
 MSc Programm
Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist an der Universitätsbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
<http://www.ub.tuwien.ac.at>

 **TU UB**
WIEN Universitätsbibliothek

The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.
<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



Gemeinnütziger Wohnbau im Südburgenland – Die Entwicklung und Bedeutung gemeinnütziger Bauvereinigungen im ländlichen Raum am Beispiel der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS

Katharina Stangl, Bakk. phil.

00503345

Wien, 08.04.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **KATHARINA STANGL, BAKK. PHIL.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU IM SÜDBURGENLAND – DIE ENTWICKLUNG UND BEDEUTUNG GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN IM LÄNDLICHEN RAUM AM BEISPIEL DER OBERWARTER SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT", 89 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.04.2019

Unterschrift

Vorwort

Im Südburgenland aufgewachsen, fiel mir in den letzten Jahren vermehrt auf, dass sich die Wohnlandschaft in dieser Region zunehmend verändert. Wo früher weit und breit fast ausschließlich traditionelle Einfamilienhäuser zu sehen waren, entstehen laufend mehr Siedlungswohnbauten und Reihenhäuser – selbst in den kleinsten Dörfern mit nur wenigen 100 Einwohnern. Bei näherer Betrachtung stellte ich fest, dass es sich dabei größtenteils um Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen handelt. Meine Neugier, den Motiven des gemeinnützigen Wohnbaus im südlichen Burgenland auf den Grund zu gehen, war schnell geweckt.

Die folgende Arbeit gibt einen Überblick über die Beweggründe des gemeinnützigen Wohnbaus im Südburgenland und beleuchtet die aktuellen und zukunftsweisenden Entwicklungen.

Zur leichteren Lesbarkeit dieser Masterthesis wurde auf eine gendergerechte Ausdrucksweise verzichtet.

Ich widme diese Arbeit meiner Familie im Südburgenland.

Besonderen Dank möchte ich meinem Vater OStR Mag. Reinhard Stangl für seine Unterstützung und konstruktive Kritik aussprechen. Außerdem bedanke ich mich bei meinen Interviewpartnern KommR Dir. Dr. Alfred Kollar, Prok. Mag. Angelika Mayer-Handler und Bgm. Bernd Strobl sowie bei Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS für die Betreuung der Masterthesis.

Kurzfassung

Der gemeinnützige Wohnbau erlangt in den letzten Jahren im Burgenland und im Besonderen im Südburgenland einen immer größeren Stellenwert. Diese Region ist ein wirtschaftlich sehr schwach strukturiertes Gebiet mit wenigen Arbeitsplätzen, niedriger Kaufkraft und Dörfern, die von starker Abwanderung gekennzeichnet sind. Hier kommt dem Engagement der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen eine große Bedeutung zu. Unter den vier als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen im Burgenland nimmt vor allem die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft eine dominante Rolle ein. Die Gemeinnützigen schaffen ein attraktives Angebot, welches der Abwanderung entgegenwirken und damit zur Aufrechterhaltung der dörflichen Lebensweise beitragen kann. In diesem Sinne sind sie die Hoffnungsträger von vielen Bürgermeister*innen, vor allem in den kleinen Gemeinden des Südburgenlandes. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen versuchen ihr Angebot stetig zu attraktivieren. Die Herausforderung besteht darin, in einem strukturschwachen Gebiet ein ansprechendes und zugleich leistbares Angebot zu schaffen. Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft beschreitet dabei ständig neue Wege und versucht durch zahlreiche Maßnahmen für die Region und die Bevölkerung attraktiv zu bleiben. Die Wohnbauten haben den Ruf ortsbildstörend bzw. nur stadtauglich zu sein abgelegt und schaffen es, sich harmonisch in das dörfliche Umfeld einzufügen. Es werden Wohnungen geschaffen, die auf die jeweilige Lebenssituation und den Lebensabschnitt der Menschen zugeschnitten sind. Dazu zählen Starterwohnungen für junge Erwachsene, barrierefreie Kleinwohnungen für die immer älter werdende Bevölkerung oder auch das Modell des Mehrgenerationenwohnens, das alle Altersgenerationen erfolgreich unter einem Dach vereint. Immer wichtiger wird auch das Thema Klimaschutz und so geht man neue Wege hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien, auch was die Energiegewinnung oder Heizsysteme betrifft, zudem beschäftigt man sich mit ressourcenschonendem Umgang von Bodenflächen und unternimmt erste Schritte in Richtung Passivbauweise, die wiederum mit neuen Herausforderungen verbunden ist.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
2	GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU	4
2.1	GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN (GBV)	4
2.2	ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN – REVISIONSVERBAND	5
2.3	WOHNBAUFÖRDERUNG	6
2.3.1	<i>Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Mietwohnung</i>	7
2.4	HISTORISCHER ÜBERBLICK	9
2.5	GESELLSCHAFTLICHE NOTWENDIGKEIT	11
3	DIE UNTERSUCHTE REGION	13
3.1	DAS SÜDBURGENLAND	14
3.1.1	<i>Demografische Eckdaten</i>	14
3.1.2	<i>Geburten- und Wanderungsbilanz</i>	15
3.1.3	<i>Wirtschaftliche Schwäche</i>	15
3.1.4	<i>Wohnungs- und Gebäudebestand</i>	17
4	DIE ENTWICKLUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IM SÜDBURGENLAND	19
4.1	DIE AKTEURE	19
4.1.1	<i>Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG)</i>	22
4.2	ENGAGEMENT IM SÜDBURGENLAND	23
4.2.1	<i>Billiger Süden, teurer Norden</i>	24
4.2.2	<i>Engagement in Kleinstgemeinden</i>	25
4.2.3	<i>Standortentscheidungen</i>	26
4.3	RETTUNG FÜR DIE ENTLERUNG DES LÄNDLICHEN RAUMES	27
4.4	BEDEUTUNG AUS DER SICHT EINER BETROFFENEN GEMEINDE	28

5	NEUE WEGE ODER MEHR VOM GLEICHEN?	31
5.1	ATTRAKTIVER BAUEN	31
5.1.1	<i>Kunst am Bau</i>	34
5.2	VOM ORTSRANDENTWICKLER ZUM ORTSKERNGESTALTER	36
5.2.1	<i>Überbauen statt versiegeln</i>	39
5.3	FINANZIELLE ANREIZE	42
5.3.1	<i>Junges Wohnen im Burgenland</i>	44
5.4	WOHNEN IM FORTGESCHRITTENEN ALTER	46
5.5	MEHRGENERATIONENWOHNEN	48
5.6	ENERGIEHÄUSER	50
5.6.1	<i>Zukunftshaus 2020</i>	50
5.6.2	<i>EnergiePlus-Wohnhaus</i>	53
5.6.3	<i>Klimagerechtes Bauen versus Wirtschaftlichkeit</i>	54
6	RESÜMEE UND AUSBLICK	57
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	59
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	61
	ANHANG	65

1 Einleitung

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen¹. Vor allem leistbares Wohnen steht seit einigen Jahren immer wieder im Fokus politischer Diskussionen, da qualitativ hochwertiger Wohnraum zunehmend teurer wird. Weil der Markt alleine dieses Bedürfnis nicht mehr in sozial angemessener Weise erfüllen kann, obliegt die Bereitstellung und Sicherung leistbaren Wohnraums dem Staat. Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, wurden die dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben der Daseinsvorsorge im Wohnungs- und Siedlungsbereich den gemeinnützigen Bauvereinigungen übertragen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft kann demnach als Produkt und Instrument der staatlichen Verpflichtung zum sozialen Wohnbau betrachtet werden.²

Der Anteil der Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden, nimmt in Österreich seit Jahren sukzessive zu. Diese Tendenz betrifft nicht nur die großen Städte und Ballungszentren, sondern macht auch vor den kleinen Dörfern in ländlichen Gebieten keinen Halt. Laut Statistik Austria stieg die Anzahl der mehrgeschossigen Wohnbauten seit der letzten Volkszählung im Jahr 2001 doppelt so hoch an als die Ein- und Zweifamilienhäuser. Von allen Bundesländern ist dieser Unterschied am deutlichsten im Burgenland zu sehen.³ In der vorliegenden Masterthesis werden speziell die Entwicklung und Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus im Südburgenland näher beleuchtet. Dazu zählen die drei politischen Bezirke Oberwart, Güssing und Jennersdorf.

Um eine Einführung in die Thematik zu geben, werden zu Beginn der Arbeit zunächst der Begriff des gemeinnützigen Wohnbaus im Allgemeinen und seine historische Entwicklung sowie die gesellschaftliche Notwendigkeit in engem Zusammenhang mit der Wohnbauförderung beschrieben. In weiterer Folge wird dann gezielt auf das Südburgenland und seine Besonderheiten näher eingegangen. In diesem Abschnitt werden die demografischen Eckdaten, Geburten- und Wanderungsbilanz sowie die wirtschaftliche Schwäche dieser Region genauer erläutert.

¹ vgl. AEMR Art. 25

² vgl. Funk (1984), S. 329

³ vgl. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html, abgerufen am 25.03.2019

Das Hauptkapitel der vorliegenden Masterthesis beschäftigt sich mit der Analyse des gemeinnützigen Wohnbaus im Südburgenland. Im ersten Teil werden die Akteure und ihr Engagement sowie die Motive zur Standortentscheidung beschrieben. Dabei wird auch auf die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für die Gemeinden aus Sicht eines betroffenen Bürgermeisters näher eingegangen. Der zweite Teil befasst sich mit den zahlreichen Maßnahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen, um den sozialen Wohnbau in dieser Region ansprechend bzw. noch attraktiver für die Bürger zu gestalten.

Aufgrund mangelnder Literatur zu diesem Thema baut die vorliegende Arbeit vor allem auf der Aufbereitung aktuellster Daten aus Statistiken, Umfragen, Berichten und Artikeln aus Fachzeitschriften oder Onlinequellen sowie Experteninterviews auf.

Folgende Experten standen für ein persönliches Interview zur Verfügung:

- KommR Dir. Dr. Alfred Kollar
Vorstand und Geschäftsführer der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft
Interview am 25.02.2019 in Oberwart

- Prok. Mag. Angelika Mayer-Handler
Geschäftsführerin der Neuen Eisenstädter
Interview am 13.02.2019 in Eisenstadt

- Bgm. Bernd Strobl
Bürgermeister der Marktgemeinde Ollersdorf
Interview am 24.01.2019 in Ollersdorf

Die Interviews sind dem Anhang der Arbeit beigelegt. Die Ergebnisse der Befragungen wurden in den Fließtext der einzelnen Kapitel eingearbeitet.

Die zentralen Forschungsfragen der vorliegenden Masterthesis lassen sich wie folgt formulieren:

Sind gemeinnützige Wohnbauten *die* Zukunftsform des Wohnens im Südburgenland?

Handelt es sich dabei um ein brauchbares Rezept, um der Abwanderung und in weiterer Folge der Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken?

Welche Zukunftschance hat diese Form des Wohnens?

Ziel dieser Arbeit ist es, diese Fragen rund um den gemeinnützigen Wohnbau im Südburgenland anhand der gewählten Methodik zu beantworten und die Motive, Bedeutung sowie aktuelle und zukunftsweisende Entwicklungen aufzuzeigen.

2 Gemeinnütziger Wohnbau

Für ein besseres Verständnis der vorliegenden Arbeit scheint es sinnvoll, zunächst einige Schlüsselbegriffe, die den gemeinnützigen Wohnbau in Österreich ausmachen, näher zu erläutern. Neben den zentralen Begriffsbestimmungen gibt dieses Kapitel einen Überblick über die historische Entwicklung und gesellschaftliche Notwendigkeit der Wohnungsgemeinnützigkeit.

2.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen (gBV)

Das Wort „gemeinnützig“ beschreibt im Wesentlichen bereits das Selbstverständnis und die Absicht einer solchen Bauvereinigung. Im Gegensatz zu privaten Unternehmen, die aus ihren Projekten maximale Gewinne erzielen möchten, steht bei den Gemeinnützigen das Wohl der Gesellschaft im Vordergrund. Dieser Grundgedanke ist in Österreich im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verankert:

§ 1. (1) Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung.

(3) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines

*Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.*⁴

Demzufolge dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen, im Folgenden auch gBV genannt, nur beschränkt Gewinne machen. Das bedeutet, dass gBV von ihren Kunden nicht mehr, aber auch nicht weniger Entgelt verlangen können, als für die Errichtung und Erhaltung des Wohngebäudes notwendig ist. Erwirtschaftete Erträge müssen wiederum für weitere Wohnbautätigkeiten im Inland verwendet werden. *„Das vorhandene Eigenkapital ist als sozialpolitisches Stiftungskapital zu erhalten und zu vermehren, um den Anforderungen der sozialen Marktwirtschaft und der leistbaren Wohnversorgung für kommende Generationen zu entsprechen.“*⁵ Im Gegenzug dazu bestehen Steuervergünstigungen, wie zum Beispiel die Befreiung der Körperschaftsteuer. Das Grundprinzip der gBV lässt sich somit wie folgt zusammenfassen: Steuerbegünstigung gegen Gewinnverzicht und Vermögensbindung.

Gemeinnützige Bauvereinigungen werden in Österreich umgangssprachlich oft als „Wohnbaugenossenschaften“ bezeichnet, wenngleich diese Bezeichnung rechtlich eigentlich nicht stimmt. Eine Genossenschaft ist immer eine gemeinnützige Bauvereinigung, aber nicht jede gemeinnützige Bauvereinigung ist genossenschaftlich organisiert. Dennoch findet diese Generalisierung im allgemeinen Sprachgebrauch häufig Verwendung. So hat sich im Laufe der Zeit auch der Begriff „Genossenschaftswohnung“ für eine von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Wohnung eingebürgert.⁶

2.2 Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Zur Kontrolle der Einhaltung der im WGG festgeschriebenen Vorschriften gibt es den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. Er ist der Dachverband aller inländischen gBV und verzeichnet aktuell rund 190 Mitglieder. Jede österreichische gemeinnützige Bauvereinigung ist automatisch Mitglied des

⁴ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, abgerufen am 15.01.2019

⁵ Amann/Lugger (2016), S. 377

⁶ vgl. <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>, abgerufen am 16.01.2019

Revisionsverbandes. Der Verband fungiert einerseits als Interessensvertretung und andererseits als genossenschaftlicher Revisionsverband der gBV.⁷

Neben den im WGG aufgezählten regulativen Prinzipien, wurde auf Bundesebene eine Reihe von Verordnungen zur Revision erlassen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen somit strengen Kontrollrichtlinien. Bei den jährlichen Überprüfungen durch die Landesbehörde als staatliche Aufsicht und den Revisionsverband mit seinen unabhängigen Revisoren werden vor allem die Gesetzeskonformität, der Geschäftsbetrieb, die Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gemeinnützigen Preisbestimmungen überwacht. Die gBV müssen sich somit einer umfassenden Rechnungs-, Gebarungs- und Wirtschaftlichkeitsprüfung unterziehen. Auf der Website des Revisionsverbandes heißt es: *„Bei den Gemeinnützigen existiert das dichteste Kontrollnetz, das jemals für eine Branche geschaffen wurde.“*⁸ Für geordnete wirtschaftliche Verhältnisse wird ein Gebarungsvermerk vergeben, also ein öffentlicher Nachweis der Ordnungsmäßigkeit.⁹ Erhält eine gemeinnützige Bauvereinigung einen uneingeschränkten Bestätigungs- und Gebarungsvermerk, ist dies für den Mieter ein Qualitätssiegel für Sicherheit und Konsumentenschutz. Seit Anfang des Jahres sind die gBV durch eine Novelle in der Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) außerdem verpflichtet, einen Corporate-Governance-Bericht zu erstellen, welcher die Vorschriften, Werte und Grundsätze der Unternehmensführung beinhaltet.

2.3 Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung stellt eine wesentliche Grundlage für leistbares Wohnen dar und wird oft als das Kernstück des heimischen Sozial- und Wirtschaftssystems bezeichnet. *„Als Mittel zur Armutsbekämpfung ist die Wohnbauförderung ein staatliches Solidaritäts-instrument und ein wichtiger Teil unseres Generationenvertrages.“*¹⁰

Ausgehend von dem Gedanken, dass Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen ist, soll mit der Wohnbauförderung die Schaffung und der Erhalt von qualitativ hochwertigem Wohnraum sichergestellt werden. *„Leistbare Wohnungen und Eigenheime in*

⁷ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4117>, abgerufen am 15.01.2019

⁸ <https://www.gbv.at/Page/View/4183>, abgerufen am 19.01.2019

⁹ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4108>, abgerufen am 15.01.2019

¹⁰ Amann/Lugger (2016), S. 12, 55

*genügender Zahl und in entsprechender Qualität sollen für eine ständige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sorgen. Die Wohnbauförderung ist ein wichtiges soziales Instrument, ein wichtiger Motor für die Wirtschaft und leistet ihren Beitrag zu einer aktiven Klimaschutzpolitik.*¹¹ Ziel der Wohnbauförderung ist es, den Wohnbau so attraktiv und leistbar wie möglich zu gestalten. Mithilfe ansprechender Wohnbauförderungsmittel soll die Bereitstellung relativ günstiger Wohnungen mit hohen ökologischen Standards sichergestellt werden.

Die Richtlinien zur Förderung unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland, weshalb es keine österreichweite einheitliche Wohnbauförderung gibt. Je nach Landesregierung werden die Ansprüche, Förderart und Förderhöhe unterschiedlich umgesetzt. Grundsätzlich wird im geförderten Wohnbau zwischen Subjekt- und Objektförderung unterschieden. Während die Subjektförderung individuelle finanzielle Hilfsmittel wie Wohnbeihilfe und Mietzinsbeihilfe oder Eigenmittellersatzdarlehen an einzelne Personengruppen umfasst, betrifft die Objektförderung die Vergabe von Fördermitteln an Bauunternehmen. Die Objektförderung reicht von Landesdarlehen über Annuitätenzuschüsse bis hin zu einmaligen oder laufenden Zuschüssen und Beiträgen. Anders als bei der Subjektförderung werden bei der Objektförderung häufig alle drei Förderungsarten in Anspruch genommen.¹² Die Entwicklung der Förderausgaben verzeichnet bundeslandweise starke Unterschiede, durchschnittlich gesehen betreffen aktuell rund 50 Prozent der Ausgaben die Objektförderung im großvolumigen Neubau.¹³

2.3.1 Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Mietwohnung

Die Voraussetzungen, um eine geförderte Wohnung in einem gemeinnützigen Wohnbau anmieten bzw. in weiterer Folge erwerben zu können, sind in jedem Bundesland unterschiedlich geregelt. Begünstigte Personen sind zum Beispiel österreichische Staatsbürger oder diesen Gleichgestellte (wie EU- oder EWR-Bürger, Nicht-EU-Bürger mit Aufenthaltsgenehmigung), die einen dringenden Wohnbedarf haben. Der Förderwerber muss volljährig sein und die Wohnung zu seinem Hauptwohnsitz machen, was bedeutet, dass diese nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden kann. Zudem bestehen bei geförderten Wohnungen Einkommensobergrenzen, die nicht überschritten

¹¹ <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung>, abgerufen am 16.01.2019

¹² vgl. Auer (2017), S. 17f

¹³ vgl. Amann/Lugger (2016), S. 12

werden dürfen. Maßgebend ist dabei das Nettojahreseinkommen, welches im Kalenderjahr vor der Antragsstellung bezogen wurde. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnbauförderung sozial- und einkommensschwächeren Personen die Möglichkeit gibt, ihren dringenden Wohnbedarf abzudecken.¹⁴

Die burgenländische Wohnbauförderung (WBF) sieht dabei aktuell folgende Obergrenzen vor:

Haushaltsgröße	Einkommensobergrenze/Jahr (netto)
1 Person	38.000 Euro
2 Personen	65.000 Euro
3 Personen	66.500 Euro
4 Personen	68.000 Euro
5 Personen und mehr	70.000 Euro

Abbildung 1: Einkommensobergrenzen laut burgenländischer WBF

Neben den festgelegten Einkommensobergrenzen muss der Wohnungswerber auch über ein gewisses Mindesteinkommen im Monat verfügen, um die Bedingungen zur Erlangung einer geförderten Wohnung zu erfüllen. Diese Regelung ist insbesondere für die Gewährleistung der Rückzahlung des Darlehens bedeutend.¹⁵

Das Mindesteinkommen pro Monat für einen Förderungswerber im Burgenland ist aktuell wie folgt geregelt:

Haushaltsgröße	Mindesteinkommen/Monat (netto)
1 Person	870 Euro
2 Personen	1.200 Euro
3 Personen	1.350 Euro
4 Personen und mehr	1.500 Euro

Abbildung 2: Mindesteinkommen laut burgenländischer WBF

¹⁴ vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>, abgerufen am 23.02.2019

¹⁵ vgl. ebd., abgerufen am 23.02.2019

Darüber hinaus können je nach Bundesland weitere Voraussetzungen notwendig sein.

