheit zwischen den Bürgern. Es wurden Mietregelungen entworfen, die die Mieter davor schützen, bei erhöhter Nachfrage und steigenden Mietpreisen ihre Wohnungen zu verlieren. Außerdem sollten diese Mietregelungen eine soziale Durchmischung gewährleisten und niemanden vom Wohnungsmarkt ausschließen. Von diesen Regelungen haben Millionen von Schweden profitiert.⁵⁶ Mit der Absicht allen Menschen Zugang zu gleichwertigen Wohnungen zu ermöglichen, ist die Mietpreiskontrolle bis heute Bestandteil in der schwedischen Wohnungspolitik. Die Mietpreisregelung hat zum einen positive Folgen, zum anderen ist es aber auch eine Ursache für die Wohnungsknappheit in den Städten von Schweden. Von dieser Mietpreisregulation profitieren vor allem ältere Menschen und Personen, die bereits Mieter einer Wohnung sind.

Das Problem liegt vor allem darin, dass Mietwohnungen wegen der hohen Nachfrage selten gekündigt werden und somit fast nie zurück auf den Markt gelangen. Somit haben es Neusuchende auf den Wohnungsmarkt äußerst schwer eine Wohnung zu finden und müssen oft auf teurere Genossenschaftswohnungen zurückgreifen und sich durch den Kauf einer Eigentumswohnung verschulden. In Stockholm stehen zurzeit fast eine halbe Million

⁵⁴ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 97 f.

⁵⁵ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 96.

⁵⁶ Vgl. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2014-08-28/sweden-s-home-shortage-sparks-attack-on-rent-regulations> (25.04.2017).

möglicher Mieter auf der städtischen Warteliste. Die Wartezeit für eine Einzimmerwohnung ist mit acht Jahren beziffert.⁵⁷

3.3 Sozialer Wohnungsbau in England

3.3.1 Soziales Wohnbaumodell und Bestand

Betrachtet man den Wohnungsbestand in England so ist aus der Tabelle 8 die starke Zunahme der Wohneigentumsquote ersichtlich. Lebten im Jahr 1961 44% der Bevölkerung im Eigentum, so waren dies im Jahr 2011 bereits 64% der Bevölkerung. Ebenso ist in der Tabelle zu erkennen, dass seit dem Jahr 1979 der soziale Mietsektor der Kommunen von 28% auf 8% (2011) zurückgegangen ist. Somit hatte im Jahr 2011 der gesamte soziale Mietsektor (Wohnbaugesellschaften und Kommunen) einen Anteil von 18% am gesamten Wohnungsbestand. Die Wohnbaugesellschaften halten nun einen größeren Anteil der sozialen Mietwohnungen, als die lokalen Behörden.

Einer der Hauptgründe für den Rückgang und für die sinkende Bedeutung des sozialen Wohnbaus war die kontinuierliche Ausweitung der Eigentumsverhältnisse bis zur Mitte der 2000er Jahre. Seit dem Jahr 2005 hat sich der soziale Mietsektor wieder stabilisiert. Ausschlaggebend für die starke Zunahme der Wohneigentumsquote war das im Jahr 1980 eingeführte Gesetz „Right to Buy“^{58,59}. Das Gesetz „Right to Buy“ ist Teil des Housing Act und wird als eines der wichtigsten Entwicklungen der Wohnbaupolitik in England der Nachkriegszeit angesehen. In diesem Gesetz wurde vorgesehen, dass Mieter von kommunalen Wohnungen die Möglichkeit bzw. das Recht haben, diese Wohnung nach einigen Jahren zu kaufen. Nachlässe für den Kaufpreis wurden nach Anzahl der Mietjahre vergeben.⁶⁰ Seit dem Jahr 1980 wurden zwei Millionen Mietwohnungen verkauft und somit in Eigentum umgewandelt. In den letzten Jahren sind diese Verkäufe zurückgegangen, vor allem wegen stark ansteigender Immobilienpreise und durch den Rückgang von gewährten Rabatten beim Kauf von Mietwohnungen.

⁵⁷ Vgl. <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=2108&artikel=6242175> (25.04.2017).

⁵⁸ Das Recht zu Kaufen ist ein in Großbritannien eingeführtes Gesetz, das berechtigten Mietern von öffentlichen Mietwohnungen die Möglichkeit gibt, die Mietwohnung zu einem verminderten Marktpreis zu kaufen. (Vgl. <https://www.gov.uk/right-to-buy-buying-your-council-home/discounts>)

⁵⁹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 106 f.

⁶⁰ Vgl. Lersch 2009, S. 7.

Der Bestand der Sozialwohnungen ist im Besitz von rund 2000 Wohnbaugesellschaften und rund 200 kommunalen Behörden, die ihre Bestände nicht an die Wohnbaugesellschaften übertragen haben.⁶¹

Jahr	Eigentum	Privat vermietet	Vermietet von Wohnbau- gesellschaften	Vermietet von den lokalen Behörden	Gesamte Wohnungsbestand
1961	6.068	4.377		3.382	13.827
1971	8.334	3.201		4.530	16.065
1981	10.653	2.051	0.410	4.798	17.502
1991	13.397	1.767	0.608	3.899	19.063
2001	14.838	2.133	1.424	2.812	21.207
2007	15.070	3.182	1.951	1.987	22.190
2011	14.693	4.140	2.255	1.726	22.814

Tabelle 8: Wohnungsbestand in England (Wertangaben in Mio.)⁶²

3.3.2 Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)

Offiziell gibt es in England keine Einkommensgrenze für den Zugang zu einer Sozialwohnung. Jedoch zielt der soziale Wohnbau vor allem auf Menschen ab, die sich am freien Markt keine Wohnung leisten können und in der Gesellschaft benachteiligt sind.⁶³

Die Bevölkerungsstruktur des sozialen Wohnbaus in England unterscheidet sich sehr von der Bevölkerungsstruktur in den anderen Wohnverhältnissen (Eigentum, privat gemietet,...). Die Bevölkerung in sozialen Wohnungen sind überdurchschnittlich alte oder junge Menschen, alleinerziehende Elternteile, in Pension oder ohne Arbeit lebende Menschen. Diese ungleiche Verteilung resultiert vor allem aus zwei Gründen: Zum einen durch das eingeführte Gesetz „Right to Buy“ und zum anderen durch die Folge des sozialen Systems, mit der Absicht Obdachlosen und sozial schwachen Menschen zu helfen.

Die Tatsache, dass in England vor allem die sozial schwache Unterschicht in sozialen Wohnungen lebt, wird durch folgende Fakten (Jahr 2011/2012) bestätigt:

- Im Jahr 2011/2012 waren 9,6% der sozialen Mieter arbeitslos. Im Vergleich zu 3,4% der restlichen Haushalte.

⁶¹ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 107 f.

⁶² Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 106.

⁶³ Vgl. <http://www.housingeurope.eu/resource-126/social-housing-in-europe> (28.06.2017).

- 61% der Haushalte hat mindestens eine Person, die keine Arbeit hat. Im Vergleich zu 36% der restlichen Haushalte.
- 40% der sozialen Mieter haben schwere Erkrankungen, körperliche Beschwerden oder Behinderungen. Im Vergleich zu den restlichen Haushalten ist das die doppelte Rate
- Das durchschnittlichen Einkommen der sozialen Mieter liegt bei 60% des nationalen Durchschnitts.⁶⁴

3.3.3 Leistbarkeit

Die Mietpreise für Sozialwohnungen in England dürfen bei maximal 80% des privaten Mietmarktes liegen, was angesichts der hohen Real-Mieten am Markt noch immer beträchtlich ist.⁶⁵

Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Miete für Haushalte im sozialen Wohnbau bei 101 £ pro Woche. Die durchschnittliche Miete im privaten Mietsektor lag bei 184 £ pro Woche, ein Unterschied von 83 £.⁶⁶ Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Miete im Jahr 2012 für Haushalte im sozialen Mietsektor bei 89 £ pro Woche und im privaten Mietsektor bei 163 £ pro Woche.⁶⁷ Dieser Vergleich verdeutlicht die jährlichen stark steigenden Mieten in England. Außerdem wird deutlich, dass die durchschnittlichen Mietkosten im privaten Mietsektor um rund 83% höher sind als die Mieten im sozialen Mietsektor. Besonders auffallend sind die hohen Mietpreise in London (siehe Abbildung 2). So zahlte man in London im Jahr 2015 für eine soziale Mietwohnung im Schnitt 129 £ pro Woche, verglichen mit 95 £ pro Woche für Mietwohnungen außerhalb von London.

⁶⁴ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 115 f.

⁶⁵ Vgl. Messner 2015, S. 1 f.

⁶⁶ Vgl. English Housing Survey 2015/16, S. 14.

⁶⁷ Vgl. English Housing Survey 2012/13, S. 18.

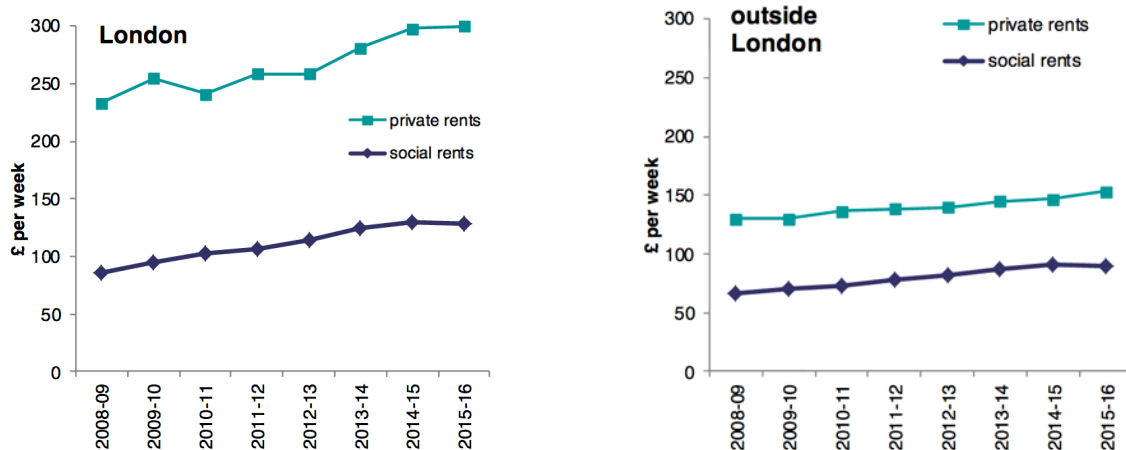


Abbildung 2: Mietpreise in London und außerhalb von London unterteilt in privaten und sozialen Mietsektor.⁶⁸

Bezogen auf das Haushaltseinkommen müssen Mieter in sozialen Mietwohnungen rund 28% für die Miete aufwenden. Mieter von privaten Mietwohnungen müssen hingegen 35% des Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Dabei erhielten im Jahr 2015 59% der sozialen Mieter Wohngeld vom Staat, im privaten Mietsektor lag die Quote bei 24%.⁶⁹

3.3.4 Nachhaltigkeit

Großbritannien besitzt das älteste Gebäudezertifizierungssystem, welches 1990 entworfen wurde. Das Zertifizierungssystem BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist zugleich eines der am weitest verbreiteten Bewertungssysteme für Gebäude in Europa.⁷⁰ BREEAM besteht aus neun Beurteilungskategorien:

- Energie
- Wasser
- Material
- Transport
- Abfall
- Umwelt
- Gesundheit und Wohlbefinden

⁶⁸ Vgl. English Housing Survey 2015/16, S. 14 ff.

⁶⁹ Vgl. ebd.

⁷⁰ Vgl. Eder 2014, S. 19.

- Management
- Boden und Ökologie

Für jedes dieser Kriterien werden anhand eines einfachen Bewertungssystems Punkte verteilt. Es gibt fünf Zertifizierungsstufen die von Pass (>30%) bis Outstanding (>85%) reichen.⁷¹

Neben dem BREEAM Bewertungszertifikat gibt es in England das „SAP Rating“, welches im Jahr 1992 entwickelt wurde. Jedes neu gebaute Haus muss sich einer SAP (Standard Assessment Procedure) Bewertung unterziehen. So erhält die Regierung Vergleichsdaten um die Energie und Umweltleistung von Wohnungen zu vergleichen.⁷² Die Unterteilung der Bewertung erfolgt nach Energieeffizienzklassen (A bis G) wobei die Klasse A mit mehr als 92 Punkten die bestmögliche ist. Dies bedeutet, dass das Gebäude sehr energieeffizient ist und geringe laufende Kosten hat.⁷³ Die Durchschnittspunkteanzahl im Jahr 2015 lag bei 62, im Vergleich dazu 45 Punkte im Jahr 1996. Die Abbildung 3 zeigt die Punkteanzahl des SAP Rating von 1996 bis 2015, aufgeteilt auf die Wohnformen sozialer Sektor, Eigentum und private Miete. Aus der Grafik ist abzulesen, dass der soziale Wohnsektor am energieeffizientesten ist. Dies vor allem aus zwei Gründen: Die lokalen Behörden und Wohnungsgesellschaften setzen vermehrt den Schwerpunkt auf die Energieeffizienz und stellen somit sicher, dass die Energiestandards erfüllt werden. Zweitens spielt dabei auch die Wohnform eine erhebliche Rolle, da ein geförderter Wohnbau im Schnitt einen höheren Anteil an Wohnungen enthält, ist somit der Anteil der Außenflächen (Außenwände, Dächer) geringer und dadurch geht weniger Energie verloren.

⁷¹ Vgl. http://www.atp-sustain.ag/fileadmin/user_upload/Leistungen_PDF/sustain_BREEAM_2013_03.pdf (04.07.2017).

⁷² Vgl. <https://www.gov.uk/guidance/standard-assessment-procedure> (04.07.2017).

⁷³ Vgl. <http://www.futurebyenergy.co.uk/sap/> (04.07.2017).

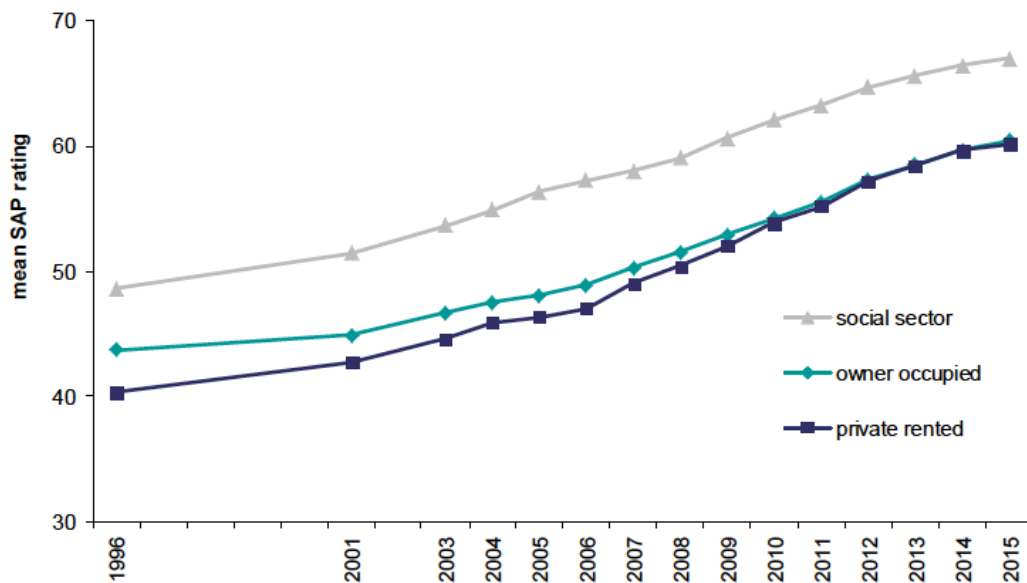


Abbildung 3: SAP Rating für unterschiedliche Wohnformen (1996-2015)⁷⁴

3.3.5 Finanzierung (Förderung)

Bis in die 1980er kamen die Förderungen und Finanzierungen für den sozialen Wohnungsbau von der Regierung oder aus den Mieteinnahmen der Wohnungen. Ab dem Jahr 1988 waren die Wohnbaugesellschaften die einzigen Anbieter von sozialen Mietwohnungen und konnten erstmals Darlehen durch Erzielung künftiger Mieteinnahmen erhalten.

Der Gesamtbetrag der Subventionen für den sozialen Wohnbausektor wurde in den 1980er und 1990er Jahren deutlich verringert, wurde aber durch das Programm „Decent Homes“⁷⁵ im Jahr 2000 wieder angehoben. Die Budgetierung und Förderleistung für den sozialen Wohnungsbau in England lag in den Jahren 2011 bis 2015 nur noch bei rund 1,8 Mrd. £. Das sind nur noch ein Viertel der Förderleistungen, welche in den Jahren 2008 bis 2011 als „Kick Start“ Paket vorgesehen waren. In Zukunft will die Regierung in England den sozialen Wohnbausektor autark machen, wie es z.B. in Ländern wie den Niederlanden oder Schweden der Fall ist. Die Subventionen werden zurzeit zunehmend dafür verwendet, sozial schwachen Mietern durch Zulagen und Mietrabatten zu unterstützen.⁷⁶

⁷⁴ Vgl. English Housing Survey 2015/16, S. 32 f.

⁷⁵ Der „Decent Homes Standard“ (2000) ist ein technischer Mindeststandard für öffentliche Wohnungen, die von der britischen Regierung eingeführt wurde. (Vgl. <https://england.shelter.org.uk>)

⁷⁶ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 110 f.

3.3.6 Problematik

Die stark angestiegenen Mietpreise in England, vor allem in London, vergrößern die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Jedoch übersteigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum das Angebot um ein Vielfaches. Eines der Ursachen dafür ist die durch die Thatcher-Regierung eingeführte Wohnungspolitik, die vor allem auf die Förderung von Eigenheimen forciert war. Die Investitionen in den Neubau von sozialen Mietwohnungen wurden dabei stark verringert. Betrachtet man z.B. die Jahre 1981 und 2011, so ist der durch die öffentliche Hand errichtete soziale Wohnbau von 30% des gesamten Wohnungsbestandes auf einen Anteil von 8% zurückgegangen.

Wie in Abbildung 4 ersichtlich, ist der Neubau von kommunalen Wohnungen erheblich zurückgegangen und machte im Jahr 2014 nur noch einen kleinen Anteil der Gesamtneubauleistung aus. Dieser starke Rückgang konnte nur zum Teil von den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften kompensiert werden. Durch den zu geringen Neubau des sozialen Wohnungssektors wird auch in den nächsten Jahren ein großer Mangel an leistbaren Wohnungen bestehen bleiben.

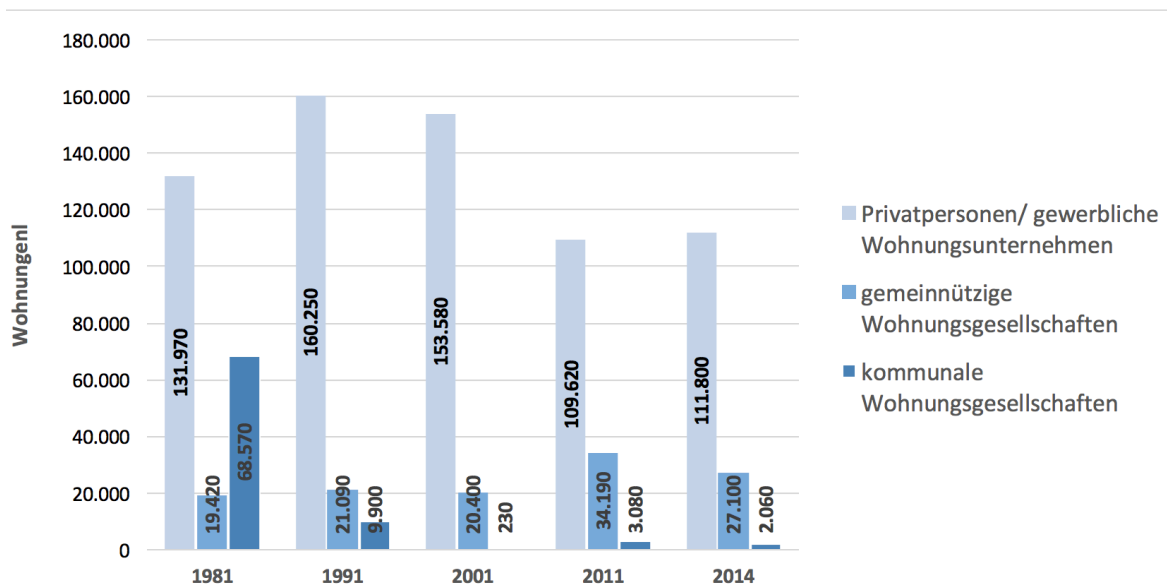


Abbildung 4: Wohnfertigstellungen in England nach Eigentümer, 1981-2011/14⁷⁷

⁷⁷ Vgl. Streimelweger 2015, S. 3 ff.

Diese teilweise sehr einseitige Wohnbaupolitik, sprich den Eigenerwerb durch Steuererleichterung zu subventionieren, hat zu einer Verknappung des Wohnungsangebots und zu einem Preisanstieg geführt.⁷⁸ Außerdem trägt das Gesetz „Right to Buy“ dazu bei, dass die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften erheblich unter Druck stehen. Die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften erhalten bei Verkauf 70% des gewährten Rabatts vom Staat wieder zurück, die restlichen 30% werden nur dann ausbezahlt, wenn innerhalb von zwei Jahren eine neue Wohnung errichtet wird. Dies hat oft zur Folge, dass neue leistbare Wohnungen häufig außerhalb der großen Städte (London, Manchester) oder in schlechteren Gegenden gebaut werden.⁷⁹

3.4 Sozialer Wohnungsbau in Deutschland

3.4.1 Soziales Wohnbaumodell und Bestand

Der soziale Wohnungsbau in Deutschland hat in den letzten Jahrzehnten einen großen Wandel erlebt. Als anfängliche Idee leistbaren Wohnraum für eine breite Masse von Menschen zugänglich zu machen und mit bundesstaatlichen Mitteln zu fördern, wurde die Bereitstellung von sozialem Wohnraum verringert und mehr zur bedarfsorientierten Hilfeleistung für bedürftige Einwohner.⁸⁰ Vor allem ab dem Jahr 1982 wurde durch die damalige Regierung eine Liberalisierung des Wohnungsmarktes angestrebt und wenige Jahre später hat sich der Bund dazu entschlossen, die Fördermittel des sozialen Mietwohnungsbaus zu stoppen. Die Gründe für diese Wende lagen in der Absicht, Eigenheime zu fördern und in der damaligen Fehleinschätzung des Wohnungsmarktes.⁸¹

Im Jahr 2006 wurde die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Dies hat zur Folge, dass die einzelnen Länder nun selbst für den sozialen Wohnungsbau verantwortlich sind. Während einige Bundesländer die früheren Grundideen des sozialen Wohnungsbaus übernommen haben, so haben andere Bundesländer hingegen den sozialen Wohnungsbau vollständig aufgegeben. Mit dem jüngsten Auftreten einer Wohnungsknappheit und eines allgemeinen angespannten Wohnungsmarktes in Deutschland, rückte der soziale Wohnungsbau wieder mehr in den Fokus der Politiker.⁸²

⁷⁸ Vgl. Streimelweger 2015, S. 3 ff.

⁷⁹ Vgl. Bauzeitung 2015, S. 1 f.

⁸⁰ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 183.

⁸¹ Vgl. Münch 2006.

⁸² Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 183.

In Tabelle 9 wurden die wesentlichen Entwicklungsschritte des deutschen Sozialbausystems zusammengefasst. Zurzeit sind die Kompensationszahlungen des Bundes bis Ende 2019 geplant. Wie sich die Förderungszahlungen in den darauffolgenden Jahren gestalten, ist noch offen. Eine Fortführung der sozialen Wohnraumförderung aufgrund des Bevölkerungszuwachses wird als äußerst notwendig angesehen.⁸³

Periode/ Jahr	Entwicklung
1920er	Wohnungsbauprogramm der Weimarer Republik: Bauwirtschaft soll gestärkt werden, Sozialfürsorge gewinnt an Bedeutung
1950er	Wohnungsnot und Wirtschaftswunder: Sozialer Wohnungsbau auch um Lücken durch Bombardierung zu schließen
1988	Bund beginnt sich aus Förderung zurückzuziehen. Sozialer Wohnungsbau verliert an Bedeutung
2001	Wohnraumförderungsgesetz tritt in Kraft
2006	Föderalismusreform: Wohnraumförderung geht in Gesetzgebungskompetenz der Länder über. Bund finanziert bis 2013 mit.
2013	Kompensationszahlungen werden bis 2019 fortgesetzt. Jährlich 518 Mio. Euro
2015	Erhöhung der Kompensationszahlung um 500 Mio. Euro
2017	Weitere Erhöhung der Kompensationszahlung um 500 Mio. Euro
2019	Geplantes Ende der Kompensationszahlungen

Tabelle 9: Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Deutschland
(Wohnraumförderungsgesetz⁸⁴)

Die Abbildung 5 zeigt den Rückgang des sozialen Mietwohnbestandes bei den Unternehmen im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) in den Jahren 2002 bis 2014. 61% des gesamten sozialen Mietbestandes werden von Unternehmen des GdW bewirtschaftet. Vergleicht man die Jahre 2013 und 2014, so ist im Jahr 2014 der Bestand an sozialen Mietwohnungen um 44.000 zurückgegangen. Dem gegenüber stand nur ein Neubau von 3077 Wohnungen mit

⁸³ Vgl. Suntum, 2016, S 4.

⁸⁴ Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden Haushalte definiert, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (WoFG § 1 Abs.2) Vgl. Suntum, 2016, S. 5.

Mietpreis- oder Belegungsbindung. Die bundesweiten Daten reflektieren denselben Rückgang. Hatte Deutschland im Jahr 2002 noch einen Bestand von 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, so verringerte sich dieser Bestand auf 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2014.⁸⁵

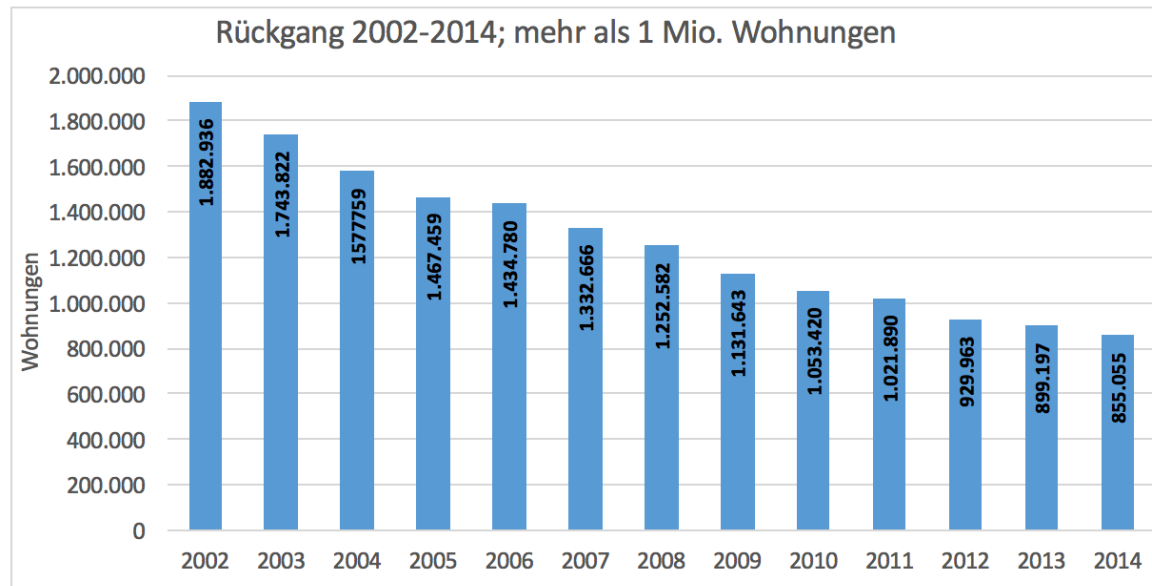


Abbildung 5: Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen
im GdW⁸⁶

Eine Besonderheit am sozialen Wohnungsmarkt in Deutschland ist die sogenannte Mietpreisbindung, die je nach Förderart im Schnitt 30 Jahre gilt. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mietpreis einer Sozialwohnung nicht mehr gebunden und kann am freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Dieses System ist maßgeblich für den Wegfall von sozialen Mietwohnungen verantwortlich.⁸⁷

3.4.2 Leistbarkeit

Die Vergleichsmiete im Jahr 2014 lag in Deutschland bei 7,10 € pro m² (Bruttokaltmiete). Bezieht man die Mietkosten von 7,10 € pro m² auf die durchschnittliche Wohnnutzfläche von 70 m² so ergibt sich eine monatliche durchschnittliche Gesamtmiete von 500 €. Die Warmmiete (inkl. Heizung und Warmwasser) belief sich im Jahr 2014 auf 8,60 € je m². In Deutschland ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, dass es große regionale Unterschiede

⁸⁵ Vgl. Suntum, 2016, S. 5.

⁸⁶ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 185.

⁸⁷ Vgl. ebd.

gibt. So sind die Mietpreise in den Städten deutlich höher. Die Mietbelastung, bezogen auf das durchschnittliche monatliche Haushaltseinkommen, lag im Jahr 2013 bei 29%.⁸⁸

Für die Durchschnittsmieten von sozialen Mietwohnungen gibt es keine bundesweit repräsentativen Statistiken. Eine Analyse aus Nordrhein-Westfalen (bundesweit höchster Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen) hat ergeben, dass die Mietvorteile von sozialen Wohnungen im Neubausegment besonders groß sind. So liegen die Neumieten im sozialen Wohnbau einkommensabhängig und nach Lage zwischen 4,25 € und 7,15 € je m². Mieten von Neubauwohnungen im freifinanzierten Sektor liegen dabei äußerst selten unter 10 € pro m².⁸⁹ Gemäß dem Sozialgesetzbuch darf die Monatsmiete (netto, kalt) für einen Ein-Personen-Haushalt bei einer maximalen Wohnungsgröße von 50 m² nicht über folgende Werte liegen:

Stadt	Obergrenze für Monatsmiete (netto, kalt)
Berlin	285,5 €
Hamburg	348,5 €
München	535,5 €
Köln	313,0 €
Frankfurt am Main	487,0 €
Stuttgart	436,5 €
Nürnberg	300,0 €
Dresden	289,6 €

Tabelle 10: Obergrenze für Monatsmieten in Sozialwohnungen⁹⁰

3.4.3 Nachhaltigkeit

In Deutschland werden die energetischen Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert sind, in der Energieeinsparverordnung festgelegt. Im Jahr 2016 trat die zweite Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten in Kraft. Die Richtlinie gibt vor, dass Neubauten im Wohnsektor einen um 25% niedrigeren jährlichen Primärenergiebedarf aufweisen müssen als bisher. Außerdem muss der Wärmeschutz der äußeren Gebäudehülle um 20% verbessert werden.⁹¹ Die Energieeinsparverordnung betrifft auch die

⁸⁸ Vgl. BMUB 2014, S. 14.

⁸⁹ Vgl. BMUB 2014, S. 46 f.

⁹⁰ Vgl. Diekmann 2015.

⁹¹ Vgl. Zahn 2016.

Sanierung und Modernisierung von Bestandsobjekten. Die Richtlinie gibt vor, dass Öl- und Gas-Standardheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, in Mehrfamilienhäusern ausgetauscht werden müssen. Betreffend der Sanierung von Bestandsobjekten darf der Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes um 87% höher liegen als der Primärenergiebedarf bei Neubauten.⁹²

Seit dem Jahr 2009 findet in Deutschland das DGNB Nachhaltigkeitszertifikat Anwendung. Dieses Zertifikat beinhaltet die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Die Zertifikate werden in Platin, Gold, Silber und Bronze vergeben. Neben DGNB gibt es in Deutschland das vom Bundesbauministerium eingeführte BNB (Nachhaltiges Bauen für Bundesbauten) Bewertungssystem. Bundesbauten ab Investitionskosten von zwei Mio. € sind verpflichtet sich einer BNB Zertifizierung zu unterziehen. Das dritte Nachhaltigkeitssiegel ist NaWoh, dass vor allem Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften zur Zertifizierung dient.⁹³ Das Ziel von Nawoh ist ein ressourcenschonender und energieeffizienter Neubau unter der aktiven Miteinbeziehung der künftigen Bewohner. Dieses Zertifikat kann nur bei Wohnungsneubauten angewendet werden.⁹⁴

3.4.4 Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)

Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gelten Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und somit auf Unterstützung angewiesen sind. Für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins sind Einkommensgrenzen festgelegt. Der Wohnberechtigungsschein ist Voraussetzung für den Zugang zu einer Sozialwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Dabei gelten folgende Einkommensgrenzen:

- | | |
|--|------------------------|
| • Ein-Personen-Haushalt | 12.000 € ⁹⁵ |
| • Zwei-Personen-Haushalt | 18.000 € |
| • Zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | 4.100 € ⁹⁶ |

⁹² Vgl. <https://www.verbraucherzentrale.de/enev> (30.07.2017).

⁹³ Vgl. Knoop 2016.

⁹⁴ Vgl. <http://www.nawoh.de/> (10.07.2017).

⁹⁵ Einkommensgrenzen sind regional sehr unterschiedlich. In Hamburg liegt die Grenze bei 12.000 €. In Stuttgart im Gegensatz bei 21.730 € (Vgl. <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mieten-in-sozialwohnungen-kaum-guenstige-angebote-auf-freiem-markt-a-1067873.html>).

⁹⁶ Vgl. <http://www.sozialleistungen.info/themen/wohnberechtigungsschein.html> (27.04.2017).

3.4.5 Finanzierung (Förderung)

Die Länder erhalten vom Bund sogenannte Ausgleichszahlungen, die sich zunächst auf 518,2 Mio. € jährlich beliefen. Diese Förderungszahlungen wurden im Jahr 2015 um 500 Mio. € erhöht. Bereits im Jahr 2017 fand erneut eine Erhöhung der Förderungsmittel um weitere 500 Mio. € statt, um der zukünftigen Wohnungsknappheit und der Mietpreissteigerung entgegenzuwirken.⁹⁷ Diese jährlichen 1,5 Mrd. € sind jedoch nicht zweckgebunden und können von den jeweiligen Ländern auch für die Sanierung bereits bestehender Gebäude eingesetzt werden.⁹⁸

Im Jahr 2013 entlastete der Staat rund 4,4 Mio. Haushalte mit Wohngeld und Übernahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung bei den Wohnkosten. Die Förderungssumme lag bei 16,5 Mrd. €. Von den 4,4 Mio. Haushalten profitierten 0,7 Mio. Haushalte mit Wohngeldzuschüssen.⁹⁹

3.4.6 Problematik

Die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, vor allem in den Ballungsregionen ist stetig am Steigen. Diese Knappheit an bezahlbarem Wohnen in Großstädten, Universitäten und Ballungszentren hat unter anderem folgende Gründe:

- Binnenwanderung (Wanderungsbewegung innerhalb des Landes)
- Hohe Zuwanderungszahlen
- Starker Zuzug von Flüchtlingen
- Geringe Neubauquote von leistbaren Wohnungen in den letzten Jahren

Der ursprüngliche soziale Wohnungsbau in Deutschland ist seit Jahren im Wandel und wird auch in den nächsten Jahren schrumpfen, da immer mehr soziale Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Zurzeit fehlen auf dem deutschen Wohnungsmarkt rund 800.000 Wohnungen. Die hohen Baukosten und Grundstückskosten, sowie zu geringe Fördergelder der letzten Jahre haben einen großen Anteil an diesem Wohnungsdefizit.¹⁰⁰ Über die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus und das Lösen des Problems der Wohnungsknappheit gibt es verschiedene Ansichtsweisen und Lösungsvorschläge.

⁹⁷ Vgl. BMUB 2017.

⁹⁸ Vgl. <https://www.welt.de/politik/deutschland/article161031051/Das-Geheimnis-der-bezahlbaren-Mieten.html> (27.04.2017).

⁹⁹ Vgl. BMUB 2014, S. 22.

¹⁰⁰ Vgl. Suntum, 2016, S. 4.

Holm, Soziologe an der Berliner Humboldt-Universität, kritisiert das Modell der Mietbindungsfristen von sozialen Wohnungen in Deutschland und vertritt folgende Meinung: *„Sozialwohnungen dürfen nach Ablauf ihrer Förderung nicht mehr an private Investoren oder Konsortien, sondern ausschließlich an kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Stiftungen verkauft werden. Denn nur so kann vermieden werden, dass Privatinvestoren ihre Rendite auf Kosten der Mieter maximieren.“*¹⁰¹

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag (Bestand 35.000 Wohnungen) in München schafft es, einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,67 € pro m² zu erzielen. Durch Fördergelder, zinsgünstige Darlehen und vergünstigte Grundstücke von der Stadt München können soziale Mietwohnungen errichtet werden. Sie müssen sich dafür verpflichten die Wohnungen 40 bis 60 Jahre lang günstig zu vermieten. Außerdem werden Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung fallen, wieder an Menschen mit Wohnberechtigungsschein¹⁰² vergeben. Zukünftig wird es jedoch immer schwieriger, Baugrund im städtischen Bereich zu finden und zu einem angemessenen Preis zu bauen.¹⁰³

Greift man das Thema der hohen Nebenkosten auf, so haben sich die Preise für Gas, Heizöl und Strom bei GdW-Mietgliedern erheblich gesteigert. Der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sieht als Lösungsvorschlag eine sogenannte staatliche Nebenkostenbremse vor. Außerdem fordert er, es Wohnungsgesellschaften zu erlauben, vor Ort selbst Energie zu erzeugen. Dazu folgendes Statement vom Präsident des GdW: *„Sie könnten sich als Kraftwerksbetreiber betätigen und den durch Solar, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke erzeugten Strom an die Mieter weitergeben. Denn viele Kommunen hängen noch an der Fernwärme, die Preise sind mit den normalen Energiekosten nicht vereinbar.“*¹⁰⁴

Anders hingegen sieht die Problematik des sozialen Wohnungsbaus Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft, der dafür plädiert, den sozialen Wohnungsbau in seiner jetzigen Form abzuschaffen. Er stellt sich die Frage, ob es überhaupt richtig sei, es wenigen Menschen zu ermöglichen, zu günstigen Preisen in der Innenstadt zu leben, wohingegen viele Menschen, die Anspruch auf eine

¹⁰¹ Vgl. Dittmann 2014.

¹⁰² Der Wohnberechtigungsschein ist eine amtliche Bescheinigung in Deutschland, die den Mieter die Berechtigung gibt, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu bekommen.

¹⁰³ Vgl. Dittmann 2014.

¹⁰⁴ Vgl. Dittmann 2014.

Sozialwohnung haben, keine bekommen. Teilweise liegt die Fehlbelegungsquote bei sozialen Mietwohnungen bei über 50%. Somit wird ein großer Anteil der Sozialwohnungen von Menschen bewohnt, die eigentlich gar keinen Anspruch haben.¹⁰⁵ Nur 46% aller Haushalte, die in sozialen Mietwohnungen leben, haben ein Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens zur Verfügung und werden damit als „arm“ bezeichnet.¹⁰⁶

Das Problem der Schaffung von leistbaren Wohnungen und allgemein die Problematik des sozialen Wohnbaus in Deutschland ist allgegenwärtig und wird auch in Zukunft die Politiker noch vor große Aufgaben stellen.

¹⁰⁵ Vgl. Dittmann 2014.

¹⁰⁶ Vgl. Schwaldt 2016.

4 Sozialer Wohnungsbau in Österreich

4.1 Soziales Wohnbaumodell

"Die Wiener Wohnbaupolitik nimmt seit Jahrzehnten eine internationale Vorrangstellung ein und wird - gerade auch aufgrund der aktuellen weltweiten Entwicklungen in Zeiten von Finanz- und Wirtschaftskrisen - zunehmend zum Vorbild zahlreicher Städte und Metropolen", so die Aussage vom österreichischen Wohnbaustadtrat Ludwig.¹⁰⁷

Wodurch wurde der soziale Wohnungsbau in Österreich zum Vorbild und zur Vorreiterstellung eines gelungenen sozialen Wohnbaumodells im internationalen Vergleich? Um diese Frage zu beantworten, muss die geschichtliche Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Österreich betrachtet werden. Anfang des 20sten Jahrhunderts wurden bereits die ersten sozialen Wohngesetze verabschiedet. Daraufhin erlebte die soziale Wohnbaupolitik im Allgemeinen zwei verschiedene Phasen: Das Rote Wien in der ersten Republik (1918-1934) und nach dem zweiten Weltkrieg die zweite Republik, die bis heute andauert.¹⁰⁸

Durch den Wahlsieg der Sozialdemokraten bei den Gemeinderatswahlen im Jahr 1919, wurde der Baustein für die Errichtung von kommunalen subventionierten Wohnungsbauten gelegt. Das Ziel der damaligen Regierung war es, die damals vorhandene Wohnungsnot und die miserablen Wohnverhältnisse in Wien zu verbessern. Vor allem war es die Absicht, den unteren Einkommensschichten und der Arbeiterklasse, leistbaren Wohnraum zu einer angemessenen Qualität zur Verfügung zu stellen. Betrachtet man die sozialpolitischen Maßnahmen des „Roten Wiens“, so war wohl die Maßnahme des kommunalen Wohnungsbaus die ehrgeizigste und prestigeträchtigste.¹⁰⁹ Das kommunale Wohnbauprogramm erlebte durch die Einführung einer zweckgebundenen Wohnbausteuer (soziale Staffelung von 2,1% für kleine Arbeiterwohnungen bis 36,6% für Luxuswohnungen) im Jahr 1923, die 40%¹¹⁰ der Kosten decken sollte, einen regelrechten Aufschwung. Daraufhin erfolgten zwei städtische Wohnbauprogramme und bis 1934 wurden über 63.000 Wohnungen fertiggestellt.¹¹¹ Die neuen kommunal geförderten Wohnungen wurden - in ganz Wien verteilt - gebaut, was gleich zu Beginn dazu beitrug, dass in Wien eine soziale

¹⁰⁷ Vgl. Wiener Bildung 2013.

¹⁰⁸ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 63.

¹⁰⁹ Vgl. https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=St%C3%A4dtische_Wohnbauprogramme (30.04.2017).

¹¹⁰ Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 64.

¹¹¹ Vgl. https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=St%C3%A4dtische_Wohnbauprogramme (30.04.2017).

Durchmischung gewährleistet wurde. Danach wurde das städtische Wohnbauprogramm eingestellt und die Wohnbausteuer aufgehoben.

Mit der Geburtsstunde der zweiten Republik nach dem Ende des zweiten Weltkrieges kam das „soziale Wohnen“ auf die Bundesagenda als Säule des Nationalen Wohlfahrtsstaates. In den Jahren 1948 und 1954 wurden neue Förderprogramme und Rechtsrahmen für Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsverbände beschlossen, in denen den gemeinnützigen Bauvereinigungen Steuervergünstigungen und Zugang zu staatlichen Subventionen gewährt wurde. Vorwiegend wurde viel Geld in kriegsgeschädigte städtische Gebiete und in den erhöhten Wohnbedarf (Neubau) investiert.

Seit den 1980er Jahren gab es weitreichende Änderungen im sozialen Wohnbausektor, die vor allem die Finanzierung, Mietregulation und die Dezentralisierung der Wohnpolitik betrifft. Das 1985 eingeführte Wohnbauförderungsgesetz gab den Bundesländern mehr Verantwortung und Kompetenz in Sachen geförderter Wohnbau, geförderte Renovierung und Wohngeld. Durch dieses Wohnbauförderungsgesetz unterschied sich in den darauffolgenden Jahren die soziale Wohnbaupolitik in den jeweiligen Bundesländern stark voneinander. Zu einer Umgestaltung des Wohnbauförderungsprogrammes kam es im Jahr 2001, in welchem neue Regelungen geschaffen wurden, die es den Bundesländern erlaubten, Zuschüsse für den Wohnungsbau auch in die Infrastruktur und in ökologische Verbesserungen (Reduzierung der Treibhausgase) zu investieren. Seit dem Jahr 2008 können die Bundesländer durch den Wegfall der Zweckbindung völlig unabhängig agieren.

¹¹² Somit obliegt den Bundesländern die gesamte „Macht“ im Bereich der Wohnbauförderung. Der Machtbereich des Bundes liegt nur noch in der Überprüfung der Einhaltung der energetischen Gebäudestandards und in der Umverteilung der Förderungsmittel von Neubau zu Wohnhaussanierung.¹¹³

Wie bereits zuvor beschrieben nehmen die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich im Bereich des leistbaren Wohnens einen großen Stellenwert ein. Ausschlaggebend dafür war vor allem die hohe Neubautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Jahrzehnten. Heute wohnt beinahe jeder sechste Bewohner in Österreich in einer von Gemeinnützigen erbauten oder verwalteten Wohnung.¹¹⁴ In Österreich gab es im Jahr 2015 186 gemeinnützige Bauvereinigungen. Die durchschnittliche jährliche Neubauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt bei

¹¹² Vgl. Scanlon, Whitehead & Arrigoitia 2014, S. 64 f.

¹¹³ Vgl. Arbeiterkammer (Wohnbauförderung der Bundesländer) 2012, S. 5.

¹¹⁴ Vgl. <http://www.gbv.at/Page/View/4189> (01.05.2017).

15.000 bis 20.000 Wohnungen. Anfang 2016 wurde im Tiroler Radfeld die millionste Wohnung fertiggestellt. Zählt man die Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen, abgekürzt (GBV), errichtet wurden, zusammen, so verwaltet der GBV-Sektor ca. 24% des gesamten Wohnungsbestandes der Republik. Eine wichtige Rolle spielen gemeinnützige Bauorganisationen auch beim zukunftsorientierten Bauen im Bereich der Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Neben dem Neubausektor nimmt die Sanierung von Bestandsobjekten einen wichtigen Bereich ein.¹¹⁵

Die Tabelle 11 zeigt die Neubauleistung in Wien und Österreich von 1981 bis 2014. Ein Zwischenhoch gab es im Jahr 2015, in welchem von den GBV rund 18.500 Wohnungen fertiggestellt wurden. Im darauffolgenden Jahr 2016 fiel die Neubauleistung auf 14.840 Wohnungen.¹¹⁶ Im Jahr 2017 wird mit der Übergabe von 16.100 Wohnungen der GBV gerechnet.¹¹⁷

Jahr	Wohnungsfertigstellungen von GBV	
	Wien	Österreich
1981/85	5.290	15.110
1986/90	4.930	13.980
1991/95	5.440	17.600
1996/2000	6.110	19.730
2001/05	3.590	13.830
2006/10	3.960	15.116
2011	4.000	16.800
2012	2.430	13.620
2013	2.990	13.720
2014	5.270	15.760

Tabelle 11: Wohnfertigstellungen der GBV in Wien und Österreich¹¹⁸

¹¹⁵ Vgl. Amann & Lugger 2016, S. 12.

¹¹⁶ Vgl. <http://www.gbv.at/Ausgabe/View/4582> (01.05.2017).

¹¹⁷ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4658> (01.05.2017).

¹¹⁸ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4477> (01.05.2017).

4.2 Bestand

4.2.1 Allgemeiner Wohnungsbestand

Der gesamte Wohnungsbestand in Österreich ist seit 1990 rund um ein Drittel gewachsen. Dafür verantwortlich sind vor allem eine Zunahme bei den Haushalten, aber auch die Zunahme in Zweitwohnsitze. Im Jahr 2015 betrug der gesamte Wohnungsbestand in Österreich 4,5 Mio. Wohnungen, von denen 3,8 Mio. Wohnungen als Hauptwohnsitzwohnungen¹¹⁹ angeführt sind.

Die Eigentumsquote in Österreich liegt laut EU-SILC Zählmethode bei 57% (Stand 2014) und somit unter dem europäischen Durchschnitt (70%). Laut Statistik Austria (Mikrozensus 2015) liegt die Eigentumsquote in Österreich bei 49%, die Mietquote bei 42% und sonstige Wohnformen haben einen Anteil von 9%. Die darunterliegende Grafik zeigt, dass es zwischen den einzelnen Bundesländern erhebliche Unterschiede bezüglich der Verteilung von Eigentum zu Miete gibt. Vergleicht man Wien mit Burgenland, so ist in Wien die Mietquote um 59% höher.

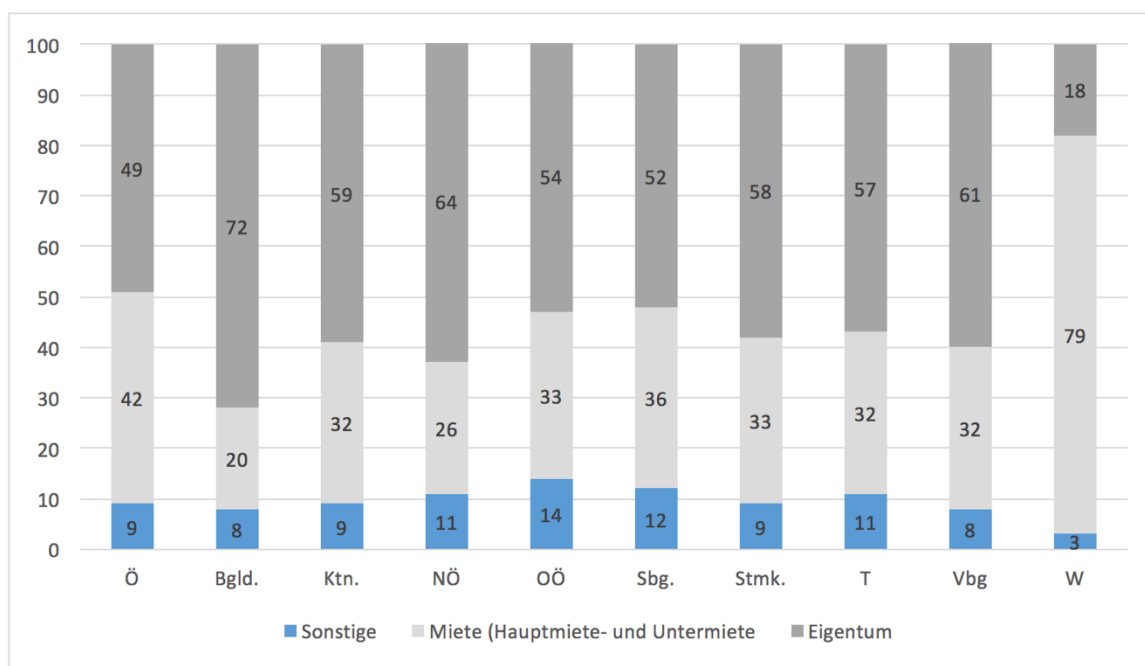


Abbildung 6: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland¹²⁰

¹¹⁹ Laut Statistik Austria ist eine Wohnung dann eine Hauptwohnsitzwohnung, wenn mindestens eine Person im zentralen Melderegister als solche gemeldet ist. (Vgl. Amann und Lugger 2016, S. 24.)

¹²⁰ Vgl. Statistik Austria 2015, S. 21.

4.2.2 Sozialer Wohnungsbestand

Der Bestand der sozialen Mietwohnungen in Österreich belief sich im Jahr 2014 auf 914.000 Wohnungen, was einen Anteil von 24% am Gesamtwohnbestand entspricht. Davon werden 625.000 Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet und 289.000 Wohnungen gehören den Kommunen. Das bedeutet, dass rund 40% der Mietwohnungen in der Hand von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sind, 40% in der Hand von gewerblichen Vermietern und 20% der Mietwohnungen liegen in der Hand der Gemeinden. Da Wien 1,8 Mio. Einwohner hat und eine Mietquote von 79%, befindet sich auch ein erheblicher Anteil der sozialen Wohnungen in Wien bzw. in den anderen Hauptstädten in Österreich.

Wohnform	Anzahl	Prozent
Eigenheime	1.459.000	39,2
Gewerblich errichtete Eigentumswohnungen	153.000	4,1
von gBV errichtete Eigentumswohnungen	257.000	6,9
gBV Mietwohnungen	625.000	16,8
kommunale Mietwohnungen	289.000	7,8
private Mietwohnungen	626.000	16,8
Sonstige	312.000	8,4
Summe	3.721.000	100,0

Abbildung 7: Struktur des Wohnungsbestands 2014¹²¹

Zum größten Anbieter von kommunalen Wohnungen zählt Wiener Wohnen, die in Wien rund 220.000 Gemeindewohnungen verwaltet, saniert und bewirtschaftet. Der letzte Wiener Gemeindebau wurde im Jahr 2004 fertiggestellt. Danach startete Wiener Wohnen eine Sanierungsoffensive die bis heute andauert.¹²²

4.3 Zugang zu Sozialwohnungen (Zielgruppe)

Wie bereits beschrieben, unterstützt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich nicht nur sozial benachteiligte Haushalte, sondern gewährt auch der Mittelschicht leistbares Wohnen. Die Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung in Wien

¹²¹ Vgl. Amann & Lugger 2016, S. 27.

¹²² Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html> (02.05.2017).

(Gemeindewohnung und Genossenschaftswohnung) liegt derzeit bei 44.700 € (Nettoeinkommen). Bei einem Zwei-Personen-Haushalt liegt die Grenze bei 66.610 € (Nettoeinkommen).¹²³ Durch diese sehr liberalen Obergrenzen wird in Wien der Zugang zu Sozialwohnungen einer breiten Schicht von Menschen gestattet, mit dem Ziel eine soziale Durchmischung zu erreichen.

4.4 Leistbarkeit

Die Tabelle 12 zeigt, dass Neumieten in Österreich generell beträchtlich teurer sind als Bestandsmieten. Bei Mieten von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden gibt es den größten Unterschied zwischen Bestandsmiete und Neuvermietung. Die niedrigsten Mietpreise finden Mieter in Gemeindewohnungen. Hier lag der durchschnittliche Mietpreis im Jahr 2012 bei 5,6 € pro m² (Bestandsmiete).

	2005		2012	
	Bestandsmieten	Neumieten	Bestandsmieten	Neumieten
Gemeindewohnung	4,8	5,5	5,6	6,1
Genossenschaft	5,0	5,4	5,8	6,3
andere Hauptmiete	5,3	6,4	7,0	8,4
Baujahr vor 1945	4,8	6,3	6,2	7,9

Tabelle 12: Bestands- und Neumieten in Österreich (Wertangaben in €/m² beziehen sich auf Bruttomiete, Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)¹²⁴

Im Zeitraum von 2012 bis 2016 stiegen die Mietpreise in Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen um 11,6 % an. So betrugen im Jahr 2016 die Bestandsmieten in Gemeindewohnungen 6,3 € pro m² und die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen im Schnitt 6,6 € pro m². Die Mieten im privaten Sektor hatten einen Zuwachs von 15,7%. Im Vergleich dazu stiegen die Haushaltseinkommen in Österreich um nur 6%.¹²⁵ Angaben zur Wohnkostenbelastung in Österreich siehe Kapitel 1.4.

¹²³ Vgl. <https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/einkommensgrenzen/> (30.06.2017).

¹²⁴ Vgl. Baumgartner 2013, S. 562 ff.

¹²⁵ Vgl. <https://kurier.at/wirtschaft/wohnen-wird-weiter-wesentlich-teurer/266.892.798> (30.06.2017).

4.5 Nachhaltigkeit (Anforderungen)

Das Thema Energieeffizienz ist ein Themenpunkt, dass die Politik und Wirtschaft innerhalb von Österreich und innerhalb der EU gleichermaßen beschäftigt. Um die vorgeschriebenen Ziele der EU zur Senkung der CO₂-Emissionen einzuhalten, muss unter anderem der Hebel beim Neubau und bei der Sanierung von Gebäuden angesetzt werden. So wird in Zukunft der allgemeine Wohnbausektor sowie auch speziell der soziale Wohnbausektor noch mehr gefordert sein, um nachhaltiges, energieeffizientes und klimaschonendes Bauen zu forcieren.

Das Klimaschutzabkommen von Paris (2015) sieht vor, dass die Treibhausgasemissionen bis zum Jahre 2030 um zumindest 20% im Vergleich zu 1990 reduziert werden müssen. Im Bereich des Raumwärme- und des Kühlbedarfs liegt großes Potential zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Die Reduktion von Emissionen wird zum einen durch eine Steigerung der Energieeffizienz (Niedrigstenergiegebäude, umfassende energetische Sanierung) und zum anderen durch den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern statt fossilen Brennstoffen erzielt. Federführend sind hier die Vorschriften der Länder, jedoch ist auch die Wohnbauförderung ein äußerst wichtiges Instrument, das bei der Umsetzung der geplanten Energieeinsparungsmaßnahmen hilft. Durch die Wohnbauförderung werden Anreize geschaffen, die die Bauträger und Bauherren dazu veranlassen, energetische Einsparungen und den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern verstärkt vorzunehmen.¹²⁶

4.5.1 OIB Richtlinie 6

In Österreich werden die Regelungen zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz in der OIB Richtlinie 6 (Ausgabe März 2015) festgehalten. So sind beispielsweise die Anforderungen an Energiekennzahlen bei Neubau und größeren Renovierungen von Wohngebäuden folgendermaßen geregelt:

¹²⁶ Vgl. https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/Beilage_2b_15a_Klima_Gebaeude_Erlaeut_zur_Aenderungsvereinba.pdf?5te3bf (03.05.2017).