2.4 Historischer Überblick

Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen blicken in Österreich auf eine über 100-jährige Tradition zurück. Seine Wurzeln findet der gemeinnützige Wohnbau Mitte des 19. Jahrhunderts, als die Mehrheit der Bevölkerung in dicht besiedelten Gebieten zu miserablen Wohnbedingungen hauste. Bis zum Ersten Weltkrieg waren vor allem private Unternehmen für den Wohnbau in Österreich verantwortlich. Die Baukosten und sanitäre Ausstattung mussten demnach möglichst geringgehalten werden, während die Mieten relativ hoch angesetzt wurden. Für den durchschnittlichen Bürger waren die Mietpreise kaum erschwinglich und so kam es nicht selten vor, dass in einer Einzimmerwohnung 15 Personen oder mehr lebten.¹⁶ Ihren Höhepunkt erreichte die Wohnungsnot zu Beginn des Industriezeitalters in der Revolution von 1848. Um dem Elend in den Ballungszentren entgegenzuwirken, wurden von engagierten Gemeinden erstmals „Armenwohnungen“ errichtet.¹⁷

Basierend auf dem Vereinspatent von 1852 und dem Reichsgesetz über das Vereinsrecht 1867 wurde im Jahr 1868 die „Wiener gemeinnützige Bau-Gesellschaft“ als erste gemeinnützige Bauvereinigung gegründet. Ein Jahr später entstand in Wiener Neustadt die „Arbeiter-Bau-Association“, die sich für den Bau von rund 50 Ein- und Mehrfamilienhäusern verantwortlich zeichnete. Es folgten weitere Gründungen, wobei die Bautätigkeit der ersten Wohnbauvereinigungen relativ bescheiden war und sich in erster Linie auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für die wohlhabende Oberschicht konzentrierte.¹⁸ Der Börsenkrach im Jahr 1873 und die damit verbundene Wirtschaftskrise bedeutete das Ende für den Großteil der bis dahin aktiven Bauvereinigungen.¹⁹

Ein wichtiger Meilenstein in der Entstehung der gemeinnützigen Bauvereinigungen war der 1908 gegründete „Kaiser Franz Joseph I. Regierungs-Jubiläumsfond“, wo

¹⁶ vgl. Lugger (1994), S. 18f

¹⁷ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4184>, abgerufen am 17.01.2019

¹⁸ vgl. Eckhardt (2003), S. 75

¹⁹ vgl. Ludl (1998), S. 333

unter anderem die Gewinnbeschränkung definiert war. Mit dem Fonds wurden Darlehen an Bauvereinigungen gewährt, um günstige und hochwertige Wohnungen für k.u.k. Staatsbeamte und Salinenarbeiter zu errichten. Die Gewinnausschüttung durfte pro Jahr nicht mehr als 4 Prozent ausmachen und die Mieten mussten angemessen sein.²⁰ Gemeinsam mit dem 1910 erlassenen „Wohnungsfürsorgegesetz“ führte dies zur Gründung einer Vielzahl von Baugenossenschaften, die sich während des Ersten Weltkrieges jedoch größtenteils wieder auflösten.²¹

Mit dem „Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds“ war 1921 eine weitere kurze Gründungswelle spürbar, ausgelöst durch die sogenannte „Wiener Siedlerbewegung“. In Folge der Nahrungsmittelknappheit und verheerenden Wohnsituation nach dem Ersten Weltkrieg errichteten die Bürger in Eigenregie notdürftige Behausungen am Stadtrand. Die ersten „wilden“ Siedler schlossen sich später zu genossenschaftlich organisierten Siedlerbewegungen zusammen und erhielten von der Gemeinde Wien Unterstützung.²² Durch die Wirtschaftskrise ging die Bautätigkeit ab 1925 allerdings wieder zurück. Während des Zweiten Weltkrieges spielte die nach wie vor bestehende Baugenossenschaftsstruktur eine eher untergeordnete Rolle.²³

Die historisch bedeutendste Zeit in ihrer Entwicklung erlebten die gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Wiederaufbauzeit der Nachkriegsjahre. Ausschlaggebend für diese dritte Gründungswelle waren vor allem der „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ von 1948 und der wieder ins Leben gerufene „Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds“.²⁴ Mit dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurden zinslose Darlehen mit 100 und später 75 Jahren Laufzeit vom Staat gewährt. 1954 trat schließlich ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Kraft, welches erstmals die Bundesländer zur Aufbringung der Fördermittel in die Pflicht nahm. Je nach Bundesland wurden Darlehen bis zu 90 Prozent der Baukosten bei einer Eigenkapitalquote von mindestens 10 Prozent gewährt.²⁵ Die günstigen Voraussetzungen bewirkten das Entstehen einer Vielzahl von Baugenossenschaften. Zu Beginn der Zweiten Republik gab es österreichweit bereits 141 gemeinnützige Bauvereinigungen, zehn Jahre später war das Rekordniveau von 361

²⁰ vgl. Luggner (1994), S. 26

²¹ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4184>, abgerufen am 17.01.2019

²² vgl. Ludl (1998), S. 337

²³ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4184>, abgerufen am 17.01.2019

²⁴ vgl. ebd., abgerufen am 17.01.2019

²⁵ vgl. Brazda (1993), S. 129f

erreicht. In den darauffolgenden Jahren ging die Anzahl der Wohnbaugenossenschaften durch Zusammenschlüsse und Fusionierungen sukzessive wieder zurück. Aktuell sind in Österreich rund 190 gemeinnützige Bauvereinigungen eingetragen.²⁶

2.5 Gesellschaftliche Notwendigkeit

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen konnten im Frühjahr 2016 die Fertigstellung der millionsten Wohnung verzeichnen. Über 40.000 Familien bzw. 100.000 Personen in Österreich leben in einer gBV-Wohnung. Dieser Wohnungsbestand ist zur Versorgung der kleinen und mittleren Verdiener mit Wohnraum unabdingbar.²⁷

Das Investitionsvolumen der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen betrug im Neubausektor im Jahr 2017 beachtliche 2.749 Milliarden Euro. In Sanierungen wurden immerhin 927 Millionen Euro investiert. Pro Jahr werden durchschnittlich 15.460 neue Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Das entspricht rund 31 Prozent der gesamten heimischen Wohnbauleistung. Durch den hohen Investitionsanteil versorgen die gemeinnützigen Bauvereinigungen die österreichische Wirtschaft mit über 7.000 Vollzeit-Arbeitsplätzen. Rechnet man die Wohnbauinvestitionen und die damit verbundenen Tätigkeiten hinzu, sind es sogar über 80.000 Arbeitsplätze.²⁸

Gemäß Prognosen der Statistik Austria und Schätzungen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung zufolge wird die österreichische Bevölkerung in den nächsten Jahren kurzfristig um etwa ein Prozent jährlich wachsen. Dadurch ergibt sich ein kontinuierlicher Bedarf von rund 67.000 Wohnungen.

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich ist sozialpolitisch gleichermaßen bedeutsam wie wirtschaftspolitisch. Die Beständigkeit des Wohnungsneubaus macht die Entwicklung des heimischen Wohnungsmarktes mit der Bauwirtschaft zu einem der Kernbereiche unserer Volkswirtschaft. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen setzen wesentliche wirtschaftliche Impulse in der Bereitstellung leistbaren Wohnraums für die Bevölkerung und sichern zudem tausende Arbeitsplätze.

²⁶ vgl. <https://www.gbv.at/Page/View/4184>, abgerufen am 17.01.2019

²⁷ vgl. Amann/Lugger (2016), S. 12

²⁸ vgl. <https://www.gbv-aktuell.at>, abgerufen am 26.03.2019

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen gemeinsam mit der Wohnbauförderung einen nicht unbedeutenden Teil unserer Sozialpolitik ausmachen. Die Wohnbauförderung im engen Zusammenspiel mit den gBV kann als eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente der heimischen Wohnungspolitik für leistbares Wohnen betrachtet werden.

3 Die untersuchte Region

Das Burgenland wurde 1921 vom ehemaligen Königreich Ungarn losgelöst und an die Republik Österreich angeschlossen. Als vernachlässigtes Grenzgebiet Westungarns war es in der neuen Republik zwar kein Armenhaus, aber allen anderen österreichischen Bundesländern an wirtschaftlicher Kraft jedenfalls unterlegen. Fehlende Industrie, ein schlechtes Verkehrsnetz, ein kleinstrukturiertes Gewerbe und eine starke Abwanderung, entweder als Pendler in die Großstadt Wien oder als Auswanderer nach Amerika, belasteten das neue Bundesland sehr. Trotz wirtschaftlicher Vorwärtsbewegung schaffte es das Burgenland nicht, diesen Rückstand bis zum Beitritt Österreichs zur Europäischen Union (EU) 1995 aufzuholen. Seit 1995 wurde es zweimal als sogenanntes „Ziel-1-Gebiet“ eingestuft, ab 2007 war das Burgenland im Phasing-Out-Programm. Als Hauptkriterium für die Anerkennung als förderbares Ziel-1-Gebiet galt ein Bruttoinlandsprodukt von weniger als 75 Prozent des damaligen EU-Durchschnitts. Die schlechte Ausgangssituation wird durch Abbildung 3 verdeutlicht.

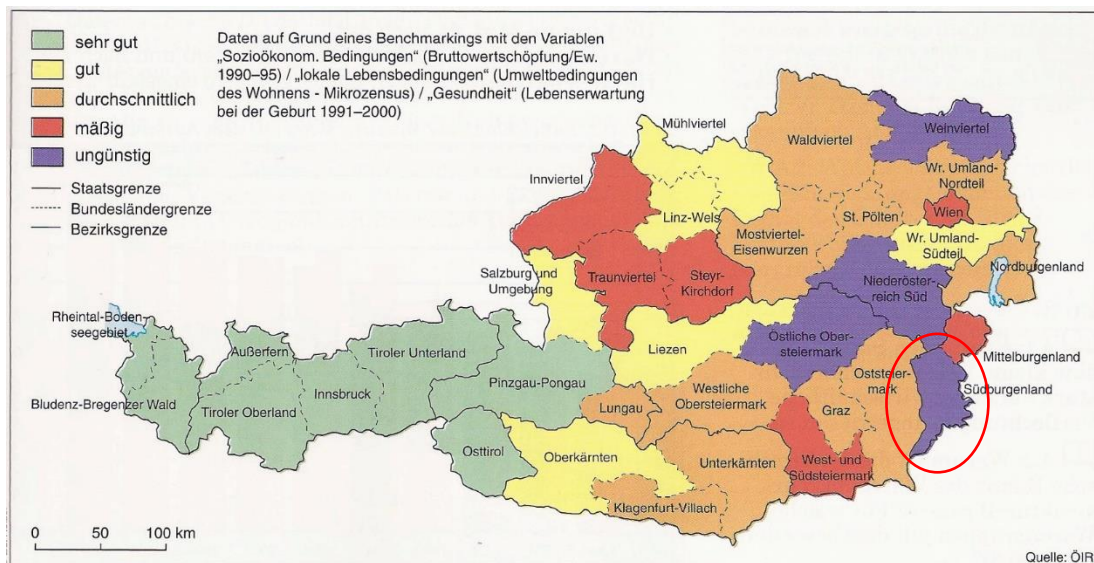


Abbildung 3: Lebensqualität auf NUTS-3-Ebene (ÖIR)

EU-Geld floss seit damals in nahezu alle Bereiche der sieben Bezirke: In die Infrastruktur, Bildung, Industrie und Wirtschaft, in den Tourismus sowie in die Landwirtschaft (insbesondere in den Weinbau), in den Energiesektor und Kulturbereich. Es wurden unter anderem Technologiezentren und Fachhochschulen errichtet, Straßen und Radwege, Thermen und Windräder.

Trotz der sichtbaren positiven Auswirkungen hinkt das Südburgenland (die drei südlichen Bezirke Oberwart, Güssing und Jennersdorf) dem Nord- und Mittelburgenland deutlich hinterher. Eine fehlende Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr (Bahnnetz) sowie nicht vorhandene Arbeitsplätze führen nach wie vor dazu, dass knapp ein Drittel aller Erwerbstätigen notgedrungen meist mit dem Auto in ein anderes Bundesland, vorwiegend nach Wien, Niederösterreich und in die Steiermark auspendeln bzw. viele das Burgenland ganz verlassen. Der Anteil der Wochenpendler ist im Südburgenland beispielsweise doppelt so hoch wie im Nordburgenland. Um der Entleerung des strukturschwachen Südburgenlandes entgegenzuwirken, sind zahlreiche Maßnahmen notwendig. Neben ausreichend Arbeitsplätzen, einem guten sozialen Umfeld und gesundem Lebensraum hat nicht zuletzt auch ein attraktives Wohnangebot einen entscheidenden Anteil daran.

3.1 Das Südburgenland

Als Südburgenland werden die drei politischen Bezirke Oberwart, Güssing und Jennersdorf bezeichnet. Diese Bezirke nehmen zumeist eine Sonderstellung – vor allem durch die Lage bedingt – innerhalb des Gesamtburgenlandes ein. Insgesamt wohnt in den drei Bezirken mit kaum nennenswerten Betriebsansiedlungen ein Drittel der Gesamtbevölkerung des Burgenlandes mit 97.174 Menschen.²⁹

3.1.1 Demografische Eckdaten

Die burgenländische Bevölkerung wächst seit Jahrzehnten langsam an. Im Jahr 2011 betrug der Bevölkerungsstand rund 285.000 Personen, damit stieg die Anzahl der Einwohner seit 1981 um über fünf Prozent. Allerdings verläuft diese Entwicklung in den einzelnen Bezirken des Burgenlandes sehr unterschiedlich. Während die Bezirke Eisenstadt-Umgebung, Mattersburg und Neusiedl am See seit 1981 deutlich wachsen, ist in den übrigen Bezirken eine stagnierende oder rückgängige Bevölkerungszahl zu beobachten.³⁰ Die Bevölkerungsdichte im Burgenland beträgt rund 70 Einwohner pro Quadratkilometer. Das Nordburgenland liegt mit 79 Einwohnern pro

²⁹ vgl. https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Statistik/Menschen_und_Gesellschaft/Bevölkerung/T4_BevoelkerungAlterGeschlStaat_Gemeinde.pdf, abgerufen am 10.02.2019

³⁰ https://www.eu-service.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Broschueren/Burgenland_2020_Low-Res.pdf, S. 6, abgerufen am 10.02.2019

Quadratkilometer über dem Landesdurchschnitt, das Mittel- und Südburgenland hingegen verzeichnen eine Bevölkerungsdichte von lediglich 63 Einwohnern pro Quadratkilometer.³¹

3.1.2 Geburten- und Wanderungsbilanz

Für das Südburgenland ist zu bemerken, dass die negative Geburtenbilanz nicht durch eine positive Wanderungsbilanz ausgeglichen werden kann. Am günstigsten schneidet noch der Bezirk Oberwart ab, da dort in den Städten Oberwart, Pinkafeld und Großpetersdorf durch das Bestehen eines traditionellen Industrie- und Gewerbegebietes bessere Voraussetzungen zum Arbeiten geschaffen wurden.

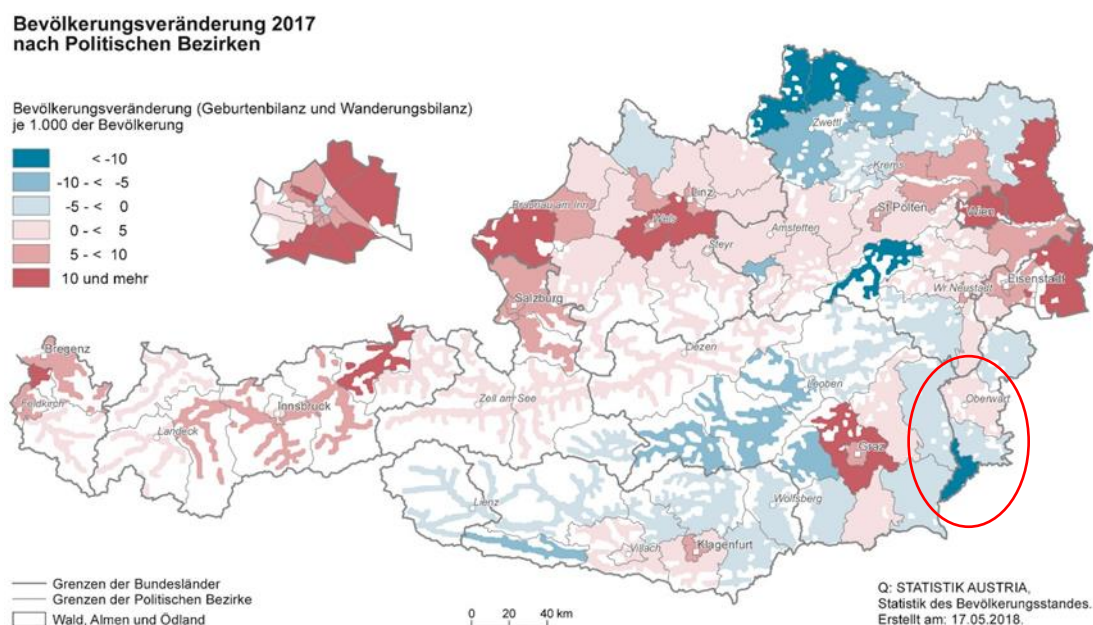


Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung 2017 (Statistik Austria)

3.1.3 Wirtschaftliche Schwäche

Die wirtschaftliche Entwicklung des Burgenlandes zeigt insgesamt eine Aufwärtsentwicklung. Der Rückstand des Burgenlandes in Relation zum österreichischen Durchschnitt verringert sich sukzessive. Hinsichtlich des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Kopf liegt das Bundesland mit rund 83 Prozent (2009 in Kaufkraftstandards, EU-27 =

³¹ vgl. https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Geographie_und_Topographie/226_flaeche_burgenland.pdf, abgerufen am 14.01.2019

100) aber nach wie vor hinter den übrigen Bundesländern. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Regionen innerhalb des Burgenlandes: Während das BIP pro Kopf im Nordburgenland im Jahr 2009 bei rund 24.400 Euro lag, wiesen das Mittelburgenland mit rund 19.400 Euro sowie das Südburgenland mit rund 20.000 Euro deutlich niedrigere Werte auf.³²

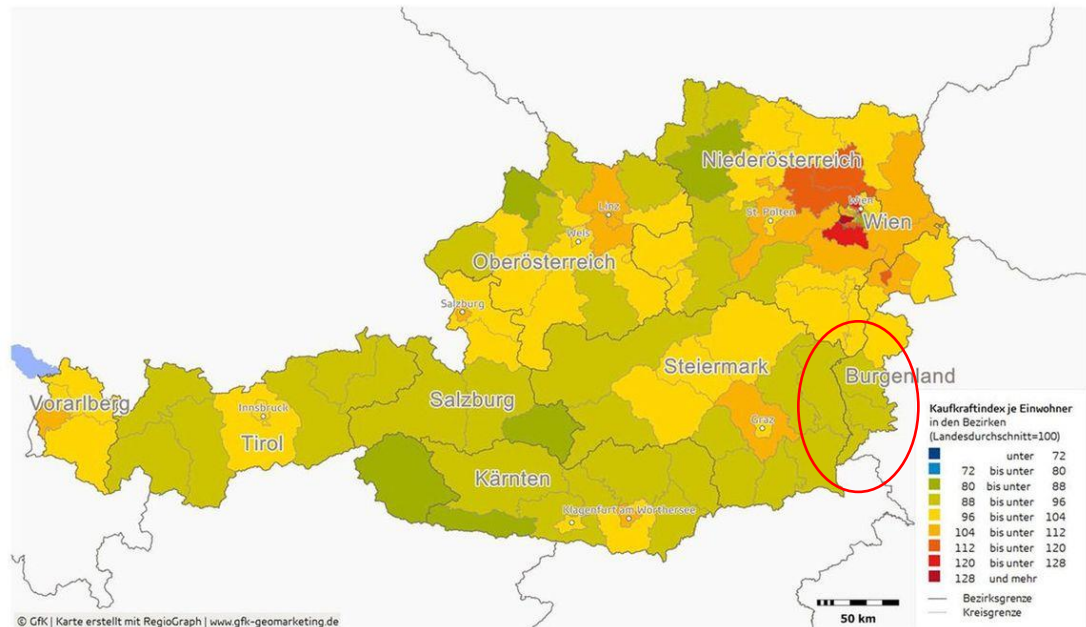


Abbildung 5: Kaufkraft 2017 nach politischen Bezirken (GfK)

In Abbildung 5 lässt sich erkennen, dass das Südburgenland im Vergleich zum Nordburgenland auch was die Kaufkraft betrifft deutlich zurückliegt. Zwar ist seit dem EU-Beitritt eine stetige Aufwärtsentwicklung im gesamten Burgenland zu bemerken, dennoch ist der Nord-Süd-Unterschied scheinbar nicht aufholbar und auch der Abstand zu anderen Bezirken sichtbar. Ein Umstand, dem auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen Rechnung tragen müssen, erschwert es doch die Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, Qualitätsansprüchen und Leistbarkeit erfolgreich zu meistern. Diese Balance braucht es aber, um ein nachfragbares Angebot an guten und günstigen Wohnungen zu erzeugen.