		Neubau	Größere Renovierung
HWB _{Ref,RK} in [kWh/m²a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	$16 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	$23 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$
	ab 01.01.2017	$14 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	$21 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$
HWB _{max,Ref,RK} in [kWh/m²a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	54,4 ⁽¹⁾	—
	ab 01.01.2017	47,6 ⁽¹⁾	—
HEB _{RK} in [kWh/m²a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	HEB _{max,WG,RK}	HEB _{max,WGsan,RK}
	ab 01.01.2017		
EEB _{RK} in [kWh/m²a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	EEB _{max,WG,RK}	EEB _{max,WGsan,RK}
	ab 01.01.2017		
⁽¹⁾ ... Beim Neubau gilt der HWB _{max,RK} für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² der Höchstwert nicht.			

Abbildung 8: Höchstwerte für Heizenergiebedarf¹²⁷

Des Weiteren führt die OIB Richtlinie 6 den Themenpunkt Niedrigstenergiegebäude an. So müssen nach dem 31.12.2018 neue Gebäude, die von Behörden als Eigentümer genützt werden, als Niedrigstenergiegebäude ausgeführt werden. Diese Verordnung gilt ab dem 31.12.2020 für alle Neubauten.¹²⁸ Laut EU Richtlinie ist das Niedrigstenergiegebäude ein Gebäude, das eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der nur mehr sehr niedrige erforderliche Energiebedarf sollte zum Großteil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.¹²⁹ Der Begriff erneuerbare Quelle bezeichnet Energiequellen, wie beispielsweise Wind, Sonne, Wasserkraft, Biomasse, Abwärme oder hydrothermische Energie.

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) beinhaltet die energetische Bewertung eines Gebäudes. Dabei wird in der OIB Richtlinie 6 folgende Klassifizierung angeführt:

Klasse	HWB _{Ref,SK} [kWh/m²a]	PEB _{SK} [kWh/m²a]	CO2 _{SK} [kg/m²a]	f _{GEE} [-]
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	15	0,85
B	50	160	30	1,00
C	100	220	40	1,75
D	150	280	50	2,50
E	200	340	60	3,25
F	250	400	70	4,00
G	> 250	> 400	> 70	> 4,00

Tabelle 13: Gebäudeklassifizierung¹³⁰¹²⁷ Vgl. OIB Richtlinie 6 2015.¹²⁸ Vgl. ebd.¹²⁹ Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union 2010, S. 6.¹³⁰ Vgl. OIB Richtlinie 6 2015.

Teilt man die verschiedenen Gebäudekategorien (Passivhaus, Niedrigstenergiehaus,...) den jeweiligen Klassen und Grenzwerten zu, so ergibt sich folgende Darstellung:

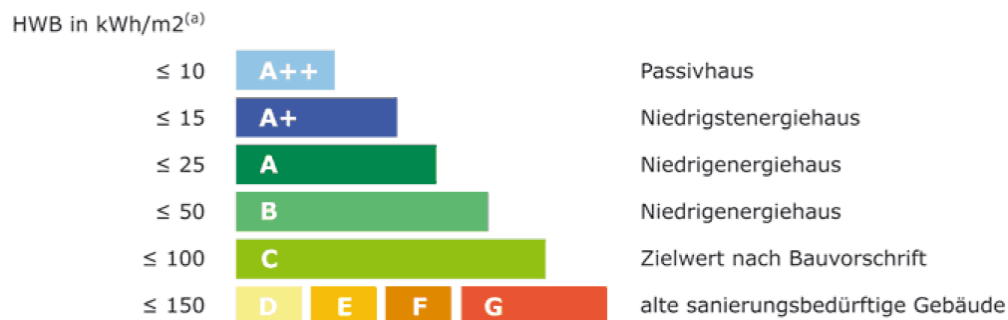


Abbildung 9: Unterteilung der Energieeffizienzklassen nach Gebäudekategorie¹³¹

4.5.2 TQB (Total Quality Building)

Der geförderte Wohnbau in Österreich, insbesondere in der Stadt Wien, nimmt durch seine ständige Weiterentwicklung in den Bereichen der Energieeffizienz, Ökologie und Nachhaltigkeit eine führende Rolle im weltweiten Vergleich ein. Um die Nachhaltigkeit im Bausektor zu erfassen bzw. voranzutreiben wurde im Jahr 2010 das TQB-Zertifikat eingeführt. Betrachtet man den internationalen Trend, so verschiebt sich dieser von einer rein energetischen Einstufung eines Gebäudes (Energieausweis) hin zu einer umfassenden Gebäudebewertung, die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitskriterien beinhalten.¹³²

Die Wurzeln des TQB-Zertifikat liegen im Jahr 2001, in welchem das Vorläufermodell TQ (Total Quality) entwickelt wurde. Im Jahr 2010 entstand durch eine Zusammenführung von TQ, klima:aktiv, und dem IBO Ökopass das TQB. Die Zielsetzung des TQB liegt in der Entwicklung eines umfassenden Gebäudebewertungssystems, welches als Open-Source-System jedem zur Verfügung steht. Dadurch wird erreicht, dass der Zugang zu einer Checkliste für nachhaltiges Bauen erleichtert wird und somit zu einer Ausbreitung der Zertifizierung beiträgt. Die Kriterien im TQB beinhalten die klima-aktiv Kriterien und wurden noch durch zusätzliche Punkte erweitert, mit dem Ziel möglichst viele Aspekte der Nachhaltigkeit abzudecken. Folgende fünf Kriterien kommen im TQB-Zertifikat zur Anwendung:

¹³¹ Vgl. <http://www.fox-haus.at/content/energie-schlau-haus/technik/> (10.05.2017).

¹³² Vgl. IBO o.J.

- Standort und Ausstattung
- Wirtschaftlichkeit und technische Qualität
- Energie und Versorgung
- Baustoffe und Ressourceneffizienz
- Gesundheit und Komfort

Jedes Kriterium ist dabei mit 200 Punkten gewichtet. Die maximale erreichbare Gesamtpunkteanzahl liegt somit bei 1000 Punkten. Beim TQB-Zertifikat werden Neubauten, Sanierungen und Bestandsgebäude mit dem gleichen Bewertungssystem bewertet. Sanierungen von Bestandsgebäuden erreichen somit meist weniger Punkte als ambitionierte Neubauten.¹³³ Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt (Energie und Versorgung) aus dem TQB-Bewertungsbogen.

C	Energie & Versorgung	200	0
C.1	Energiebedarf	75	0
Der tatsächliche Energiebedarf eines Gebäudes stellt eine zentrales Kriterium für die Nachhaltigkeit eines Bauwerks dar: Je geringer der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung und Betriebsenergie (Hilfsstrom, Nutzung) ist, desto besser. Die Anforderungen des Passivhauses stellen hier ein qualitativ hochwertiges Benchmark dar.			
C.1.1	Heizwärmebedarf HWB	45	0
☐	Passivhaus: HWB ≤ 15 kWh/m² _{EBF}	45	
☐	Die Anforderungen der OIB Richtlinie 6 zum 1.1.2010 für Neubauten mit Komfortlüftung werden nicht erfüllt (Bestandsgebäude, tw. Neubauten/Sanierungen bis zum 1.1.2010)	0	
Werden die Zielwerte für die OIB Richtlinie 6 zum 1.1.2012 für Neubauten mit Komfortlüftung nicht erreicht, so ist eine gesonderte Begründung anzuführen. TQB definiert für den Heizwärmebedarf bei der Punktevergabe bewusst ein ambitioniertes Qualitätskriterium: Die Bezugnahme auf Neubauten mit Komfortlüftung als Benchmark zielt auf den gegenständlich besten technologischen Standard ab. Aus der Sicht von NutzerInnen wird die Bewertung des Energieverbrauchs nach Meinung von TQB mittelfristig nur mehr durch den Vergleich mit den qualitativ besten Technologien angestrebt werden. Natürlich bedeutet dies für Sanierungen, die diese Zielwerte nicht einhalten, dass es sich hierbei um ein qualitativ "schlechtes Gebäude" handelt. Bei der Dokumentation mittels Energieausweis ist deshalb bei betroffenen Bauwerken gesondert auf die Darstellung der Energieeinsparung durch Sanierungen einzugehen. In der Logik von TQB sollen aber auch Bestandsgebäude immer mit den qualitativ anspruchsvollsten Objekten verglichen werden (auch Sanierungen in Passivhausqualität werden bereits durchgeführt). Die Bezugnahme auf den OIB-Zielwert vom 1.1.2012 wurde ebenso bewusst gewählt: Letztlich wird spätestens ab diesem Zeitpunkt beim Gebäudevergleich der tatsächliche HWB heran gezogen werden; NutzerInnen wird es ab diesem Zeitpunkt mehr oder minder gleichgültig sein, ob vier oder zwei Jahre vorher schlechtere Werte zulässig waren. Deshalb ist der Bauträgerschaft bereits jetzt die Erreichung der Zielwerte für das Jahr 2012 dringend anzuraten.			
Die Anforderungen der OIB Richtlinie 6 zum 1.1.2010 für Neubauten mit Komfortlüftung werden eingehalten.		45	
Bitte füllen Sie folgende Felder aus, um die Punkte (zwischen 0 und 45) zu berechnen:			
lc			

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem TQB-Bewertungsbogen¹³⁴

Durch die Zertifizierung von Gebäuden werden auf den ersten Blick nicht erkennbare Qualitätsmerkmale in Bezug auf die Nachhaltigkeit sichtbar gemacht. Durch das TQB-Zertifikat wird mehr Bewusstsein für ein nachhaltiges Bauen für die Bau- und Immobilienwirtschaft geschaffen. Insbesondere werden Zertifikate wie das TQB als Marketinginstrument eingesetzt. Der geförderte Wohnbausektor kann hier mit gutem Beispiel vorangehen und neue Impulse in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit setzen.¹³⁵

¹³³ Vgl. <http://mustersanierung.at/Erste-Schritte/zertifizierungssysteme/TQB-der-OEGNB/> (11.05.2017).

¹³⁴ Vgl. ÖGNB Demo-Projekt o.J., S. 23.

¹³⁵ Vgl. Treberspurg & Smutny o.J., S. 1 ff.

4.5.2.1 Geförderter Wohnbau in Seestadt Aspern (TQB)

Die Seestadt Aspern zählt zu den größten Stadtentwicklungsprojekten in Europa. Auf 240 Hektar entstehen bis zum Jahr 2028 leistbare Wohnungen für rund 20.000 Menschen. Die Seestadt zeichnet sich durch innovative Wohnbauprojekte aus, mit denen neue Maßstäbe im Wohnsektor erzielt werden. Die Präsenz des leistbaren geförderten Wohnbaus ist in der Seestadt nicht zu übersehen. So wurden bereits beim ersten Bauträgerwettbewerb 760 geförderte Wohnungen geschaffen. Die Vorgaben für den geförderten Wohnbau sind durch neue ökologische Maßstäbe und durch Nachhaltigkeit gekennzeichnet. Dabei werden fünf Themenschwerpunkte vorgegeben: Klimafreundlichkeit, Leistbarkeit, soziale Nachhaltigkeit, funktionale Durchmischung und architektonische Vielfalt.¹³⁶

Ein besonderes Augenmerk legt man in Seestadt Aspern auf das Thema Energieeffizienz, und Gebäudequalität. So müssen alle Gebäude in der Seestadt nach dem TQB-Verfahren der ÖGNB bestehen. Die Mindestpunktzahl zum Erhalt des **TQB-Zertifikat** liegt bei 750 Punkten von 1000 möglichen ÖGNB-Punkten.¹³⁷ Der aktuelle Zielwert liegt aufgrund der gewonnenen Erfahrung bei mindestens 800 Punkten von 1000.

Als eines der Hauptziele in der Seestadt gilt es, den Energiebedarf von Bürogebäuden sowie von Wohngebäuden möglichst gering zu halten. So weisen alle Gebäude zumindest einen Niedrigenergiestandard auf. Vereinzelte Gebäude werden in Passivhausqualität gebaut.¹³⁸ Die Thematik der Klimafreundlichkeit zielt auf eine klimaneutrale Stadt ab. Generell ist das Ziel einer klimaneutralen Stadt, dass Wohngebäude genauso viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. Somit soll Wohnprojekten Vorrang gegeben werden, die neue ökologische Konzepte anbieten. Dazu zählen Wohngebäude mit Fast-Null-Energiestandard sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien. Das Technologiezentrum in Aspern IQ wurde beispielsweise als Plusenergiegebäude ausgeführt.¹³⁹

Leistbares Wohnen wird in der Seestadt durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit Superförderung sichergestellt. Der Anteil an geförderten Wohnbau mit Superförderung liegt in der Seestadt bei rund 20%. Weil alle Grundstücke im Baurecht vergeben werden, entfallen für die zukünftigen Mieter die Grundstückskosten.¹⁴⁰ Die Superförderung hat den Vorteil, dass die aufzubringenden Eigenmittel wesentlich geringer sind als bei anderen

¹³⁶ Vgl. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/wohnen-arbeiten/> (12.05.2017).

¹³⁷ Vgl. <http://www.aspern-seestadt.at/investieren-mitgestalten/smart-city/> (12.05.2017).

¹³⁸ Vgl. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/bauen-energie/> (12.05.2017).

¹³⁹ Vgl. <http://www.aspern-seestadt.at/presse/39,die-kriterien-fuer-den-wohnbau-in-aspern-seestadt.html> (13.05.2017).

¹⁴⁰ Vgl. <http://www.aspern-seestadt.at/presse/39,die-kriterien-fuer-den-wohnbau-in-aspern-seestadt.html> (13.05.2017).

geförderten Mietwohnungen. So darf der Bauträger nur 67,97 € pro m² Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) verlangen.¹⁴¹

4.5.2.2 Wohnhausanlage, Bauplatz D10 Seestadt

Die Wohnhausanlage, Bauplatz D10 in Aspern Seestadt besteht aus insgesamt 313 geförderten Wohnungen. Als Bauträger diente die ÖVW und EGW. Im Juni 2015 wurde die Wohnhausanlage fertiggestellt. Die Wohnungen befinden sich in den Obergeschoßen der Wohnanlage, darüber hinaus werden auch nutzungsoffene Einheiten als Ordination, Kindergruppen oder Lerninstitute genutzt.



Abbildung 11: Wohnhausanlage Bauplatz D10 Seestadt¹⁴²

Die TQB Punktebewertung ergab eine Gesamtpunkteanzahl von 805 Punkten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

• Standort und Ausstattung	164 P
• Wirtschaftlichkeit und technische Qualität	145 P
• Energie und Versorgung	168 P
• Baustoffe und Ressourceneffizienz	144 P
• Gesundheit und Komfort	184 P ¹⁴³

Die Finanzierung erfolgte mittels Förderungsdarlehen der Stadt Wien, Bankdarlehen und Finanzierungsbeiträgen der Mieter. Die aufzubringenden Eigenmittel betragen durchschnittlich 89 € pro Nutzwert. Die monatlichen Mietkosten belaufen sich auf ca. 7,50 € pro Nutzwert (inklusive Umsatzsteuer, exklusive Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten).¹⁴⁴

¹⁴¹ Vgl. <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/> (13.05.2017).

¹⁴² Vgl. https://www.oegnb.net/upload/file/bauz_projekte2017_28-02-17_web.pdf (14.05.2017).

¹⁴³ Vgl. ebd.

¹⁴⁴ Vgl. http://www.egw.at/fileadmin/user_upload/pdf/Immobilien/Infofolder_16580.pdf (14.05.2017).

4.5.2.3 Wohnhausanlage, Bauplatz D14 Seestadt

Ein anderes Finanzierungsmodell sieht die Wohnhausanlage D14 in Aspern Seestadt vor. Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 102 Wohneinheiten, davon 66 geförderte Wohnungen sowie 36 betreute Wohnungen. Von den 66 geförderten Wohneinheiten erhalten 22 Wohneinheiten eine Superförderung. Stellt man die Finanzierung einer normal geförderten Wohnung mit einer Wohnung mit Superförderung gegenüber, so ergibt sich folgende unterschiedliche Kostenbelastung für die Mieter:

	Geförderte Wohnungen	Wohnungen mit Superförderung
Eigenmittel	440 €/m ²	65 €/m ²
Monatliche Belastung	ab 7,30 €/m ²	ab 8,20 €/m ²

Tabelle 14: Gegenüberstellung geförderte Wohnung und Wohnungen mit Superförderung¹⁴⁵

4.6 Nachhaltigkeit vs. Leistbarkeit

Wie bereits in Kapitel 4.5.1 beschrieben, müssen nach der von der EU festgelegten Gebäuderichtlinie ab dem Jahr 2021 alle neu errichteten Gebäude dem Niedrigstenergiestandard (nearly zero emission buildings) entsprechen. Über die Qualität und genauen Anforderungen der Niedrigstenergiehäuser können die Mitgliedstaaten selbst entscheiden. Die Frage, inwiefern sich Mehrinvestitionen in die Passivhausbauweise, thermische Sanierung und in energieeffiziente Systeme wirtschaftlich und umwelttechnisch rentieren, gibt unter Experten häufig Anlass zur Diskussion.

Um die Frage der Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zu beantworten wurde im Jahr 2013 eine Studie von den GBV zum Thema „Investitions- und Nutzungskosten in Wohngebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen unter besonderer Berücksichtigung energetischer Aspekte“ veröffentlicht. Darin wurde festgestellt, dass der kalkulierte bzw. prognostizierte Energieverbrauch von Passivhäusern und Niedrigstenergiehäusern von den tatsächlichen Energieverbrauchswerten abweicht. So liegt der Unterschied bei Gebäuden mit hoher energetischer Qualität zu Gebäuden mit niedriger energetischer Qualität bei 1:3,3 (30 zu 100 kWh/m²_{BGF} a). Die kalkulierten Werte gingen von einem Verhältnis von 1:10 (15 zu 150 kWh/m²_{BGF} a) aus. Die Ursache in dieser Fehleinschätzung liegt zum einen in der Überschreitung der Werte bei Gebäuden mit höheren Energieeffizienzklassen, zum

¹⁴⁵ Vgl. <http://www.vormagazin.at/de/wien/553/Seestadt-aspern> (15.05.2017).

anderen auch in der Unterschreitung bei Gebäuden mit niedrigen Energieeffizienzklassen.¹⁴⁶ Dieses Phänomen bestätigt auch eine Studie aus den Niederlanden, die den kalkulierten Energiebedarf und den tatsächlichen Energiebedarf bei Gebäuden mit unterschiedlichen Energieeffizienzklassen gegenüberstellt.

Als Ursachen für diese Fehleinschätzung werden neben dem Prebound- und Reboundeffekt auch die festgelegten Parameter in den Energieausweisen genannt. Die Parameter in den Energieausweisen gehen oft von zu hohen Leitungsverlusten bei älteren Gebäuden aus. Der Preboundeffekt beschreibt im Wesentlichen einen geringeren tatsächlichen Verbrauch bei energetisch schlechteren Gebäuden aufgrund von Sparmaßnahmen. Im Gegensatz dazu bezeichnet der Reboundeffekt einen Mehrkonsum an Energie bei energetisch höher eingestuften Gebäuden.¹⁴⁷ Ebenso stellt Biermayer fest, dass nach einer durchgeführten Sanierung die tatsächliche Energieeinsparung oft weit unter der prognostizierten Energieeinsparung liegt. Durch den Austausch der Heizungsanlage oder einer verbesserten Wärmedämmung wird im Normalfall der Energieverbrauch (Heizwärmebedarf) eines Gebäudes gesenkt. Diese Energieeinsparungen werden jedoch oft durch ein geändertes Nutzungsverhalten der Bewohner (Mehrkonsum) zunichte gemacht.¹⁴⁸

4.6.1 Laufende Kosten im Vergleich

Die Gegenüberstellung der laufenden Kosten von Gebäuden mit niedrigem und hohem Heizwärmebedarf zeigt, dass die gesamten laufenden Kosten bei Passivwohnhäusern höher ausfallen, als in der früheren Literatur angegeben. Neben den Energiekosten müssen bei Passivwohnhäusern auch die laufenden Wartungskosten für Lüftungsanlagen berücksichtigt werden. In der Studie des GBV wurden die laufenden Kosten von 321 geförderten Objekten (von 52 gemeinnützigen Bauvereinigungen), die unterschiedlichen Energieklassen unterliegen, miteinander im Vergleich gestellt. Dabei liegt die Differenz der monatlichen Belastungen, bezogen auf m^2 , bei Gebäuden mit höchster und bei Gebäuden mit niedrigster energetischer Qualität bei 35 Cent. Wie in der Tabelle 15 ersichtlich, unterscheiden sich bei Gebäuden mit einem Heizenergiebedarf bis $60 \text{ kWh/m}^2_{\text{BGF}}$ die laufenden Kosten nur geringfügig voneinander.¹⁴⁹

¹⁴⁶ Vgl. Bauer 2013, S. 5.

¹⁴⁷ Vgl. Bauer 2013, S. 6.

¹⁴⁸ Vgl. Biermayer 2005, S. 8.

¹⁴⁹ Vgl. Bauer 2013, S. 6.

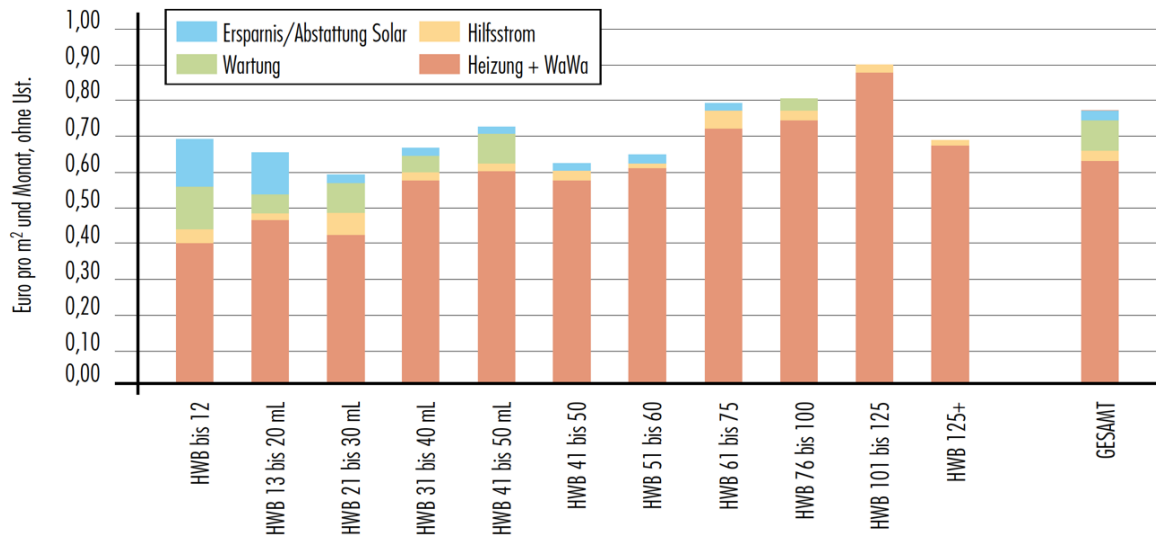
Eine andere Studie aus dem Jahr 2013 vergleicht den Heizwärmeverbrauch im Passivhaus und Niedrigenergiehaus anhand zwei Referenzobjekte in Bregenz (Sandgrubenweg). Die Wohnungen wurden im Zeitraum von 2010 bis 2013 (34 Monate) hinsichtlich Energie- und Ressourcenverbrauch untersucht. Das Passivhaus mit 19 Wohnungen wurde gemäß den Richtlinien Ökostandard 3 nach Wohnbauförderungsrichtlinie 2007 gebaut. Das Niedrigenergiehaus entspricht den Richtlinien Ökostandard 2 nach Wohnbauförderungsgesetz 2007. Der gemessene tatsächliche Heizwärmebedarf im Passivhaus überschritt dabei den vorgegebenen Sollwert von $9,03 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ um $32,87 \text{ kWh/m}^2\text{a}$. Der gemessene Heizwärmebedarf im Niedrigenergiehaus hat den vorgegebenen Sollwert von $36,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ um nur $2,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ überschritten. Somit lag entgegen den Erwartungen der Heizwärmebedarf im Passivhaus über dem Heizwärmebedarf des Niedrigenergiehauses.¹⁵⁰ Als maßgebende Ursache für den erhöhten Energiebedarf im Passivhaus wurde das Nutzungsverhalten der Bewohner verantwortlich gemacht, insbesondere der Zusammenhang zwischen Technik und Nutzerverhalten.

Die Abweichung der Innenraumtemperatur von $22,1$ Grad vom Sollwert 20 Grad sowie der Betrieb der Be- und Entlüftungsanlage auf einer höheren Stufe und eine längere Heizperiode im Passivhaus erhöhten den tatsächlichen Energiebedarf. Diese Fallstudie in Bregenz zeigt auf, dass durch fehlende Bewusstseinsbildung der Bewohner, durch fehlende Aufklärungen sowie durch falsche Anwendung (Lüftung, Heizung) der Heizwärmebedarf in Passivhäusern den Sollwert um vieles übertrifft. Für Rhomberg, CEO der Rhomberg Gruppe und Auftraggeber der Studie, sind die Politik und Bauwirtschaft gemeinsam gefordert, um das Bewusstsein sowie das Nutzungsverhalten der Bewohner in Passivhäusern zu schärfen.¹⁵¹ Auch Hüttler beschreibt, dass innovative Baustandards nicht mit Kosteneffizienz gleichzusetzen sind. Ein Passivhaus oder Niedrigstenergiehaus kann nur funktionieren, wenn die geplanten Verbrauchswerte eingehalten werden und auf die hohen Qualitätsansprüche in der Planungs-, und Errichtungsphase geachtet wird.¹⁵²

¹⁵⁰ Vgl. FH Vorarlberg, Rhomberg Bau, alpS, 2013, S. 7.ff.

¹⁵¹ Vgl. Schreglmann 2013.

¹⁵² Vgl. Amann, Pernsteiner, Struber 2014, S. 164.


 Tabelle 15: Kosten für Heizenergie (Hei+WaWa), Hilfsenergie, Wartung Heizung/Lüftung¹⁵³

4.6.2 Investitionskosten im Vergleich

Die GBV verglich die Baukosten von 55 Objekten, die nach 2005 errichtet wurden. Dabei lag der durchschnittliche Baupreis auf das Jahr 2011 hochgerechnet bei 1.818 € pro m²_{WNF}. Nach Standardisierung (Garagen, Aufzüge in kleinen Gebäuden, Wohnungsgröße, Solaranlage) ergibt sich ein Baupreis von 1.689 € pro m²_{WNF}. Die Baupreise steigen bei zunehmender energetischer Qualität des Gebäudes. So lagen die Baukosten bei Passivhäusern und Niedrigstenergiehäusern um 110 € pro m²_{WNF} höher als bei Gebäuden der „Generation Wohnbauförderung 2010“ (30 bis 40 kWh/m²_{BGF} a). Generell ist anzumerken, dass der Baupreis neben der energetischen Qualität des Gebäudes von der Kompaktheit (A/V) und von regionalen Preisunterschieden abhängt.¹⁵⁴

4.6.3 Lebenszykluskosten (Neubau) im Vergleich

Betrachtet man die Lebenszykluskosten (Investitionskosten Neubau und laufende Kosten) über einen Zeitraum von 35 Jahren, so kam die Studie zu dem Ergebnis, dass die Gebäude der Generation Wohnbauförderung 2010 die kostengünstigsten sind. Werden die Investitionskosten auf die laufende Miete umgelegt, so ergeben sich für Passivwohnhäuser und Niedrigstenergiehäuser Mehrkosten von rund 300 € pro Wohnung und Jahr. Aus reinem wirtschaftlichen Blickwinkel gesehen, müssten Passivwohnhäuser die theoretischen Verbrauchswerte einhalten und die baulichen Mehrkosten auf 45 € pro m²_{WNF} senken oder

¹⁵³ Vgl. Bauer 2013, S. 36.

¹⁵⁴ Vgl. Bauer 2013, S. 38 ff.

die Wohnbauförderungen 60% der tatsächlichen Mehrinvestitionskosten übernehmen.¹⁵⁵ Dieses Ergebnis spiegelt sich auch im Statement von Hüttler, Geschäftsführer der e7 Energie Markt Analyse GmbH wider: *„Die höheren Investitionskosten beim Passivhausstandard werden im Durchschnitt nicht durch geringere Kosten im Betrieb kompensiert, sondern durch Förderungen.“*¹⁵⁶

4.6.4 Thermische Sanierung im Vergleich

Eine thermische Sanierung kann durchgeführt werden, wenn das zu sanierende Objekt mindestens 30 Jahre alt ist. Erst dann werden Förderungsmittel zur thermischen Sanierung freigegeben. Bei einer thermischen Sanierung müssen mindestens drei der genannten Parameter umgesetzt werden:

- Dachgeschoß-/Deckendämmung
- Fenstererneuerung
- Fassadendämmung
- Heizungsumrüstung
- Kellergeschoßerneuerung

Sinn und Zweck einer thermischen Sanierung ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs. So trägt die thermische Sanierung, neben dem Neubau energieeffizienter Gebäude wesentlich zum Erreichen der österreichischen Klimaschutzziele bei. Die Studie des GBV „Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz“ kam zum Ergebnis, dass das Einsparungspotential bei thermischen Sanierungen im Durchschnitt bei 34 kWh/m² _{BGFA} liegt. Werden die sanierten Objekte auf Passivstandard gebracht, ergibt sich eine Ersparnis von 70 kWh/m² _{BGFA}. Auch hier haben der Prebound- und Reboundeffekt die prognostizierten Einsparungspotentiale beeinflusst. Werden die Investitionskosten in Relation zum Einsparungspotential gestellt, so ergibt sich folgendes Ergebnis: Die Einsparungen der monatlichen Energiekosten liegen im Bereich von 20 und 40 Cent pro m². Dem gegenüber stehen durchschnittliche Investitionskosten von 190 €/m² (Fassadendämmung und Fenstertausch). Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung über einen Zeitraum von 20 oder 35 Jahren fällt somit negativ aus. Nur durch Förderungsmitteln der öffentlichen Hand zur Kompensation der Sanierungskosten ist eine Sanierung für die Mieter rein wirtschaftlich gesehen sinnvoll. Eine rein wirtschaftliche Überlegung reicht jedoch nicht aus, um die

¹⁵⁵ Vgl. Bauer 2013, S. 42 ff.

¹⁵⁶ Vgl. Bornett 2013.

Sinnhaftigkeit einer Sanierung zu beantworten. Ein nachhaltiges Denken, eine ökologische Bewusstseinsbildung und eine Verfolgung der Energieziele scheinen zur Beantwortung dieser Frage sinnvoller zu sein.¹⁵⁷

4.7 Finanzierung (Förderungen)

In Österreich gibt es verschiedene Förderinstrumente, die im Allgemeinen den Zweck dienen, leistbares Wohnen zu garantieren. Generell unterscheidet man zwischen der direkten und der indirekten Förderung. Die direkte Förderung, sprich Darlehen, Zuschüsse, Beihilfen, usw. überwiegt im Gegensatz zur indirekten Förderung (Bsp. Steuererleichterungen) in Österreich. Betrachtet man die direkte Förderung, so kann diese wiederum in eine Objektförderung und Subjektförderung unterteilt werden. Die Objektförderung dient im Gegensatz zur Subjektförderung zur direkten Subventionierung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen von Wohnungen und Gebäuden. Die Subjektförderung ist die gezielte Unterstützung (Wohngeld) für einkommensschwache Haushalte zur Gewährleistung des bezahlbaren Wohnens. In Österreich wird im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern überwiegend die Objektförderung subventioniert. Zum einen wird dadurch einer breiten Masse der Bevölkerung eine Hilfestellung im Bereich des Wohnens angeboten, zum anderen wird dadurch die Neubautätigkeit angetrieben und somit wird versucht Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt auszugleichen.¹⁵⁸

In Abbildung 12 wird der Unterschied der sozialen Wohnbaupolitik im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sichtbar. Obwohl die Zahlen aus dem Jahr 2001 stammen, zeigt die Grafik deutlich, dass sich Österreich mit rund 78% Objektförderung, 7% Subjektförderung und 15% indirekte Förderung sich deutlich von den anderen Ländern unterscheidet.

¹⁵⁷ Vgl. Amann, Pernsteiner, Struber 2014, S. 168 ff.

¹⁵⁸ Vgl. Arbeiterkammer (Wohnbauförderung der Bundesländer) 2012, S. 5.

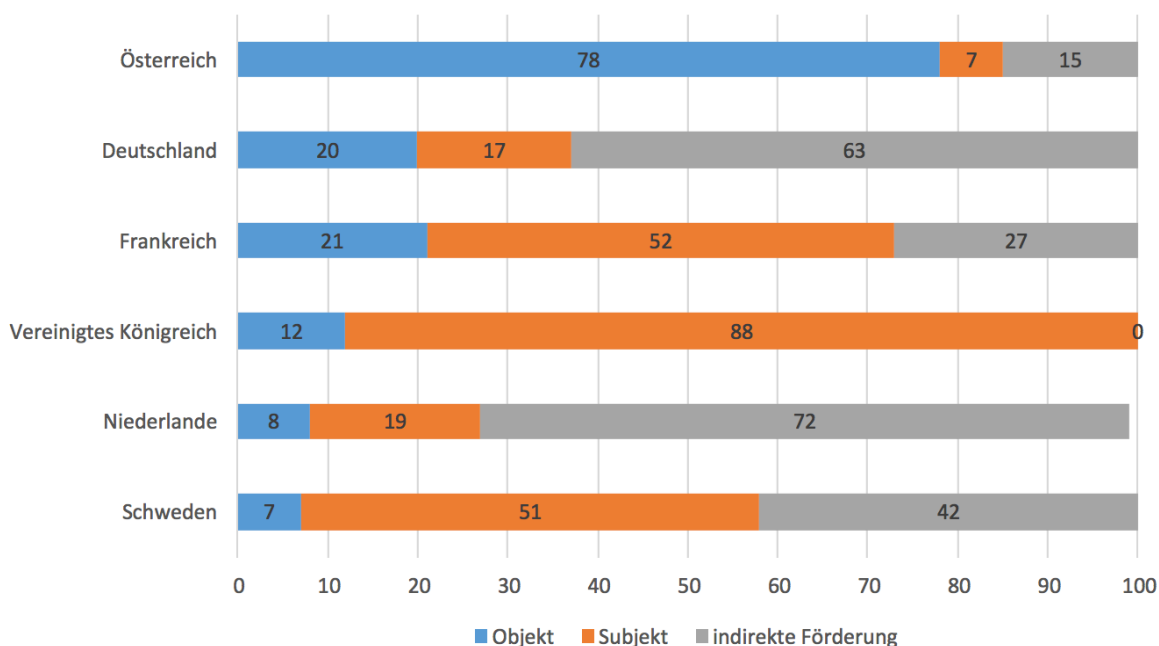


Abbildung 12: Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung im internationalen Vergleich (Anteile in Prozent) 2001 ¹⁵⁹

Vergleicht man die Zahlen aus dem Jahr 2001 mit 2015, so hat sich die Subjektförderung von 7% auf 14% (2015) erhöht. Die Ausgaben der Wohnbauförderung halten sich im Durchschnitt bei einem Niveau von 2,5 Mrd. € bis 3,0 Mrd. € mit jährlichen Schwankungen. Wie aus der Abbildung 13 ersichtlich ist, sind die Förderungsausgaben 2011/2012 deutlich gesunken. Im Jahr 2014 erreichten die Förderungsausgaben einen Höchstwert von 2,94 Mrd. €. Im darauffolgendem Jahr (2015) sank jedoch die Förderleistung um 14% auf 2,53 Mrd. €.

¹⁵⁹ Vgl. Stigel 2007, S. 67.

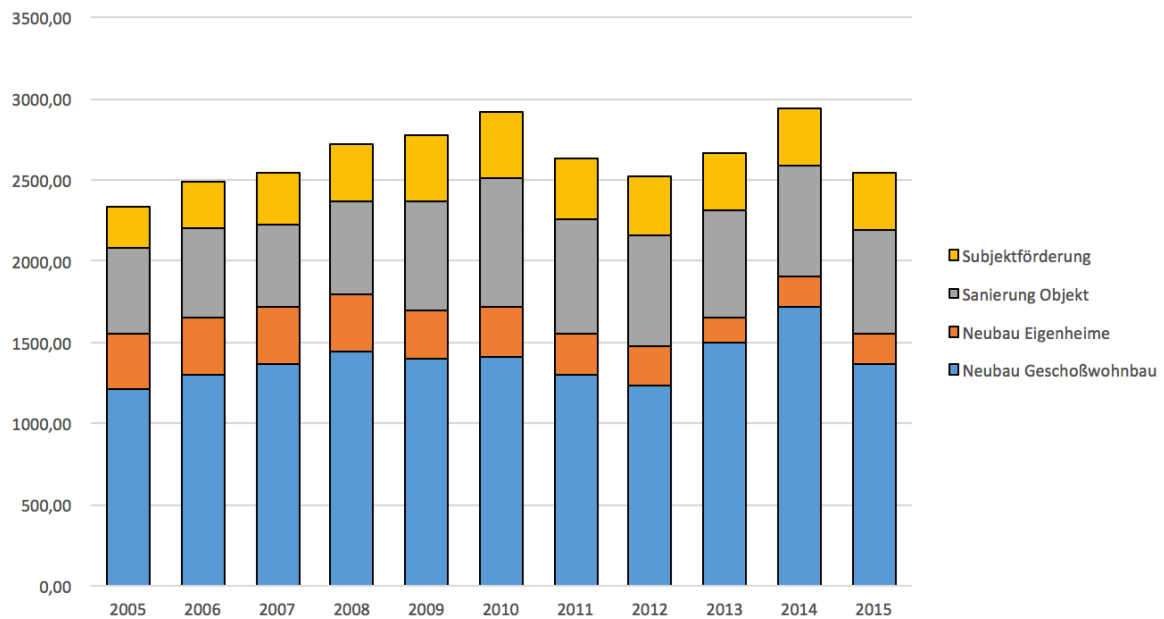


Abbildung 13: Ausgaben der Wohnbauförderung von 2005 bis 2015 (in Mio. €)¹⁶⁰

Im Jahr 2015 lag die Objektförderung im Neubau für den Geschoßwohnbau bei 53%, was einen Wert von 1.350 Mrd. € entspricht und für Eigenheime bei 8% (190 Mio. €). Die Objektförderung für die Sanierung lag bei 25% (640 Mio. €). Die Subjektförderung in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittelersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe hatte ein Ausmaß von 355 Mio. € (14%).¹⁶¹ Trotz des hohen Stellenwerts der sozialen Wohnbaupolitik gibt Österreich nur ca. 0,7% des Bruttoinlandproduktes für wohnungspolitische Maßnahmen aus. Das macht vor allem die Effektivität des Systems sichtbar, den im internationalen Vergleich ist dieser Wert meist höher.¹⁶² Jedoch wird auch in Zukunft eine Umstrukturierung im sozialen Wohnbausektor notwendig sein, um die Effektivität des Sozialbaus in Österreich beizubehalten.

¹⁶⁰ Vgl. Amann, Mundt & Wieser, S. 20 ff.

¹⁶¹ Vgl. ebd.

¹⁶² Vgl. Amann & Lugger 2016, S. 12.

4.8 IST-Fördermodell

4.8.1 Subjektförderung

4.8.1.1 Wohnbeihilfe

In Wien gibt es für Menschen, die über ein niedriges Einkommen verfügen, Wohnbeihilfen für drei Arten von Wohnungen:

- Für mit öffentlichen Geldern **gebaute** Wohnungen, wenn dafür Förderungskredite mit der Miete zurückbezahlt werden.
- Für mit öffentlichen Geldern **sanierter** Wohnungen, wenn dafür Förderungskredite mit der Miete zurückbezahlt werden.
- Für **ungeförderte** Wohnungen („Allgemeine Wohnbeihilfe“)¹⁶³

Die Wohnbeihilfen können für höchstens zwei Jahre beantragt werden. Danach findet eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse statt. Aus der Differenz zwischen anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand ergibt sich die Höhe der Wohnbeihilfe. Ausschlaggebend für den anrechenbaren Wohnungsaufwand ist nicht die gesamte Brutto-Miete, sondern nur der Hauptmietzins, sprich die Miete ohne Betriebskosten, Strom, Heizung und Umsatzsteuer. Die Obergrenze für Wohnbeihilfen wird durch folgende Werte¹⁶⁴ vorgegeben:

- Wohnungskategorie A: 5,39 €/m² Wohnnutzfläche
- Wohnungskategorie B bzw. befristete Mietverträge: 4,04 €/m² Wohnnutzfläche
- Wohnungskategorie C: 2,70 €/m² Wohnnutzfläche¹⁶⁵

Der zumutbare Wohnungsaufwand ist jener Betrag, den ein Haushalt aus dem eigenen Einkommen bezahlen muss. Dabei hängt der zumutbare Wohnungsaufwand von der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen ab. So liegt beispielsweise der zumutbare Wohnungsaufwand für einen Ein-Personen-Haushalt, welcher über ein Nettoeinkommen von 886,61 € verfügt, bei 67,59 €. Neben dem Wohnungsaufwand, dem Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße ist auch die Wohnungsgröße ausschlaggebend für die Höhe der Auszahlung des Wohnungsgeldes. Der Richtwert für die

¹⁶³ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/wohnbeihilfe/voraussetzungen.html> (11.08.2017).

¹⁶⁴ Bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen wird nur jener Teil der Miete berücksichtigt, der für die Rückzahlung der Baudarlehen vorgesehen ist.

¹⁶⁵ Vgl. <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Foerderungen.html> (11.08.2017).

angemessene Nutzfläche einer Person liegt dabei bei 50 m². Bei zwei Personen liegt der Richtwert bei 70 m². Verfügt der antragstellende Mieter über eine größere Wohnfläche, so wird der anrechenbare Wohnungsaufwand entsprechend gekürzt.¹⁶⁶

4.8.1.2 Eigenmittlersatzdarlehen für geförderten Wohnraum

Neben der genannten Wohnbeihilfe kann in Wien für die abverlangten Eigenmittel für Grund- und Baukosten in geförderten Wohnungen ein Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht werden. Die Eigenmittlersatzdarlehen sind eine Schnittstelle zur Objektförderung. Dies hat vor allem in Wien einen hohen Stellenwert, weil hier die Grund- und Baukosten höher als in anderen Bundesländern sind. Um Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu einer Genossenschaftswohnung (höhere Eigenmittel) nicht zu verwehren, werden vom Land Wien zinsgünstige (1% Zinsen) zweckgebundene Kredite vergeben.¹⁶⁷

4.8.1.3 Bedarfsorientierte Mindestsicherung

Die bedarfsorientierte Mindestsicherung wurde eingeführt, um Armut und soziale Ausgrenzung verstärkt zu bekämpfen und generell zu vermeiden. Personen, die über kein eigenes oder ein zu geringes Einkommen verfügen, welches unter dem Mindeststandard liegt, haben Anspruch auf die bedarfsorientierte Mindestsicherung. Der Mindeststandard für die Mindestsicherung liegt in Wien bei 837,76 € (2016). Bei Erhalt der Mindestsicherung ist im Betrag für den Lebensunterhalt ein Betrag zur Deckung des Wohnbedarfs enthalten. Der Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs liegt für Alleinstehende oder Alleinerzieher bei 209,44 € (2016).¹⁶⁸

4.8.1.4 Wiener Energieunterstützung

Die Wiener Energieunterstützung wurde im Jahr 2013 eingeführt um gezielt der drohenden Energiearmut von Mietern¹⁶⁹ mit geringem Einkommen entgegenzuwirken. Je nach individueller Lage kann finanzielle Unterstützung bei Energiekostenrückständen angeboten werden, oder eine Energieberatung zur Reduzierung der Heizkosten. Sinn und Zweck der Energieberatung ist es, den Energieverbrauch des Haushalts dauerhaft zu senken. Dabei

¹⁶⁶ Vgl. ebd.

¹⁶⁷ Vgl. Mundt & Amann 2009, S. 6.

¹⁶⁸ Vgl. <https://www.wien.gv.at/gesundheitsleistungen/mindestsicherung/> (12.08.2017).

¹⁶⁹ Berechtigt sind Bezieher von bedarfsorientierter Mindestsicherung, Bezieher einer Mietbeihilfe für Pensionsbezieher, Mindestpensionisten und Inhaber eines Mobilpass.

wird in weiterer Folge, z.B. für den Austausch veralteter Boiler, Finanzierungsbeihilfe der Staat Wien angeboten.¹⁷⁰

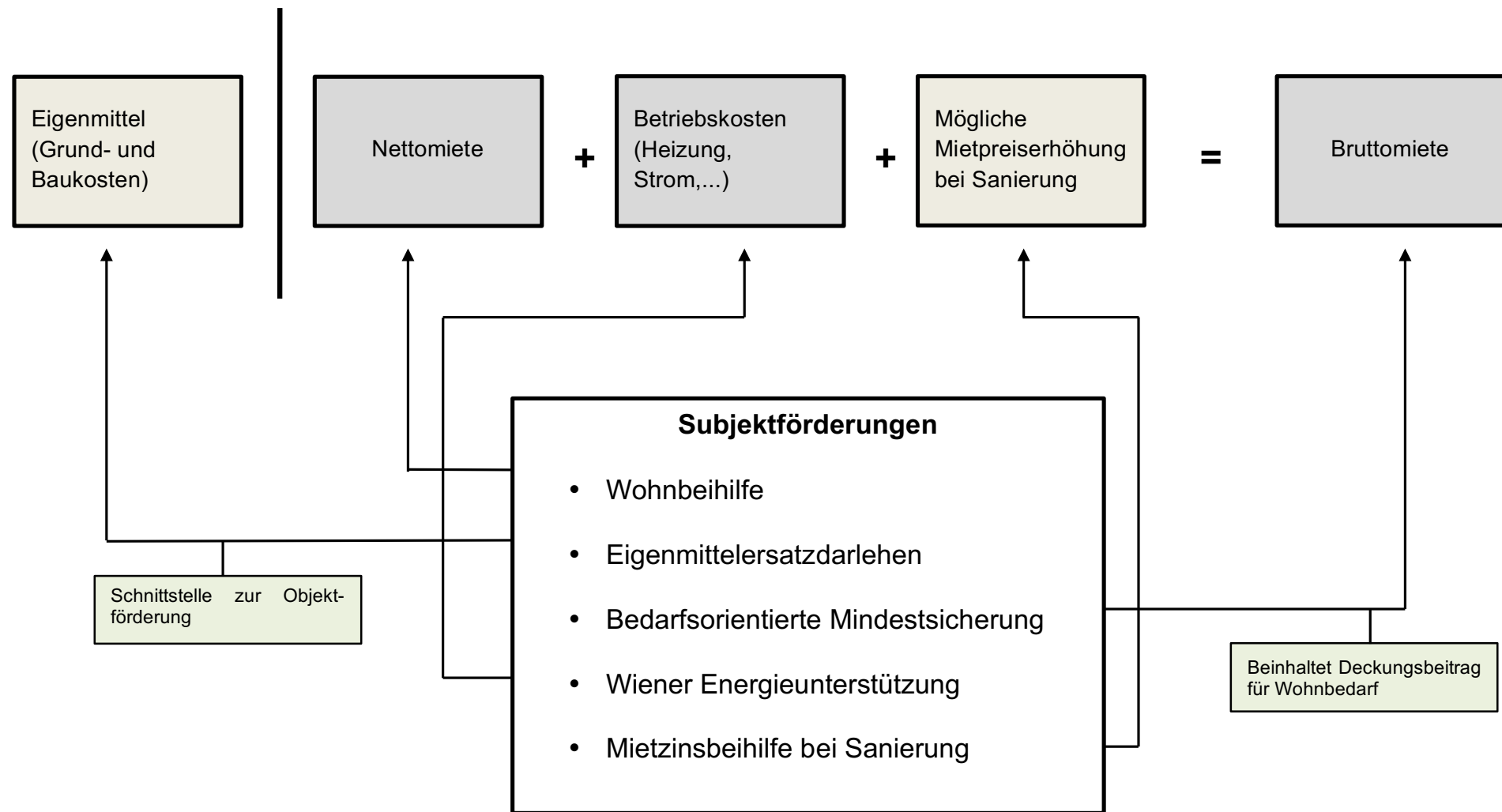
4.8.1.5 Mietzinsbeihilfe bei Sanierung

Die Mietzinsbeihilfe kann von Menschen mit geringem Einkommen bei einer Erhöhung der Miete durch Sanierungsarbeiten beantragt werden. Abhängig ist die Mietzinsbeihilfe von der Erhöhung der Miete und vom Haushaltseinkommen des Mieters. Die Einkommensgrenze für den Erhalt einer Mietzinsbeihilfe liegt bei 7300 € jährlich. Diese Einkommensgrenze ist äußerst niedrig angesetzt und wurde seit Jahren nicht erhöht. Dementsprechend profitieren wenige Mieter von der Mietzinsbeihilfe.¹⁷¹

¹⁷⁰ Vgl. <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/energieunterstuetzung.html> (12.08.2017).

¹⁷¹ Vgl. <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Foerderungen.html> (12.08.2017).

4.8.1.6 IST-Modell Subjektförderung



4.8.2 Objektförderung

4.8.2.1 Neubauförderung

Die Hauptförderung für den Neubau von Mietwohnungen beläuft sich je nach Größe des Wohngebäudes zwischen 510 und 700 € je m² Nutzfläche.¹⁷² Die Objektförderung der Stadt Wien besteht aus einer Hauptförderung sowie einer Superförderung. Die Laufzeit der Landesdarlehen beläuft sich auf höchstens 35 Jahre.¹⁷³

4.8.2.2 Superförderung

Die Superförderung ist vor allem für Jungfamilien und für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen. Wie bereits in Kapitel 4.5.2 beschrieben, hat die Superförderung den wesentlichen Vorteil, dass die aufzubringenden Eigenmittel wesentlich geringer sind als bei anderen geförderten Mietwohnungen. So darf der Bauträger nur 67,97 € pro m² Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) verlangen.¹⁷⁴ Dem Bauträger werden dabei Landesdarlehen mit einprozentiger Verzinsung in der Höhe von 150 € pro m² Wohnnutzfläche gewährt.¹⁷⁵

4.8.2.3 Zusatzförderung

Bei Erreichen höherer Energiestandards (Passivhausstandard, Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder Einsatz alternativer Energieträger) wird neben der Hauptförderung auch eine Zusatzförderung vergeben. Bei Erreichen des Passivhausstandards wurden im Jahr 2014 60 € Zusatzförderung pro m² Wohnnutzfläche vergeben.¹⁷⁶

4.8.3 Sanierungsförderung

Neben der Neubauförderung stellt auch die Sanierungsförderung einen wichtigen Teil des sozialen Wohnbaufördermodells in Wien dar. Gebäude, deren Baubewilligung zur Antragsstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, können mit Hilfe der Sanierungsförderung erneuert werden. Die Sanierungsmaßnahmen reichen von Heizanlagenerneuerung bis zu einer umfassenden Gebäudesanierung. Das Hauptaugenmerk in Wien liegt im Bereich der thermisch energetischen Sanierung

¹⁷² Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html> (13.08.2017).

¹⁷³ Vgl. Streicher & Weingärtler 2014, S. 3.

¹⁷⁴ Vgl. <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/> (13.05.2017).

¹⁷⁵ Vgl. Streicher & Weingärtler 2014, S. 4.

¹⁷⁶ Vgl. ebd.

(Thewosan). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Sanierungsförderungsmaßnahmen.¹⁷⁷

	Gesamtbaukosten	
	in Mio. €	in %
Thermische energetische Sanierung	137,7	44
Sockelsanierung	104,7	33
Einzelverbesserung	5,9	2
Totalsanierung	38,2	12
Dachgeschoß	9,7	3
Blocksonderförderung	8,2	3
Sonstige Förderungen	10,7	3

Tabelle 16: Schwerpunkte der großvolumigen Sanierungsförderung (2010-2013)¹⁷⁸

4.8.3.1 Thermisch-energetische Wohnhaussanierung Thewosan

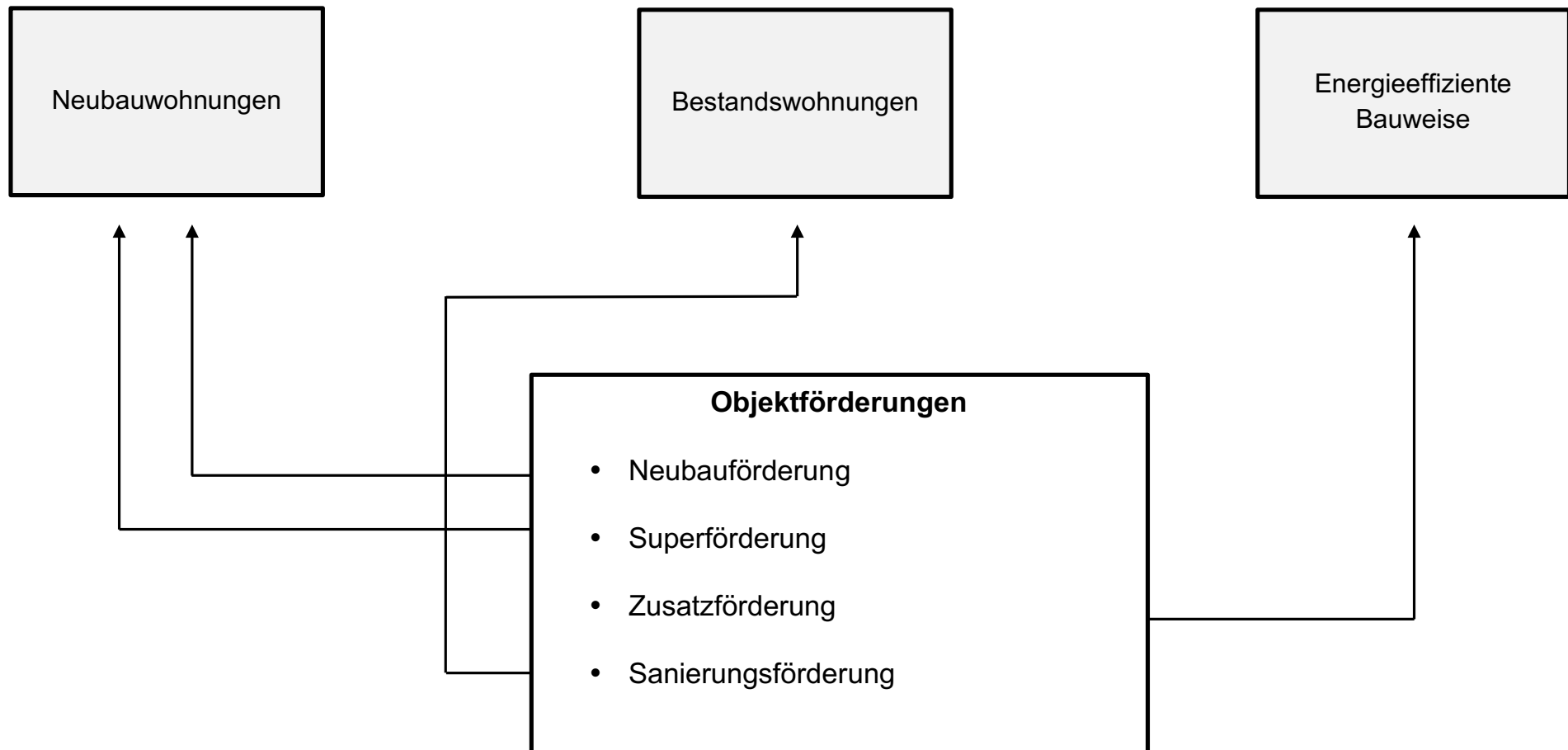
Das generelle Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist die Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden und eine Reduktion des CO₂- Ausstoßes. Durch die Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, wird auch der Marktwert der Wohnung gesteigert. Insbesondere wird hierbei die Dämmung der Gebäudehülle verbessert oder es findet eine Verbesserung des Heizsystems statt. Neben den genannten Aspekten wird auch auf eine ökologische Optimierung des Gebäudes (z.B. durch den Einbau einer Wohnraumlüftung) gesetzt.¹⁷⁹

¹⁷⁷ Vgl. Streicher & Weingärtler 2014, S. 5.

¹⁷⁸ Vgl. ebd.

¹⁷⁹ Vgl. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_thewosan.pdf (14.08.2017).