³² https://www.eu-service.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Broschueren/Burgenland_2020_Low-Res.pdf, S. 8, abgerufen am 10.02.2019

3.1.4 Wohnungs- und Gebäudebestand

Vergleicht man den Stichtag der Volkszählung 2001 mit jenem der Registrierzählung 2011 lässt sich erkennen, dass der mehrgeschossige Wohnbau im Burgenland in zehn Jahren deutlich mehr zulegte als die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser: Die Zahl der Wohnbauten mit drei oder mehr Wohnungen stieg seit 2001 um 1,75 Prozent – von rund 2.000 Wohngebäuden auf rund 3.500.³³

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht den Gebäudebestand im Südburgenland in den Jahren 2001 und 2011, gesplittet nach Eigentübertyp. Während der Bestand der im Privatbesitz befindlichen Gebäude in zehn Jahren nur geringfügig zulegte, verdoppelten sich die durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichteten Gebäude im Durchschnitt.³⁴

politischer Bezirk	Gebäudebestand 2001		Gebäudebestand 2011	
	Eigentum privat	Eigentum gBV	Eigentum privat	Eigentum gBV
Oberwart	19.746	282	20.946	522
Güssing	10.362	104	11.074	232
Jennersdorf	6.503	76	6.799	145

Abbildung 6: Gebäudebestand 2001 und 2011 nach Eigentübertyp und Bezirk

Im Jahr 2011 verzeichnete das Burgenland 113.488 Wohngebäude mit insgesamt 147.376 Wohnungen. 2.935 der Wohnbauten bzw. 13.973 Wohnungen wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Der Anteil der gBV am Gebäudebestand im Wohnbereich beträgt demnach knapp 2,6 Prozent. Von den Wohnungen sind rund 10 Prozent im Besitz gemeinnütziger Bauvereinigungen.³⁵

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind im Burgenland vor allem bei der Errichtung von Wohnungsneubauten federführend, die Sanierung von bestehenden Wohnungen oder Gebäuden spielte in den vergangenen Jahrzehnten eher eine unterge-

³³ vgl. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html, abgerufen am 19.01.2019

³⁴ vgl. ebd., abgerufen am 26.03.2019

³⁵ vgl. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html, abgerufen am 19.01.2019

ordnete Rolle in ihrem Tätigkeitsbereich. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 199 Wohnungsneubauten von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Land fertiggestellt. Das sind fast 20 Prozent der insgesamt 1.028 gebauten Wohngebäude. Die Baudauer betrug dabei durchschnittlich 2,3 Jahre. In den rund 200 Wohnungsneubauten entstanden durch die gBV 923 Wohnungen. Vergleicht man diese Zahl mit den insgesamt 2.253 fertiggestellten Wohnungen im Burgenland, lässt sich erkennen, dass 41 Prozent der 2017 errichteten Wohnungen den gemeinnützigen Bauvereinigungen zuzurechnen sind.³⁶ Diese für das gesamte Burgenland gültigen Zahlen spiegeln in etwa auch die Situation des Südburgenlandes wieder, wobei gesicherte Zahlen nicht zugänglich sind.

³⁶ vgl. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html, abgerufen am 22.01.2019

4 Die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus im Südburgenland

Der gemeinnützige Wohnbau im Südburgenland hat keine allzu lange Tradition, galt doch die Errichtung eines Eigenheimes als vorherrschendes und angestrebtes Ziel, die persönliche Wohnungssituation zu bewerkstelligen. In diesem Umfeld entschlossen sich nur wenige gemeinnützige Bauvereinigungen, aktiv zu werden.

4.1 Die Akteure

Die Anfänge der Wohnungsgemeinnützigkeit im Burgenland reichen bis zur Nachkriegszeit zurück. Als erste burgenländische gemeinnützige Bauvereinigung wurde 1947 im Bezirk Mattersburg im Nordburgenland die „Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft“ (EBSG) gegründet. Sie basiert auf dem Vorhaben einiger Siedler, sich freiwillig und unentgeltlich beim gegenseitigen Hausbau zu helfen. Die Idee fand großen Anklang, sodass sich immer mehr Anhänger fanden und so waren einige Jahre später bereits Dutzende Einfamilienhäuser im Umkreis fertiggestellt.³⁷ Etwa zur selben Zeit entstanden im Burgenland noch zwei weitere gemeinnützige Bauvereinigungen, nämlich die „Oberwarter Siedlungsgenossenschaft“ (OSG) und die „B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft“ (B-Süd), ein Tochterunternehmen der in Wien angesiedelten „Wien-Süd“.³⁸

Anfang der 80er-Jahre wurde letztlich die „Neue Eisenstädter – Gemeinnützige Bau-Wohn- und Siedlungsgesellschaft“ (NE) nach dem sogenannten „WBO-Skandal“ gegründet.³⁹ Die „Wohnbaugenossenschaft Ost“ (WBO) zeichnete sich seinerzeit für die Errichtung zahlreicher Wohnungen und Wohnbauten vor allem im Nordburgenland verantwortlich. Durch die wirtschaftskriminellen Machenschaften ihres Managements wurde das Unternehmen 1982 schließlich in den Ruin getrieben. Der Zusammenbruch der WBO zählt zu den größten Pleiten Österreichs in der Zweiten Republik. Um die vielen Anleger, die in Wohnungen der WBO investierten, nicht im Stich zu lassen,

³⁷ vgl. <https://www.ebsg.at/geschichte.html>, abgerufen am 22.01.2019

³⁸ vgl. <https://www.osg.at/de/unternehmen/geschichte/>, abgerufen am 22.01.2019 und <https://www.wiensued.at/Ueber-uns/Firmengruppe>, abgerufen am 22.01.2019

³⁹ vgl. <https://www.nebau.at/unternehmen/>, abgerufen am 22.01.2019

wurde die Genossenschaft von der Raiffeisen Bank, Erste Bank und Stadt Eisenstadt aufgefangen und die NE als neue Gesellschaft gegründet.⁴⁰

Alle vier Bauvereinigungen sind auch heute noch aktiv und zeichnen sich für die Errichtung von rund 900 neuen Wohnungen pro Jahr im gesamten Burgenland verantwortlich. Das sind fast 50 Prozent der gesamten Wohnbauleistung im Burgenland. Das Investitionsvolumen der burgenländischen gemeinnützigen Bauvereinigungen beträgt mittlerweile rund 171 Millionen Euro im Neubaubereich und rund 24 Millionen in der Sanierungstätigkeit.⁴¹

Die für das Südburgenland bedeutendste gemeinnützige Bauvereinigung ist die Oberwarther Siedlungsgenossenschaft. Die anderen drei gBV sind entsprechend dem Bekennnis zur Regionsnähe insbesondere in den nördlichen Bezirken des Burgenlandes ein starker Anbieter mit hohem Marktanteil.

⁴⁰ vgl. http://atlas-burgenland.at/index.php?option=com_content&view=article&id=263&Itemid=140, abgerufen am 22.01.2019

⁴¹ vgl. <https://www.gbv-aktuell.at/burgenland>, abgerufen am 22.01.2019



Abbildung 7: Überblick zur aktuellen Bautätigkeit der gBV im Burgenland (GBV)

4.1.1 Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG)

Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft, im allgemeinen Sprachgebrauch der Burgenländer meist als „OSG“ abgekürzt, wurde 1951 im südburgenländischen Oberwart mit dem Grundgedanken gegründet, sich im privaten Bereich freiwillig und unentgeltlich beim gegenseitigen Hausbau zu helfen. Mittlerweile zählt sie zur größten gemeinnützigen Bauvereinigung des Burgenlandes. Das erste mehrgeschossige Wohnhaus wurde im Jahr 1960 in Oberwart gebaut. 1970 errichtete die OSG erstmals mehr Wohnungen als Einfamilienhäuser, heute liegt der Schwerpunkt ihrer Bautätigkeit in der Errichtung von Wohnanlagen und Reihenhäusern im gesamten Burgenland. 2018 lebten bereits rund 35.000 Burgenländer in OSG-Wohnungen, also knapp 12 Prozent der burgenländischen Bevölkerung.⁴² *„Aktuell arbeiten 147 der insgesamt 171 burgenländischen Gemeinden mit der OSG zusammen, demnächst sogar 151, da bereits entsprechende Verträge abgeschlossen wurden“*, erklärt Alfred Kollar, Vorstand und Geschäftsführer der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft. Waren es Ende der 80er-Jahre noch 1.500 Wohneinheiten in 16 Gemeinden, die von der OSG errichtet wurden, sind es heute über 15.000 Wohnungen und Reihenhäuser. Neben den wirtschaftsstarken Regionen des Nordburgenlandes und den Bezirksstädten bzw. -vororten der größeren Gemeinden ist die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft vor allem auch in kleineren und kleinsten Dörfern mit nur wenigen 100 Einwohnern des Südburgenlandes aktiv.⁴³

Das Bauvolumen der OSG im Neubau erreicht heute Dimensionen von über 120 Millionen Euro. Davon entfallen rund 80 Millionen Euro auf das Nord- und rund 40 Millionen Euro auf das Südburgenland. *„Von den 120 Millionen Euro, die wir investieren, gehen weit mehr als 100 Millionen Euro in die burgenländische Wirtschaft. Das bedeutet, dass wird rund 2.000 Arbeitsplätze im Burgenland sichern“*, freut sich Kollar. Genauso wie die anderen drei burgenländischen gemeinnützigen Bauvereinigungen, verpflichtete sich die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft vor rund sechs Jahren, primär im Burgenland ansässige Firmen mit der Umsetzung ihrer Bauprojekte zu beauftragen. Die OSG setzt dabei laut Kollar – wie schon seit jeher – insbesondere auf Unternehmen aus der jeweiligen Region. Das Prinzip zur Regionalität stärkt seiner Auskunft zufolge die Wirtschaftskraft des gesamten Landes: *„Für uns ist der soziale*

⁴² vgl. <https://www.osg.at/de/unternehmen/geschichte/>, abgerufen am 16.02.2019

⁴³ vgl. <https://www.osg.at/de/unternehmen/geschichte/>, abgerufen am 16.02.2019

Wohnbau nicht nur eine Maßnahme der Sozialpolitik, sondern auch der Wirtschafts- und ganz besonders der Arbeitsmarktpolitik“, bekennt sich der OSG-Geschäftsführer.

4.2 Engagement im Südburgenland

Es ist wenig erstaunlich, dass sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen im „boommenden“ Norden des Burgenlandes engagieren, da durch die Zuwanderung und wirtschaftliche Stärke genügend Nachfrage nach Wohnraum besteht. Umso interessanter ist es, dass – weil risikobelasteter – die Gemeinnützigen auch im Südburgenland verstärkt tätig wurden.

„Zwei Drittel unserer Projekte spielen sich im Norden des Landes ab, ein Drittel in den südlichen Bezirken“, informiert Kollar. Von den insgesamt 1.300 Wohnungen und Reihenhäusern, die sich derzeit in Bau der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft befinden, entfallen rund 900 auf die drei nördlichen Bezirke Mattersburg, Eisenstadt und Neusiedl am See sowie rund 400 auf das Mittel- und Südburgenland. Das war laut Kollar allerdings nicht immer so, in den 90er-Jahren war das Bauvolumen der OSG in den Südbezirken deutlich stärker als im Norden des Landes. *„Jetzt ist es so, dass siebzig Prozent unserer Bautätigkeit in den nördlichen Bezirken stattfinden und dreißig Prozent im Süden“*, so der OSG-Geschäftsführer. Diese Zahl bezieht sich allerdings nicht auf die Baustellen, die sich zwischen Norden und Süden die Waage halten, sondern auf die Anzahl der Wohnungen und damit auf die Höhe des Bauvolumens.

Im Vergleich zur Oberwarter Siedlungsgenossenschaft beträgt das Bauvolumen der Neuen Eisenstädter in den südburgenländischen Gemeinden nur rund zehn Prozent, gemessen an ihrer gesamten Bautätigkeit. *„Bei der EBSG verhält es sich ähnlich, der Anteil der B-Süd ist etwas geringer“*, weiß Angelika Mayer-Handler, Prokuristin und Geschäftsführerin der Neuen Eisenstädter.

Betrachtet man die derzeit 135 Baustellen und 1.308 Wohnungen der OSG im Burgenland, lässt sich errechnen, dass der Durchschnitt der Wohnungen sämtlicher Anlagen bei etwa zehn liegt. *„Im Südburgenland sind es durchschnittlich sieben Wohnungen, auf die wir kommen, ohne das jetzt genau durchzurechnen“*, erläutert Kollar die aktuelle Situation. Größere Gemeinden wie Oberwart oder Pinkafeld heben seiner

Auskunft zufolge diesen Mittelwert. *„In Oberwart haben wir ein Projekt mit 28 Wohnungen, ein zweites starten wir demnächst mit 17 und eines mit 18 Wohnungen, in Pinkafeld haben wir gerade ein Projekt mit 28 Wohnungen in Bau“*, so Kollar. Die meisten Wohnanlagen und Reihenhäuser – vor allem in den kleineren Gemeinden – sind in der Regel zweigeschossig aufgebaut, größere Anlagen haben drei oder vier Obergeschosse.

Die Anzahl der Wohnanlagen der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft im Nord- und Südburgenland ist in etwa dieselbe. Dies liegt laut Kollar daran, dass die Baustellen im Süden des Landes kleiner sind, als im nördlichen Burgenland. Aktuelle Beispiele, die der OSG-Geschäftsführer nennt, sind Hackerberg und Wörterberg mit vier bzw. sechs Wohnungen oder Jabing mit neun in Bau befindlichen Wohnungen. *„In Tobaj starten wir in Kürze ein Projekt mit vier Wohnungen, viel kleiner geht nicht mehr“*, teilt Kollar mit.

4.2.1 Billiger Süden, teurer Norden

Was die Grundstückspreise im Burgenland anbelangt, gibt es große Unterschiede zwischen dem pulsierenden Norden und den Bezirken im Südburgenland. Während die Kaufpreise in der nördlichen Region oft jenseits der 100 Euro pro Quadratmeter liegen, kann man in Oberwart beispielsweise ein Grundstück um durchschnittlich 60 bis 70 Euro pro Quadratmeter erwerben. In kleineren Gemeinden, die weiter unten im Süden gelegen sind, betragen die Grundstückspreise oft nur fünf, sieben oder zehn Euro pro Quadratmeter, weiß Kollar. In infrastrukturell attraktiveren Gegenden – Gemeinden, die zum Beispiel an der Bundesstraße liegen – betragen die Grundstückspreise auch bis zu 15 oder 18 Euro pro Quadratmeter, wobei dies laut Kollar schon sehr viel ist und über dem Durchschnitt liegt.

Bei den Errichtungskosten besteht laut Auskunft des OSG-Geschäftsführers zum Norden des Landes kein Unterscheid, insbesondere, da im Süden, wie bereits zuvor erwähnt, in kleineren Strukturen gebaut wird. *„Dadurch, dass man im Norden entsprechend viel Quadratmeter zusammenbringt, sind die Baukosten in Wirklichkeit nicht höher, als wenn man derzeit ein Wohnhaus in Tobaj kalkuliert, wo man auch auf 2.000 Euro am Quadratmeter kommt“*, erklärt Kollar. Daraus leiten sich letztlich auch die Mieten ab. Zählt man die Grundkosten (wie Grundstückspreis, Vermessung, Steuern,

Finanzierungskosten, Grunderwerbssteuer etc.) und die Baukosten (alle Professionsisten, Anschließung, Strom, Wasser, Kanal, Gas, Planung und Bauleitung etc.) zusammen, bereinigt diese um den Finanzierungsbeitrag und unter Annahme, dass wohnbaufördert gebaut wird, betragen die Mieten im Burgenland inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer durchschnittlich 5,6 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen sie rund 11 Prozent unter jenen der privaten und gewerblichen Anbieter.⁴⁴ Ein Unterschied zwischen den nördlichen und südlichen Bezirken des Landes ist dabei nicht zu bemerken. *„Es ist ziemlich egal, ob das im Norden oder Süden ist“*, so Kollar. Das bedeutet, der Vorteil der niedrigeren Grundstückspreise im Süden des Landes geht durch die höheren Errichtungskosten aufgrund des kleineren Projektvolumens mit weniger Einheiten pro Wohnanlage wieder verloren.

4.2.2 Engagement in Kleinstgemeinden

Die Bautätigkeit der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft beschränkt sich nicht nur auf die größeren Gemeinden oder Bezirksvororte im Südburgenland, sondern es werden auch kleinste Dörfer mit entsprechend Wohnraum versorgt. Von den insgesamt 72 Gemeinden, welche die Bezirke Oberwart, Güssing und Jennersdorf umfassen, ist die OSG mittlerweile in 68 Dörfern aktiv – das sind knapp 95 Prozent. Dem kleinen Ort Hasendorf im Bezirk Güssing verhalf die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft mit ihrer Bautätigkeit beispielsweise zur „Bevölkerungsexplosion“. Durch die 20 Wohnungen, die in den vergangenen 15 Jahren von der OSG dort errichtet wurden, verdoppelte sich die Einwohnerzahl der Gemeinde von 52 auf über 100 Bürger. In Edlitz, einem peripheren Ortsteil der Gemeinde Deutsch Schützen mit 114 Einwohnern, wurde ebenfalls im Jahr 2018 ein erster OSG-Bau mit zwei Klein- und zwei Familienwohnungen fertiggestellt.

Von den rund 15.000 Wohnungen, welche die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft im Burgenland seit ihren Anfängen errichtete, sind laut Kollar im Schnitt 100 leerstehend. Von diesen 100 Leerstehungen betreffen 90 das Südburgenland. Weshalb das so ist, kann nicht beantwortet werden. *„Manchmal gibt es Entwicklungen, die rational nicht fassbar sind. Solche Situationen erleben wir im Südburgenland, dass Leerstände, und vor allem in einem bestimmten Ausmaß, da sind“*, so Kollar. Durch seine

⁴⁴ vgl. <https://www.gbv-aktuell.at/burgenland>, abgerufen am 22.01.2019

langjährige berufliche Tätigkeit weiß er, dass viele leerstehende Wohnungen innerhalb kürzester Zeit wieder vermietet sind, ohne großartig Maßnahmen setzen zu müssen. Einen Grund dafür gibt es nicht. *„Das wissen wir und damit haben wir zu leben, dass im Südburgenland mittel- und langfristig Leerstände immer wieder da sein werden“*, beschreibt Kollar die Situation. Da gemeinnützige Bauvereinigungen im Gegensatz zu privaten Bauträgern keinen Aktionären oder Gesellschaftern gegenüber verpflichtet sind, satte Dividenden zu liefern, spielt diese Thematik laut Kollar aber keine allzu große Rolle im Tätigkeitsbereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen. *„Wir werden trotzdem weiterhin im Südburgenland bauen“*, so der OSG-Geschäftsführer.

Neben dem Nord-Süd-Gefälle ist laut Kollar speziell im Südburgenland auch ein West-Ost-Gefälle zu bemerken, was die Wohnungsvergabe und Leerstandquote betrifft. Wohnungen und Reihenhäuser, die im westlichen Südburgenland gelegen sind, werden seiner Auskunft zufolge schneller vermietet und wiedervermietet als jene im Osten der Region. Diese Tatsache lässt sich insbesondere auf die infrastrukturell günstigere Lage der Westbezirke zurückführen, vor allen weil hier die Nähe zu Südautobahn A2 gegeben ist. Die nächstgelegenen Großstädte Wien oder Graz sind von hier aus in einer knappen Autostunde erreichbar, während man von den östlicheren Gemeinden wesentlich länger benötigt, um auf die Autobahn und in weiterer Folge in die Großstadt zu gelangen.

4.2.3 Standortentscheidungen

Wo und in welchen Gemeinden Wohnungen und Reihenhäuser errichtet werden, geben laut Kollar und Mayer-Handler in erster Linie die jeweiligen Bürgermeister vor. *„Selten kommt es vor, dass man als gemeinnützige Bauvereinigung mit einem Projekt auf die Gemeinde zugeht, sondern wir werden angesprochen“*, erklärt Kollar die Standortentscheidungen.

Die Praxis gestaltet sich häufig so, dass bei einem gut funktionierenden neuen Wohnprojekt die Bürgermeister der umliegenden Dörfer aufmerksam werden und diesen positiven Effekt auch für ihre Gemeinde nutzen wollen. Sie suchen dann gezielt nach passenden Grundstücken oder bieten brachliegende Flächen bzw. Gebäudelücken den Bauvereinigungen zum Bauen an. So entstanden im Laufe der Zeit immer mehr gemeinnützige Wohnbauten in immer mehr Gemeinden.

Nachdem im Grunde genommen jede südburgenländische Gemeinde mit denselben ungünstigen Bedingungen der Entleerung zu kämpfen hat, sind die Gegenrezepte auch sehr ähnlich. Hat sich in einem Ort ein Wohnprojekt als erfolgreiches Mittel herausgestellt, die Abwanderung zu stoppen oder gar Auswärtige anzulocken, bewirkt dies eine Vorbildwirkung für die umliegenden Gemeinden. Es entsteht ein Dominoeffekt, das heißt keine Gemeinde möchte die Möglichkeit der günstigen Wohnraumschaffung im eigenen Ort zugunsten der benachbarten Gemeinde versäumen, so dass aktuell die Auftragsvergabe der Gemeinden an gemeinnützige Wohnbauvereinigungen zu einem „Selbstläufer“ wurde. Die Auftragsbücher sind voll und die rege Bautätigkeit verbessert die Beschäftigungssituation der Region. Arbeitsplätze werden geschaffen bzw. erhalten und die Gemeinden hoffen, damit der Abwanderungstendenz entgegenzuwirken. Dass es dazu auch noch anderer geeigneter Maßnahmen bedarf, um die Attraktivität des Lebens und Wohnens in der Peripherie zu fördern, ist allen bewusst, das ist jedoch eine andere Geschichte.

Auch wenn es laut Kollar *„betriebswirtschaftlich kein großer Hit ist“*, sieht sich die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft in der Verantwortung, auch die kleineren und kleinsten Gemeinden im Südburgenland mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. *„Ein privater Bauträger würde da nie herkommen“*, so Kollar. Mehrgeschossige Wohnbauten in „Mini-Gemeinden“ zu errichten, ist nur möglich, da gemeinnützige Bauvereinigungen keine Gewinne abliefern müssen. In der freien Marktwirtschaft, die einem wirtschaftlichen Wettbewerb unterliegt, ist es unrentabel, entsprechend zu bauen.

4.3 Rettung für die Entleerung des ländlichen Raumes

Das Südburgenland hat seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts verstärkt mit Abwanderung zu kämpfen. Fehlende Arbeitsplätze im agrarisch geprägten Raum und bessere Ausbildungsmöglichkeiten für junge Leute, aber auch ansteigende Studentenzahlen haben die Großstadt (vorzugsweise Wien und Graz) zu einem Magneten werden lassen. Es ist nur eine Frage der Zeit und wie stark die Bindung zum Geburtsort ist, bis aus anfänglichen Wochenpendlern schließlich Auswanderer werden, die bestenfalls im Alter wieder in ihre angestammten Herkunftsorte zurückkehren.