4.8.3.2 IST- Modell Objektförderung



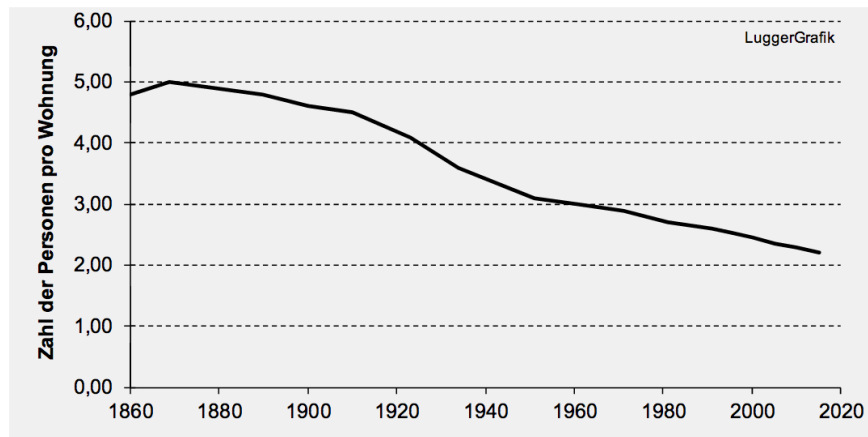
4.9 Problematik

4.9.1 Herausforderungen an den sozialen Wohnungsbau

Der soziale Wohnbau wird in Zukunft mit großen Herausforderung (Bevölkerungswachstum, Leistbarkeit, knappes Bauland, Energieeffizienz) konfrontiert werden. Vor allem die demographische Veränderung, sprich der Bevölkerungszuwachs in Österreich und Wien wird den geförderten Wohnbausektor vor eine groß Aufgabe stellen. Lebten im Jahr 2015 noch 8,62 Mio. Menschen in Österreich so wird im Jahr 2050 ein Stand von 9,63 Mio. Personen erreicht werden. Grund dafür ist nicht nur die positive Geburtenbilanz, sondern die starke Zuwanderung in den Städten. Betrachtet man die Stadt Wien, so wuchs diese im Jahr 2015 um 43.000 Menschen.

Jedoch ist für den Wohnungsbau nicht nur die steigende Bevölkerungszahl relevant, sondern auch die Anzahl der neu gegründeten Haushalte. So stieg im vorigen Jahrzehnt die Anzahl der Haushalte fast doppelt so schnell an wie die Bevölkerungsanzahl. Dieser Trend liegt vor allem im geänderten Bild der traditionellen Kernfamilie (Ehepaar mit Kinder). So hat sich die Zahl der Singles seit den 1970er Jahr mehr als verdoppelt und die Anzahl der alleinerziehenden Elternteile ist ebenso stark gestiegen. Laut einer Prognose werden bis zum Jahr 2030 39% aller Haushalte in Österreich aus Ein-Personen-Haushalten bestehen. Diese Tendenz wird den sozialen Wohnungsbau dazu zwingen, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten und die Wohnbaugesellschaften generell dazu anregen, neue Wohnbaumodelle zu entwerfen.

Die Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Haushalte nach Personenanzahl. Im Jahr 2015 bestand ein Haushalt in Österreich aus durchschnittlich 2,2 Personen.

Abbildung 14: Personen pro Haushalt (1860 - 2020)¹⁸⁰

Abgesehen von den demographischen Entwicklungen wird es in Zukunft für den geförderten Wohnbausektor immer schwieriger werden, geeignetes günstiges Bauland zu erwerben. Durch die steigenden Grundstückspreise und der Baulandknappheit in den Ballungsräumen werden Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau immer mehr zur Mangelware. Laut einer Umfrage des GBV-Verbandes im Jahr 2014 sehen 83% der gemeinnützigen Bauvereinigungen die hohen Grundstückspreise und die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnbauland als die größte Herausforderung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. So haben sich laut GBV-Obmann Wurm die Grundstückspreise pro m² Wohnnutzfläche beinahe verdreifacht.¹⁸¹ Die Gemeinnützigen dürfen im geförderten Wohnbau maximal 300 € pro m² (Grundstückspreis) an die Mieter weiterverrechnen. Die Grundstückspreise in Wien liegen jedoch meist nicht unter 700 € pro m². Um dieses Problem zu umgehen, werden teilweise frei finanzierte und frei geförderte Wohnungen in einer Wohnanlage gemischt. Die verteuerten Grundstückskosten müssen die Bewohner der frei finanzierten Wohnungen bezahlen.¹⁸²

Das begrenzte Angebot an Bauland wird durch den Aspekt verstärkt, dass Kommunen heutzutage nur mehr selten über eigene Grundstücke verfügen und die Vergabe durch die öffentliche Hand ebenso immer seltener wird. Um adäquate leistbare Grundstücke zu gewährleisten, vertritt Wurm folgende Meinung: *„Der Hebel könnte an der Vertragsraumordnung, befristeten Baulandwidmung oder einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ mit Preisobergrenzen angesetzt werden.“*¹⁸³

¹⁸⁰ Vgl. Amann & Lugger 2016, S. 9 ff.

¹⁸¹ Vgl. <http://www.gbv.at/Page/View/4446> (17.05.2017).

¹⁸² Vgl. Anzenberger 2017.

¹⁸³ Vgl. <http://www.gbv.at/Page/View/4446> (17.05.2017).

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnen steigt, jedoch wird der Bau von sozialen Wohnungen immer teurer. In den vergangenen Jahren sind die Baukosten enorm gestiegen. Durch erhöhte bautechnische Anforderungen, Normen, Auflagen und geforderte Energieeffizienz beim Bauen, geriet der Bau von leistbaren Wohnungen immer mehr unter Druck. Will man den Bau von leistbaren Wohnungen auch in den nächsten Jahren fortsetzen, so wird man um baukostensenkende Maßnahmen nicht hinwegkommen.¹⁸⁴

Explizit werden von den gemeinnützigen Bauvereinigungen folgende Maßnahmen vorgeschlagen und gefordert:

- Baulandmobilisierung forcieren
 - Reservierung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau
 - Forcierung von Vertragsraumordnungsmaßnahmen in den Kommunen
 - Rückwidmung von Grundstücken, die länger als 10 Jahre unbebaut bleiben
- Kostentreibende Normen und Auflagen reduzieren
- Vielfalt in der Wohnbauförderung
 - Die hohen Qualitätsstandards und Anforderungen im sozialen Wohnbau treiben die Mietpreise und Baukosten in die Höhe. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen schlagen vor, wieder vermehrt auf den „einfach“ sozialen Wohnbau zurückzukehren. Es wird mehr Differenzierung im sozialen Wohnbau gefordert, um so auch der unteren Einkommensschicht in Zukunft noch leistbares Wohnen anbieten zu können. In dieser Hinsicht gibt es bereits einige neue Wohnmodelle wie z.B. Smart-Wohnungen in Wien oder „Junges Wohnen“ in Oberösterreich und in der Steiermark.
- Aktivierung der Wohnbauinvestitionsbank
 - Durch Kostenvorteile werden zusätzlich insgesamt 30.000 Wohnungen errichtet¹⁸⁵

Die geforderten Maßnahmen zielen vor allem darauf ab, den Kostenfaktor wieder mehr in den Mittelpunkt des Bauens zu setzen. Es stellt sich die Frage, welche Normen und Anforderungen wirklich nutzbringend für den Bewohner sind und nicht nur Mehrkosten beim

¹⁸⁴ Vgl. <http://www.gbv.at/Page/View/4534> (18.05.2017).

¹⁸⁵ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4658> (19.05.2017).

Bau von Wohnungen verursachen. Bemerkenswert ist, dass es bereits erste Projekte am sozialen Wohnungsmarkt gibt, die das Augenmerk auf die Senkung der Mietpreise gelegt haben und somit als Zielgruppe Menschen im Visier haben, die sich ansonsten keine Wohnung am privaten und sozialen Wohnungsmarkt leisten können. So wie das neue Modell „5-Euro-Wohnen“ in Tirol.

4.9.2 Kostentreiber im Wohnungsbau

Wie bereits im Kapitel zuvor beschrieben, wird Bauen immer teurer. In den letzten fünf Jahren haben sich die Baukosten um rund ein Drittel erhöht. Im Folgenden werden die wesentlichen Kostentreiber im sozialen Wohnungsbau beschrieben und auch entsprechende Vorschläge der gemeinnützigen Bauvereinigungen erläutert.

Normenwesen

Die Wohnungswirtschaft wurde in den letzten Jahren mehr und mehr durch eine große Anzahl von Normen geprägt. Oft werden dabei nur bestimmte Interessen verfolgt und der Kostenfaktor gerät dabei häufig in den Hintergrund. *„Allein erhöhte Anforderungen des Normenwesens hätten die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren um 46% pro Quadratmeter Nutzfläche erhöht“*, so Wurm¹⁸⁶. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen plädieren auf eine Kostenfolgenabschätzung für eingeführte Normen. So soll wieder vermehrt der Blick auf die Kosten gelenkt werden. Man sollte sich die Frage stellen: Was kostet die Norm und was bringt sie den Bewohnern?

Energieausweis

Eine Studie (2013) zu Investitions- und Nutzungskosten energetischer Maßnahmen in GBV-Wohngebäuden zeigt erhebliche Unterschiede zwischen dem tatsächlichen Heizenergieverbrauch und den kalkulierten Werten im Energieausweis. Sinnvoller wäre es, künftige Einsparungspotentiale in Wohngebäuden nicht anhand von kalkulierten Werten zu berechnen, sondern auf Basis von realistischen Werten über Verbrauchsreduktionen.

Bautechnische Regelwerke

Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sehen weitere Einsparungsmöglichkeiten in den Bereichen des Brandschutzes und des Schallschutzes. Insbesondere wird der Schallschutz als wenig praxisgerecht angesehen.

¹⁸⁶ Vgl. <http://www.wohnblog.at/wohnen/530-plattform-wohnungsbau-will-kostentreiber-beim-wohnungsneubau-beseitigen.html> (20.05.2017).

Energetische Standards in der Wohnbauförderung

Hohe energetische Standards haben in den letzten Jahren den geförderten Wohnbau stark unter Druck gebracht. Das Streben nach Energieeffizienz und das Erreichen bestimmter Normwerte haben den Aspekt der Leistbarkeit für die Bewohner und allgemein die Wirtschaftlichkeit in den Schatten gestellt. So kam eine Studie der GBV im Jahr 2013 zum Ergebnis, dass höhere Investitionskosten in Niedrigstenergie- und Passivwohnhäusern nicht durch die laufenden Energieeinsparungen ausgeglichen werden können. Die GVB vertreten die Meinung, dass man bei den energetischen Anforderungen auf das Niedrigenergiehaus als Standardbauweise zurückkehren soll.

Baustoffneutralität

In den Wohnbauförderungsrichtlinien der Bundesländer werden zum Teil einzelne Baustoffe, Bauweisen und Gebäudekonzepte gegenüber anderen Baustoffen und Konzepten bevorzugt. Dadurch werden andere Baustoffe stark benachteiligt und das Wettbewerbsprinzip wird nicht eingehalten. Besser wäre es, dass der Gesetzgeber nur die übergeordneten Ziele verfasst, die technischen Lösungen jedoch den Planern und Bauherren überlässt.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung trägt zu einem großen Teil zur Erhöhung der Gesamtkosten bei. Die Errichtungskosten für einen Tiefgaragenstellplatz liegen im Schnitt bei 15.000 € pro Stellplatz.¹⁸⁷ In Städten können Kosten von bis zu 20.000 € entstehen.¹⁸⁸ Beim Bau von neuen Wohnungen ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen verpflichtend vorgeschrieben. Meist ist ein PKW-Stellplatz pro Wohnung vorgeschrieben, jedoch werden in Gemeinden teilweise zwei oder bis zu drei Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Nicht selten kommt es vor, dass Stellplätze leer stehen und somit Leerstellungskosten verursachen. Dazu das Statement der GBV: *„Zur Kostensenkung sprechen wir uns für eine Abschaffung der Stellplatzverpflichtung aus. Künftig soll die Errichtung von Stellplätzen in der Verantwortung der Bauherren liegen.“*¹⁸⁹

¹⁸⁷ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4533> (23.05.2017).

¹⁸⁸ Vgl. <https://www.vcoe.at/news/details/vcoe-pkw-stellplatzverpflichtung-verteuert-das-wohnen> (23.05.2017).

¹⁸⁹ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4533> (23.05.2017).

4.10 Differenzierung im sozialen Wohnbau

Im folgenden Abschnitt werden Beispiele von günstigen innovativen Wohnbaumodellen gezeigt, die auf die Leistbarkeit des Wohnens abzielen und den gesellschaftlichen Veränderungen und neuen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden.

4.10.1 Fünf-Euro-Wohnbau Tirol

Der gemeinnützige Wohnbauträger Neue Heimat Tirol (NHT) hat im Frühjahr 2017 den ersten „Fünf-Euro-Wohnbau“ in Schwaz übergeben. Die Miete für eine der 18 Wohnungen beträgt nur 5 € pro m² und liegt somit unter dem Durchschnitt für soziale Mietwohnungen. Dieser niedrige Mietpreis konnte nur erzielt werden, weil die Wohnungen auf einen Baurechtsgrund der Gemeinde Schwarz errichtet wurden. Außerdem wurde auf eine Tiefgarage verzichtet, die Architektur wurde einfach gehalten und das Land Tirol errichtete einen eigenen Förderkredit für Fünf-Euro-Wohnungen. Bemerkenswert ist, dass beim Bau des 2,4 Mio. € teurem Gebäude der Passivhausstandard eingehalten wurde.¹⁹⁰



Abbildung 15: Low Budget Wohnbau in Tirol¹⁹¹

Bei der Ausstattung verfolgt man einen low-tech Ansatz. Die Ausstattung wird einfach gehalten, die Qualität jedoch nicht gemindert. So wird in dem Modell ein einfacher Grundriss, eine einfache statische Konstruktion und eine schlichte Architektur gefordert. Abgesehen von der Konstruktion werden kostengünstige Materialien vorgesehen, eine einfache Grundausstattung und reduzierte Außenanlagen. Für die Finanzierung werden eigene Wohnbaufördermittel verwendet. Außerdem ist vorgesehen, dass durch die

¹⁹⁰ Vgl. Arora & Neuhold 2017.

¹⁹¹ Vgl. Arora & Neuhold 2017.

Gemeinde ein kostengünstiges Baugrundstück zur Verfügung gestellt wird und die Erschließungskosten möglichst niedrig gehalten werden. Die Grundstücke werden von Gemeinden, Pfarren oder Privaten über 50 Jahre den gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung gestellt. Die Wohnungen werden zu 85% durch die jeweilige Gemeinde an Personen mit niedrigen Einkommen vergeben. Die Einkommensgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt liegt bei 1800 € monatlich. Leben zwei Personen in der Wohnung erhöht sich die Einkommensgrenze auf 3000 €. ¹⁹²

4.10.2 SMART-Wohnbauprogramm Wien

Ein weiteres Konzept für eine Differenzierung der Leistbarkeit im sozialen Wohnbau ist das seit dem Jahr 2012 eingeführte Modell der SMART-Wohnungen in Wien. Auch hier liegt das Augenmerk in der Schaffung von besonders kostengünstigem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung. SMART-Wohnungen zeichnen sich vor allem durch innovative Lösungen und einer optimalen Flächennutzung aus. Zukünftig wird ein Drittel aller geförderten Wohnungen in Wien als SMART-Wohnung ausgeführt. Das kommt insbesondere jungen Familien, Alleinerziehenden, Senioren und Singles zugute. ¹⁹³ *„Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten im Vordergrund“*, so Wohnbaustadtrat Ludwig. ¹⁹⁴

Das SMART-Wohnbauprogramm wurde eingeführt, um heutigen demographischen Veränderungen der Bevölkerung entgegenzuwirken. Ein steigender Anteil an Singlehaushalten, stagnierendes Einkommen und die Nachfrage nach billigem Wohnraum haben den Anstoß für dieses Wohnbauprogramm gegeben. Einerseits soll das Wohnbauprogramm die Wohnkosten und somit die Mieten verringern, andererseits wird aber auch versucht, durch innovative Lösungsvorschläge eine Vorreiterrolle im zukünftigen Wohnbau einzunehmen. ¹⁹⁵

Es werden verschiedene Wohnmodelle angeboten, die auf die jeweiligen Bedürfnisse der Nutzergruppe angepasst sind. So werden z.B. für ältere Menschen betreute Wohnmodelle oder gemeinschaftliche Wohnformen angeboten. Für jüngere Menschen werden auch WG-Formen angeboten. ¹⁹⁶ Generell zeichnet sich das SMART-Wohnbauprogramm durch folgende Punkte aus:

¹⁹² Vgl. https://wwwstatic.tirol.gv.at/t3tirol/uploads/media/5_Euro_Wohnen_PA_AnlageNEU.pdf (09.04.2017).

¹⁹³ Vgl. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/wohnfonds_SMARTflyer_final.pdf (09.04.2017).

¹⁹⁴ Vgl. <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/alfred-adler-strasse.html> (09.04.2017).

¹⁹⁵ Vgl. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/wohnfonds_SMARTflyer_final.pdf (09.04.2017).

¹⁹⁶ Vgl. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/SMART_Wohnbauprogramm.pdf (09.04.2017).

- Bestmögliche Flächennutzung
- Kompakte Grundrisse
- Unterschiedliche Ausstattungspakete
- Geringe Baukosten und Nutzungskosten
- Finanzierungsbeitrag max. 60 €/m² Wohnnutzfläche
- Bruttomiete 7,50 €/m²
- Vergabe nach den Kriterien der Wiener Gemeindewohnungen

Erfolgt eine Ausschreibung für ein neues Wohnbauprojekt, so werden die eingereichten Projekte nach dem Vier-Säulen-Modell bewertet. Das Vier-Säulen-Modell beinhaltet folgende vier Schwerpunkte:

- Ökonomie
- Soziale Nachhaltigkeit
- Architektur
- Ökologie¹⁹⁷

Diese vier Qualitätssäulen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Der Qualitätspunkt Ökonomie stellt die Leistbarkeit von Wohnraum in den Vordergrund. Bewertet werden hier insbesondere die Grundstückskosten, die Gesamtbaukosten, Nutzerkosten und die kostenrelevante Bauausstattung. Die soziale Nachhaltigkeit zielt auf die Bedürfnisse der Menschen ab und versucht durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der Bewohner gerecht zu werden. Außerdem wird angestrebt die soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte und die Alltagstauglichkeit verstärkt ins Visier zu nehmen. Beim Kriterium Architektur werden zeitgemäße Konzepte gefordert und die Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität soll auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt sein. Das vierte Kriterium Ökologie beinhaltet ein Klima- und ressourcenschonendes Bauen, eine Verbesserung der energetischen Standards sowie den Einsatz erneuerbarer Energien.¹⁹⁸

4.10.2.1 Vorzeigeprojekt SMARTes Wohnen im Sonnwendviertel

Eines der ersten Wohnbauprojekte für SMARTes Wohnen wurde im Juni 2016 in unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof fertiggestellt. Die Wohnanlage besteht aus

¹⁹⁷ Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/165> (10.04.2017).

¹⁹⁸ Vgl. Groschopf & Trojan o.J.

148 geförderten Wohnungen, wovon rund drei Viertel der Wohnungen als SMART-Wohnungen ausgeführt wurden. Die Fördermittel der Stadt Wien lagen bei 7,9 Mio. € bei einem Gesamtkostenbeitrag von 19,6 Mio. €. Die Wohnanlage besteht aus einer Riegelbauweise. Die Fassade auf der Straßenseite wird vor allem durch die Balkone strukturiert. Raumhohe Fenster geben der Wohnanlage einen sehr transparenten und lichtdurchlässigen Charakter. Das Besondere an diesem Wohnbauprogramm war, dass sich die zukünftigen Bewohner bereits bei der Entwurfsphase über eine interaktive Internetplattform aktiv miteinbringen konnten. So durften die Bewohner ihre Ideen und Meinungen nicht nur in Bezug auf die Grundrissgestaltung miteinbringen, auch wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, bei der Planung und Gestaltung der Freiflächen mitzuwirken. Die SMART-Wohnungen haben eine Größe von 40 bis 71 m² und sind vor allem für Singlehaushalte oder kleine Familien geeignet. Die restlichen geförderten Wohnungen haben eine Größe von 59 bis 90 m². Stellt man die Kosten der SMART-Wohnung und die Kosten der geförderten Mietwohnungen gegenüber, so ergibt sich folgende Darstellung:

Geförderte MietwohnungEigenmittel: 431,67 €/m² NutzflächeMonatl. Kosten: 5,98 €/m² NutzflächeSMART-WohnungEigenmittel: 57,32 €/m² NutzflächeMonatl. Kosten: 6,07 €/m² Nutzfläche

Diese Gegenüberstellung verdeutlicht die geringe Eigenmittellrate bei SMART-Wohnungen. Außerdem werden die monatlichen Kosten für den Mieter möglichst gering gehalten.¹⁹⁹



Abbildung 16: Smartes Wohnen im Sonnwendviertel²⁰⁰

¹⁹⁹ Vgl. <https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/smartes-wohnen-im-sonnwendviertel/> (11.04.2017).

²⁰⁰ Vgl. <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/alfred-adler-strasse.html> (11.04.2017).

4.10.3 Junges Wohnen Oberösterreich

Die Initiative Junges Wohnen wurde im Jahr 2014 durch den oberösterreichischen Landesrat Manfred Haimbucher ins Leben gerufen, mit der Absicht jungen Menschen nach Verlassen des Elternhauses günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da leistbares Wohnen vor allem für junge Menschen ein wichtiges Thema darstellt, sind diese Wohnungen auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe abgestimmt. Dass die Nachfrage nach Wohnraum für Menschen im Alter von 18 bis 29 Jahren vorhanden ist, belegen auch die Zahlen aus dem Jahr 2012. So waren im Jahr 2012 7000 Oberösterreicher/innen in dieser Altersgruppe auf Wohnungssuche. Der Großteil der Wohnungen zeichnet sich durch einen kompakten kleinen Grundriss und niedriger Miete aus. So liegt die Miete für eine 45 m² Wohnung inkl. Betriebskosten bei rund 320 € im Monat.²⁰¹ Die Wohnungsgrößen variieren von 30 m² bis max. 65 m². So gelten für die Wohnungsgrößen folgende Vorgaben:

- Einraumwohnung max. 30 m²
- Zweiraumwohnung max. 45 m²
- Dreiraumwohnung max. 65 m²

Der Großteil der Wohnungen wird als Einraum-, oder Zweiraumwohnung ausgeführt. Die Förderauflagen sehen vor, dass der Mietvertrag auf maximal acht Jahre abgeschlossen werden kann. Außerdem sieht die Initiative vor, dass der Mietvertrag mit dem 35. Lebensjahr enden muss. Die Wohnanlagen sind in energetischer Hinsicht als Niedrigstenergiestandard auszuführen. Folgende Werte für den bruttogrundflächenbezogen Heizwärmebedarf müssen eingehalten werden:

- AB/VB größer gleich 0,8 max. Wert 36 kWh/m²a
- AB/VB kleiner gleich 0,2 max. Wert 20 kWh/m²a
- AB/VB zwischen 0,2 und 0,8 Lineare Interpolation²⁰²

Die Abbildung 17 zeigt ein Beispielsprojekt für „Junges Wohnen“ in Lengau (OÖ). Als Bauträger diente die GEWOG. Das Wohnprojekt umfasst zwölf Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 30 m² bis 65 m². Die Wohnungen sind kostengünstig und wurden maßgeschneidert für junge Menschen errichtet. Als Fördermittel wurden vom Land OÖ 512.000 € zur Verfügung gestellt, was mehr als die Hälfte der Gesamtkosten entspricht. Die Mietkosten für eine 45 m² Wohnung liegen bei 320 € im Monat. Finanzierungsbeiträge von

²⁰¹ Vgl. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/158738.htm> (11.04.2017).

²⁰² Vgl. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000793> (11.04.2017).

den Mietern werden keine eingehoben. Außerdem bleibt das Grundstück im Besitz der Gemeinde.²⁰³



Abbildung 17: Junges Wohnen in Lengau (OÖ)²⁰⁴

²⁰³ Vgl. Seidl 2015.

²⁰⁴ Vgl. Seidl 2015.

5 Vergleichende Analyse der Länder

5.1 Grafische Darstellung

Land	Kriterien					Problematic
	Soziales Wohnbaumodell und Bestand	Zugang (Einkommensgrenze)	Leistbarkeit	Nachhaltigkeit	Finanzierung (Wohnbaugesellschaften)	
Niederlande	Universalistisch; Sozialer Mietwohnbestand: 32%	Regelung für freie Sozialwohnungen: 80% an Menschen mit Einkommen von bis zu 35.739 €, 10% an Menschen mit einem Einkommen von 35.739 € bis 39.874 €, die Restlichen 10% für höhere Einkommen	Die derzeitige Mietobergrenze einer sozialen Mietwohnung liegt bei 710,68 € (2016). Durchschnittliche Miete einer sozialen Wohnung im Jahr 2009 lag bei 419 €.	In den letzten Jahren vermehrt Augenmerk auf die Verbesserung der Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau. Laut Energieabkommen (2012) muss der soziale Mietwohnsektor bis 2020 im Schnitt die Energieeffizienzklasse B erreichen.	Wohnbaugesellschaften sind seit dem Jahr 1995 finanziell unabhängig vom Staat. Finanzierung nach dem revolutionierenden Fondssystem; einzige staatliche Hilfestellung: Sicherstellung der sozialen Wohnbaukredite (Triple A Rating)	Wohnungsbestand besteht fast ausschließlich aus Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen. Privater Mietsektor hat nur 9% am Gesamtbestand.
Schweden	Universalistisch; Ziel: Wohlfahrtsstaat für alle; Sozialer Mietwohnbestand: 18%	Zugang für die ganze Bevölkerung, keine offizielle Einkommensgrenze	Durchschnittlicher Mietpreis für eine Einzimmerwohnung in Stockholm liegt bei 874\$. Genaue Mietpreise für soziale Mietwohnungen sind nicht verfügbar. Die Mietpreise werden durch die Vermieter und Mieter ausgehandelt.	Die schwedische Regierung legt großen Wert auf ökologische Nachhaltigkeit. SABO reduzierte den Energieverbrauch im sozialen Wohnsektor um 20% (2007-2016).	Öffentliche Finanzierungsmittel wurden Anfang der 1990er eingestellt. Investitionen werden durch Einnahmen aus Mieten finanziert.	Erheblicher Mangel an Wohnungen (geringe Neubauleistung); Durch Umwidmung und Neubau vermehrt Genossenschaftswohnungen; Mietpreisbremse Ursache für Wohnungsknappheit
England	Residual; Sozialer Mietwohnbestand: 18%	Offiziell gibt es keine Einkommensgrenze. Sozialer Wohnungsbau zielt jedoch auf die sozial schwache Unterschicht ab.	Mietpreise für Sozialwohnungen bei max. 80% des privaten Mietmarktes. Die durchschnittliche Miete einer Sozialwohnung liegt bei 404 £ pro Monat (2015). In London liegt die soziale Durchschnittsmiete bei 516 £ pro Monat.	Großbritannien hat das älteste Gebäudetzertifizierungssystem (BREEM). Nach dem SAP Rating ist der soziale Wohnbausektor der energieeffizienteste.	Förderleistung lag in den Jahren 2011 bis 2015 bei 1,8 Mrd. £. In Zukunft will Regierung den sozialen Wohnbausektor autark machen.	Sehr hohe Miet- und Grundstückspreise in den Großstädten; starker Rückgang des Neubaus von kommunalen Wohnungen; Durch das Gesetz "Right to Buy" starke Forcierung des Eigenheims
Deutschland	Generalistisch-residual; Sozialer Mietwohnbestand: 5%	Zugang zu einer Sozialwohnung nur mit Wohnberechtigungsschein; Einkommensgrenze regional sehr unterschiedlich; (in Hamburg liegt die Grenze bei 12.000 €)	Obergrenze (netto kalt) für Ein-Personen-Haushalt (max. Größe 50m ²): München 535,5 €, Berlin 285,5 €, Stuttgart 436,5 €	Energetische Anforderungen an Gebäude werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt. (Reduzierung des jährlichen Primärenergiebedarfs um 25% bei Neubauten). Als Nachhaltigkeitszertifikat dient DGNB.	Im Jahr 2006 wurde die soziale Wohnraumförderung vom Bund erhalten vom Bund Ausgleichszahlungen (jährlich 1,5 Mrd. € bis 2020).	Rückgang des Bestandes von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung (im Schnitt 30 Jahre) von 2,6 Mio. auf 1,4 Mio. Wohnungen; Hohe Bau- und Grundstückskosten und geringe Fördergelder Ursache für Wohnungsdefizit
Österreich	Generalistisch; Sozialer Mietwohnbestand: 24%	Die Einkommensgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt liegt in Wien bei 44.700 €. (Nettojahreseinkommen)	Im Jahr 2016 betrugen die Bestandsmieten in Gemeindewohnungen 6,3 € pro m ² . Die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen im Schnitt 6,6 € pro m ² .	Österreich nimmt eine Vorrangstellung im nachhaltigen Wohnungsbau ein. Als Gebäudetzertifizierung dient TQ8 (Anwendung TQ8 in Seestadt Aspern-eines der größten Stadtentwicklungsgebiete in Europa).	Im Jahr 2015 lag die gesamte Wohnbauauftragsleistung bei 2,53 Mrd. €. Die Objektförderung im Neubau für den Geschloßwohnungsbau hatte dabei 1,35 Mrd. €.	Folgende Problempunkte beschäftigen den sozialen Wohnungsbau: Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung, zu teure Grundstückskosten (Städte), Hohe Baukosten, Teils fehlende Differenzierung im sozialen Wohnungsbau

5.2 Vergleichende Analyse

5.2.1 Soziale Wohnbaumodelle und Bestände im Vergleich

Ein universalistisches Wohnbaumodell, welches die Länder Niederlande und Schweden verfolgen, ist keine Garantie mehr, dass günstiger Wohnraum für alle zur Verfügung steht. Die Absicht leistbaren Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, bringt auch Probleme mit sich. So stand der soziale Wohnbau in den Niederlanden im Konflikt mit dem EU Wettbewerbsrecht. Infolgedessen wurde die Einkommensgrenze für den Zugang zu einer Sozialwohnung gesenkt. Auch in Schweden steht das universalistische Wohnbaumodell im Wandel. Dem Ursprung des universalistischen Modells, dass die gesamte Bevölkerung in angemessenen Wohnverhältnissen zu niedrigen Preisen leben kann, wird auch Schweden nicht mehr gerecht.

Das residuale Wohnbaumodell in England verfolgte im Allgemeinen den Ansatz der Hilfestellung für die untere Einkommensschicht. Durch die Thatcher-Regierung, die vor allem auf Eigentum setzte und die Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau zurückschraubte, ist der soziale Wohnbau seit Jahren am Schrumpfen. Die Unterstützung der ärmeren Schichten wird in den letzten Jahren vermehrt durch Subjektförderungen gewährleistet. Der Trend bzw. die Verlagerung von einer Objektförderung hin zu einer Subjektförderung wird sich wahrscheinlich in den nächsten Jahren in England fortsetzen.

Der soziale Wohnbau in Deutschland nimmt eine besondere Rolle ein. Die Tatsache, dass geförderte Wohnungen im Schnitt nur 30 Jahre mietpreisgebunden sind, hat dazu beigetragen, dass der soziale Bestand in den letzten Jahren stark geschrumpft ist. Auch die geringe Neubauleistung und die soziale Wohnbaupolitik sind verantwortlich dafür, dass der soziale Mietwohnbestand von 2,6 Mio. (2002) auf 1,4 Mio. (2014) Wohnungen zurückgegangen ist. Der soziale Wohnbau in Deutschland stellt für öffentliche Wohnbaugesellschaften nur eine geringe Attraktivität dar. Eine Umfrage²⁰⁵ aus dem Jahr 2017 zeigt, dass die geringe Rendite (im Vergleich zum freifinanzierten Bau) das größte Problem darstellen. Kurz gesagt, eines der Hauptprobleme in Deutschland ist das Fördermodell an sich.

²⁰⁵ Vgl. Kwasniewski 2017.

5.2.2 Zugang (Einkommensgrenzen) im Vergleich

Stellt man die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einer Sozialwohnung der fünf Länder gegenüber, so stellt sich heraus, dass Österreich und Schweden wohl die liberalsten Einkommensgrenzen besitzen. In England sind soziale Mietwohnungen zum Großteil der untersten Einkommensschicht vorbehalten. Die Einkommensgrenze ist einer der wichtigsten Indikatoren zur Gewährleistung der sozialen Durchmischung in Städten. Die Vermeidung von Ghettos bzw. von Problembezirken soll für wohlhabende europäische Länder zu den obersten Prinzipien zählen. Werden die Einkommensgrenzen durch das Eingreifen der europäischen Union weiter gesenkt, so wird in Zukunft die soziale Durchmischung in Städten mehr und mehr verloren gehen.

	Einkommensgrenzen (für Zugang zu einer Sozialwohnung)
Österreich	44.700 €
England	Keine offizielle Grenze
Deutschland	12.000 € - 21.730 €*
Niederlande	35.739 €**
Schweden	Keine offizielle Grenze

*regional sehr unterschiedlich

**Limit für 80% der Sozialwohnungen

Tabelle 17: Einkommensgrenzen (eigene Darstellung)

5.2.3 Leistbarkeit im Vergleich

Die Tabelle 18 vergleicht den durchschnittlichen Mietpreis von Sozialwohnungen in den fünf europäischen Ländern. Zur besseren Quantifizierung der Leistbarkeit wurden als Parameter die Obergrenze der Mietpreise in Sozialwohnungen, der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst von Vollzeitbeschäftigten sowie das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf herangezogen. Betrachtet man rein den durchschnittlichen Mietpreis, so ist der soziale Wohnbau in Deutschland, Österreich und in den Niederlanden am leistbarsten für die Bevölkerung. In den Niederlanden und Deutschland wird die Obergrenze des Mietpreises anhand fixer Beträge begrenzt, was als sehr sinnvoll erscheint. Der soziale Wohnbau in England hingegen gibt als Obergrenze nur einen Prozentsatz bezogen auf die Real-Mieten am Markt an. Dies birgt die Gefahr, dass die Mieten im sozialen Sektor höher sind als in den genannten Vergleichsländern.

	Durchschnittliche Mietpreise in Sozialwohnungen [€]	Obergrenze der Mietpreise in Sozialwohnungen [€]	Durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst von Vollzeitbeschäftigten 2014 [€]	Bruttoinlandsprodukt ¹⁾ pro Kopf 2016 [US-Dollar]
Österreich	417 € (2012) ⁵⁾	Nicht verfügbar	2.994 €	\$44.498
England	453 € (2015) ⁶⁾	bei 80% des privaten Mietmarktes (Durchschnittliche Miete im privaten Sektor bei 736 £ (2015))	3.409 €	\$40.096
Deutschland	400 € (Neumieten 2016) ²⁾	286 € bis 536 € (netto, kalt) ³⁾	3.380 €	\$41.902
Niederlande	419 € (2009)	710 € (2016)	3.544 €	\$45.283
Schweden	Nicht verfügbar ⁴⁾	Nicht verfügbar	3.755 €	\$51.165

¹⁾ BIP und durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst von Großbritannien.

²⁾ m² Preis wurde auf eine 70 m² Wohnung hochgerechnet.

³⁾ Mietpreisobergrenzen sind in Deutschland regional sehr unterschiedlich. Preise sind auf eine 50 m² bezogen.

⁴⁾ Durchschnittlicher Mietpreis für Einzimmerwohnung liegt bei 874 \$ (Stockholm).

⁵⁾ Mittelwert aus Bestandsmiete und Neumiete hochgerechnet auf eine 70m² Wohnung.

⁶⁾ Es wurde mit einem Wechselkurs von 1:1,12 (2017) gerechnet.

Tabelle 18: Gegenüberstellung von Leistbarkeitsparametern (eigene Darstellung) ²⁰⁶

Die Antwort auf die Frage nach der Leistbarkeit im sozialen Wohnbau ist äußerst komplex, denn nicht immer sind repräsentative vergleichbare Daten der Länder verfügbar. Der Vergleich der Länder zeigt jedoch, dass die Mieten im sozialen Wohnsektor in England am teuersten sind. Die genannten Obergrenzen und durchschnittlichen Mietpreise haben nur einen rein normativen Charakter, wie auch Kunnert (2014) feststellt. Denn so müsste genau definiert werden, welche Wohnkosten berechnet werden (netto, brutto), auf welche Wohnungsgrößen sich die m² Preise beziehen und was die Bezugsgröße (Verbrauchsausgaben oder Haushaltsnettoeinkommen) ist.²⁰⁷

5.2.4 Nachhaltigkeit im Vergleich

Die österreichischen Energieeffizienzmaßnahmen im sozialen Wohnungswesen sind sehr ehrgeizig. Jedoch müssen die Interessen der Mieter mehr berücksichtigt werden und die ökologische Bewusstseinsbildung der Nutzer muss mehr forciert werden, um die Energieeinsparungsmaßnahmen wirksam umzusetzen. Anders als in Österreich, wo für Sanierungen und für den Neubau von Niedrigstenergiehäusern Förderungen vergeben

²⁰⁶ Quellen für Bruttomonatsverdienst und BIP Vgl: <https://de.statista.com/> (02.08.2017).

²⁰⁷ Vgl. Streissler et al. 2015, S. 41.

werden, gibt es in Schweden keine finanziellen Unterstützungen vom Staat. Obwohl die schwedische Regierung eine Steigerung der Energieeffizienz durch die Sanierung von Wohnraum vorschlägt, werden die dafür anfallenden Kosten oft an die Mieter weitergegeben.²⁰⁸

Die Niederlande, wo der soziale Wohnungsbestand beinahe ein Drittel des Gesamtbestandes ausmacht, setzt in den letzten Jahren ein großes Augenmerk in die Verbesserung der Energieeffizienz in sozialen Mietwohnungen. Dabei wird das klar definierte Ziel verfolgt, dass der soziale Mietsektor im Jahr 2020 im Schnitt die Energieeffizienzklasse B erreichen muss. Auch in England nimmt der soziale Mietsektor, wie in den Ländern Österreich, Schweden und England eine Vorreiterrolle bei der Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen ein. Das SAP-Rating zeigt, dass der soziale Mietsektor im Vergleich zum privaten Mietsektor und zum Eigentum am energieeffizientesten ist.

5.2.5 Finanzierung im Vergleich

Die Wohnbaugesellschaften in den Niederlanden agieren, ähnlich wie in Schweden, nach dem revolvingenden Fondsystem und sind seit dem Jahr 1995 finanziell unabhängig. Auch in Schweden wurden öffentliche Finanzierungsmittel bereits in den frühen 1990er eingestellt. Neuinvestitionen in den sozialen Wohnbau müssen wie in den Niederlanden durch Mieteinnahmen und Verkäufen von Häusern finanziert werden. In England wird im Gegensatz zu Schweden und den Niederlanden der soziale Wohnbau staatlich gefördert, jedoch wurden die Förderleistungen (Objektförderungen) in den letzten Jahren stark gekürzt. Grund dafür sind Einsparmaßnahmen der Regierung, die Forcierung der Subjektförderung sowie die Absicht den sozialen Wohnbau wie in den Ländern Schweden und Niederlanden autark zu machen. Deutschland hingegen hat in den letzten drei Jahren aufgrund der Wohnungsknappheit und dem Bevölkerungszuwachs die Förderungszahlungen in den sozialen Wohnbau um eine Mrd. € erhöht. Wie die Finanzierung des sozialen Wohnbausektors in Zukunft aussehen wird, ist jedoch noch ungewiss.

Wie die Abbildung 12 zeigt, hat Österreich bei weitem den höchsten Anteil an Objektförderungen. Die Subjektförderung dient in Österreich nur als Hilfestellung für einen kleinen Anteil der Bevölkerung. Eine Forcierung der Objektförderung, wie dies in Österreich

²⁰⁸ Vgl. Femenias, Kovacic, Lorbek, Thuvander 2014, S. 5ff.

der Fall ist, hat mehrere Vorteile²⁰⁹: Erstens wird die Neubautätigkeit angeregt, was zum positiven Effekt führt, dass Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgeglichen werden. Dadurch wirkt sich eine Objektförderung kostendämpfend auf die Preise am Wohnungsmarkt aus. Zweitens treibt die direkte Förderung in den Wohnungsbau die Konjunktur eines Landes an. Drittens entsteht durch die Schaffung von leistbarem Wohnraum eine geringere Notwendigkeit von Subjektförderungen.

Das soziale Finanzierungsmodell in Österreich erweist sich als das Effizienteste im Vergleich der fünf Länder. Dies belegt auch eine Studie aus dem Jahr 2008, in welcher die direkten Wohnbauförderungen (Beihilfen, Objektförderung Darlehen, Objektförderung Zuschüsse) in Prozent des BIP gemessen wurden. In Österreich lagen die Ausgaben für Objektförderung und Subjektförderung bei nur 0,6 % des BIP. In den Niederlanden lag der Wert bei 0,7 %. Zu bemerken ist hier, dass es in den Niederlanden außerdem Steuerbegünstigungen für den Eigentumserwerb gibt, welche bei 2% des BIP liegen. Großbritannien erreichte einen Wert von 1,7% bezogen auf das BIP des Landes.²¹⁰

5.2.6 Problematik im Vergleich

Die sozialen Wohnbaumodelle in den Niederlanden, England, Schweden und Deutschland stehen teils vor großen Herausforderungen. In den Niederlanden liegt das Hauptproblem darin, dass am Wohnungsmarkt fast ausschließlich Eigentumswohnungen und soziale Mietwohnungen angeboten werden. So werden die Menschen, die gerade zu viel verdienen für eine soziale Mietwohnung am Wohnungsmarkt stark benachteiligt. In Schweden herrscht durch die geringe Neubauquote ein erheblicher Mangel an Wohnungen. In der Mietpreisbremse liegt zum größten Teil die Ursache für die Wohnungsknappheit. In England ist der soziale Wohnbausektor in den letzten Jahren stark geschrumpft. Das Gesetz „Right to Buy“, teure Grundstückspreise und Mieten in den Städten, eine Forcierung der Subjektförderung, sowie eine Wohnungspolitik, die auf die Förderung von Eigenheimen abzielt sind die wesentlichen Ursachen für den starken Rückgang von sozialen Mietwohnungen in England²¹¹. Wie auch in England ist der soziale Wohnungsmarkt in Deutschland in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Schuld an diesem Rückgang war die geringe Neubauquote und die Mietpreisbindungszeit der Wohnungen, die sich im Schnitt auf 30 Jahre beläuft.

²⁰⁹ Vgl. Stigel 2007, S. 67 ff.

²¹⁰ Vgl. <https://www.gbv.at/Ausgabe/View/4359> (08.08.2017).

²¹¹ Betroffen sind hier vor allem große Städte wie London oder Manchester.

Erläutert man die Probleme und Schwachpunkte des österreichischen sozialen Wohnbausystems, so scheinen diese bei weitem nicht so groß zu sein, wie in den anderen vier Ländern. Der soziale Wohnbau in Österreich wird mit folgenden beiden Hauptproblemen konfrontiert: zu hohe Baukosten (Bauweise) sowie zu teure Grundstückskosten und steigende Mieten. Eine weitere Schwachstelle in den letzten Jahren war die zu geringe Differenzierung im sozialen Wohnbau.

6 Empfehlungen (Österreich)

In diesem Kapitel erfolgt die konkrete Beantwortung der in der Einleitung gestellten Forschungsfragen. Die Erkenntnisse aus der vergleichenden Analyse (siehe Kapitel 5) und die Erkenntnisse aus der Gegenüberstellung der beiden Faktoren Nachhaltigkeit vs. Leistbarkeit in Kapitel 4.6 werden in das abschließende Soll-Fördermodell zur Gestaltung der Fördermodelle im sozialen Wohnbau in Österreich miteingebunden.

6.1 Empfehlungen und Beantwortung der Forschungsfragen

Wegen den unterschiedlichen Förderungsmodellen in den jeweiligen Bundesländern begrenzt sich die folgende Modellbildung auf die Bundeshauptstadt Wien.

Welche Veränderungen in der Wohnbauförderung sind zukünftig notwendig, um den nationalen und internationalen Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht zu werden?

Die vergleichende Analyse aus Kapitel 5.2 zeigt, dass das österreichische Fördermodell im Vergleich zu den anderen vier Ländern am besten abschneidet. Um auch in Zukunft einen großen Bestand an leistbaren Wohnungen anzubieten, wird die Objektförderung als tragende Säule des österreichischen Fördermodells weiterhin unabdingbar sein. Die Subjektförderung sollte als ergänzende Beihilfe beibehalten werden, um einen sozialen Ausgleich in der Bevölkerung zu gewährleisten und als Unterstützung für wirtschaftlich schwächere Haushalte dienen. Das grundlegende Förderungskonzept der österreichischen Politik sollte somit auch in Zukunft beibehalten werden. Im Folgenden werden Verbesserungsvorschläge angeführt, um den zukünftigen Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht zu werden und dabei die Leistbarkeit nicht zu vernachlässigen.

Zusatzförderung

Die größte Herausforderung in der sozialen Wohnbaupolitik wird in der Vereinbarkeit von Leistbarkeit und Energieeffizienz liegen. Dabei sollen niedrige Mieten auch im Interesse der Politik liegen, um die Kaufkraft der österreichischen Bevölkerung auf einem hohen Niveau beizubehalten. Um die Mehrkosten von Passivhäusern und Niedrigstenergiehäusern in der Höhe von $110 \text{ €/m}^2_{\text{WNF}}$ abzufedern, bedarf es einer höheren Zusatzförderung für energieeffizientes Bauen. Wie Hüttler in Kapitel 4.6.3 feststellt, werden höhere

Investitionskosten im Betrieb meist nicht durch die geringeren laufenden Kosten im Betrieb ausgeglichen.

Sanierungsförderung

Die durchschnittlichen Investitionskosten für eine thermische Sanierung liegen bei 190 €/m². Die Ersparnisse in den Betriebskosten liegen bei 20 bis 40 Cent pro m² pro Monat. Stellt man eine reine Wirtschaftlichkeitsberechnung über 30 Jahre an, so fällt diese mit 190 €/m² zu 108 €/m² negativ aus²¹². Selbst bei Erzielung sehr hoher Energiekennzahlen ist die umfassende Sanierung kaum aus der Energieeinsparung zu finanzieren. Um steigende Mieten infolge einer thermischen Sanierung zu vermeiden, muss entweder mehr Objektförderung für die Sanierung aufgewendet werden, oder die Fördergrenze für die Mietzinsbeihilfe bei Sanierungen angehoben werden, damit mehr Menschen von der Mietzinsbeihilfe profitieren. Besonders gemeinnützige Wohnungen sind häufiger von einer Mietpreiserhöhung infolge einer thermischen Sanierung betroffen. Der Grund dafür liegt in den geringen Rücklagen eines sozialen Wohngebäudes aufgrund der niedrigeren Mieten. Besonders betroffen sind wirtschaftlich schwächere Haushalte, die zu besonders günstigen Mieten in Gemeindewohnungen leben und nach einer thermischen Sanierung eine viel höhere Miete aufbringen müssen.²¹³ Diese Menschen sollten durch eine bessere Gestaltung der Wohngelder und Mietzinsbeihilfen unterstützt werden.

Etablierung neuer Standards

Die Wohnbauförderung hat sich in den letzten Jahren als effektives Instrument zur Etablierung neuer Innovationen bewährt. Will man in Zukunft neue Maßstäbe in der Energieeffizienz von Wohnbauten setzen, so wird die Wohnbauförderung mehr denn je gefordert sein neue energieeffiziente Standards (z.B. Plus Energie Standard) voranzutreiben und finanziell zu unterstützen.²¹⁴

Förderung innovativer Wohnbaumodelle

Trotz der steigenden Energieeffizienzrichtlinien und der steigenden Baukosten im Wohnbau muss für den sozialen Wohnbau und für Wohnbauförderungen zukünftig wieder vermehrt die Kostenoptimalität²¹⁵ und Leistbarkeit im Vordergrund stehen. Dabei sollten Wohnbauförderungen neue innovative Wohnbaumodelle (Junges Wohnen, Smartes Wohnen,...), die das Hauptaugenmerk auf die Leistbarkeit legen, ohne dabei die Energieeffizienz zu vernachlässigen, vorantreiben und finanziell unterstützen.

²¹² Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich folgendermaßen: 0,3 €/m² x 12 Monate x 30 Jahre = 108 €.

²¹³ Vgl. <https://www.dossier.at/dossiers/wohnen/niedrige-mieten-teure-sanierungen/> (20.08.2017).

²¹⁴ Vgl. ÖGUT et.al. 2013, S. 194.

²¹⁵ Vgl. ÖGUT et.al. 2013, S. 195.

Ausbau der Energieberatung

Die Energieberatung unterteilt sich dabei in zwei verschiedene Themenbereiche: In die Energieberatung einkommensschwacher Haushalte und in die Energieberatung im laufenden Betrieb.

Ausbau der Energieberatung einkommensschwacher Haushalte

Für einkommensschwache Haushalte stellen die Energiekosten (Strom und Heizung) verhältnismäßig einen großen Betrag der monatlichen Fixkosten dar. Es ist wichtig, diesen Haushalten eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung zu stellen, um mögliche Energieeinsparungspotentiale ausfindig zu machen und die Betriebskosten zu senken. In weiterer Folge sollte, wenn nötig, finanzielle Energieunterstützung angeboten werden (z.B. Austausch alter Elektrogeräte). Diese beratende Funktion sollte in Zukunft weiter ausgebaut werden, um Energiearmut in sozialen Wohnbauten zu bekämpfen und zu vermeiden.²¹⁶

Ausbau der Energieberatung im laufenden Betrieb

Um die festgelegten Energiekennzahlen von Passivhäusern und Niedrigstenergiehäusern einzuhalten, ist vor allem das richtige Nutzerverhalten der Bewohner von wichtiger Bedeutung. So kann ein Passivhaus oder Niedrigstenergiehaus nur funktionieren, wenn die geplanten Verbrauchswerte eingehalten werden. Teils fehlendes Verständnis und Wissen zur richtigen Nutzung von Passivhäusern treiben den Heizwärmebedarf in die Höhe (siehe Kapitel 4.6.1). Die Energieberatung sollte auch im laufenden Betrieb die Bewusstseinsbildung der Mieter für nachhaltiges Wohnen schärfen und Ihnen Tipps zur richtigen Nutzung von Passivhäusern geben.

²¹⁶ Vgl. Stückler 2015; S. 3f.

Wie kann der soziale Wohnbau trotz steigender Qualitätsansprüche in Zukunft für untere Einkommensschichten noch leistbar bleiben?

Wie bereits in Kapitel 4.9.1 erläutert, wird von den gemeinnützigen Bauvereinigungen der Vorschlag nach mehr Differenzierung im sozialen Wohnbau laut. Diese Differenzierung sollte vor allem die „Leistbarkeit im Wohnen“ für untere Einkommensschichten verbessern. So sollten neue soziale Wohnbaumodelle vermehrt darauf abzielen, Wohnungen für die untere Einkommensschicht zu einem angemessenen Preis zu Verfügung zu stellen. Der soziale Wohnbau in Österreich zeichnete sich über Jahre hinweg dadurch aus, gleichwertigen leistbaren Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerung zu schaffen. Durch die gestiegenen Baukosten, Mietkosten und stagnierenden Einkommen der Bevölkerung müssen in Zukunft mehr günstige Wohnbaumodelle für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden. Das bedeutet, dass sich zukünftig der soziale Wohnbau wieder vermehrt auf die Leistbarkeit der Wohnungen orientieren muss.

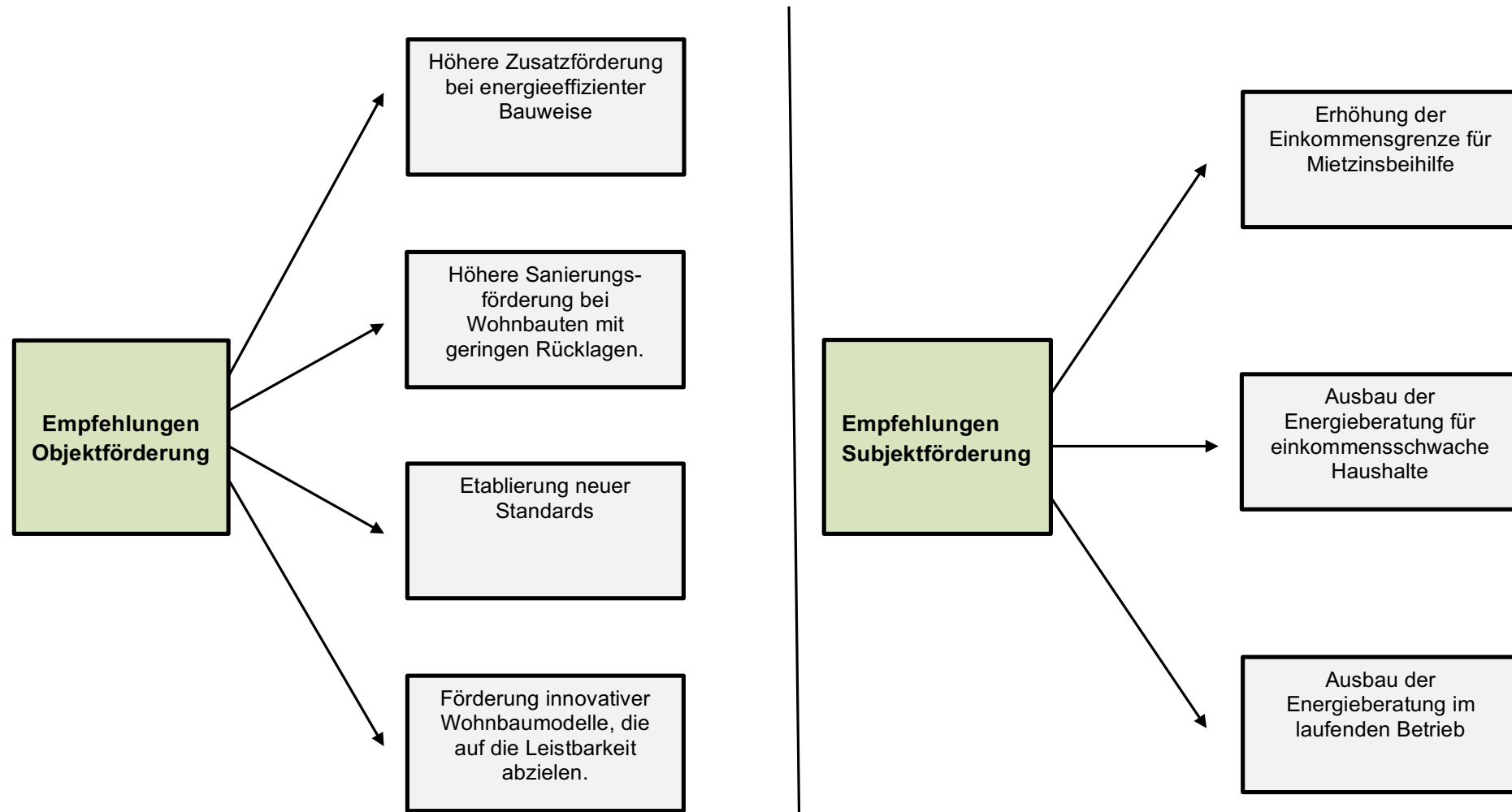
Österreich hat im sozialen Wohnbau höchste Qualität, aber dementsprechend auch hohe Preise. Um das Problem der Leistbarkeit im sozialen Wohnbau zu lösen, muss mehr zwischen dem frei finanzierten Wohnbau und dem sozialen Wohnbau unterschieden werden. Das Problem liegt häufig darin, dass man die hohen Qualitätsansprüche auf jede Art von Wohnung, egal ob gefördert oder frei finanziert, übertragen will. Die Aussage von Obmann der GBV unterstreicht die Wichtigkeit nach mehr Differenzierung im geförderten Wohnbau²¹⁷. Um einen funktionierenden Wohnungsmarkt aufrecht zu erhalten, braucht es ein differenziertes Angebot mit unterschiedlichen Qualitäten um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Nachfragen der Menschen gerecht zu werden. Ein Weg in die richtige Richtung zeigt das im Jahr 2012 eingeführte SMART-Wohnbauprogramm in Wien. Hier steht besonders eine optimale Flächennutzung, ein intelligent konzipierter Wohnraum (Singles, junge Familien, Senioren) und die Leistbarkeit der Mieten im Vordergrund.

Neben mehr Differenzierung im sozialen Wohnbau ermöglicht vor allem die Superförderung in Wien sozial schwachen Einkommensgruppen einen leichteren Einstieg in eine geförderte Mietwohnung. Um auch in den nächsten Jahren eine soziale Durchmischung im sozialen Wohnungsneubau zu gewährleisten, muss der Anteil an Wohnungen mit Superförderung weiter beibehalten werden bzw. bei Bedarf auch erhöht werden. Durch die Superförderung wird allen Einkommensgruppen eine faire Chance am gemeinnützigen Wohnungsmarkt gegeben.

²¹⁷ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4281> (23.08.2017).