Die Bevölkerungsprognose laut Abbildung 8 stellt sich für das Südburgenland als bedrohlich dar. Die Gemeinden bangen um den Erhalt der Einwohner, damit

dörfliches Leben aufrechterhalten und ausreichend Mittel eingesetzt werden können, um die infrastrukturellen Maßnahmen weiterhin zu setzen. Hier hofft man, dass mithilfe von gemeinnützigem Wohnbau die Bevölkerung am endgültigen Fortziehen gehindert wird. Dazu ist ausreichend attraktives Angebot notwendig.

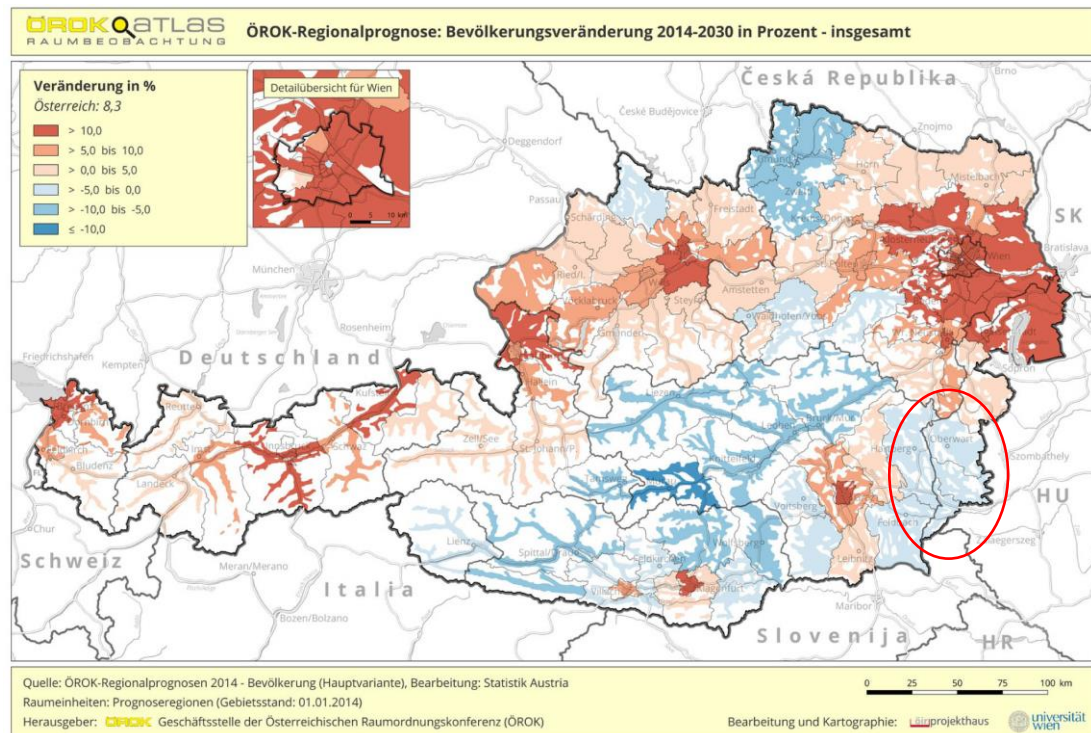


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 (ÖROK)

Kurzfristig haben Gemeinden durch die Schaffung von attraktiven Wohnungen eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen erreicht. Ob es sich dabei nur um die Umsiedlung von Bevölkerungsteilen und somit um Verlagerung des Problems von Ort A zu Ort B handelt, oder ob tatsächlich die ganze Region des Südburgenlandes langfristig profitiert, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausreichend beantwortet werden. Man hat jedenfalls Grund, sich über die positive Entwicklung zu freuen.

4.4 Bedeutung aus der Sicht einer betroffenen Gemeinde

Die Errichtung gemeinnütziger Wohnbauten als Ergänzung zum privaten Eigenheimbau bringt der Gemeinde einerseits einen Zuzug und ist andererseits ein geeignetes Mittel, um der Abwanderung entgegenzuwirken. Mehr Einwohner bedeuten für die Gemeinde nicht nur den Erhalt von höheren Ertragsanteilen (knapp 700 Euro pro Einwohner), also Geld, das der Gemeinde für neue Investitionen zur Verfügung steht,

sondern auch Mehreinnahmen, was Gebühren – unter anderem die Kanalbenützungsg Gebühr – betrifft, zudem werden auch infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen entsprechend belebt und können leichter aufrechterhalten werden. *„Die Gemeinde profitiert davon“*, so Bernd Strobl, Bürgermeister der Marktgemeinde Ollersdorf im Bezirk Güssing.

Derzeit gibt es in der 935-Einwohner-Gemeinde Ollersdorf drei gBV-Wohnbauten mit insgesamt rund 40 Wohnungen auf sechs Blöcke verteilt, noch in diesem Jahr wird die bestehende Struktur um einen weiteren Wohnblock ergänzt. Sämtliche Wohnbauten befinden sich im Ortszentrum, um vorhandene Gebäudelücken abzudecken. Das jüngste Projekt, welches im vergangenen Jahr fertiggestellt und aufgrund der hohen Nachfrage heuer noch erweitert werden soll, befindet sich beispielsweise auf dem Platz eines alten aufgelassenen Gasthofes, direkt an der Bundesstraße in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeamt gelegen.

Die Wohnungen in Ollersdorf sind vorwiegend auf die junge Generation ausgerichtet. Bis auf ein Mehrgenerationenhaus, in dem sich Jung und Alt vermischen, wurden alle anderen Wohnbauten im Ort speziell für jüngeres Publikum gebaut. *„Junge Leute nutzen solche Wohnungen gerne als Starterwohnung, wenn sie von zu Hause ausziehen, da die Mieten günstig sind“*, erklärt Strobl. Sehr häufig kommt es auch vor, dass junge Paare oder Familien eine geförderte Wohnung gerne als Zwischenlösung nutzen, während sie ihr eigenes Haus im Ort bauen. In den umliegenden Gemeinden der Region ist die Situation ähnlich, weiß der Ollersdorfer Bürgermeister.

Bei jedem neuen gemeinnützigen Wohnbau verpflichtet sich die Gemeinde einen geringen Anteil der Wohneinheiten zu übernehmen. Das heißt, dass die Gemeinde die Miete ab Fertigstellung so lange für diese Wohnungen bezahlen muss, bis ein Mieter gefunden wird. *„Bei den rund vierzig Wohnungen in Ollersdorf hat die Gemeinde bisher zwei Monatsmieten tragen müssen, also nicht der Rede wert“*, so Strobl. Diese Form der Absicherung der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist durchaus üblich und nachvollziehbar, sollte eine Wohnung nicht entgegengenommen werden.

Die Errichtung gemeinnütziger Wohnbauten bringt aber auch einige Schattenseiten für die Gemeinde mit sich, es besteht zum Beispiel die Gefahr einer Ghettoisierung. Viele Leute, die zuziehen, integrieren sich oft nicht und nehmen nicht aktiv am Dorfleben teil. *„Etliche Zuzügler sind außerdem Sozialfälle, ohne abwertend wirken zu*

wollen“, gibt der Bürgermeister zu bedenken, *„und die Gemeinde muss sich an den Mietkosten beteiligen.“*

Ob die gemeinnützige Bautätigkeit die private im Südburgenland überholen wird, ist laut Strobl schwer zu beantworten. Er glaubt, dass das eigene Haus zukünftig trotzdem die vorherrschende Wohnform der Region bleiben wird, da das Eigenheim einfach in den Köpfen der Leute verankert ist. Das sieht man auch am Verhalten der jungen Generation, die eine gBV-Wohnung als Sprungbrett anmieten, während sie sich auf ihr eigenes Haus vorbereiten. Als Starterwohnungen werden diese Wohnungen jedoch immer ihre Berechtigung haben, gerade für junge Leute, um sesshaft zu werden bzw. den Sprung vom Kind sein bei den Eltern in ein eigenständiges Erwachsenenleben zu vollziehen oder einfach um sich etwas anzusparen.

5 Neue Wege oder mehr vom Gleichen?

Zahlreiche Maßnahmen sollen dazu beitragen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen und Reihenhäuser im Südburgenland ansprechend bzw. noch attraktiver zu gestalten. Im nachfolgenden Kapitel wird eine Auswahl aktueller Strategien beschrieben.

5.1 Attraktiver bauen

Neben der Funktionalität entwickelt sich auch das äußere Erscheinungsbild der gemeinnützigen Wohnbauten sukzessive weiter. *„Hätte man in den Achtzigern so gebaut wie heute, hätte man großes Unverständnis geerntet und umgekehrt“*, so der Geschäftsführer der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft.

Gerade die Anfänge des gemeinnützigen Wohnbaus im Südburgenland waren von einer gewissen Einheitlichkeit geprägt. Fährt man durch die kleinen Orte, lässt sich un schwer erkennen, dass ein und dieselben Wohngebäude der älteren Generation immer wieder an unterschiedlichen Standorten auftauchen. *„Man hat versucht, bewährtes zu wiederholen. Es wurden Grundrisse abgeändert, aber keine großen Veränderungen herbeigeführt“*, gibt Kollar die Situation zu verstehen.

Diese Einstellung hat sich grundlegend geändert. Heute werden ausschließlich Architektenhäuser errichtet, also Wohnanlagen, denen eine individuelle Planung zugrunde liegt. Das Bewusstsein und die Zielrichtung etwas Anderes zu machen, ist laut Kollar vor rund zehn Jahren entstanden. Gerade im Südburgenland, wo in kleineren Strukturen mit nur wenigen Wohnungen pro Wohnanlage gebaut wird, lässt sich deutlich erkennen, dass sich das Erscheinungsbild zu den in der Vergangenheit errichteten Bauten deutlich abhebt. *„Die jetzigen Wohnbauten können sich mit den Einfamilienhäusern in der Umgebung auf jeden Fall messen. Abgesehen davon, dass sie eine Spur größer sind, würde man nie vermuten, dass es sich um einen klassischen Siedlungsbau handelt“*, erläutert Kollar diese Entwicklung. Der Anspruch an Planung, Architektur und äußerer Gestaltung im gemeinnützigen Wohnbau erlebte im letzten Jahrzehnt einen deutlichen Wandel. *„Das wissen auch unsere Planer“*, so der OSG-

Chef. Dadurch, dass die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft ausschließlich mit burgenländischen Architekten und Planern – vorzugsweise aus dem unmittelbaren Umfeld – zusammenarbeitet, gibt es heute keine Ortsbildbedenken mehr.

Die nachfolgenden Visualisierungen zeigen die Veränderungen des optischen Erscheinungsbildes der gemeinnützigen Wohnbauten im Laufe der Zeit.



Abbildung 9: 1. OSG-Wohnanlage in Oberwart aus dem Jahr 1960 (OSG)



Abbildung 10: Typischer gemeinnütziger Wohnbau aus dem Jahr 1998 (OSG)



Abbildung 11: OSG-Wohnanlage in Oberwart in Bau, Fertigstellung: 2020 (OSG)



Abbildung 12: NE-Wohnanlage in Oberwart in Bau, Fertigstellung: 2020 (NE)

Abbildung 9 zeigt den ersten mehrgeschossigen OSG-Wohnbau in Oberwart aus dem Jahr 1960. Die Bautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg war durch Materialknappheit geprägt, was sich auch im äußeren Erscheinungsbild der zu dieser Zeit entstandenen Wohnbauten widerspiegelt. Mit dem Wirtschaftsaufschwung ab den 60er-Jahren stiegen nicht nur die Motorisierung, sondern auch die Erwartungen der Menschen, komfortabler und qualitativ hochwertiger als in der Vergangenheit zu wohnen. Die Gebäudeformen veränderten sich und wurden im Laufe der Zeit differenzierter, immer öfter kamen vorgefertigte Bauteile zum Einsatz. Ab den 80er-Jahren zeigte man sich experimentierfreudiger, was die Bauformen- und materialien betrifft. Es kristallisierte

sich ein „Bezug zum Grünen“ heraus, Loggien, Balkone und Eigengärten gehörten mittlerweile größtenteils zur Standardausstattung der Wohnungen. Abbildung 10 zeigt den klassischen mehrgeschossigen Wohnbau aus den späten 90er-Jahren. Seit den 2000er-Jahren treten sukzessive energetische Anforderungen, der Einsatz ökologischer Materialien in Kombination mit raumplanerischen Aspekten in den Vordergrund, was die Errichtung und Gestaltung der Wohnanlagen betrifft. Diese Entwicklung hält sich bis heute. Die Abbildungen 11 und 12 zeigen aktuelle Wohnprojekte der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft und Neuen Eisenstädter, welche im kommenden Jahr fertiggestellt werden sollen.

Während die gemeinnützigen Wohnbauten der ersten Epoche einen gewissen „Kasernencharakter“ hatten und in einem starken Kontrast zum traditionellen Hausbau standen, werden heute durch den Einsatz moderner Baumaterialien, wie zum Beispiel Holz oder Glas, zeitgemäße Akzente gesetzt. Die neueren Bauten fügen sich in das Ortsbild ein und stellen keinen störenden Kontrast mehr zu den benachbarten Wohnobjekten dar. Die ansprechendere Optik trug auch dazu bei, einen Imagewandel im gemeinnützigen Wohnbau zu erreichen. Heute lässt sich vorbehaltlos ohne einen schalen Beigeschmack der sozialen Notwendigkeit eine Wohnung in einem solchen Wohnbau anmieten, während in den letzten Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts eher eine soziale Bedürftigkeit daraus abgeleitet wurde.

5.1.1 Kunst am Bau

Ein neues Werbemittel, um auf ihre Projekte aufmerksam zu machen, beschreitet die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft seit 2018 mit dem Projekt „Kunst am Bau“. So entstanden in Kooperation mit einheimischen Künstlern im vergangenen Jahr zwei Projekte im Bezirk Güssing. In Ollersdorf zielt eine Bronzeskulptur vom ortsansässigen namhaften Bildhauer Prof. Josef Lehner den Vorplatz des neu errichteten Mehrgenerationenwohnbaus an der Bundesstraße. Passend zum Projekt sitzen auf einer Bank ein kleines Kind und ein alter Mann. Die Skulptur soll das Zusammenleben der Generationen symbolisieren.



Abbildung 13: Bronzeskulptur für das Leben der Generationen in Ollersdorf (BVZ)

In St. Michael wurde ein ähnliches Kunstprojekt umgesetzt. Hier verläuft eine künstlerisch gestaltete Mauer vor einer neuen Wohnanlage. Das Projekt in der Schulstraße entstand in Zusammenarbeit mit der heimischen Künstlerin Doris Dittrich. Damit wollte die Bildhauerin die unterschiedlichen Aufgaben einer Mauer zum Ausdruck bringen, nämlich zu trennen und zu schützen, aber auch damit ein Zuhause zu bilden und Zuflucht zu geben.



Abbildung 14: Künstlerisch gestaltete Mauer in St. Michael (BVZ)

Beide Kunstprojekte wurden bewusst an sichtbaren, stark frequentierten Stellen platziert und dienen nicht nur als Werbeträger, sondern veranschaulichen, dass moderner Wohnbau auch eine Fläche für moderne Kunst bieten kann. Für die Zukunft sind weitere Projekte dieser Art geplant. *„Bei passender Gelegenheit werden wir den nächsten Schritt setzen“*, so der OSG-Geschäftsführer.

5.2 Vom Ortsrandentwickler zum Ortskerngestalter

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum sind seit einigen Jahren insbesondere bodenschonendes Bauen und Bodenverbrauch viel diskutierte Begriffe. Dieser Trend geht auch an den gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht vorbei. Federführend im Wohnungsneubau, werden von den gBV immer häufiger gezielt Konzepte im Südburgenland realisiert, bei denen brachliegende Gebäude angekauft und entweder saniert oder zu attraktiven, modernen Wohnbauten umgestaltet, aber auch für neue Wohnprojekte genutzt werden. Viele gegenwärtige Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen entstehen so mitten im Ortszentrum (vgl. Kapitel 4.4).

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen galten lange Zeit als klassische Ortsrandentwickler in der Region. Erst in den letzten fünf Jahren wurde eine Strategie in Richtung

Ortskerngestaltung ausgearbeitet. Damit wollen die Gemeinnützigen einen Beitrag zur Revitalisierung der Ortszentren in den Dörfern leisten. Das geht Hand in Hand mit der burgenländischen Wohnbauförderung, die im Herbst 2018 dahingehend novelliert wurde, dass die Errichtung von Wohnungen in Gebäuden, die bis jetzt noch nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, gefördert wird. Dazu zählen beispielsweise alte Gasthäuser und ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, aber auch alte, ungenutzte Schulen. Die Förderhöhe beträgt aktuell 680 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.⁴⁵

Eine wesentliche Strategie der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft ist es dabei, alte – oft bereits verfallene – Gasthäuser in den Ortszentren in ansprechenden, leistbaren Wohnraum umzufunktionieren. In den vergangenen Jahrzehnten wurden insbesondere im Mittel- und Südburgenland viele Wirtshäuser, die bis dato immer bedeutende Kommunikationszentren im Ort waren, geschlossen, da die Betreiber in Pension gingen und es keine Nachfolger gab. *„Für die Gemeinden ist es sehr wichtig, dass die Ortszentren attraktiv gehalten werden und nicht aussterben und wir leisten unseren Beitrag dazu“*, so Kollar. Vor zehn Jahren wäre dieser Trend seiner Auskunft zufolge noch undenkbar gewesen, erst seit ein paar Jahren setzt man sich bewusst mit diesem Thema auseinander. Mittlerweile hat die OSG 29 Gasthäuser in unterschiedlichen Gemeinden gekauft und abgetragen oder revitalisiert und funktionale, ansehnliche Wohnprojekte an dieser Stelle errichtet. *„Dieser Weg der Ortskernentwicklung und umweltschonenden Verbauung wird strategisch und konsequent weitergegangen“*, erläutert der Chef der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft.

Die nachfolgenden Visualisierungen zeigen ein aktuelles Ortskernprojekt der OSG, das in den nächsten Monaten fertiggestellt werden soll:

⁴⁵ vgl. <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbauforderung-kopie-1/bauen/neubau/ausbau/>, abgerufen am 22.02.2019



Abbildung 15: Burgenlandhof in Jennersdorf vor Umbau (OSG)



Abbildung 16: Burgenlandhof in Jennersdorf nach Umbau (OSG)

Unter dem Projekttitel „Jennersdorf Central“ entsteht auf der Fläche eines ehemaligen Gasthauses mitten im Jennersdorfer Ortszentrum ein ansprechendes Wohn- und Geschäftsgebäude. Auf vielfachen Wunsch der Bevölkerung hat man den „Kirchenwirt“ erhalten und im Erdgeschoss ein Gastronomielokal errichtet. Das neue Projekt bietet außerdem Platz für zwei Augenärzte, den Tourismusverband Jennersdorf und den Naturparkverein. Zusätzlich hat sich eine Zahnärztin im ehemaligen Burgenlandhof eingemietet. Das bestehende zweigeschossige Gebäude wurde dabei um zwei neue Geschosse erweitert, die Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss hat man adaptiert bzw. umgebaut. In den beiden neu errichteten Obergeschossen werden 17 betreubare Kleinwohnungen für Senioren und fünf größere Wohnungen mit Dachterrasse entstehen. Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnungen für betreutes Wohnen durch einen wetterfesten Verbindungsgang mit dem dahinter gelegenen Altersheim verbunden sind. Es handelt sich dabei um eine etwa 15 Meter lange Fußgängerbrücke im ersten Obergeschoss, welche die zwei Gebäude miteinander verbindet. *„Der witterungsunabhängige Zugang zum Heim soll einen besonderen Anreiz für Senioren schaffen“*, so Kollar. Die Senioren können so bequem und unkompliziert in nur wenigen Gehminuten am Leben im Heim teilnehmen. Die fünf Wohnungen im obersten Geschoss sind als Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Terrassenlandschaften konzipiert.

Ein ähnliches Projekt stellte die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft kürzlich im Herzen von Markt Allhau im Bezirk Oberwart fertig. Am Standort eines ehemaligen Gasthauses entstand eine Wohnanlage mitten im Zentrum. In den Obergeschossen wurden einerseits 11 Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen mit einer Größe von 45 bis 58 Quadratmeter errichtet und andererseits weitere 11 Kleinwohnungen als Starterwohnungen für junge Menschen. Den Abschluss bilden fünf Dachterrassenwohnungen zwischen 80 und 118 Quadratmetern mit Ausblick auf das umliegende Lafnitztal. Positiv zu erwähnen ist, dass die Mieter einen Nahversorger im Erdgeschoss direkt im Wohnhaus haben.

5.2.1 Überbauen statt versiegeln

Neben der Umgestaltung alter Gasthäuser in zentraler Lage konzentriert sich die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft seit Kurzem auch darauf, leerstehende Geschäftslokale in modernen, mehrgeschossigen Wohnbau umzufunktionieren. Das Pilotprojekt dafür befindet sich im Zentrum der Gemeinde Bernstein im Bezirk Oberwart.