Eine der größten Herausforderungen für die Leistbarkeit im sozialen Wohnbau wird in Zukunft die Beschaffung von Baugrundstücken zu vertretbaren Preisen sein. Vor allem in Ballungsräumen werden leistbare Grundstücke immer mehr zur Mangelware. Um dem entgegenzuwirken müssen vor allem mehr baulandmobilisierende Maßnahmen gesetzt werden, die dem gemeinnützigen Wohnbau zugute kommen. Hier könnten insbesondere mehr Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau geschaffen werden.

6.2 Soll-Fördermodell (Zusammenfassende Darstellung)



7 Fallstudien

In diesem Kapitel werden zwei Fallstudien dargestellt, wobei in der Fallstudie A explizit auf zwei Empfehlungen aus Kapitel 6.2 zur Subjektförderung und Objektförderung eingegangen wird. Die Fallstudie B zeigt die Besonderheiten einer Finanzierung im geförderten Wohnbau anhand eines Referenzobjektes.

7.1 Fallstudie A - Gegenüberstellung Passivhaus vs. Niedrigenergiehaus

Diese Fallstudie bezieht sich auf die Empfehlung einer höheren Zusatzförderung bei energieeffizienter Bauweise und auf die Empfehlung einer besseren Energieberatung im laufenden Betrieb bei „energieeffizienten“ Gebäuden. Es werden anhand von vier verschiedenen Objekttypen die Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 35 Jahren²¹⁸ berechnet und anschließend gegenübergestellt. Die Tabelle 19 zeigt, dass die durchschnittlichen Baukosten (standardisiert + regional bereinigt) im Passivgebäude um 106 € höher liegen, als die Baukosten von Gebäuden der Generation Wohnbauförderung 2010 mit einem HWB zwischen 31 kWh/m²_{BGFA} und 40 kWh/m²_{BGFA}.

Objekttyp nach HWB und Lüftung HWB in kWh/m ² BGFA	Baukosten in €		
	Baukosten/m ² WNF valorisiert Niveau 2011	Baukosten/m ² WNF valorisiert + standardisiert	Baukosten/m ² WNF valorisiert + standardisiert + regional bereinigt
1 HWB bis 12 (Passivgebäude)	1.925	1.779	1.682
2 HWB 13 bis 20 mL (WR)	1.851	1.715	1.626
3 HWB 21 bis 30 mL (WR)	1.681	1.603	1.603
4 HWB 31 bis 40	1.746	1.610	1.576
Differenz 4-1	-179	-169	-106

Tabelle 19: Baukosten Durchschnitt 2011 (mL = mechanische Lüftung; WR = Wärmerückgewinnung)²¹⁹

In der Tabelle 20 werden die laufenden Kosten im Betrieb gegenübergestellt und auf einen Betrachtungszeitraum von 35 Jahren hochgerechnet. Die reale Steigerung der Energiepreise wurde mit einem Wert von 1,5% angenommen.

²¹⁸ Nach 35 Jahren findet im Schnitt die erste Großinstandsetzung statt.

²¹⁹ Vgl. Bauer 2013, S. 42.ff.

Objekttyp nach HWB und Lüftung HWB in kWh/m ² BGfA	Verbrauch Energie		Kosten Energie		Gesamtkosten 35 J.		
	Heizung+WW incl Solarerträge	Hilfsenergie Hei+Lü	Energie standardisiert	Wartung Lüftung	Energie (reales Plus +1,5%/pa)	Wartung Lüftung	GESAMT
	kWh/m ² WNFa und Jahr		€/m ² WNF/Mon		€ pro m ² WNF		
HWB bis 12 (Passivgebäude)	73	4	0,53	0,12	290	49	339,00
HWB 13 bis 20 mL(WR)	87	2	0,60	0,04	326	19	345,00
HWB 21 bis 30 mL (WR)	81	1	0,55	0,07	299	28	327,00
HWB 31 bis 40	84	1	0,56	0,03	307	13	320,00

Tabelle 20: Gesamtkosten Energie auf 35 Jahre²²⁰

Die Tabelle 21 zeigt die Gesamtkosten (Baukosten + laufende Kosten auf 35 Jahre bezogen) der vier verschiedenen Objekttypen. Dabei ergeben sich für das Passivhaus Kosten in der Höhe von 445 €/m² WNF. Das Niedrigenergiehaus (Typ 4) liegt bei 320 €/m² WNF. Somit erweist sich das Niedrigenergiehaus mit einer Differenz von 125 €/m² WNF als das kostengünstigste im Vergleich. (siehe dazu auch Kapitel 4.6.3). Wie bereits im Kapitel 4.6.1 beschrieben, liegt die Ursache der höheren Lebenszykluskosten von Passivhäusern vor allem darin, dass die kalkulierten Verbrauchswerte (Idealwerte) in der tatsächlichen Nutzung meist um vieles überschritten werden.

Objekttyp nach HWB und Lüftung HWB in kWh/m ² BGfA	Baukosten + laufende Kosten 35J.		
	zusätzliche Baukosten zu Typ 4 €/m ² WNF	Energiekosten €/m ² WNF	Summe €/m ² WNF
1 HWB bis 12 (Passivgebäude)	106	339	445
2 HWB 13 bis 20 mL (WR)	50	345	395
3 HWB 21 bis 30 mL (WR)	28	327	355
4 HWB 31 bis 40	0	320	320

Tabelle 21: Gesamtkostenvergleich²²¹

Exkurs

Das Forschungsprojekt „Ökobilanzierung Passivhaus-Wohnanlage Lodenareal“ widerspiegelt die Energieverbrauchsdaten für Passivhäuser aus Tabelle 20. Der Endenergieverbrauch des Passivhauses in Lodenareal liegt bei 61,33 kWh/m² NGfA und somit auch weit über den im Energieausweis festgelegten Wert.²²²

²²⁰ Vgl. Bauer 2013, S. 43.

²²¹ Vgl. Bauer 2013, S. 43.

²²² Vgl. Reisinger, Kovacic & Glöggler 2016, S. 77 f.

Welche Maßnahmen müssten gesetzt werden, dass aus Sicht der Bewohner Kostenneutralität zwischen Niedrigenergiehaus und Passivbauten gegeben wäre?

Selbst wenn 100% der Mehrinvestitionskosten von Passivbauten durch Förderungen ausgeglichen werden, so müsste ebenso der Energieverbrauch von Passivhäusern sinken. Durch fehlende Bewusstseinsbildung der Bewohner, fehlende Aufklärung sowie falsche Anwendung (Lüftung, Heizung) übersteigt der tatsächliche Heizwärmebedarf in Passivhäusern den Sollwert oft um vieles.²²³ Durch einen Ausbau der Energieberatung (auch im laufenden Betrieb) könnte man dem Mehrverbrauch entgegensteuern, indem man das Nutzerverhalten der Mieter verbessert und deren Bewusstsein für ökologische Nachhaltigkeit schärft. Bei einer 100%igen Zuschussförderung bei Passivbauten müsste der Mehrverbrauch dabei um $10 \text{ kWh/m}^2_{\text{WNFA}}$ gesenkt werden. Würde hingegen der geplante Sollenergieverbrauch (Idealwert) eines Passivhauses eingehalten werden, so müsste die Zusatzförderung 60% der Mehrkosten von Passivhäusern übernehmen, um Kostenneutralität aus Sicht der Bewohner herzustellen.²²⁴ Der derzeitige zusätzliche Fördersatz eines Passivhauses liegt hingegen bei nur 60 €/m^2 .

²²³ Vgl. Amann, Pernsteiner, Struber 2014, S. 164

²²⁴ Vgl. Bauer 2013, S. 44.

7.2 Fallstudie B – Finanzierung im geförderten Wohnbau

7.2.1 Exkurs: Das Wiener Fördermodell

Zur Gewährleistung der sozialen Treffsicherheit wird die Superförderung in Wien in drei Einkommensstufen unterteilt. Die monatliche Rückzahlung des Superförderdarlehens wird somit auf das Einkommen der Mieter bezogen. Die Tabelle 22 zeigt die Einkommensgrenzen je nach Haushaltsgröße und Art der Förderung. Beim Neubau eines geförderten Wohnobjektes müssen mindestens ein Drittel der Wohnungen als SMART-Wohnungen gebaut werden. Die Vergabe der SMART-Wohnungen erfolgt zur Hälfte von der Stadt Wien und zur Hälfte von den gemeinnützigen Bauträgern. Außerdem muss für den Erhalt einer SMART-Wohnung im Gegensatz zu einer geförderten Mietwohnung ein begründeter Wohnbedarf²²⁵ bestehen.

	Unterschiedliche Einkommensgrenzen für die Vergabe geförderter Wohnungen [Jahres-Netto-Einkommen in Euro]			
Förderschiene	geförderte SMART-Wohnungen mit Superförderung			geförderte Mietwohnung
1-Pers. HH	19.150	25.850	44.700	44.700
2-Pers. HH	28.540	38.520	66.610	66.610
3-Pers. HH	32.290	43.560	5.360	75.360
4-Pers. HH	36.050	48.660	84.130	84.130
für jede weitere Pers.	2.100	2.830	4.910	4.910
monatliche Rückzahlung des Superförderungsdarlehens	0,00 €/m ²	0,35 €/m ²	0,70 €/m ²	keine Superförderung

Tabelle 22: Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße und Art der Förderung²²⁶

7.2.2 Finanzierungsmodell Projekt: Obere Augartenstraße 4

Die folgende Modellbildung stellt eine einfache Bauträgerkalkulation dar, in welcher versucht wird, auf die Besonderheiten der Finanzierung im geförderten Wohnbau einzugehen. Dabei wurde das Projekt „Obere Augartenstraße 4“ gewählt. Dort entstehen bis zum Jahr 2019 45 geförderte Mietwohnungen. Die 45 geförderten Mietwohnungen teilen sich dabei in 30 geförderte Mietwohnungen und in 15 SMART-Wohnungen mit Superförderung auf. Dabei werden die SMART-Wohnungen mit vier Ausstattungspaketen

²²⁵ Ein begründeter Wohnbedarf besteht dann, wenn die bestehende Wohnung überbelegt ist, wenn bis zu 30-jährige Kinder mit den Eltern zusammenwohnen, oder wenn eine barrierefreie Wohnung notwendig ist.

²²⁶ Vgl. http://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf (19.09.2017)

angeboten. Um leistbares Wohnen zu gewährleisten, wurde das Grundstück im Baurecht vergeben. Dadurch entfällt für die Mieter der Grundkostenbeitrag.

7.2.2.1 Bekannte Projektkennwerte²²⁷

- Projektname: *Obere Augartenstraße 4*
- Gesamtbaukosten: *6,5 Mio. €*
- Grundstücksfläche: *1486 m²*
- Grundstück: *im Baurecht vergeben*
- Fördervolumen: *2,3 Mio. €*
- Baubeginn: *Frühjahr 2018*
- Bezugstermin: *Ende 2019*

30 geförderte Mietwohnungen

Finanzierungsbeitrag:	<i>125 €/m²</i>
Monatliche Miete:	<i>7,70 €/m²</i>

15 SMART Wohnungen mit Superförderung

Finanzierungsbeitrag:	<i>60 €/m²</i>
Monatliche Miete:	<i>7,50 €/m²</i>

7.2.2.2 Finanzierungsmodell

Flächenberechnung

Die Baukosten pro m² Wohnnutzfläche wurden mit 1.800 € angesetzt (Mittelwert aus Tabelle 19)²²⁸. Somit ergibt sich eine Wohnnutzfläche (WNF) von 3.600 m². Das Verhältnis BGF/WNF wird mit 1,76 angenommen²²⁹. Dabei ergibt sich die Bruttogrundfläche (BGF) zu 6.336 m².

$$\text{Wohnnutzfläche} = 6,5 \text{ Mio €} : 1800 \text{ €/m}^2 = 3600 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche} = 3600 \text{ m}^2 * 1,76 = 6336 \text{ m}^2$$

Aufteilung der Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten werden in drei Kostengruppen aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt dabei nach dem Formblatt der Neuen Heimat Tirol zur Kostenzusammenstellung von Wohngebäuden.

²²⁷ Für unbekannte Projektkennwerte wurden Annahmen gewählt oder Durchschnittswerte aus der Literatur genommen.

²²⁸ Für angemessene Gesamtbaukosten im geförderten Wohnbau in Wien siehe dazu <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b6300600.htm>.

²²⁹ Vgl. https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publicationen/Kalusche-Wolfdietrich/2011/Udo_Blecken_Grundfl%C3%A4chen_Wohnbauten.pdf (02.10.2017).

	in Prozent %	in Euro €
KS I Kostensummen des Gebäudes	80,60	5.239.000
KS II Kosten der Außenanlage	0,60	39.000
KS III Baunebenkosten	18,80	1.222.000
SUMME Gesamtbaukosten	100,00	6.500.000

Tabelle 23: Kostenzusammenstellung²³⁰

Finanzierung

Werden von den Gesamtbaukosten die Fördermittel abgezogen, so bleibt für den Bauträger ein Betrag von 4,2 Mio. €. Diese 4,2 Mio. € müssen durch die Eigenmittel des Bauträgers, durch Bankdarlehen und den Finanzierungsbeiträgen der Mieter aufgebracht werden. Abzüglich der Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Mieter bleibt ein Restbetrag von 3,83 Mio. €, welcher vom Bauträger durch Eigenmittel und Bankdarlehen finanziert werden muss.²³¹ Das durchschnittliche eingesetzte Eigenkapital von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Jahr 2011 lag bei 15.000 € pro Wohnung.²³² Geht man im Jahr 2017 von einem eingesetzten Eigenkapital von 18.000 € pro Wohnung aus und multipliziert dies mit der Anzahl der Wohnungen (45 Wohnungen), so ergibt sich für den Bauträger ein Eigenmittelbetrag von 810.000 €. Die Bankdarlehen belaufen sich somit schätzungsweise auf 3,02 Mio. €.

$$\text{Gesamtbaukosten abzgl. Förderung} = 6,5 \text{ Mio €} - 2,3 \text{ Mio €} = 4,2 \text{ Mio €}$$

$$\text{Finanzierungsbeitrag der Mieter pro m}^2 = \frac{(125\text{€} * 30 + 60\text{€} * 15)}{45} = 103 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Finanzierungsbeiträge der Mieter Gesamt} = 103 \text{ €/m}^2 * 3600 \text{ m}^2 = 370.800 \text{ €}$$

$$\text{Bankdarlehen u. Eigenmittel des Bauträgers} = 4,2 \text{ Mio €} - 370.800 = 3,83 \text{ Mio €}$$

$$\text{Eigenmittel Bauträger} = 18.000 \text{ €} * 45 \text{ Wohnungen} = 810.000\text{€}$$

$$\text{Bankdarlehen} = 3,83 \text{ Mio €} - 810.000\text{€} = 3,02 \text{ Mio €}$$

Es ergibt sich ein Förderaufwand von 640 €/m². Im Allgemeinen beträgt der Förderaufwand der Hauptförderung in Wien zwischen 510 €/m² und 700 €/m² Nutzfläche.

$$\text{Förderaufwand pro m}^2 = 2,3 \text{ Mio €} : 3600 \text{ m}^2 = 640 \text{ €/m}^2$$

²³⁰ Vgl. <https://media.arbeiterkammer.at/tirol/Studien/Studie-Leistbares-Wohnen-2014.pdf> (02.10.2017)

²³¹ Vgl. http://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf (19.09.2017).

²³² <https://www.gbv.at/Document/View/4243> (19.08.2017)

Miete

Die maximale Netto-Kaltniete in Wien für den geförderten Wohnbau beträgt 4,78 €/m². Dabei ist das Förderdarlehen bis zur vollständigen Tilgung des Bankdarlehens tilgungsfrei. Die maximale Netto-Kaltniete von 4,78 €/m² wird am Anfang ausschließlich für die Rückzahlung des Bankdarlehens sowie für die eingesetzten Eigenmittel des Bauträgers verwendet. Die **Regel Brutto-Kaltniete** unter Voraussetzung eines Finanzierungs- und Grundkostenbeitrages in der Höhe von rund 500 €/m² Nutzfläche setzt sich wie folgt zusammen:

$$\begin{aligned} & \text{Netto Kaltniete} = 4,78 \text{ €/m}^2 \\ & + \text{Erhaltungs und Verbesserungsbeitrag} \\ & + \text{Hausbetriebskosten} = \text{ca. } 1,8 \text{ €/m}^2 \\ & + 10\% \text{ Umsatzsteuer} \\ & = \text{Regel Brutto Kaltniete} = \text{ca. } 8,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned} \quad ^{233}$$

Einnahmen/Mieterträge

Die geschätzten Mieterträge pro Jahr belaufen sich auf rund 200.000 €.

$$\text{Nettomieteinnahmen pro Jahr} = 4,67 \text{ €/m}^2 * 3600 \text{ m}^2 * 12 \text{ Monate} = 202.000 \text{ €}$$

Dauer Rückzahlung Bankdarlehen und Eigenmittel des Bauträgers

$$\begin{aligned} \text{Dauer Rückzahlung Bankdarlehen} &= 3,02 \text{ Mio €} : 202.000 \text{ €} = \text{ca. } 15 \text{ Jahre} \\ \text{Dauer Rückzahlung Eigenmittel} &= 810.000 \text{ €} : 202.000 \text{ €} = \text{ca. } 4 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

²³³ Vgl. http://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf (19.09.2017)

Vereinfachte Bauträgerkalkulation geförderter Wohnbau			
1) Bekannte Projektkennwerte			
Projektname	Obere Augartenstraße 4		
Gesamtbaukosten	6.500.000	€	
Grundstücksfläche	1.486	m ²	
Fördervolumen	2.300.000	€	
Geförderte Mietwohnungen	30	Stück	
Finanzierungsbeitrag	125,00	€/m ²	
Monatliche Miete	7,70	€/m ²	
SMART Wohnungen mit Superförderung	15	Stück	
Finanzierungsbeitrag	60,00	€/m ²	
Monatliche Miete	7,50	€/m ²	
Angenommene Projektkennwerte			
Mittlere Baukosten	1.800	€/m ² WNF	
Verhältnis BGF/WNF	1,76		
Netto Kaltmiete	4,78	€/m ²	
2) Flächenberechnung			
Wohnnutzfläche	3.600	m ²	
Bruttogeschoßfläche	6.336	m ²	
3) Aufteilung der Gesamtbaukosten			
Kostensumme des Gebäudes	5.239.000	€	
Kosten der Außenanlage	39.000	€	
Baunebenkosten	1.222.000	€	
4) Finanzierung			
Gesamtbaukosten abzgl. Förderung	4.200.000	€	
Finanzierungsbeitrag der Mieter pro m ²	103,00	€/m ²	
Finanzierungsbeitrag der Mieter Ges.	370.800	€	
Bankdarlehen und Eigenmittel des Bauträgers	3.830.000	€	
Eigenmittel Bauträger	810.000	€	
Bankdarlehen	3.020.000	€	
Förderaufwand pro m ²	640,00	€/m ²	
5) Einnahmen Mieterträge			
Nettomieteinnahmen pro Jahr	202.000	€	
6) Dauer Rückzahlungen			
Dauer Rückzahlung Bankdarlehen	15	Jahre	
Dauer Rückzahlung Eigenmittel	4	Jahre	

Tabelle 24: Vereinfachte Bauträgerkalkulation (Eigene Darstellung)

7.2.2.3 Zusätzlich energetische Berechnung (Solaranlage)

Erneuerbare Energien werden in Zukunft einen immer höheren Stellenwert in unserer Gesellschaft einnehmen. Auch im geförderten Wohnbau gibt es bereits einige Projekte, die mit Solaranlagen ausgestattet sind. Die folgende Berechnung zeigt eine Kosten-Nutzen-Analyse einer Solaranlage aus Sicht der Mieter. Dabei werden folgende Kenndaten angenommen:

Projekt:	Obere Augartenstraße 4
Anlagenleistung:	15 kWp
Gesamtfläche der Solaranlage:	102,50 m ²
Strom – Eigenverbrauch:	80%
Einspeisung in das öffentliche Netz:	20%
Vergütung:	0,1560 €/kWh

Die Amortisationsdauer wurde mit Hilfe des Berechnungstools der Österreichischen Energieagentur berechnet. Die Tabelle zeigt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Solaranlage. Die Gesamtkosten der Anlage belaufen sich dabei auf 30.000 €. Die Förderung durch das Land beträgt 5.375 €.

4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Investitionskosten:			
	Spezifische Kosten pro kWp:	2.000	€/kWp
	Eigenkapitalquote:	100%	
	Gesamtkosten der Anlage:	30.000	€
	- Investitionsförderung Land:	5.375	€
	- sonstige Förderung (z.B.: Gemeinde):		€
	Investitionskosten:	24.625	€
Laufende Kosten:			
	Wechselrichteraustausch in 25 Jahren:	einmal	1.800 €/Austausch
	Laufende Kosten (Wartung, Versicherung):	0,40	[%]
	Ertragsminderung (Degradation) pro Jahr:	0,50	[%]
Entwicklung:			
	Inflationsrate/Jahr:	1,5	[%]
	Aktueller Strompreis:	0,180	€/kWh
	Aktuelle Vergütung für Einspeiser (EVU):	0,060	€/kWh
	Strompreissteigerung/Jahr:	1,0	[%]
	Kalkulationszinssatz:	2,0	[%]

Tabelle 25: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen²³⁴

Die Berechnung ergibt eine Amortisationsdauer von 14 Jahren. Die CO₂-Einsparung nach 25 Jahren hat ein Ausmaß von 159.087 kg CO₂.

5. Zusammenfassung		
Energie:	Spezifischer Energieertrag:	1.000,2 [kWh/kWp]
	Energieertrag (1. Jahr):	15.004 [kWh/a]
	Energieertrag nach 25 Jahren:	353.527 [kWh]
Kosten:	Investitionskosten:	24.625 [€]
	Mehreinnahmen nach 25 Jahren:	19.493 [€]
	Amortisationsdauer:	14 [Jahre]
CO₂:	CO ₂ -Einsparungen nach 25 Jahren:	159.087 [kg CO ₂]

Tabelle 26: Zusammenfassung²³⁵

²³⁴ Vgl. https://www.klimaaktiv.at/service/tools/erneuerbare/pv_rechner.html (01.10.2017)

²³⁵ Vgl. ebd.

Würde eine Photovoltaikanlage für die Mieter rentabel sein?

Würden die Mieter als eine Energiegenossenschaft fungieren, so würde die Energiegenossenschaft ab 14 Jahren einen Gewinn lukrieren. Die Lebensdauer der Photovoltaikanlage wird mit 25 Jahren beziffert. In dieser Zeit würden die Mieter einen Gewinn von 19.493 € erzielen. Teilt man den Gewinn durch die 45 vorhandenen Wohnungen auf, so ergibt sich pro Wohnung in 25 Jahren ein Gewinn von 433 €. Die anfänglichen Investitionskosten, die nach 14 Jahren abbezahlt sind, belaufen sich auf 547 € pro Wohnung.

Beispielsrechnung

SMART Wohnung mit Superförderung

Eigenmittel:	60 €/m ²
Angenommene Wohnungsgröße:	70 m ²
Eigenmittel der Wohnung:	4.200 €
Erhöhung der Eigenmittel durch Photovoltaikanlage:	4.747 €

Wie bereits beschrieben, würden die Mieter nach 14 Jahren einen Profit erwirtschaften. Werden jedoch die Investitionskosten direkt an die Mieter übertragen, so bleibt es fraglich, ob man soziale Mieter mit Mehrkosten im Ausmaß von 550 € belasten will. Da man in Zukunft wieder vermehrt die Leistbarkeit im sozialen Wohnbau in den Vordergrund stellen sollte, wird von einer Photovoltaikanlage im sozialen Wohnbau wohl abzuraten sein, um den Mietern durch eine Erhöhung der Eigenmittel den Zugang zum geförderten Wohnbau nicht zu erschweren.

8 Diskussion und Ergebnisse

Die vergleichende Analyse in Kapitel 5 zeigt, dass das soziale Wohnbaumodell in Österreich im internationalen Vergleich sehr gut abschneidet. Maßgeblich verantwortlich dafür ist der hohe Anteil an Objektförderungen, ein großer Bestand an geförderten Mietwohnungen und eine äußerst liberale Einkommensgrenze, die vielen Menschen den Zugang zu einer Sozialwohnung ermöglicht. Hingegen ist in Ländern wie England, die vermehrt auf Subjektförderungen setzen, der soziale Wohnbau seit Jahren am Schrumpfen. Die starke Forcierung der Objektförderung in Österreich trägt dazu bei, dass die Neubautätigkeit im Land angeregt wird, was den positiven Effekt mit sich bringt, dass Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgeglichen werden. Vergleicht man den Faktor „Leistbarkeit“ zwischen den fünf ausgewählten Ländern, so stellt sich heraus, dass der soziale Wohnbau in Österreich zusammen mit Deutschland und den Niederlanden wohl am leistbarsten für die Bevölkerung ist.

Die größten Herausforderungen im sozialen Wohnbausystem in Österreich liegen in der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, speziell für einkommensschwache Haushalte. Durch zu hohe Baukosten und Grundstückspreise sind die Mieten in den letzten Jahren überproportional zum Einkommen angestiegen. In Zukunft muss der Bau jener Wohnbaumodelle, wie z.B. ein „einfach sozialer Wohnbau“, SMART-Wohnungen oder Junges Wohnen, die vermehrt die Leistbarkeit und die Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund stellen, mehr forciert werden.

Als Verbesserungsvorschläge zum derzeitigen Fördermodell werden folgende Empfehlungen hinsichtlich der Objektförderung vorgeschlagen: Höhere Zusatzförderung bei energieeffizienter Bauweise, Höhere Sanierungsförderung bei Wohnbauten mit geringen Rücklagen, Etablierung neuer Standards und die Förderung innovativer Wohnbaumodelle, die vermehrt auf die Leistbarkeit abzielen. Als Empfehlungen zu Subjektförderung wurden drei Verbesserungsvorschläge ausfindig gemacht: Erstens die Erhöhung der Einkommensgrenze für Mietzinsbeihilfe, zweitens der Ausbau der Energieberatung für einkommensschwache Haushalte und drittens der Ausbau der Energieberatung im laufenden Betrieb.

Die Berechnung (Fallstudie A) in Kapitel 7.1 sowie der Vergleich der beiden Faktoren Nachhaltigkeit vs. Leistbarkeit hat ergeben, dass bei Betrachtung der Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 35 Jahren die Gebäude der Generation Wohnbauförderung 2010

(30 bis 40 kWh/m²_{BGFA}) die kostengünstigsten sind. Um bei Passivhäusern Kostenneutralität aus Sicht der Bewohner herzustellen, müssten 100% der Mehrinvestitionen von Passivbauten durch Förderungen übernommen werden und zugleich müsste der tatsächliche Energieverbrauch von Passivhäusern deutlich gesenkt werden.

In der Fallstudie B (siehe Kapitel 7.2) wurde anhand eines Referenzprojektes eine einfache Bauträgerkalkulation beschrieben, in welchem die Besonderheiten einer Finanzierung aufgezeigt werden. Der Vorteil des Geschäftsmodells von Gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt vor allem in den Steuervorteilen, den Zugang zu Wohnbaufördermitteln und in den Beteiligungen der Mieter durch Eigenmittel. Durch die Gewinnbeschränkung fallen die Erträge im sozialen Wohnbau für die Bauträger meist geringer aus, jedoch gelten die Erträge langfristig gesehen als sehr sicher.²³⁶

²³⁶ Vgl. http://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf (03.10.2017)

9 Verzeichnisse

9.1 Literaturverzeichnis

AMANN, Wolfgang; LUGGER Klaus (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016, 1. Auflage – Innsbruck/Wien/Bozen: StudienVerlag, 2016

AMANN, Wolfgang; PERNSTEINER, Herwig; STRUBER Christian (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive, 1. Auflage – Wien: Manzsche Verlags- Und Universitätsbuchhandlung, 2014

AMANN, Wolfgang; MUNDT, Alexis; WIESER, Robert (2014): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014. Im Auftrag des Landes Wien, Wien. URL: http://iibw.at/documents/2014%20Amann_Mundt.%20Berichtsstandard%20Wohnbaufoerderung.pdf [17.07.2017]

ANZENBERGER, Andreas (2017): Die gemeinnützigen Bauträger brauchen vor allem günstige Grundstücke, in: Kurier v. 23.05.2017, URL: <https://kurier.at/wirtschaft/sozialer-wohnbau-zu-wenig-und-viel-zu-teuer/265.691.443> [30.06.2017]

ARBEITERKAMMER (2012): Die Wohnbauförderung der Bundesländer – Ein Vergleich. URL: <https://media.arbeiterkammer.at/noe/pdfs/broschueren/Wohnbaufoerderung.pdf>. [14.07.2017]

ARBEITERKAMMER WIEN: Förderungen. URL: <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Foerderungen.html>. [11.08.2017]

ARORA, Steffen; NEUHOLD Thomas (2017): Vorbild Tirol: Low-Budget-Wohnbau, in: Standard v. 08.04.2017, URL: <http://derstandard.at/2000055488769/Vorbild-Tirol-Low-Budget-Wohnbau> [08.04.2017]

ASPERN SEESTADT: Aspern, die Seestadt Wiens. URL: <https://www.aspern-seestadt.at/investieren-mitgestalten/smart-city>. [12.05.2017]

ATP: Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM Zertifizierung. URL: http://www.atp-sustain.ag/fileadmin/user_upload/Leistungen_PDF/sustain_BREEAM_2013_03.pdf. [04.07.2017]

BAUER, Eva (2013): Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit – Investitions- und Nutzungskosten in Wohngebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen unter besonderer Berücksichtigung energetischer Aspekte. Forschungsbericht GBV, Wien. URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4345>. [15.07.2017]

BAUMGARTNER, Wolfgang (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich – Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. WIFO Monatsbericht 07/2013, URL: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=46878&mime_type=application/pdf. [30.06.2017]

BIERMAYER, Peter; SCHRIEFL, Ernst; BAUMANN, Bernhard (2005): Maßnahmen zur Minimierung von Reboundeffekten bei der Sanierung von Wohngebäuden. Projektbericht im Rahmen der Programmlinie Haus der Zukunft, Wien, URL: <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/hdz/projekte/massnahmen-zur-minimierung-von-rebound-effekten-bei-der-sanierung-von-wohngebaeuden-maresi.php>. [15.07.2017]

BMF – Bundesministerium für Finanzen: Finanzbeziehungen zu Ländern und Gemeinden. URL: https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/Beilage_2b_15a_Klima_Gebaeude_Erlaeut_zur_Aenderungvereinba.pdf?5te3bf. [03.05.2017]

BMUB (2014): Wohngeld- und Mietenbericht 2014. URL: https://www.bmub.bund.de/fileamin/Dten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_mietenbericht_2014.pdf. [28.06.2017]

BMUB (2017): Soziale Wohnraumförderung. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>. [27.04.2017]

BLOOMBERG (2014): Sweden's home shortage sparks attack on rent regulations. URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2014-08-28/sweden-s-home-shortage-sparks-attack-on-rent-regulations>. [25.04.2017]

BORNETT, Karin (2013): Planer haben gesellschaftlichen Auftrag, in: wohnnet Business v. 02.07.2013, URL: <https://www.wohnnet.at/business/branchen-news/teure-nachhaltigkeit-hohe-wohnenkosten-56162>. [14.07.2017]

BRAGA, Michela; PALVARINI Pietro (2013): Social Housing in the EU. Im Auftrag von European Parliament's Committee on Employment and Social Affairs, Brüssel, URL: http://www.iut.nu/Literature/EU/EU_and_SocialHousing_Jan_2013.pdf. [12.04.2017]

BUNDESKNAZLERAMT RIS: Gesamte Rechtsvorschrift für OÖ, Junges Wohnen Verordnung 2014, Fassung vom 04.09.2017. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000793>. [11.04.2017]

BUNGJES, Miriam (2017): Das Geheimnis der bezahlbaren Mieten, in: Welt v. 10.01.2017, URL: <https://www.welt.de/politik/deutschland/article161031051/Das-Geheimnis-der-bezahlbaren-Mieten.html>. (27.04.2017)

DIEKMANN, Florian (2015): Zu wenig bezahlbare Wohnungen – In Berlin ist es am schlimmsten, in Spiegel v. 15.12.2015, URL: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mieten-in-sozialwohnungen-kaum-guenstige-angebote-auf-freiem-markt-a-1067873.html>. [28.06.2017]

DITTMANN, Mathias (2014): Sozialer Wohnungsbau ade – Staat fördert Wohneigentum für Mittelschicht, in: Immowelt v. 11.08.2014, URL: <https://news.immowelt.de/n/2367-sozialer-wohnungsbau-ade-staat-foerdert-wohneigentum-fuer-mittelschicht.html>. (29.04.2017)

DOSSIER WOHNEN (2016): Niedrige Mieten, teure Sanierungen, in Dossier Wohnen v. 28.06.2016, URL: <https://www.dossier.at/dossiers/wohnen/niedrige-mieten-teure-sanierungen/>. [20.08.2017]

DUTCH GREEN BUILDING COUNCIL: About the Dutch Green Building Council. URL: <https://www.dgbc.nl/content/dgbc-english>. [04.07.2017]

EDER, Magdalena (2014) : Die Bewertung nachhaltiger Bürogebäude – Ökonomische, ökologische und soziale Qualitätsanforderungen, 1. Auflage - Hamburg : Diplomica Verlag, 2014

ENARSSON, Lisa: Sustainable Järva- Rebuilding the Suburbs.URL: <http://international.stockholm.se/globalassets/listor/sustainable-jarva-a4-info.pdf>. [05.07.2017]

ENGLISH HOUSING SURVEY (2015/16): Headline Report 2015-2016, URL: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/595785/2015-16_EHS_Headline_Report.pdf. [29.06.2017]

ENGLISH HOUSING SURVEY (2012/13): Headline Report 2012-2013, URL: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/284648/English_Housing_Survey_Headline_Report_2012-13.pdf. [29.06.2017]

FEMENIAS P.; KOVACIC I.;LORBEEK M.;THUVANDER L. (2014): Comparing socio-technical regimes and transition potential in Austrian and Swedish multi-residential housing, World SB 14 Barcelona 28/30.10.2014

FH VORALBERG; RHOMBERG BAU; alpS (2013): Wohnkomfort und Heizwärmeverbrauch im Passivhaus und Niedrigenergiehaus. Kurzbericht v. 26.05.2013, URL:http://www.innovativegebaeude.at/fileadmin/media/ig_vorarlberg/sandgrubenweg.pdf [17.07.2017]

FOX HAUS: Passivhaus & Co. URL: <http://www.fox-haus.at/content/energie-schlauhaus/technik/>. [10.05.2017]

FRÖHLICH, Gerald (2012): Die Wohnbauförderung der Bundesländer – Ein Vergleich. Hrsg. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, URL: <https://media.arbeiterkammer.at/noe/pdfs/broschueren/Wohnbaufoerderung.pdf>. [01.05.2017]

EGW: Wohnen in der Seestadt D10, URL: http://www.egw.at/fileadmin/user_upload/pdf/Immobilien/Infofolder_16580.pdf. [14.05.2017]

EUOPÄISCHE UNION (2010): Amtsblatt der EU – Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Neufassung v. 18.06.2010, URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:DE:PDF> [04.05.2017]

FUTURE BY ENERGY: SAP calculation and PEA certificate.
<http://www.futurebyenergy.co.uk/sap/>. [04.07.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Wohnungen, Bauleistungen. URL: <https://www.gbv.at/Page/View/4189> [01.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN (2016): Newsletter 1/16. URL: <https://www.gbv.at/Ausgabe/View/4582>. [01.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN (2017): Gemeinnütziger Wohnbau – Bilanz und Ausblick, Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnbaus. <https://www.gbv.at/Document/View/4658>. [01.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN (2014): GBV – Jahresstatistik 2014 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen seit 1980. URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4477>. [01.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Enquete: Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. URL: <https://www.gbv.at/Page/View/4446> [17.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Plattform Wohnungsbau: Mehr Wohnraum durch kostengünstigeres Bauen. URL: <https://www.gbv.at/Page/View/4534>. [18.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Plattform Wohnungsbau: „Kostentreiber im Wohnungsbau“. URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4533>. [23.05.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN (2014): Newsletter 1/14. URL: <https://www.gbv.at/Ausgabe/View/4359> [08.08.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Mehr Differenzierung im sozialen Wohnbau. URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4281>. [23.08.2017]

GBV- ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUGNGEN:
Gemeinnütziger Wohnbau – Bilanz und Ausblicke (Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm). URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4243> [19.09.2017]

GOVERNMENT NL: Rented housing. URL: <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>. [21.04.2017]

GOV.UK (2013): Standard Assessment Procedure.URL:

<https://www.gov.uk/guidance/standard-assessment-procedure>. [04.07.2017]

GROSCHOPF, Dieter; TROJAN Michaela: Der geförderte Wiener Wohnungsbau, in Planerin 4_13. URL: http://www.srl.de/dateien/dokumente/de/Planerin%204-13_Groschopf_Trojan.pdf. [10.04.2017]

HOEKSTRA, Joris (2013): Social housing in the Netherlands, TU Delft, URL:

<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid/download>. [21.04.2017]

HOUSING EUROPE (2010): Social Housing in Europe – The United Kingdom. URL:

<http://www.housingeurope.eu/resource-126/social-housing-in-europe>. [28.06.2017]

HOUSING EUROPE (2010): Social Housing in Europe – Sweden. URL:

<http://www.housingeurope.eu/resource-125/social-housing-in-europe>. [25.04.2017]

HOUSING EUROPE (2013): Dutch social housing is becoming more eco-friendly. URL:

<http://www.housingeurope.eu/resource-180/dutch-social-housing-is-becoming-more-eco-friendly>. [05.07. 2017]

HOUSING EUROPE (2015): AEDES Energy-label social housing 2015. URL:

https://infogram.com/aedes_energy_labelsocial_housing_2015. [05.07.2017]

IBO – ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUEN UND ÖKOLOGIE: Gebäudepässe.

URL: <http://www.ibo.at/de/oekopass/index.htm>. [10.05.2017]

IT & TELEKOMFÖRETAGE (2010): ICT and energy efficiency in Sweden, URL:

<http://www.government.se/49b758/contentsets/f496d0e0cc864e8fa57b22ea247a829e/report-ict-and-energy-efficiency-in-sweden>. [05.07.2017]

KALUSCHE, Wolfdietrich (2011): Grundflächen und Planungskennwerte von

Wohngebäuden. URL: [https://www-docs.tu-](https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2011/Udo_Blecken_Grundfl%C3%A4chen_Wohnbauten.pdf)

[cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-](https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2011/Udo_Blecken_Grundfl%C3%A4chen_Wohnbauten.pdf)

[Wolfdietrich/2011/Udo_Blecken_Grundfl%C3%A4chen_Wohnbauten.pdf](https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2011/Udo_Blecken_Grundfl%C3%A4chen_Wohnbauten.pdf) [01.10.2017]

KLIMA-AKTIV: Berechnungstool der Österreichischen Energieagentur. URL:

https://www.klimaaktiv.at/service/tools/erneuerbare/pv_rechner.html [01.10.2017]

KLIMA- UND ENERGIEFOND: TQB der ÖGNB. URL: [http://mustersanierung.at/Erste-](http://mustersanierung.at/Erste-Schritte/zertifizierungssysteme/TQB-der-OEGNB/)

[Schritte/zertifizierungssysteme/TQB-der-OEGNB/](http://mustersanierung.at/Erste-Schritte/zertifizierungssysteme/TQB-der-OEGNB/). [11.05.2017]

KNOOP, Milena (2016): Gebäudezertifizierung für nachhaltiges Bauen, in: Umwelt Dialog v. 14.03.2016, URL:

<http://www.umweltdialog.de/de/wirtschaft/branchen/2016/Gebaeudezertifizierung-fuer-nachhaltiges-Bauen.php>. [06.07.2017]

KURIER (2017): Wohnen wird weiter wesentlich teurer, in Kurier v. 30.05.2017, URL:

<https://kurier.at/wirtschaft/wohnen-wird-weiter-wesentlich-teurer/266.892.798>. [30.06.2017]

KWASNIEWSKI, Nicolai (2017): Sozialer Wohnungsbau – Massiv gefördert, kaum gebaut, in: Spiegel v. 30.03.2017, URL: <http://www.spiegel.de/forum/wirtschaft/sozialer-wohnungsbau-massiv-gefoerdert-kaum-gebaut-thread-584963-1.html> [31.07.2017]

LAND OÖ: „Junges Wohnen“ startet in Pregarten, in: Medienservice. URL: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/158738.htm>. [11.04.2017]

LERSCH, Philipp (2009): Öffentlicher Wohnungsbau und residentielle Segregation - Räumliche Strukturen der Wohnortwahl am Beispiel Großbritannien und Deutschland, Diskussionspapiere aus der Fakultät für Sozialwissenschaft, Ruhr- Universität Bochum, URL: <https://www.sowi.rub.de/mam/content/fakultaet/diskuss/dp09-01.pdf>. [26.04.2017]

LUDWIG, Michael (2017): Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien, URL: http://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf [19.09.2017]

MELZER, Helmut (2013): Sozialer Wohnbau in der EU: Was heißt hier günstig wohnen, in: wohnnet Business v. 18.10.2013. URL: <http://www.wohnnet.at/business/branchen-news/sozialer-wohnbau-10409>. (20.04.2017)

MESSNER, Sonja (2015): Mieten, kaufen, wohnen, in: Bauzeitung 22, URL: http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/bauzeitung_22-2015.pdf. [29.06.2017]

MUNDT, Alexis; AMANN, Wolfgang (2009): Evaluierung der Subjektförderung in Wien, im Auftrag des Landes Wien, Wien, URL: <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5315>. [11.06.2017]

MÜNCH, Sybille (2006): Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945, Schader Stiftung. URL: <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/wohnungspolitik/artikel/bundesdeutsche-wohnungspolitik-seit-1945/>. [07.07.2017]

NATURVARDSVEKET (2008): Sweden's environmental objectives. URL: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/978-91-620-8324-3.pdf?pid=4011>. [29.07.2017]

NAWOH: Der Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau – NaWoh. URL: <http://www.nawoh.de/>. [10.07.2017]

ÖGNB – ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN: ÖGNB BEWERTUNG. URL: <https://www.oegnb.net/tqbttest.htm>. [11.05.2017]

ÖGNB – ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN: Die Projekte 2017. URL: https://www.oegnb.net/upload/file/bauz_projekte2017_28-02-17_web.pdf. [14.05.2017]

ÖGUT et.al. (2013): WoZuBau – Zukunft Wohnbauförderung, Energiepolitische Effektivität der Wohnbauförderung und Energieberatung steigern. Endbericht Neue

Energien 2020, URL: https://www.oegut.at/downloads/pdf/bi_wozubau_endbericht.pdf. [20.08.2017]

OIB – ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK (2015): OIB Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz. URL: https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_6_26.03.15.pdf. [04.07.2017]

REISINGER, Julia; KOVACIC Iva; GLÖGGLER, Jens (2016): Ökobilanzierung Passivhaus-Wohnanlage Lodenareal, 1. Auflage – Innsbruck-Wien: Haymonverlag

RADIO SCHWEDEN (2015): Krise auf dem Wohnungsmarkt – Regierung verspricht 250.000 Wohnungen, in Sverigesradio v. 27.08.2015, URL: <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=2108&artikel=6242175>. [25.04.2017]

SABO: Energy efficiency improvements. URL: http://www.sabo.se/om_sabo/english/Sidor/-Energy-efficiency.aspx. [05.07.2017]

SCANLON, Kathleen; WHITEHEAD Christine, ARRIGOITIA Melissa Fernandez (2014): Social Housing in Europe, 2. Auflage - United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014

SCHREGLMANN, Bernhard (2013): Das Konzept „Passivhaus“ steht derzeit auf dem Prüfstand, in: Salzburger Nachrichten v. 02.06.2013, URL: <http://www.salzburg.com/nachrichten/rubriken/besteimmobilien/immobilien-nachrichten/sn/artikel/das-konzept-passivhaus-steht-derzeit-auf-dem-pruefstand-61017/>. [13.07.2017]

SCHWALDT, Norbert (2016): Warum Gutverdiener so viele Sozialwohnungen blockieren, Zeitung Welt, in Welt v. 02.03.2016, URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article152819526/Warum-Gutverdiener-so-viele-Sozialwohnungen-blockieren.html>. [28.07.2017]

SCHWARZE, Uwe (2009): Wohnungsnot, Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe im Wohlfahrtsstaat Schweden, in ZSR 55, Heft 2, S. 177-200, URL: https://www.hawk-hhg.de/sozialarbeitundgesundheit/media/Schwarze_in_ZSR_2-2009_Wohnungsnot.pdf. [23.04.2017]

SCHWEDEN-aktuell (2011): Eine Wohnung in Schweden kaufen, in: Schweden Aktuell v. 21.03.2011, URL: <http://schweden-aktuell.blogspot.co.at/2011/03/eine-wohnung-in-schweden-kaufen.html>. [24.04.2017]

SEITL, Dieter (2015): Junges Wohnen: 320 € Miete für 45 Quadratmeter große Neuwohnungen, in: OÖ Nachrichten v. 18.02.2015, URL: <http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/innviertel/Junges-Wohnen-320-Euro-Miete-fuer-45-Quadratmeter-grosse-Neuwohnungen;art70,1651853> [11.04.2017]

SHAH, Nadja (2014): Der soziale Wohnbau und das EU Wettbewerbsrecht, in Blog Arbeit-Wirtschaft v.20.03.2014, URL: <http://blog.arbeit-wirtschaft.at/der-soziale-wohnbau-und-das-eu-wettbewerbsrecht/>. [30.07.2017]

SILBUM, Talea; BITTNER Philip: Schweden wird 2045 klimaneutral, in: Enorm-Magazin. <https://enorm-magazin.de/schweden-wird-2045-klimaneutral>. [29.07.2017]

SOZIALLEISTUNGEN.INFO: Wohnberechtigungsschein (WBS). URL: <http://www.sozialleistungen.info/themen/wohnberechtigungsschein.html>. [27.04.2017]

STAGEL, Wolfgang (2007): Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich. Auszug aus WISO 1/2007, Linz, URL: www.isw-linz.at/themen/dbdocs/LF_Stagel_1_06.pdf. [15.07.2017]

STATIC TIROL: Modell 5-Euro-Wohnen. URL: https://www.static.tirol.gv.at/t3tirol/uploads/media/5_Euro_Wohnen_PA_AnlageNEU.pdf. [09.04.2017]

STATISTA (2015): Anteil der Miete für selbstgenutzten Wohnraum am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen privater Haushalte in den Niederlanden von 2005 bis 2015. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/459671/umfrage/mietanteil-am-haushaltseinkommen-privater-haushalte-in-schweden/> [27.06.2017]

STATISTA (2015): Anteil der Miete für selbstgenutzten Wohnraum am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen privater Haushalte in den Niederlanden von 2005 bis 2015. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/459666/umfrage/mietanteil-am-haushaltseinkommen-privater-haushalte-in-den-niederlanden/>. [27.06.2017]

STATISTIK AUSTRIA (2015): Wohnen 2015 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. URL: http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&pubId=572. [02.05.2017]

STREICHER, Gerhard; WEINGÄRTLER, Michael (2014): Wirtschaftliche Verflechtung des geförderten Wohnbaus in Wien 2010/2013 – Zusammenfassung. WIFO, Wien, URL: <http://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5854> [13.08.2017]

STREISSLER-FÜHRER, Agnes (2015): Leistbare Mieten – Leistbares Leben, ÖVI Pressekonferenz. URL: <http://docplayer.org/24689643-Leistbare-mieten-leistbares-leben-oevi-pressekonferenz.html>. [11.07.2017]

STREISSLER-FÜHRER, Agnes et.al. (2015): Leistbare Mieten – Leistbares Leben. Erstellt für ÖVI, URL: https://www.hausbesitzer.at/details/leistbare-mieten-leistbares-leben.html?file=files/inhalt/neuigkeiten/leistbares_mieten_leistbares_leben.pdf. [11.07.2017]

STREIMELWEGER, Arthur (2015): Wohnungsbau und Stadterneuerung im Manchester – Wohnungspolitik in Großbritannien. VWBF, URL: http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/Streimelweger_2015.pdf. [05.07.2017]

STÜCKLER, Heidrun (2015): Energieberatung einkommensschwacher Haushalte. Im Auftrag des BMASK, Graz, URL:

https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/5/8/2/CH3434/CMS1459846138471/07_endbericht_ebeinkommensschwachehh_jun15_inkl_anhang.pdf. [21.08.2017]

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL: SGBC. URL: <https://www.sgbc.se/in-english-2/81-english/about-sgbc>. [05.07.2017]

SUNTUM, Ulrich (2016): Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg, in: Zeitgespräch, Leibnitz, URL: <https://archiv.wirtschaftsdienst.eu/downloads/getfile.php?id=3560> [04.07.2017]

THE LOCAL (2016): This is how much it costs to rent an apartment in Sweden, in THE LOCAL v. 12.10.2016; URL: <https://www.thelocal.se/20161012/this-is-how-much-a-sublet-in-sweden-costs>. [05.07.2017]

TREBERSPURG, Martin; SMUTNY Roman: Umwelt und Planung, Forum Neues Bauen. <http://www.wettbewerbe.cc/fileadmin/wettbewerbe.cc/Media/307/Umwelt.pdf>. [12.05.2017]

VCÖ (2017): Pkw- Stellplatzverpflichtung verteuert das Wohnen. URL: <https://www.vcoe.at/news/details/vcoe-pkw-stellplatzverpflichtung-verteuert-das-wohnen>. [23.05.2017]

VERBRAUCHERZENTRALE (2017): Energieeinsparverordnung (EnEV). URL: <https://www.verbraucherzentrale.de/enev>. [30.07.2017]

VORMAGAZIN: Leistbares Wohnen – Seestadt aspern, in VOR Magazin, URL: <http://www.vormagazin.at/de/wien/553/Seestadt-aspern>. [15.05.2017]

WIEN GV: Städtische Wohnbauprogramme. URL: https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=St%C3%A4dtische_Wohnbauprogramme. [30.04.2017]

WIEN GV: Wohnen und Arbeiten an einem Ort – aspern Seestadt. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/wohnen-arbeiten/>. [12.05.2017]

WIEN GV: Bauen und Energie – aspern Seestadt. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/bauen-energie/>. [12.05.2017]

WIEN GV: Bauen-Wohnen, Alfred Adler Straße. URL: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/alfred-adler-strasse.html> [09.04.2017]

WIEN GV: Voraussetzungen für die Wohnbeihilfe. URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/wohnbeihilfe/voraussetzungen.html>. [11.08.2017]

WIEN GV: Mindestsicherung. URL: <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung/>. [12.08.2017]

WIEN GV: Wiener Energieunterstützung. URL:

<https://www.wien.gv.at/gesundheitsleistungen/energieunterstuetzung.html> [12.08.2017]

WIEN GV: Hauptförderung – Errichtung von Mietwohnungen oder Geschäftsräumen in Miete (in Mehrwohnungshäusern). URL:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html>. [13.08.2017]

WIENER BILDUNG (2013): Sozialer Wohnbau – Wien ist internationales Vorbild und besticht durch hohe Innovation. URL: <http://www.wiener-bildung.at/wohnen/sozialer-wohnbau-wien-ist-internationales-vorbild-und-besticht-durch-hohe-innovation?pass=true>. [30.04.2017]

WIENER WOHNEN: Geschichte des Wiener Gemeindebaus. URL:

<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>. [02.05.2017]

WIPPEL, Jörg (2014): Wohnbaukultur in Österreich – Geschichte und Perspektiven, 1. Auflage - Innsbruck: Studien-Verlag, 2014

WOHNBERATUNG WIEN (2017): Alle Informationen über den sozialen Wohnbau. URL:

https://wohnservice-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_Broschuere_web.pdf. [10.06.2017]

WOHNBERATUNG WIEN (2017): Einkommensgrenzen – Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien. URL: <https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/einkommensgrenzen/>. [30.06.2017]

WOHNBERATUNG WIEN: SMARTes Wohnen im Sonnwendviertel. URL:

<https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/smartes-wohnen-im-sonnwendviertel/>. [11.04.2017]

WOHNBLOG (2015): Plattform Wohnungsbau will Kostentreiber beim Wohnungsneubau beseitigen. URL: <http://www.wohnblog.at/wohnen/530-plattform-wohnungsbau-will-kostentreiber-beim-wohnungsbau-beseitigen.html>. [20.05.2017]

WOHNFONDS_WIEN: SMART-wohnen, Leitfaden für Projektteams, Bauträger und Planer. URL:

http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/wohnfonds_SMARTflyer_final.pdf. [09.04.2017]

WOHNFONDS_WIEN (2016): SMART- Wohnbauprogramm. URL:

http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/SMART_Wohnbauprogramm.pdf. [09.04.2017]

WOHNFONDS_WIEN: Neubau/ SMART-Wohnbauprogramm. URL:

<http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/165>. [09.04.2017]

WOHNFONDS_WIEN (2015): Thermisch, energetische Wohnhaussanierung. URL: http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_thewosan.pdf [20.08.2017]

WOHNSERVICE WIEN: Superförderung. URL: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/>. [13.05.2017]

WWU MÜNSTER: Wohnungsmarkt in den Niederlanden. URL: <http://www.uni-muenster.de/NiederlandeNet/nl-wissen/soziales/vertiefung/wohnungsmarkt/griechen.html>. [22.04.2017]

ZAHN, Sebastian (2016): Verschärfung der Energiestandards, in Energieheld Blog v.01.02.2016, URL: <https://www.energieheld.de/blog/enev-2016-verschaerfung-der-energiestandards/>. [29.07.2017]

9.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Energieeffizienzklassen im sozialen Wohnbau (2015)	16
Abbildung 2:	Mietpreise in London und außerhalb von London unterteilt in privaten und sozialen Mietsektor.	26
Abbildung 3:	SAP Rating für unterschiedliche Wohnformen (1996-2015)	28
Abbildung 4:	Wohnfertigstellungen in England nach Eigentümer, 1981-2011/14	29
Abbildung 5:	Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen	32
Abbildung 6:	Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	41
Abbildung 7:	Struktur des Wohnungsbestands 2014	42
Abbildung 8:	Höchstwerte für Heizenergiebedarf	45
Abbildung 9:	Unterteilung der Energieeffizienzklassen nach Gebäudekategorie	46
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem TQB-Bewertungsbogen	47
Abbildung 11:	Wohnhausanlage Bauplatz D10 Seestadt	49
Abbildung 12:	Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung im internationalen Vergleich (Anteile in Prozent) 2001	56
Abbildung 13:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2015 (Mio. €)	57
Abbildung 14:	Personen pro Haushalt (1860 - 2020)	66
Abbildung 15:	Low Budget Wohnbau in Tirol	70
Abbildung 16:	Smartes Wohnen im Sonnwendviertel	73
Abbildung 17:	Junges Wohnen in Lengau (OÖ)	75

9.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Leistbarkeit von Wohnen anhand von zwei Beispielshaushalten	4
Tabelle 2:	Anteil an Sozialwohnungen am Gesamtbestand	7
Tabelle 3:	Zugang zum sozialen Wohnbau	9
Tabelle 4:	Demografie des sozialen Wohnbaus	11
Tabelle 5:	Soziale Wohnbaumodelle in Europa	13
Tabelle 6:	Wohnverhältnisse Niederlande	14
Tabelle 7:	Gebäudebestand in Stockholm (Stadt) in %; Municipal housing companies sind kommunale Wohnungsgesellschaften	19
Tabelle 8:	Wohnungsbestand in England (Wertangaben in Mio.)	24
Tabelle 9:	Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Deutschland	31
Tabelle 10:	Obergrenze für Monatsmieten in Sozialwohnungen	33
Tabelle 11:	Wohnfertigstellungen der GBV in Wien und Österreich	40
Tabelle 12:	Bestands- und Neumieten in Österreich (Wertangaben in €/m ² beziehen sich auf Bruttomiete, Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)	43
Tabelle 13:	Gebäudeklassifizierung	45
Tabelle 14:	Gegenüberstellung geförderte Wohnung und Wohnungen mit Superförderung	50
Tabelle 15:	Kosten für Heizenergie (Hei+WaWa), Hilfsenergie, Wartung Heizung/Lüftung	53
Tabelle 16:	Schwerpunkte des großvolumigen Sanierungsförderung (Ø2010-2013)	63
Tabelle 17:	Einkommensgrenzen (eigene Darstellung)	78
Tabelle 18:	Gegenüberstellung von Leistbarkeitsparametern (eigene Darstellung)	79
Tabelle 19:	Baukosten Durchschnitt 2011	89
Tabelle 20:	Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße und Art der Förderung	92
Tabelle 23:	Kostenzusammenstellung	94
Tabelle 24:	Vereinfachte Bauträgerkalkulation (Eigene Darstellung)	96
Tabelle 25:	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	97
Tabelle 26:	Zusammenfassung	97