Hier wurde erstmals auf ein eingeschossiges Geschäftslokal ein weiteres Stockwerk mit sieben Wohnungen gesetzt. Neben fünf kleineren Wohnungen mit rund 60 Quadratmetern entstehen hier in den nächsten Monaten zwei familienfreundliche Wohnungen mit einer Größe von knapp 80 und 90 Quadratmetern. Um die Wohnungen auch seniorenfreundlich und barrierefrei zu gestalten, wurde zusätzlich ein Aufzug eingebaut. Im Erdgeschoss sind anstelle der Fläche eines alten Drogeriemarktes, neben dem bestehend gebliebenen Nahversorger und Frisörsalon das Gemeindeamt sowie der Bauhof untergebracht, außerdem wurden Parkplätze für die Bewohner geschaffen. Da die Decke und das Dach des bestehenden Gebäudes aus statischer Sicht für den Ausbau ungeeignet waren, musste eine etwa 45 Zentimeter starke und rund 14 Meter lange Hohldielendecke als Fundament für die Aufstockung verlegt werden. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Fertigstellung des Projekts ist für Frühling dieses Jahr geplant. „Jetzt haben wir eine schöne Nutzung für ein Areal, das eine Flächenverschwendung war“, resümiert der Chef der Oberwarther Siedlungsgenossenschaft.

Die nachfolgenden Visualisierungen veranschaulichen den Überbau des Pilotprojektes in Bernstein:



Abbildung 17: Geschäftslokal Bernstein alt ohne Überbauung (BVZ)



Abbildung 18: Geschäftslokal Bernstein neu mit Überbauung (OSG)

Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft trägt damit nicht nur einen wesentlichen Teil zur Revitalisierung der Dorfzentren bei, sondern leistet ebenso einen Beitrag, um Bodenversiegelung zu vermeiden. Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl weist das Burgenland nämlich die höchste Versiegelungsquote aller Bundesländer auf. Pro Kopf sind 277 Quadratmeter pro Einwohner durch Verkehrsflächen und 212 Quadratmeter durch Bauflächen versiegelt. Der Österreichschnitt liegt bei 128 bzw. 129 Quadratmetern. Das ergab eine Analyse des Verkehrsclub Österreich (VCÖ) aus dem Jahr 2018.⁴⁶ Um eine effizientere Flächennutzung zu gewährleisten, ist es bedeutend besser, ein vorhandenes Baugrundstück entsprechend zu nutzen. Diese Grundstücksauswahl bringt einige Vorteile mit sich. Die Gemeinde profitiert davon, dass die Infrastruktur für Straße, Gehsteig, Kanal und Beleuchtung bereits vorhanden ist und nicht aufwendig neu errichtet werden muss. Für den Bauträger fallen dadurch erhebliche Erschließungskosten weg, da eben dieses Versorgungsnetz bereits gegeben ist. Eine Vielzahl von in den letzten Jahren derart entstandenen, entwickelten oder in der Projektphase befindlichen Bauvorhaben unterliegt dieser Firmenphilosophie als attraktive Alternative zum „Bauen auf der grünen Wiese“.⁴⁷

⁴⁶ vgl. <https://www.vcoe.at/news/details/bodenversiegelung-2018>, abgerufen am 22.03.2019

⁴⁷ <https://www.landundgemeinde.info/news/besonders-wohnen-mit-der-osg/>, abgerufen am 22.03.2019

Mit dieser Strategie zeigt die OSG, dass nachhaltiges, bodenschonendes Bauen und markante, ansprechende Akzente zur Dorferneuerung bzw. -belebung positiv verbunden werden können. Durch die Kombination von Wohnen und Infrastruktur profitieren nicht nur die Wohnbaugenossenschaft selbst, sondern vor allem auch die Gemeinden und nicht zuletzt die Bewohner.

5.3 Finanzielle Anreize

Die Finanzierung gemeinnütziger Wohnungen erfolgt größtenteils durch ein Wohnbauförderungsdarlehen der burgenländischen Landesregierung, gemeinsam mit einem Bankdarlehen, das von der gemeinnützigen Bauvereinigung beantragt wird. Bei einigen wenigen Projekten werden zusätzlich Eigenmittel verwendet. Die Differenz zwischen Darlehen und Gesamtkosten bildet den sogenannten „Finanzierungsbeitrag“, der vom jeweiligen Wohnungswerber vor Abschluss des Mietvertrages aufzubringen ist.⁴⁸ Dieser Beitrag, der oft auch als Baukosten- oder Grundkostenbeitrag bezeichnet wird, stellt quasi eine Mietzinsvorauszahlung an die gemeinnützige Bauvereinigung dar. Die Höhe des zu leistenden Finanzierungsbeitrages hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie dem Alter, der Lage und Größe des Bauprojektes.⁴⁹ Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird dieser Betrag mit einer jährlichen Abschreibung von einem Prozent zurückbezahlt.

Gemäß den Bestimmungen des WGG wird mit der Bezahlung des Finanzierungsbeitrages automatisch das Optionsrecht zum Wohnungskauf erworben (Mietkauf). Die Kaufoption kann frühestens nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer bis spätestens 15 Jahre ab erstmaliger Anmietung beantragt werden. Dieses Recht der Übertragung einer Mietwohnung ins Eigentum ist nur jenen Mietern vorbehalten, bei denen die angemietete Wohnung unter Zuhilfenahme von öffentlichen Fördermitteln errichtet wurde und wo die Förderung noch aufrecht ist. Auch die Abwicklung des Wohnungskaufes, wie zum Beispiel die Ermittlung des Kaufpreises zum Zeitpunkt des Erwerbes, ist im WGG geregelt. Der Käufer übernimmt dabei das laufende Wohnbauförderungs-

⁴⁸ vgl. <https://www.nebau.at/information/finanzierung>, abgerufen am 22.02.2019

⁴⁹ vgl. <https://www.osg.at/de/service/osg-so-will-ich-wohnen>, abgerufen am 22.02.2019

bzw. Bankdarlehen und muss nur noch den darüber hinaus gehenden Betrag bezahlen. Der Finanzierungsbetrag wird dabei bereits berücksichtigt.⁵⁰

Der Vorteil einer Mietkaufwohnung im Gegensatz zu sofortigem Eigentum besteht darin, dass dem Erwerber nach derzeitiger Gesetzeslage ein Teil der Mehrwertsteuer für die Baukosten erspart bleibt.⁵¹ Bei Wohnungen, die vor April 2012 bezogen wurden, entfällt die Mehrwertsteuer für die Baukosten sogar ganz. Weiters fallen auch die Nebenkosten erst beim Wohnungskauf an. Aktuell sind das die Grunderwerbssteuer (3,5 Prozent des Gesamtkaufpreises), die Eintragungsgebühr ins Grundbuch (1,1 Prozent) und die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Vertragsdurchführung.⁵²

Bei 80 Prozent aller Wohnungen, welche die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft bisher im Südburgenland errichtete, handelt es sich um Mietkaufwohnungen. 18 Prozent sind reine Mietmodelle und bei zwei Prozent der Wohnungen wurde Eigentum begründet. Laut Auskunft des OSG-Geschäftsführers zeigt die Praxis, dass das Mietkaufmodell die gängigste Form ist, für die sich die Wohnungswerber entscheiden. Die Option, die Wohnung nach Ablauf von zehn Jahren Mietdauer ins Eigentum zu übertragen, hält sich in einem überschaubaren Rahmen. *„Eigentum bei den von uns errichteten Wohnungen haben wir im Südburgenland quasi gar nicht“*, so Kollar.

Grundsätzlich baut die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft sämtliche Wohnprojekte mit Mittel der burgenländischen Wohnbauförderung. Durch die historisch niedrige und sich bereits seit längerem auf einem Tiefstand befindliche Zinssituation am Kapitalmarkt gab es laut Auskunft des OSG-Chefs durchaus Überlegungen in der Vergangenheit, frei finanziert zu errichten. Betrachtet man die Langfristigkeit der Wohnbauförderungsdarlehen, sind die damit verbundenen Annuitäten allerdings immer noch günstiger als eine reine Bankfinanzierung. *„Wir haben kein Projekt, das wir ausschließlich frei finanziert als reine Kapitalmarktfinanzierung anbieten. Natürlich gibt es schon Projekte, wo wir alle drei Rechtsformen, also Miete, Mietkauf und Eigentum haben. Da bieten wir klarerweise auch frei finanziertes Eigentum an“*, so Kollar. Das kommt seiner Auskunft zufolge allerdings nur sehr geringfügig vor. Ganze

⁵⁰ vgl. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, abgerufen am 22.02.2019

⁵¹ vgl. ebd., abgerufen am 22.02.2019

⁵² vgl. <https://www.nebau.at/information/finanzierung>, abgerufen am 22.02.2019

Wohnbauten oder Reihenhäuser werden von der Oberwarther Siedlungsgenossenschaft nicht als frei finanziertes Eigentum angeboten.

Besonders in den letzten 15 Jahren hat sich laut Kollar ein Trend hin zu reinen Mietmodellen im gemeinnützigen Wohnbau entwickelt. Dabei handelt es sich um „normale Mietwohnungen“, bei denen kein Finanzierungsbeitrag geleistet werden muss und die auch nicht ins Eigentum übergehen können. Als Anzahlung wird lediglich eine geringe Kautions hinterlegt. Diese Form des Wohnens entstand aus den Projekten „Junges Wohnen im Burgenland“ und dem betreubaren Wohnen, welche in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben werden. *„Mit dem reinen Mietmodell soll ermöglicht werden, der Bevölkerung Wohnungen mit relativ geringen Eigenmitteln zur Verfügung zu stellen“*, fasst Kollar den dahinterstehenden Sozialgedanken zusammen.

5.3.1 Junges Wohnen im Burgenland

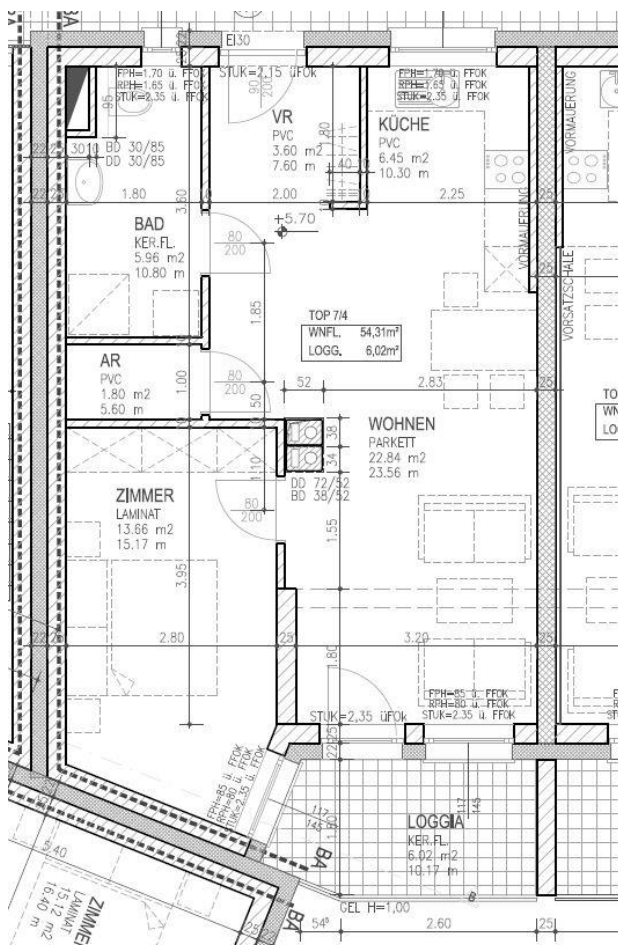
Das Land Burgenland hat die Möglichkeit eines positiven Beitrages, um die Abwanderung zu stoppen, in Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohnbau erkannt und eine Initiative für die jüngere Bevölkerung geschaffen. Damit jungen Erwachsenen der Schritt in die Unabhängigkeit erleichtert wird, wurde im Jahr 2015 das Projekt „Junges Wohnen im Burgenland“ gestartet. Den jungen Burgenländern werden so flächendeckend in allen Bezirken des Landes Starterwohnungen zu leistbaren Preisen zur Verfügung gestellt.

Die Besonderheiten dieser Wohnungen sehen wie folgt aus:

- Wohnnutzfläche von 50 bis 55 m²
- die monatliche Miete beträgt maximal 5 Euro pro m² (netto ohne Betriebskosten)
- reine Mietwohnung, d.h. die Wohnung kann nicht ins Eigentum übergehen
- Wohnbeihilfe möglich (kann über den Bauträger beantragt werden)
- kein Finanzierungsbeitrag notwendig, es muss nur eine Kautions hinterlegt werden
- gefördert durch die burgenländische Wohnbauförderung⁵³

⁵³ vgl. <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/junges-wohnen>, abgerufen am 16.02.2019

Das nachfolgende Beispiel zeigt den Grundriss und die Mietkalkulation einer typischen Starterwohnung im Rahmen der Initiative „Junges Wohnen im Burgenland“:



55 m² Wohnnutzfläche
 zzgl. Loggia
 zzgl. Kellerersatzraum

Kaution: 2.364,00 Euro
 Monatsmiete: 299,00 Euro
 Betriebskosten: 59,00 Euro
 Mehrwertsteuer: 36,00 Euro
Gesamtkosten: 394,00 Euro

Abbildung 19: Wohnungsgrundriss/Muster einer Starterwohnung (OSG)

Da bei den jungen Erwachsenen eine rege Nachfrage besteht und diese Wohnmöglichkeit gerne angenommen wird, wird dieses Segment laut Kollar ständig erweitert. So wurde in den letzten Jahren auf dem Areal der ehemaligen Kaserne in Pinkafeld im Bezirk Oberwart eine moderne Wohnhausanlage für die junge Generation errichtet, die ausschließlich Starterwohnungen beinhaltet. Die 16 Kleinwohnungen verfügen allesamt über eine komplett ausgestattete Küche und sollen – neben den zuvor beschriebenen Besonderheiten – so besonders attraktiv für junge Leute sein, um ihnen den Einstieg in ein eigenständiges Erwachsenenleben zu erleichtern.



Abbildung 20: Starterwohnungen in Pinkafeld (OSG)

5.4 Wohnen im fortgeschrittenen Alter

Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft beschäftigt sich seit über 15 Jahren auch mit dem Thema „Wohnen im Alter“, das angesichts der immer älter werdenden Bevölkerung eine nicht unbedeutende Rolle in ihrem Tätigkeitsfeld spielt. Ziel ist es, Senioren ansprechende, möblierte Wohnmöglichkeiten, die barrierefrei gestaltet sind, in gewohnter Umgebung anzubieten. So wurde stufenweise das Modell des betreubaren Wohnens entwickelt. Eigenständiges Wohnen und die Sicherheit, jederzeit Unterstützung zu bekommen, stehen dabei im Vordergrund.

In den vergangenen Jahren errichtete die OSG auf dem Areal einer ehemaligen Supermarkthalle in Oberwart das „Demenzzentrum Oberwart“. In Zusammenarbeit mit der Diakonie Südburgenland entstanden dort zwei Wohngemeinschaften, die Platz für insgesamt 24 Menschen mit demenziellen Erkrankungen bieten. *„In einem zweiten und dritten Bauabschnitt werden in Kürze weitere Wohnungen errichtet und auch die Gebietskrankenkasse wird dorthin übersiedeln“*, freut sich Kollar über die positive Annahme des Projekts.

Die beiden Wohngemeinschaften sind dabei im Erdgeschoss angesiedelt und werden professionell betreut bzw. bei der Bewältigung der Alltagsaktivitäten unterstützt. Im Obergeschoss hat man zusätzlich 12 Wohnungen errichtet, die ein selbstständiges

Wohnen für Senioren im Rahmen des „betreubaren Wohnens“ ermöglichen. Die Wohnungen haben eine Größe von 30 bis 50 Quadratmetern und verfügen alle über ein eigenes, barrierefreies Badezimmer, eine Küchenzeile und einen großzügigen Balkon. Während die kleinen Wohnungen alleinstehenden Senioren vorbehalten sind, eignen sich die größeren Kleinwohnungen auch für Paare. Ebenso gibt es eine große Wohneinheit mit rund 100 Quadratmetern, die als Wohngemeinschaft genutzt werden kann. Die breiten Gänge zwischen den Wohneinheiten im Obergeschoss können von den Mietern mitgestaltet werden, wodurch dem allgemein zugänglichen Bereich eine persönliche Note verliehen wird. Zusätzlich wurden zwei einladende, großzügige Aufenthaltsräume mit Aussichtsbalkon errichtet, die Platz für unterschiedliche Animations- und Unterhaltungsprogramme bieten. Hier trifft man sich auch, um die Grundidee der Wohnhausanlage umzusetzen – gemeinsam statt einsam – aber jeder mit seinem persönlichen Rückzugsort. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt durch einen eigenen Aufgang bzw. Aufzug nach dem Haupteingang und ist somit von den Wohngemeinschaften im Erdgeschoss abgetrennt.



Abbildung 21: Demenzzentrum Oberwart Ansicht 1 (OSG)



Abbildung 22: Demenzzentrum Oberwart Ansicht 2 (OSG)

Die OSG stellt mit diesem Projekt nicht nur der älteren Generation funktionale und ansprechende Mietwohnungen zur Verfügung, sondern setzt damit auch einen Schritt in Richtung Suffizienz, also dem Ersetzen oder Umbau alter Baubausubstanz beziehungsweise deren Wiederbelebung.

5.5 Mehrgenerationenwohnen

Dem, was in traditionellen Familien in der ländlichen Region ein natürliches Erscheinungsbild war, wird im „Mehrgenerationenwohnhaus“ Rechnung getragen. Hier wird versucht, als Zielgruppe alle Altersgenerationen gemeinsam unter ein Dach zu bringen. Das Mehrgenerationenwohnen bezeichnet das Zusammenleben mehrerer Altersgruppen auf demselben Raum, mit dem Hintergedanken, sich gegenseitig zu unterstützen und voneinander zu profitieren. Senioren können Familien und Alleinerziehenden bei der Kinderbetreuung helfen, während sich die jungen Mitbewohner als Mitfahrgelegenheit anbieten oder sich um die Erledigung der Einkäufe kümmern. Mehrgenerationenhäuser sind in der Regel so ausgerichtet, dass das Untergeschoss der älteren Generation zum Wohnen vorbehalten ist und die Wohnungen in den oberen Stockwerken Platz für jüngere Leute bieten.

Der Gedanke zur Errichtung von Mehrgenerationenhäusern entstand laut Kollar eher der Not gehorchend und nicht aus Kalkül. Begonnen hat diese Entwicklung vor rund 15 Jahren mit der Errichtung von Seniorenwohnungen, die barrierefrei gestaltet werden mussten. Die Wohnungen wurden demnach im Erdgeschoss angesiedelt und man überlegte, wie man das Obergeschoss sinnvoll nutzen kann. Dabei gab es nur die zwei Möglichkeiten, entweder einen Aufzug einzubauen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden gewesen wäre, oder eben nicht barrierefreie Wohnungen für mobileres Publikum zu errichten. Man entschied sich für die zweite Variante und so war die Idee zum „Mehrgenerationenhaus“ geboren.

Mittlerweile ist der Großteil der von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft errichteten Wohnanlagen so konstruiert. *„Das zieht sich sehr häufig durch. Nicht überall, aber die meisten Häuser sind so aufgebaut“*, erklärt Kollar. Der klassische Siedlungswohnbau im Südburgenland besteht aus zwei Geschossen, in denen durchschnittlich sieben Wohnungen untergebracht sind (vgl. Kapitel 4.2). *„Üblicherweise ist es so, dass im Erdgeschoss barrierefreie Kleinwohnungen für Senioren errichtet werden und im Obergeschoss Kleinwohnungen für junge Leute“*, beschreibt Kollar die aktuelle Situation. Auch die Neue Eisenstädter setzt ihre Projekte in dieser Form um. *„Alle unsere Wohnprojekte sind für gemischtes Publikum ausgerichtet“*, so Mayer-Handler.

In den über 15.000 Wohnungen und Reihenhäusern, welche die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft bisher errichtet hat, findet man überwiegend das Modell des Mehrgenerationenwohnens. Da sich diese Wohnform in der Vergangenheit etablierte, ist davon auszugehen, dass diese Art des Wohnens auch eine zukunftsweisende Schwerpunktsetzung im gemeinnützigen Wohnbau sein wird. Sehr oft wird das Eigenheim, das sich in höherem Alter nicht mehr als altersgerecht erweist, aufgegeben, und eine barrierefreie Wohnung vorgezogen.

5.6 Energiehäuser

Eine weitere Maßnahme, um die Attraktivität des gemeinnützigen Wohnbaus zu steigern, ist eine energiesparende und -effiziente Bauweise. Der Umweltgedanke wird immer wichtiger und man setzt sich vermehrt mit ressourcenschonenden Maßnahmen auseinander. Der Einsatz ökologischer Baustoffe, der Umstieg auf erneuerbare Energien oder Wasserstoffakkumulatoren zur Speicherung von Energie in Gebäuden sind nur einige Beispiele. Um diesen Gedanken weiter voranzutreiben, sieht das Land Burgenland zusätzliche Förderungen in diesem Bereich vor. Für die Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung für die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser auf Basis erneuerbarer Energie und zur Energieeinsparung wird beispielsweise ein nicht rückzahlbarer Zuschuss vom Land gewährt.⁵⁴

5.6.1 Zukunftshaus 2020

Im September 2015 wurde von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft das „Zukunftshaus 2020“ am Rand der kleinen Ortschaft St. Martin in der Wart im Bezirk Oberwart errichtet. Dieses Forschungsprojekt des Land Burgenlandes verbindet sinnvolle Bautechnik und -materialien mit einer futuristisch anmutenden Gebäudeoptik zu einem leistbaren, zukunftsorientierten Wohnbau. Ziel war es, möglichst ressourcenschonend und energieeffizient zu bauen und dabei einen qualitätsvollen, anspruchsvollen Wohnbau mit niedrigsten Energiekosten – also ein Null-Energie-Haus – für die Bewohner zu schaffen. Die Energiebilanz des Gebäudes ist zu 100 Prozent ausgeglichen, weshalb es mit dem „klima:aktiv Gold“-Preis ausgezeichnet wurde.

Der „klima:aktiv Gebäudestandard“ ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.⁵⁵ Kriterien, um eine Auszeichnung in dieser Kategorie zu erhalten sind zum Beispiel der Heizwärme- und Primärenergie-

⁵⁴ vgl. <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbauforderung/>, abgerufen am 26.03.2019

⁵⁵ <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/gebaeuestandard.html>, abgerufen am 22.02.2019

bedarf, eine Photovoltaikanlage, der Ausschluss klimaschädlicher Substanzen, thermischer Komfort, eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung oder der Einsatz emissions- und schadstoffarmer Produkte.⁵⁶

Der Eindruck des Zukunftshauses 2020 wird durch zwei schräg gestellte, mit Eternit verkleidete Holzbügel (Sonnenblenden) geprägt. Diese sind so konzipiert, dass eine direkte Sonneneinstrahlung in die Wohnungen in der heißen Jahreszeit verhindert und ein Eindringen der tiefstehenden Sonne in den Wintermonaten ermöglicht wird. Im Holzbügel der Nordseite, der auch als Wärmepuffer dient, befinden sich die Wärmetauscher der Luft/Wasser-Split-Wärmepumpen sowie die Lutein- und -auslässe der Komfortlüftungen für die einzelnen Wohnungen. In der Mitte des nördlichen Bügels ist außerdem ein verglaster Lichtschacht integriert, der nicht nur eine optimale Licht- und Wärmeversorgung des Stiegenhauses ermöglicht, sondern auch für einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich sorgt.

Architektonisch ist das Gebäude als Kubus mit jeweils drei Wohnungen auf zwei Etagen angelegt. Die vier seitlich liegenden Wohnungen bieten auf rund 100 Quadratmetern Platz zum Wohnen, die beiden mittig gelegenen Wohnungen umfassen jeweils rund 75 Quadratmeter. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen, die Wohnungen im Obergeschoss haben Loggien, die allesamt Richtung Südwesten ausgerichtet sind. Die Nordseite des Gebäudes zeigt sich bis auf den Eingangsbereich komplett verschlossen (siehe Abbildung 22).

Für die Außenwände des Zukunftshauses wurde ein mit Mineralwolle verfüllter Planziegel verwendet, der durch die integrierte Wärmedämmung eine Zusatzdämmung erspart. Mit einem außenliegenden hochwärmedämmenden Verputz kann ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von nur 0,13 Watt pro Quadratmeter und Kelvin erzielt werden.⁵⁷ (Anmerkung: Je geringer der U-Wert, umso besser die Dämmung).

⁵⁶ vgl. <https://www.innovativegebaeude.at/innovative-gebaeude/bewertungsstandards/klimaaktiv-gold>, abgerufen am 22.02.2019

⁵⁷ vgl. <https://wienerberger.at/bauen-mit-ziegel/objektreport-zukunftshaus-2020-st.-martin-in-der-wart-burgenland>, abgerufen am 22.01.2019



Abbildung 23: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 1 (OSG)



Abbildung 24: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 2 (OSG)



Abbildung 25: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 3 (OSG)

Mit dem Projekt „Zukunftshaus 2020“ übernimmt die OSG eine Vorreiterrolle unter den gemeinnützigen Bauvereinigungen im Südburgenland und zeigt die Vereinbarkeit von leistbarem Wohnen mit einer ökologisch wertvollen, modernen und gleichzeitig energiesparenden Bauweise.

5.6.2 EnergiePlus-Wohnhaus

Ein weiteres Projekt der Oberwarther Siedlungsgenossenschaft, welches Energiesparen und attraktiv Wohnen miteinander verbindet, ist das 2007 errichtete Passivwohnhaus in Dobersdorf im Bezirk Jennersdorf. Es handelt sich dabei um den ersten mehrgeschossigen Wohnbau in Passivbauweise im Burgenland. Bei diesem Gebäude wurden erstmals die Komponente Photovoltaik, eine Erdwärmepumpe und erhöhte Wärmedämmung sinnvoll in einer Wohnanlage miteinander verbunden. Das „EnergiePlus-Haus“ produziert – genauso wie das zuvor beschriebene Zukunftshaus – so viel Energie, wie die Mieter verbrauchen. Das bedeutet, dass die Bewohner kaum oder nur sehr geringe Energiekosten aufbringen müssen. Da das Projekt von den Bürgern sehr gut angenommen wurde und nach wie vor eine rege Nachfrage herrscht, wurde der Wohnbau in den letzten Jahren um weitere Bauteile ergänzt. In Kürze wird die mittlerweile energiesparend konzipierte Siedlung in Dobersdorf um einen weiteren

Wohnblock ergänzt. Jedes der Gebäude verfügt über drei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss, zwei Wohnungen im Obergeschoss und eine Maisonettewohnung, die vom ersten Obergeschoss ins zweite Obergeschoss (Dachgeschoss) reicht. Man hat hier quasi ein Reihenhaus in einer Wohnanlage geschaffen. Um den ökologischen Aspekt des Wohnbaus zusätzlich zu unterstreichen, setzte man bei der Optik vor allem auf Holzelemente.



©Foto Andi Bruckner, www.andbruckner.com, 0664/1144102, Dobersdorf Sommsiedlung 1+2

Abbildung 26: 1. Passivhaus in Dobersdorf (OSG)

5.6.3 Klimagerechtes Bauen versus Wirtschaftlichkeit

Die Oberwarther Siedlungsgenossenschaft setzt bei der Wärme- und Energieversorgung ihrer Wohnanlagen im Südburgenland vorwiegend auf Biomasse-Hackschnitzel-Heizungen. Der Waldreichtum in der Region bietet dafür beste Voraussetzungen. Die Idee dazu entstand laut Kollar von einigen Jahren bei der Errichtung einer Wohnanlage in der Gemeinde Hasendorf im Bezirk Güssing. Auf Initiative des Bürgermeisters wurde die erste Mikroanlage gebaut, um vorhandenes, unbrauchbares Holz zu verwerten. Das Besondere dabei ist, dass Hackschnitzelheizungen Holzreste verbrennen, die kaum für andere Zwecke genutzt werden können. Zudem wird das nahezu vollständige Verheizen der verwendeten Hackschnitzel sichergestellt. Dies

senkt letztlich nicht nur die Heizkosten für die jeweiligen Bewohner, sondern entlastet auch die Umwelt, da nicht mehr Brennstoff notwendig ist, als verbraucht wird. Mittlerweile hat man sich auf die Herstellung solcher Anlagen im Südburgenland spezialisiert. In den vergangenen Jahren entstanden 62 Wohnprojekte der OSG im Südburgenland, die mittels eigener Biomasse-Hackschnitzel-Heizung wärme- und energievorsorgt werden.

Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft setzt damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Abgesehen davon, dass nur nachwachsende Rohstoffe verfeuert werden, fallen auch die jährlichen amtlichen Abgasmessungen in den örtlichen Heizzentralen äußerst positiv aus. Das bedeutet, dass die Luft sehr sauber ist. Die Hackschnitzel werden laut Kollar zur Gänze aus dem jeweiligen Ort oder der unmittelbaren Region bezogen.

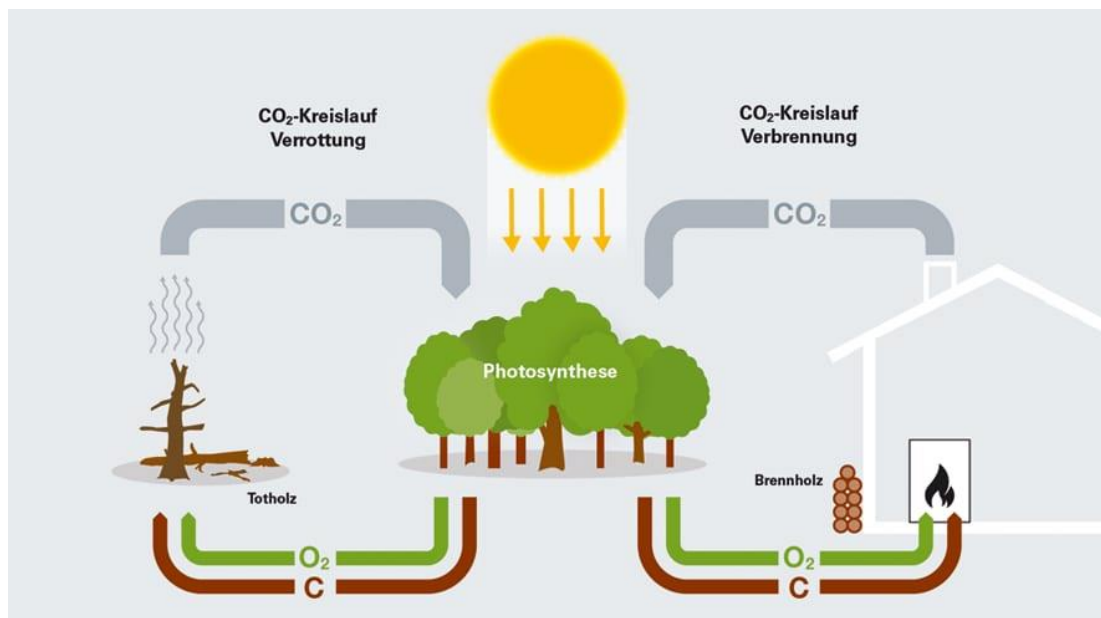


Abbildung 27: CO₂-Kreislauf bei der Energiegewinnung aus Holz

Auch in anderen Bereichen zeigt sich die OSG interessiert, einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung sowie zum Klimaschutz beizutragen. So gibt es bereits in über 100 Wohnanlagen der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft eine solare Warmwasseraufbereitung. Außerdem sind 17 Wohnprojekte mit einer Photovoltaikanlage zur Strom- und Energieversorgung ausgestattet, weitere 17 Anlagen befinden sich unmittelbar in Bau. Zudem werden 55 Wohnbauten im Burgenland mittels Luft- und Erdwärmepumpen energievorsorgt, weitere zehn Wohnanlagen dieser Art werden derzeit gerade gebaut.

Kontrollierte Wohnraumlüftungen waren laut Auskunft des Geschäftsführers der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft zwar kurzfristig ein Thema, aufgrund der damit verbundenen erhöhten Herstellungskosten, wovon letztlich auch die Mieten abhängen, sind diese jedoch nicht standardmäßig in einem klassischen OSG-Bau zu finden. *„Es bringt nichts, Häuser zu errichten, die sich die Leute dann nicht leisten können“*, so Kollar. Die Praxis zeigt, dass die Errichtung von Wohnanlagen mit erhöhtem Wärmeschutz, Luftwärmepumpen, kontrollierten Wohnraumlüftungen oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung einfach teurer ist, als wenn man diese Ausstattungsmerkmale nicht berücksichtigt. *„Bei all den klimarelevanten Maßnahmen muss letztendlich darauf geschaut werden, dass es für den, der drinnen wohnt, unterm Strich leistbar bleibt. Die Leute haben nicht viel davon, wenn das Haus super wärmegeklämmt und energiever sorgt ist und über die beste Haustechnik verfügt, sie sich die Wohnung aber nicht leisten können“*, resümiert Kollar den Gedanken zum klimagerechten Bauen. *„Wir leisten unseren Beitrag, aber es ist nicht das Maß aller Dinge. An erster Stelle steht für uns noch immer die Leistbarkeit für die Bewohner“*, so der OSG-Chef. Die Geschäftsführerin der der Neuen Eisenstädter sieht dies ebenfalls so. *„Regelmäßige Umfragen der NE belegen immer wieder, dass für die Bewohner die Leistbarkeit wichtiger ist, als die Umweltverträglichkeit. Unsere Umfragen ergeben, dass die Kostengünstigkeit das Wichtigste für die Bewohner ist, gefolgt von einem praktischen Grundriss, einer guten Infrastruktur und Lage, aber hauptsächlich ist der Preis ein entscheidendes Kriterium“*, so Mayer-Handler.

Ein umweltgerechtes, energiesparendes Bauen bedeutet langfristig gesehen niedrigere Heizkosten mit einem höheren Wohnkomfort für die Bewohner und schont zudem Umwelt und Klima, ist jedoch auch mit höheren Mietkosten verbunden. Dadurch, dass der vorwiegende Teil der Wohnungsnutzer ihr Mietverhältnis nicht als lebenslang vorgesehen hat, ist laut Kollar nur bei wenigen die Bereitschaft gegeben, durch diese Umweltinvestition höhere Mieten in Kauf zu nehmen. Das ist auch der Grund, warum im Vorzeigeprojekt „Zukunftshaus 2020“ es längere Zeit gedauert hat, bis alle sechs Wohnungen vermietet waren. In der Öffentlichkeit wird ein solches Wohnprojekt zwar als löblich angesehen, jedoch zeigt die Praxis, dass die potenziellen Mieter durch die damit verbundenen höheren Mietkosten ausbleiben.

6 Resümee und Ausblick

Gemeinnütziger Wohnbau hat in den drei südlichen Bezirken des Burgenlandes keine allzu große und lange Tradition, galt doch das Eigenheim in Form des Einfamilienhauses als die traditionelle und angestrebte Wohnform im ländlich geprägten Raum. Die ersten Projekte stammen aus der Nachkriegszeit und basieren auf der Idee, sich im privaten Bereich freiwillig und unentgeltlich beim gegenseitigen Hausbau zu helfen. Erst in den 70er-Jahren wurden erstmals mehr Wohnungen als Einfamilienhäuser durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichtet, und das vorwiegend in den größeren Bezirksstädten.

Was jedoch Ende des vergangenen Jahrhunderts nur als vereinzelte Wohnform im städtischen Umfeld anzutreffen war, gewinnt heute immer mehr an Bedeutung. Die Zahl der von gemeinnützigen Bauvereinigungen angebotenen Wohnungen ist aktuell durch ein stetiges Ansteigen geprägt. Ein günstiges Umfeld mit dementsprechenden Fördermaßnahmen und einer Unterstützung von Seiten des Landes machen dies möglich. Von den insgesamt vier im Burgenland als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen ist besonders die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) im Südburgenland sehr aktiv und präsent.

Die drei Südbezirke des Burgenlandes haben seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit einer starken Abwanderung der Bevölkerung in die städtischen Ballungsgebiete (vor allem Wien und Graz) zu kämpfen. Die Entleerung der Dörfer und die damit einhergehende Problematik des Erhalts eines lebenswerten Umfeldes rufen die Bürgermeister schon lange auf den Plan. Einer der neu beschrittenen Wege, um die Abwanderung zu stoppen, ist die Schaffung leistbarer Wohnungen. Als hilfreichste Partner erwiesen sich dabei die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen. In zahlreichen Beispielen ist es gelungen, einen erfolgreichen Beitrag für die Wanderungsbilanz zu leisten. Zwar wird das Angebot vielfach nur als vorübergehende Wohnmöglichkeit betrachtet, dennoch ist der positive Effekt nicht zu übersehen. Von der Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen profitieren nicht nur die Bezirksstädte und -vororte, sondern mittlerweile auch kleine und kleinste Dörfer. Dort, wo die private Bautätigkeit aus Gründen der Rentabilität ihre Grenzen erreicht, wagt sich insbesondere die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft dennoch hin und das in der Regel mit Erfolg.

Zudem tragen die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen – allen voran die OSG – durch ihr Engagement nicht nur zum Attraktiveren des Wohnangebotes bei, sondern zusätzlich auch zur wirtschaftlichen Belebung, durch die Schaffung beziehungsweise Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Raumplanerisch betrachtet wandeln sie sich gerade vom Anbieter, der am Rande des Dorfes – fast verschämt, weil nicht dörflich geprägt – Wohnraum errichtet, zum innovativen Retter der Ortskerne, welcher feinfühlig Fläche zum Wohnen anstelle leerstehender oder dem Verfall preisgegebener Plätze anbietet.

Die Oberwarther Siedlungsgenossenschaft beschreitet immer wieder neue Wege und versucht durch zahlreiche Maßnahmen für die Region und die Menschen attraktiv zu bleiben. Neben einer optisch immer ansprechenderen, futuristisch anmutenden Bauweise, jüngst auch kombiniert mit künstlerisch gestalteten Elementen, wird in erster Linie versucht, den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden. So entstehen sukzessive Wohnungen, die auf die jeweilige Lebenssituation und den Lebensabschnitt der Menschen zugeschnitten sind. Dazu zählen Starterwohnungen für junge Erwachsene, barrierefreie Kleinwohnungen für Personen im fortgeschrittenen Alter, aber auch das zukunftsweisende Modell des Mehrgenerationenwohnens, das erfolgreich alle Altersgenerationen unter einem Dach vereint. Verstärkt setzt man sich auch mit dem immer wichtiger werdenden Thema Klimaschutz auseinander. Man geht neue Wege, was die Verwendung von Baumaterialien, die Energiegewinnung oder Heizungssysteme betrifft, beschäftigt sich außerdem mit dem ressourcenschonenden Umgang von Boden und unternimmt Gehversuche in der Passivbauweise, die wiederum eine neue Herausforderung darstellt.

Das Ende der Erfolgsgeschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen scheint noch in weiter Ferne, da der positive Beitrag zum Erhalt eines lebenswerten ländlichen Raumes, der neben anderen Maßnahmen auch mit der Schaffung von günstigem Wohnraum einhergeht, weiter im strukturschwachen und von der Entleerung bedrohten Südburgenland benötigt wird.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einkommensobergrenzen laut burgenländischer WBF	S. 8
Abbildung 2: Mindesteinkommen laut burgenländischer WBF	S. 8
Abbildung 3: Lebensqualität auf NUTS-3-Ebene.....	S. 13
Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung 2017.....	S. 15
Abbildung 5: Kaufkraft 2017 nach politischen Bezirken.....	S. 16
Abbildung 6: Gebäudebestand 2001 + 2011 nach Eigentübertyp + Bezirk.....	S. 17
Abbildung 7: Überblick zur aktuellen Bautätigkeit der gBV im Burgenland	S. 21
Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030	S. 28
Abbildung 9: 1. OSG-Wohnanlage in Oberwart aus dem Jahr 1960	S. 32
Abbildung 10: Typischer gemeinnütziger Wohnbau aus dem Jahr 1998.....	S. 32
Abbildung 11: OSG-Wohnanlage in Oberwart in Bau.....	S. 33
Abbildung 12: NE-Wohnanlage in Oberwart in Bau.....	S. 33
Abbildung 13: Bronzeskulptur für das Leben der Generationen in Ollersdorf	S. 35
Abbildung 14: Künstlerisch gestaltete Mauer in St. Michael	S. 36
Abbildung 15: Burgenlandhof in Jennersdorf vor Umbau	S. 38
Abbildung 16: Burgenlandhof in Jennersdorf nach Umbau	S. 38
Abbildung 17: Geschäftslokal Bernstein alt ohne Überbauung.....	S. 40
Abbildung 18: Geschäftslokal Bernstein neu mit Überbauung.....	S. 41
Abbildung 19: Wohnungsgrundriss/Muster einer Starterwohnung.....	S. 45

Abbildung 20: Starterwohnungen in Pinkafeld.....	S. 46
Abbildung 21: Demenzzentrum Oberwart Ansicht 1	S. 47
Abbildung 22: Demenzzentrum Oberwart Ansicht 2.....	S. 48
Abbildung 23: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 1	S. 52
Abbildung 24: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 2.....	S. 52
Abbildung 25: Zukunftshaus 2020 St. Martin in der Wart Ansicht 3.....	S. 53
Abbildung 26: 1. Passivhaus in Dobersdorf.....	S. 54
Abbildung 27: CO ₂ -Kreislauf bei der Energiegewinnung aus Holz.....	S. 55

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur/Fachzeitschriften

Amann, Wolfgang/Lugger, Klaus (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016. Innsbruck/Wien/Bozen: StudienVerlag.

Auer, Werner (2017): Wohnhaussanierung und Wohnbauförderung. Wien: Technische Universität Wien.

Brazda, Johann (1993): Wirtschaftswissenschaftliche Perspektiven. In: Patera, Mario (Hrsg.): Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften. Das Beispiel Österreich. Frankfurt/New York: Campus Verlag.

Eckhardt, Jürgen (2003): Zukunftssicherung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Österreich. Wien: Universität Wien.

Funk, Bernd-Christian (1994): Grundprinzipien des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. In: Korinek, Karl/Nowotny, Ewald (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Wirtschaftsverlag Orac.

Ludl, Herbert (1998): Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. In: Kemmetmüller Wolfgang/Schmidt Michael (Hrsg.): Genossenschaftliche Kooperationspraxis. Wien: Ueberreuter.

Lugger, Klaus (1994): Geschichte und Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. In: Korinek, Karl/Nowotny, Ewald (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Wirtschaftsverlag Orac.

Onlinequellen:

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR):

<http://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf>, abgerufen am 25.03.2019

Amt der Burgenländischen Landesregierung:

https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Geographie_und_Topographie/226_flaeche_burgenland.pdf, abgerufen am 14.01.2019

https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Land_und_Politik/Land/Statistik/Menschen_und_Gesellschaft/Bevoelkerung/T4_BevoelkerungAlter-GeschlStaat_Gemeinde.pdf, abgerufen am 10.02.2019

<https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung>, abgerufen am 16.01.2019

<https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung/einkommen/>, abgerufen am 23.02.2019

<https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung-kopie-1/bauen/neubau/ausbau/>, abgerufen am 22.02.2019

Arbeiterkammer Wien:

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>, abgerufen am 16.01.2019

Atlas Burgenland:

http://atlas-burgenland.at/index.php?option=com_content&view=article&id=263&Itemid=140, abgerufen am 22.01.2019

Bezirksblätter Burgenland:

https://www.meinbezirk.at/guessing/c-lokales/kuenstlerisch-wertvoll-die-neue-wohnanlage-in-st-michael_a2995470, abgerufen am 21.01.2019

https://www.meinbezirk.at/guessing/c-lokales/ollersdorf-erhielt-bronzenes-symbol-fuer-das-leben-der-generationen_a2728850, abgerufen am 21.01.2019

https://www.meinbezirk.at/oberwart/c-politik/neues-gemeindezentrum-in-bernstein-wurde-nun-beschlossen_a2072744, abgerufen am 21.01.2019

B-Süd:

<https://www.wiensued.at/Ueber-uns/Firmengruppe>, abgerufen am 22.02.2019

DiePresse.com:

<https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/5234295/In-welchen-Bezirken-die-Kaufkraft-am-hoechsten-ist>, abgerufen am 10.02.2019

Entwicklungsstrategie Burgenland 2020:

https://www.eu-service.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Broschueren/Burgenland_2020_LowRes.pdf, abgerufen am 14.01.2019

Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft:

<https://www.ebsg.at/geschichte.html>, abgerufen am 22.01.2019

klima:aktiv Management:

<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/wohngebaeude.html>, abgerufen am 22.02.2019

<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/gebaeudestandard.html>, abgerufen am 22.02.2019

landundgemeinde.info:

<https://www.landundgemeinde.info/news/besonders-wohnen-mit-der-osg/>, abgerufen am 22.03.2019

Neue Eisenstädter (NE):

<https://www.nebau.at/unternehmen/>, abgerufen am 22.01.2019

<https://www.nebau.at/information/finanzierung>, abgerufen am 22.02.2019

Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG):

<https://www.osg.at/de/unternehmen/geschichte/>, abgerufen am 16.02.2019

<https://www.osg.at/de/service/osg-so-will-ich-wohnen/>, abgerufen am 22.02.2019

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz:

<https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/65.pdf>, abgerufen am 14.01.2019

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen:

<https://www.gbv-aktuell.at/>, abgerufen am 26.03.2019

<https://www.gbv-aktuell.at/burgenland>, abgerufen am 22.01.2019

<https://www.gbv.at/Page/View/4108>, abgerufen am 15.01.2019

<https://www.gbv.at/Page/View/4117>, abgerufen am 15.01.2019

<https://www.gbv.at/Page/View/4173>, abgerufen am 24.02.2019

<https://www.gbv.at/Page/View/4183>, abgerufen am 19.01.2019

<https://www.gbv.at/Page/View/4184>, abgerufen am 17.01.2019

STATISTIK AUSTRIA:

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/index.html, abgerufen am 14.01.2019

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html, abgerufen am 19.01.2019

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html, abgerufen am 25.03.2019

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html, abgerufen am 22.01.2019

Verkehrsclub Österreich (VCÖ):

<https://www.vcoe.at/news/details/bodenversiegelung-2018>, abgerufen am 22.03.2019

Viessmann.at:

<https://www.viessmann.ch/de/wohngebaeude/festbrennstoffkessel/holzhackschnitzelkessel/funktionsweise.html>, abgerufen am 26.03.2019

Wienerberger Österreich:

<https://wienerberger.at/bauen-mit-ziegel/objektreport-zukunftshaus-2020-st.-martin-in-der-wart-burgenland>, abgerufen am 22.01.2019

Wirtschaftsstandort Österreich:

<https://helmkubelka.wordpress.com/regionale-disparitaten/indikatoren-zur-bestimmung-raumlicher-disparitaten-karten/>, abgerufen am 10.02.2019

Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>, abgerufen am 23.02.2019

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, abgerufen am 15.01.2019

Anhang

Expertenbefragung KommR Dir. Dr. Alfred Kollar

Vorstand und Geschäftsführer der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft

Oberwart, am 25.02.2019

Q: Der Anteil der von der OSG im Südburgenland errichteten Wohnbauten nimmt immer mehr zu. Woran liegt das?

A: Mit Sicherheit sind es mehrere Gründe, die dafür ausschlaggebend sind. Insbesondere seit den letzten 20 Jahren nimmt der Anteil immer mehr zu, wo wir festgestellt haben, dass der Wohnbau sehr stark auch in die Dörfer gegangen ist. 1988 waren wir in 15 Gemeinden mit knapp über 1.000 Wohnungen vertreten. Aktuell arbeiten 147 der insgesamt 171 burgenländischen Gemeinden mit der OSG zusammen, demnächst sogar 151, da bereits entsprechende Verträge abgeschlossen wurden, und haben als OSG knapp 15.000 Wohnungen, die wir verwalten. Schon alleine daran sieht man den gewaltigen Wandel, der sich im Burgenland vollzogen hat, vom Land der Häuselbauer zum Land der Wohnungs- und Reihenhäuser. Dieser Umfang der Wohnungsbauten überrascht definitiv im Mittel-, und vor allem im Südburgenland. Der Ort Hasendorf hatte ursprünglich, als wir 2004 zu bauen begonnen haben, 52 Einwohner, jetzt sind es knappe 100. Wir haben in diesem Ort, der unter 100 Einwohner hatte, 20 Wohnungen gebaut, ergänzt um ein paar Einfamilienhäuser. Hasendorf ist wahrscheinlich der einzige Ort in Österreich, der seine Einwohnerzahl verdoppelt hat, zwar nur von 50 auf 100, aber immerhin, wenn man bedenkt, dass das Südburgenland sehr stark von Abwanderung betroffen ist. Insgesamt gesehen hat sich der Bezug zum Wohnen in Wohnungen und Reihenhäusern geändert. Früher, und da denke ich an meine Kindheit zurück, war es einfach so, dass der Burgenländer in einem Haus gewohnt hat, und wenn er sich kein Haus leisten konnte, hat er sich eine Wohnung nehmen müssen. Das Image hat sich geändert. Heutzutage nehmen sich die Leute eine Wohnung, weil sie ganz einfach sagen, ich tue mir das nicht an mit einem Haus, diese Kosten, die ich habe, die damit verbunden sind. Also geändertes Freizeitverhalten ist sicher ein wesentlicher Punkt, dann geänderte soziale Situation mit der Tatsache, dass Lebensgemeinschaften und Ehen viel schneller aufgelöst werden, als es früher der Fall war. Da ist natürlich eine Trennung, wenn man ein Reihenhaus oder eine Wohnung hat, viel leichter, als wenn man ein Einfamilienhaus hat. Das nächste Thema ist Wohnen im Alter, dass im Südburgenland überraschenderweise viel stärker vertreten ist, als im Nordburgenland. Das hängt auch wieder damit zusammen, dass es diese kleinen Strukturen gibt, wo die Gemeinden stärker dahinter sind, dass die Leute im eigenen Ort bleiben. Die südburgenländischen Gemeinden kämpfen viel mehr um jeden Bewohner, insbesondere auch was das betreubare Wohnen betrifft. Von unseren Wohnmodellen wird das Seniorenwohnen im Südburgenland sehr gerne angenommen, weil auch das Verständnis dafür und die Einstellung dazu eine ganz andere geworden ist. Jetzt sagen vor allem Witwen, die Kinder sind aus dem

Haus, der Mann verstorben, das Haus ist viel zu groß. Im Winter muss ich Schnee schaufeln, im Sommer muss ich Rasen mähen, außerdem gibt es beim Haus wieder was zu tun, ich gehe. Daher haben wir sehr viele Seniorenwohnungen gebaut im Südburgenland. Das heißt, ein wesentlicher Punkt, warum das Wohnungsangebot so gewachsen ist, ist auch das Thema des Seniorenwohnens geworden. Als ich im Jahr 2000 Geschäftsführer wurde, hat diese Wohnform niemand gekannt. Dann haben wir gelesen, dass es das in Oberösterreich schon gibt, in Niederösterreich hat man Mitte der 90er-Jahre damit begonnen und dann haben wir einmal damit begonnen, uns damit zu beschäftigen und haben das sukzessive weiterentwickelt. Jetzt ist es eine eingesessene Wohnform, die nicht mehr wegzudenken ist. Das Gegenstück dazu ist noch nicht so alt in unserer Entwicklung, knapp fünf Jahre her, als wir das erste Projekt entwickelt haben, ist das junge Wohnen, Starterwohnungen für junge Leute. Das sind Kleinwohnungen, die max. fünf Euro Nettomiete pro Quadratmeter ausmachen sollen. Auch hier ist in den letzten Jahren sehr viel passiert, ausgehend von einem Pilotprojekt in Illmitz mit insgesamt 14 Starterwohnungen haben wir zwischenzeitlich 35 Projekte burgenlandweit entwickelt, mit über 350 Wohnungen, die sehr gut angenommen werden und dieses Segment daher ständig erweitert wird. Ein weiterer Punkt, warum das Wohnen in Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern im Südburgenland immer mehr attraktiv wird, nämlich diese verschiedenartigen Wohnformen, die geschaffen werden, um den Leuten die Möglichkeit zu geben, die passende Wohnung zu finden, mit dem Grundgedanken, dass sich insgesamt die Einstellung der Menschen geändert hat. Unser Bauvolumen hat im Vorjahr knapp 120 Mio. Euro betragen und da kann man davon ausgehen, dass fast 80 Mio. Euro im Norden und 40 Mio. Euro im Süden investiert wurden. Wo ich aber wieder sage, 40 Mio. Euro im Süden investiert, ist auch nicht so schlecht. In Relation, andere Bauträger haben das im Gesamten nicht. Und was auch noch ist, wir bauen zu mehr als 90 Prozent mit burgenländischen Unternehmen. Wir haben vor sechs Jahren einen Vertrag mit dem Landeshauptmann unterschrieben, den Vertrag Burgenland, haben vorher fast ausschließlich schon burgenländische Unternehmen eingeladen. Wir unterliegen dem nicht offenen Verfahren bei der Ausschreibung und machen jetzt noch umso mehr. Beim Aufzug tun wir uns etwas schwer, so viele Aufzugsfirmen haben wir im Burgenland nicht, genau genommen eine, da hat man ein Problem, aber ansonsten versuchen wir burgenländisch zu bauen und das gelingt uns mittlerweile zu weit mehr als 90 Prozent. Das heißt also, von den 120 Mio. Euro, die wir investieren, gehen weit mehr als 100 Mio. Euro in die burgenländische Wirtschaft. Das bedeutet, dass wird rund 2.000 Arbeitsplätze im Burgenland sichern.

Q: Wie viele Wohnungen und Reihenhäuser im Südburgenland, wann und in welchen Gemeinden hat die OSG seit ihrem Bestehen errichtet?

A: Zwei Drittel unserer Projekte spielen sich im Norden des Landes ab, ein Drittel in den südlichen Bezirken, wobei der Norden die Bezirke Mattersburg, Eisenstadt und Neusiedl am See sind. Ein Drittel spielt sich in den vier Südbezirken ab. Das ist gar nicht so sehr auf die Anzahl der Baustellen bezogen, die differiert nicht so stark, aber die Anzahl der Wohnungen und damit

die Höhe des Bauvolumens. Das heißt also, wenn wir aktuell 1.300 Wohnungen und Reihenhäuser in Bau haben, dann kann man davon ausgehen, dass fast 900 im Norden sind und etwa 400 im Süden. Wobei ich sage, 400 im Süden ist auch nicht ohne. Das ist ein Bauvolumen, das andere Bauträger im Gesamten nicht haben. Aber wenn ich es dann vergleiche, in Relation, und das war nicht immer so, überhaupt nicht, im Gegenteil, in den 90er-Jahren waren die Südbezirke deutlich stärker, in Neusiedl haben wir fast gar nichts gebaut, der Bezirk Neusiedl baut zu bestimmten Zeiten mehr, als das ganze Südburgenland, jetzt ist es so, dass 70 Prozent unserer Bautätigkeit in den nördlichen Bezirken stattfinden und 30 Prozent im Süden. So ist ungefähr das Verhältnis, die Anzahl der Wohnungen und die Höhe des Bauvolumens. Nicht die Anzahl der Baustellen, die ist deutlich anders. Da ist es eher Hälfte, Hälfte, aber nur auf die Anzahl der Baustellen bezogen, weil, Hackerberg aktuell vier Wohnungen in Bau, Wörterberg sechs Wohnungen übergeben, wir haben hier im Süden einfach die viel kleineren Baustellen. In Jabing haben wir jetzt neun Wohnungen in Bau, das ist schon eine Sensation, aber dann haben wir wider Tobaj mit, in 14 Tagen Baubeginn, vier Wohnungen, viel kleiner geht nicht mehr. Der Durchschnitt der Wohnungen pro Wohnanlage liegt bei ungefähr zehn, jetzt auf das ganze Burgenland bezogen. Das ist insofern eine leichte Rechnung, wenn ich mir die jetzige Situation anschau. 135 Baustellen, 1.308 Wohnungen und Reihenhäuser, also ziemlich genau zehn, im Norden höher, im Süden niedriger. Im Südburgenland sind es durchschnittlich sieben Wohnungen, auf die wir kommen, ohne das jetzt genau durchzurechnen. In Orten wir Oberwart oder Pinkafeld bauen wir natürlich etwas größer, das hebt den Mittelwert. In Oberwart haben wir ein Projekt mit 28 Wohnungen, ein zweites starten wir demnächst mit 17 und eines mit 18 Wohnungen, in Pinkafeld haben wir gerade ein Projekt mit 28 Wohnungen in Bau. Von den 15.000 Wohnungen, die die OSG errichtet hat, sind im Schnitt so 100 Leerstellungen, von den 100 Leerstellungen sind 90 im Süden, also Oberpullendorf, Oberwart, Güssing und Jennersdorf, aber damit leben wir. Ich kann nicht hergehen und sagen, weil in Eberau jetzt drei Wohnungen leer stehen, darf ich jetzt in Güssing oder Neustift in Güssing nicht bauen. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Es sind auch manchmal Entwicklungen, die rational nicht fassbar sind, innerhalb kürzester Zeit, ohne dass man wirklich Maßnahmen gesetzt hat, gehen die Wohnungen auch wieder weg und damit haben wir auch zu leben. Aus meiner Sicht, und die Entwicklung bestätigt das, ist es nicht realistisch, dass man sagt, da setzt auf einmal so eine Landflucht ein, im Gegenteil, ich merke, dass es durchaus immer mehr, aufgrund der Mobilität der jungen Leute, wieder interessant wird, Wohnqualität und Lebensqualität hochzuhalten. Wir dürfen, und in Wirklichkeit müssen wir, Gewinne machen, weil ein Wirtschaftsunternehmen, das keine Gewinne macht, ist in einem Jahr kein Wirtschaftsunternehmen mehr, aber wir dürfen sie nicht ausschütten. Alles, was an Gewinnen erwirtschaftet wird, muss im Unternehmen bleiben und insofern tun wir uns leichter, da wir keinen Aktionären, keinen Gesellschaftern gegenüber verpflichtet sind, die jetzt satte Dividenden sehen wollen, und daher tue ich mich, und ich bin ein Kämpfer für das Südburgenland, nachdem ich gebürtiger Südburgenländer und wohnhafter Südburgenländer bin, relativ leicht, in meinen Gremien, dass ich durchbringe, dass wir auch und weiterhin in diesem Ausmaß im

Südburgenland bauen. Trotz Leerstandsthematik werden wir weiterhin im Südburgenland bauen und zum Südburgenland stehen. Das nimmt man in Kauf, damit muss man rechnen, das wissen wir, dass im Südburgenland mittel- und langfristig immer wieder Leerstehungen sein werden. Wir werden trotzdem weiterhin im Südburgenland bauen. Ein gewerblicher Bau-träger würde da nie hingehen. Wir sehen unseren Auftrag, auch in die kleinsten Gemeinden zu gehen. Im Süden haben wir außerdem den Vorteil der Grundpreise, der Grundstückspreise. Im Norden beträgt der Kaufpreis in manchen Gemeinden 100 Euro und mehr. Neusiedl am See pulsiert und die haben mittlerweile Grundpreise, je nachdem wo man einkaufen will, aber unter 200 Euro wird man kaum mehr etwas kriegen. Von Eisenstadt brauchen wir gar nicht reden und dann gibt es kleinere Gemeinden im Raum Eisenstadt, im Raum Neusiedl am See, wo man sich denkt, warum haben die über 100 Euro? In Oberwart kriegt man Grundstücke teilweise um 60, 70 Euro. Und dann haben wir eben den Süden, da kriegt man Grundstücke um fünf Euro, um sieben Euro, um 10 Euro. Und wenn man 15 Euro bezahlt oder 18 Euro, dann ist das eigentlich schon relativ viel. Also den Vorteil der Grundstückspreise haben wir auf jeden Fall. Baupreismäßig ist kein Unterschied zum Norden, vor allem weil wir viel kleiner strukturiert bauen müssen, viel kleiner im Umfang. Wenn ich im Norden auf das Erdgeschoss drei Obergeschosse draufsetzen kann und man entsprechend viel Quadratmeter zusammenbekommt, sind die Baukosten in Wirklichkeit nicht höher, als wenn ich derzeit ein Projekt in Tobaj kalkuliere, wo ich auch auf 2.000 Euro pro Quadratmeter komme. Daraus leiten sich letztlich auch die Mieten ab.

Q: Welche Marktforschung betreibt die OSG? Wie wird der Bedarf erhoben? Welche Standortanforderungen gibt es?

A: Selten kommt es vor, dass man als gemeinnützige Bauvereinigung mit einem Projekt auf die Gemeinde zugeht, sondern wir werden angesprochen. Die Kaufentscheidungen treffen in den seltensten Fällen wir, sondern die Leute kommen auf uns zu. Das Zusammenspiel zwischen Bürgermeister, Gemeinde und uns ist unabdingbar. In Wirklichkeit ist es so, Sie wissen, die Strukturen, in denen wir leben, man kennt sich einfach. Das war eine Dynamik, die sich entwickelt hat, die Gemeinden haben gesehen, dass man mit der OSG bauen kann, dass es hier eine Flexibilität gibt. Wenn dann also ein derartiges Vertrauensverhältnis mit den Gemeinden entstanden ist, hat sich das herumgesprochen und die Gemeinden sind von sich aus auf uns zugekommen. Sehr häufig sind es tatsächlich die Gemeinden gewesen, und noch immer, dass die Gemeinden dann sagen, bei uns sind Leute, bei uns sind Interessenten, die interessieren sich für Wohnungen, die interessieren sich teilweise auch für Reihenhäuser, dass die Gemeinde dann sagt, wir haben Interessenten, machen wir etwas. Das hat sich so ausgewirkt, dass es immer mehr kleine Gemeinden wurden. Das ist wie ein Flächenbrand entstanden, weil sich kein Bürgermeister vorwerfen lassen wollte, dass das in anderen Gemeinden funktioniert, nur in der eignen nicht. Man sieht auch an einigen Gemeinden, dass Wohnungsbau auch Bevölkerungsstabilisierung bedeutet. Das hat sich so weiterentwickelt, dass die Gemeinden sehr häufig von sich aus tätig wurden. So hat sich das gegenseitig aufgeschaukelt und es

ist fast eine gegenseitige Rivalität entstanden. Tatsache ist, das wir als OSG in den 12 Gemeinden des Bezirkes Jennersdorf in allen 12 Gemeinden schon gebaut haben, von den 28 Gemeinden im Bezirk Güssing sind wir in mittlerweile 25 Gemeinden und im Bezirk Oberwart sind wir in 31 von 32 Gemeinden tätig. Von den insgesamt 72 Gemeinden der drei Bezirke des Südburgenlandes sind wir somit in 68 aktiv. Jeder, der sich in einer Wohnung anmeldet, jeder der eine Wohnung bewohnt, seinen Hauptwohnsitz begründet, bedeutet für die Gemeinde knapp 700 Euro an sogenannten Ertragsanteilseinnahmen und das ist natürlich für eine Gemeinde wie Kukmirn mit einem Budget glaube ich von knapp 2 Mio. Euro, ist das natürlich ein Fundament. Das sind fast 10 Prozent des Gesamtbudgets. Als ich zur OSG gekommen bin, war fast ausschließlich das Mietkaufmodell ein wesentliches Thema, allerdings war die Eigentumsbegründung nicht so leicht, wie sie jetzt ist, aber es war damals schon fast zu 100 Prozent die Rechtsform, in der wir gebaut haben. Das heißt, die Leute haben Anzahlungen geleistet, Finanzierungsbeiträge, und damit die Möglichkeit gehabt, erstens einmal die Miete zu senken, weil das, was ich am Anfang mehr einbezahle, das reduziert die Miete in der Folge, das haben die Leute sehr gerne in Anspruch genommen. Speziell, als wir begonnen haben, die Kleinwohnungen zu bauen, vor allem betreubares Wohnen, Starterwohnungen, dort haben wir gesagt 2.500 Euro, Wohnung möbliert, mit Küche standardmäßig dabei und keine Finanzierungsbeiträge mehr. Das heißt, das Modell der reinen Mietwohnung ist in den letzten 15 Jahren sehr stark in Mode gekommen. Reine Mietwohnung heißt geringe Anzahlung, also eine Kautions, und auch keine Möglichkeit, ins Eigentum zu gehen, aber mit relativ geringen Eigenmitteln eine Wohnung zu kriegen. Mit dem reinen Mietmodell soll ermöglicht werden, der Bevölkerung Wohnungen mit relativ geringen Eigenmitteln zur Verfügung zu stellen. Das ist mittlerweile eine sehr weit verbreitete Form, auch aus sozialen Überlegungen, speziell seit der Wirtschaftskrise 2009, wo man nicht so einfach ein Darlehen bekommen hat bei der Bank. Ohne mir das in der letzten Zeit genau angeschaut zu haben, rein gefühlsmäßig würde ich sagen, dass 80 Prozent unserer Wohnungen Mietkaufmodelle sind, 18 Prozent sind Mietmodelle und 2 Prozent, also sofortige Eigentumsbegründung, das ist ganz selten. Im Süden praktisch gar nicht. Die Praxis zeigt uns, dass der weitaus überwiegende Teil Mietkauf nimmt, dann Miete und der geringste Teil ist sofortiges Eigentum. Was natürlich dann schon ein Thema ist, ist Eigentum nach zehn Jahren, aber auch in einem überschaubaren Rahmen. In einem Wohnhaus mit zehn Wohnungen, gehen üblicherweise ein bis zwei Wohnungen ins Eigentum nach zehn Jahren. Grundsätzlich errichten wir alle unsere Wohnbauten mit Mitteln der burgenländischen Wohnbauförderung. Aufgrund der historische, und doch schon seit längerem auf dem Tiefstand sich befindlichen Zinsensituation am Kapitalmarkt, hat es durchaus schon Überlegungen gegeben, dass wir frei finanzieren. Durch die Langfristigkeit der Wohnbauförderungsdarlehen sind die Annuitäten aber doch immer noch günstiger als bei einer reinen Bankfinanzierung. Wir haben kein Projekt, dass wir ausschließlich frei finanziert, als reine Kapitalmarktfinanzierung haben. Natürlich gibt es schon Projekte, wo wir alle drei Rechtsfor-

men, also, Miete, Mietkauf und Eigentum anbieten, da bieten wir natürlich auch frei finanziertes Eigentum an, aber das ist geringfügig. Ganze Wohnhausanlagen bieten wir nicht als frei finanziertes Eigentum an.

Q: Sind die Wohnbauten der OSG auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet (junges Publikum, Familien, ältere Generation)?

A: Wir haben gestartet mit den Seniorenwohnungen und dann ist natürlich die Thematik entstanden, Seniorenwohnungen müssen barrierefrei sein. Seniorenwohnungen sind daher grundsätzlich im Erdgeschoss, was macht man mit dem Obergeschoss? Aus dem Gedanken heraus haben wir dann die Kombination des Generationenwohnens gemacht. Üblicherweise ist es so, dass im Erdgeschoss barrierefreie Kleinwohnungen für Senioren errichtet werden und im Obergeschoss Kleinwohnungen für junge Leute. Das zieht sich sehr häufig durch. Nicht überall, aber die meisten Häuser sind so aufgebaut. Das kommt sehr häufig vor, wir haben diese Häuser seit mittlerweile 15 Jahren. Dann haben wir auch das Demenzzentrum in Oberwart, das ist reines Seniorenwohnen. Dann haben wir z.B. Starterwohnungen in Pinkafeld, 16 Wohnungen, ausschließlich Starterwohnungen, nur junge Leute, am Areal der ehemaligen Kaserne in Pinkafeld. Dann haben wir z.B. noch den Burgenlandhof im Zentrum von Jennersdorf mit einer direkten Anbindung, einer witterungsbeständigen ca. 15 Meter langen Fußgängerbrücke, an das Altenwohnheim dahinter. Der überdachte Zugang zum Heim soll einen besonderen Anreiz für Senioren schaffen. Das heißt die Leute, die da drinnen wohnen, können am Leben im Heim teilnehmen, dort frühstücken, dort Mittagessen, dort Abendessen. Wir sind knapp vor der Fertigstellung. Ich finde, dass das Projekt in Natur noch schöner aussieht, als auf den Schaubildern und es wird auch allseits sehr, sehr positiv beurteilt. Das ist für mich wieder so ein Klassiker, unabhängig jetzt vom betreubaren Wohnen, statt alter Bausubstanz neue Widmung oder wie es so schön heißt Suffizienz. Auch ein nicht uninteressantes Projekt, auch eine Kombination von Energiesparen und attraktiv Wohnen, ist eine Wohnhausanlage in Dobersdorf. Da haben wir Photovoltaik, Erdwärmepumpen und erhöhte Wärmedämmung kombiniert mit durchaus ansprechender Architektur.

Q: Wie unterscheiden sich die gruppenbezogenen Merkmale in der Planung bzw. Ausführung?

A: Für die älteren Leute bauen wir eher kleiner, aus dem ganz einfachen Grund, wer zieht in eine Seniorenwohnung ein? Alte, alleinstehende Leute. Das ist einfach der Ablauf in der Familienentwicklung. Zuerst ist das Haus zu klein, wenn die Kinder da sind, wobei so viele Kinder sind jetzt eh nicht mehr da, aber egal, am Anfang ist das Haus zu klein, dann zieht das Kind oder es ziehen die Kinder aus, dann ist es schon sehr groß, dann verstirbt der Ehepartner und dann bleibt die Frau übrig, die dann das Dilemma mit dem Haus, mit dem Garten, mit dem Erhalten, mit dem Pflegen hat, und dass die Witwe dann sagt, jetzt gehe ich. Und daher, und jetzt sind wir wieder bei der Frage nach den Größen, werden diese Seniorenwohnungen zu 80 Prozent von Alleinstehenden bewohnt, die nicht so viel Nutzfläche brauchen, wie Junge, die sehr häufig, entweder schon als Paar die Wohnung beziehen oder in diesen Jahren, in

denen sie in den Wohnungen wohnen, dann zusammenziehen. Daher sind die Starterwohnungen üblicherweise tatsächlich 55 m² plus Loggia, während die Kleinwohnungen für Senioren eher im Bereich 45 oder 48 m² angesiedelt sind. Nur jede fünfte Wohnung wird etwas größer gebaut für ein Ehepaar.

Q: Es ist zu bemerken, dass immer mehr in den Ortszentren gebaut wird, nicht wie früher an den Ortsrändern oder auf der grünen Wiese – was sind die Vor-/Nachteile?

A: Mittlerweile ist es für uns eine wesentliche Strategie, alte Gasthäuser zu kaufen. Diese Ortskernbelebung, diese Wiederbelebung der Ortskerne, dieses bewusste Hineingehen in die Zentren der Orte. Früher war es so, dass wir auf die berühmte grüne Wiese gegangen sind, am Ortsrand, ein flaches Grundstück, schön eben, und dort kann man sich austoben. Dass es allerdings für die Gemeinden viel wichtiger ist, oder mindestens genauso wichtig, dass die Ortskerne attraktiv gehalten werden, dass sie nicht aussterben, dass es keine alten, verfallenen Bauten gibt, die dann unansehnlich werden und das Ortsbild beeinträchtigen, das ist natürlich schon eine Tatsache. Für die Gemeinden ist es sehr wichtig, dass die Ortszentren attraktiv gehalten werden und nicht aussterben und wir leisten unseren Beitrag dazu. Vor knapp zehn Jahren haben wir begonnen, uns mit dieser Thematik näher und bewusster auseinanderzusetzen, seither haben wir 29 Gasthäuser im Mittel- und im Südburgenland gekauft. Wohnen in gewachsenen Strukturen ist mittlerweile ein Steckenpferd geworden, das ist etwas, wo wir extrem viel gemacht haben in den letzten paar Jahren. Dieser Weg der Ortskernentwicklung und umweltschonenden Verbauung wird strategisch und konsequent weitergegangen.

Q: Inwiefern versucht die OSG den energietechnischen Herausforderungen der Zukunft gerecht zu werden?

A: Es ist alles schön und gut, wenn man eine super Wärmedämmung hat, wenn man eine super Haustechnik hat, wenn man alles unternommen hat, dass der Klimaschutz berücksichtigt wird, aber was nützt das, wenn niemand einzieht? In St. Martin in der Wart, beim Zukunftshaus 2020, eine super Anlage, die ich in höchsten Maßen schätze, die auch ziemlich genau das bringt, was wir uns erwartet haben, beinahe ein Nullenergiehaus und es ist auch wirklich gut geworden. Allerdings, die Praxis hat gezeigt, wir haben lange Zeit zwei von sechs Wohnungen vergeben gehabt. Es ist ganz einfach teurer, das muss man sagen. Wenn man einen Wärmeschutz hat, der entsprechend teurer ist, wenn man Luftwärmepumpen, kontrollierte Wohnraumlüftungen, Photovoltaik auf dem Dach zur Stromerzeugung hat, es ist einfach teurer gewesen, das ist eine Tatsache. Und dann haben die Leute gesagt, na gut, dann nehme ich mir in Oberwart eine Wohnung oder in Bad Tatzmannsdorf. Ich muss nicht unbedingt in St. Martin wohnen. Wir haben ewig gebraucht, bis wir sechs Wohnungen vergeben haben. Nicht erst seit daher bin ich skeptisch. Ich bin kein Gegner, aber ich bin skeptisch, was dieses Thema betrifft und ich bin der Meinung mit Maß und Ziel. Bei all den klimarelevanten Maßnahmen muss letztendlich darauf geschaut werden, dass es für den, der drinnen wohnt, unterm Strich leistbar bleibt. Die Leute haben nicht viel davon, wenn das Haus super wärmegeklämt und energieverstärkt ist und über die beste Haustechnik verfügt, sie sich die Wohnung aber nicht leisten können. Wir machen das, was aus unserer Sicht gut ist, was unseren Leuten

etwas bringt, das darf auch mehr kosten, aber es muss unterm Strich für unsere Leute leistbar sein. Dass wir da ganz einen guten Weg gehen, ist auch die Tatsache, dass wir aktuell 135 Baustellen im Laufen haben, mit 1.300 Wohnungen und Reihenhäuser. Das hat sicher kein Bauträger in Österreich. Wir haben in Hasendorf die erste Mikroanlage gebaut, eine Biomasse-Hackschnitzel-Heizung, die nur unsere Wohnungen versorgt. Mittlerweile haben wir 62 solcher Anlagen gemacht. Wir haben derzeit 17 Photovoltaikanlagen und alleine jetzt unmittelbar 17 in Bau. Wir haben mittlerweile 55 Luft- und Erdwärmepumpen gebaut und jetzt aktuell 10 in Bau, auf das ganze Burgenland bezogen, wobei die Biomasse-Hackschnitzel-Anlagen sich auf das Südburgenland beziehen. Im Mittel- und Südburgenland hat man einfach viel mehr Wald als im Nordburgenland. Speziell, was das Thema Energieversorgung betrifft, sind wir sicher interessiert, sicher nicht diejenigen, die die großen Vorreiter sind, aber wir sind auch nicht diejenigen, die ablehnend sind. Wir stellen uns der Thematik sehr wohl, aber wir beheizen nach wie vor mit Gas, was auch von Seiten der burgenländischen Wohnbauförderung als zulässig betrachtet wird, wir haben über 100 Wohnanlagen mit solarer Warmwasseraufbereitung, also wir leisten unseren Beitrag und trotz allem werde ich nicht müde zu betonen, an erster Stelle steht für mich die Leistbarkeit, und dann kommt der Umweltschutz.

Q: Wenn Sie die Bautätigkeit der OSG im Südburgenland in den letzten zehn Jahren vergleichen – was hat sich verändert? Wohin gehen die Trends?

A: Die optische Erscheinung hat sich weiterentwickelt. Nicht auf jedes unserer Wohnhäuser bin ich gleich stolz, das ist einfach so. Man muss aber fairerweise dazu sagen, es gibt auch schirliche Einfamilienhäuser, vor allem aus früheren Zeiten. Jede Zeit hat eben ihren Stil. Hätte man in den Achtzigern so gebaut wie heute, hätte man großes Unverständnis geerntet und umgekehrt. Natürlich ist eine gewisse Einheitlichkeit auch entstanden, weil man versucht hat, bewährtes zu wiederholen. Man hat Häuser dupliziert, weil sich Dinge bewährt haben, man hat zwar die Grundrisse abgeändert, aber man hat nicht die großen Veränderungen herbeigeführt. Wenn man jetzt unsere Website oder unsere Facebook-Seite anschaut, das sind tatsächlich jetzt andere Häuser. Das sind Architektenhäuser, das sind Häuser, die individuell geplant werden, optisch aber natürlich nicht so, dass man sagt, das gefällt allen, das sind Häuser die teilweise auch die Gemüter spalten, aber wo ich sage, anspruchsvoll. Häuser, die ein gewisses Maß an Anspruch haben, auch was die Qualität in der Planung betrifft. Die jetzigen Wohnbauten können sich mit den Einfamilienhäusern in der Umgebung auf jeden Fall messen. Abgesehen davon, dass sie eine Spur größer sind, würde man nie vermuten, dass es sich um einen klassischen Siedlungsbau handelt. Das ist ein Anspruch, den wir selbst mittlerweile an uns stellen, den auch die Leute, vor allem auch im Reihenhausbau, an uns stellen. Das wissen auch unsere Planer. Das spricht sich herum, besonders im Südburgenland, und es ist ein Wettbewerb, der entsteht, wenn sich Meinungen ändern, gewisse Anschauungen ändern, wenn sich das Nachfrageverhalten ändert. Ein Blick auf unsere sozialen Medien zeigt, es ist wirklich was Anderes, als das, was wir früher vor 15, 20, 25 Jahren gebaut haben. Das macht uns selbst auch sehr große Freude. Kunst am Bau ist mir persönlich ein Anliegen. Die zwei Beispiele, die jetzt einmal die einzigen sind, aber nicht die einzigen bleiben

werden, sind zum einen Ollersdorf mit der Symbolik des Generationenwohnens, wo der alte Mann mit dem Mädchen sitzt und das Mädchen ganz fasziniert ihm zuhört, von Prof. Lehner. Das zweite ist die Mauer in St. Michael von Doris Dittrich, die aus ihrer Sicht etwas Trennendes und etwas Schützendes sein kann, je nachdem, auf welcher Seite man ist. Wir legen auch Wert darauf, dass man Kunst fördert. Die Wohnungen gehören nicht nur eingerichtet, sie gehören auch entsprechend behübscht und Kunstwerke sind etwas, die Wohnungen behübschen. Kunst am Bau ist tatsächlich etwas geworden, das eine Wertigkeit bei uns bekommen hat und bei passender Gelegenheit werden wir den nächsten Schritt setzen.

Q: Wo und welche Wohnprojekte sind für die nächsten fünf Jahre im Südburgenland geplant?

Das kann man nicht sagen. Viele Dinge ergeben sich so kurzfristig, da ist der Bogen zeitlich viel zu weit gespannt. Was ich sicher weiß, das kommen wird, z.B. im unmittelbaren Nahbereich, und wahrscheinlich auch bekannt, im ehemaligen Betonwerk Gartner in Olbendorf, da haben wir den kompletten Gebäudebestand abgetragen, da kommt eine größere Wohn- und Reihenausanlage hin. In Stegersbach werden wir weiterbauen, den letzten Teil, der jetzt noch unbebaut ist, dort werden wir Reihenhäuser und Maisonette-Wohnungen bauen, in Ollersdorf geht es demnächst mit dem zweiten Bauabschnitt weiter, wir haben in Burgauberg etwas Größeres vor, das geht eigentlich so weiter. Man müsste fast umgekehrt fragen, wo ist in der nächsten Zeit nichts geplant? Es ist tatsächlich so. Wir haben aktuell, und das ist mit Sicherheit ein Alleinstellungsmerkmal, 1.308 Wohnungen und Reihenhäuser in Bau, das ist eine Größenordnung, die haben nicht viele von den knapp 200 gemeinnützigen Wohnbauträgern österreichweit, wir gehören da sicher zu den Top-Playern, was das Bauvolumen betrifft im Neubau. Aber was niemand hat, und was auch immer wieder für Erstaunen sorgt, wir brauchen 135 Baustellen dafür, weil wir eben sehr kleine Baustellen haben. 91 Baustellen haben wir in Vorbereitung. Wir werden in Dobersdorf weiterbauen, Stiege 6, wir bauen in Jennersdorf weiter, wir haben in Rudersdorf ein Reihenhausprojekt vor, in St. Martin in der Wart wird es weitergehen, in Heiligenkreuz haben wir was vor, in Eltendorf haben wir was vor. In den nächsten fünf Jahren kommt fast in jeder Gemeinde ein Projekt.

Q: Welches Projekt im Südburgenland würden Sie als Vorzeigeprojekt der OSG bezeichnen? Warum?

A: Für Seniorenwohnen ist sicher das attraktivste das Demenzzentrum in Oberwart. Das schaut echt gut aus, ist am Standort eines ehemaligen Supermarktes, der drei, vier, vielleicht fünf Jahre leer stand, wirklich wild ausgesehen hat. In einem zweiten und dritten Bauabschnitt werden in Kürze weitere Wohnungen errichtet und auch die Gebietskrankenkasse wird dorthin übersiedeln. Das ist aus meiner Sicht sicher eines, das mit Sicherheit auch optisch ein Vorzeigeprojekt ist. Es ist aber auch von der Funktion her mit zwei Wohngemeinschaften, die mit der Diakonie gemeinsam errichtet wurden und von der Diakonie Südburgenland betrieben werden, ein Vorzeigeprojekt. Mittlerweile voll belegt, aber ich finde auch, es ist von der Architektur her, von der Erscheinungsform großartig geworden. Von den Starterwohnungen könnte man Pinkafeld nehmen, würde ich sagen. St. Martin in der Wart ist sicher ein Thema, weil es

Ästhetik und Funktionalität verbindet, vor allem auch, was das Thema Klimaschutz betrifft. Was unter Anführungszeichen normale, nicht zielgruppenorientierte Wohnanlagen betrifft, gibt es in der letzten Zeit einiges, was wir Ihnen präsentieren können. Meine Mitarbeiterin wird Ihnen da sehr gerne Infos und Bildmaterial per E-Mail zukommen lassen.

Expertenbefragung Prok. Mag. Angelika Mayer-Handler

Geschäftsführerin der Neuen Eisenstädter

Eisenstadt, am 13.02.2019

Q: Welche Rolle spielt das Südburgenland in Ihrem Tätigkeitsbereich?

A: Ich habe Ihnen anhand der Interviewfragen, die Sie mir bereits vorab per E-Mail geschickt haben, eine Tabelle (anbei) mit unserer Bautätigkeit im Südburgenland erstellt. Der Gesamtbestand der Neuen Eisenstädter beläuft sich auf ca. 350 Wohnungen und Reihenhäuser in Niederösterreich und dem Burgenland. Derzeit haben wir rund 4.300 Einheiten in Verwaltung. Anhand der Tabelle lässt sich der prozentuelle Anteil am Südburgenland ausrechnen. Bei der EBSG verhält es sich ähnlich, der Anteil der B-Süd ist etwas geringer, soweit ich weiß. Die NE ist seit ihrem Bestehen immer überall im ganzen Burgenland tätig, wobei in erster Linie schon die Regionen Neusiedl am See und Eisenstadt, entsprechend dem Bekenntnis zur Region, die bevorzugten Bezirke mit den meisten Zukäufen für uns sind. Der Großteil unserer Projekte ist auf Miete ausgerichtet. In Neusiedl am See und überhaupt im Norden wird wesentlich mehr parifiziert und abverkauft, als im Süden. Generell aber haben wir einen Mietenüberhang.

Q: Wie viele Wohnungen und Reihenhäuser im Südburgenland, wann und in welchen Gemeinden hat die NE seit ihrem Bestehen errichtet?

A: Siehe Tabelle (anbei). Da ist das schön aufgelistet. Wann genau die Bauten errichtet wurden, kann ich Ihnen nicht sagen, das müsste ich recherchieren. Die NE wurde 1982 nach dem WBO-Skandal gegründet, die Wohnungen und Reihenhäuser wurden somit innerhalb der letzten 37 Jahre errichtet.

Q: Beschränkt sich Ihre Bautätigkeit auf die großen Stadtgemeinden und Bezirksvororte oder sind Sie auch in kleinen und kleinsten Dörfern aktiv? Wenn ja, warum?

A: Siehe Tabelle (anbei). Ja, wir sind auch in kleinen Gemeinden aktiv, wenn wir ein entsprechendes Grundstück angeboten bekommen. Verglichen mit Oberwart und Jennersdorf ist es in Güssing am schwersten, ein Projekt zu vermarkten. Die Erstvermietung läuft immer über uns, die Zweitvermietung über einen Makler. Wenn wir sehen, dass die Erstvermietung nicht so richtig läuft, schalten wir auch da einen Makler ein. Wir sind auf diversen Plattformen vertreten und vermarkten auch über unsere Website. Bis ein Mieter gefunden wurde, kann es schon auch länger dauern. Manchmal ist es so, dass Wohnungen länger als sechs Monate leer stehen, in Güssing gestaltet sich die Vermarktung wie gesagt relativ schwierig.

Q: Welche Gründe sind ausschlaggebend für die Standortwahl?

A: Wir lassen regelmäßig über Google Analytics auswerten, wie lange die Verweildauer auf unserer Website ist und woher die Zugriffe kommen. Das nutzen wir für Werbung oder für die nächste Planung bzw. Standortwahl.

Q: Wie erfolgt die Bedarfserhebung? Woher kommt der Impuls? Kommt dieser von Seiten der NE oder gibt es andere Gründe?

A: Sowohl als auch. Entweder bieten uns die Gemeinden oder Private ein Grundstück zum Bauen an, oder wir wenden uns an einen Makler. Meistens werden wir kontaktiert. Wenn die Impulsgebung durch uns erfolgt, machen wir das in der Regel über einen Makler.

Q: Sind die Wohnbauten der NE auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet (junges Publikum, Familien, Senioren)?

A: Nein, alle unsere Wohnprojekte sind für gemischtes Publikum ausgerichtet. Wir sprechen ein breites Publikum an. In Güssing an der Hauptstraße haben wir z.B. aktuell ein Projekt, dass sowohl die ältere Generation, aber auch junge Leute und Familien ansprechen soll. Das Projekt wurde in Kooperation mit der Stadtgemeinde Güssing errichtet. Die Gemeinde hat eine ganze Stiege angemietet, dort wohnen eher ältere Leute. Die Wohnungen wurden zum Teil auch barrierefrei errichtet, es handelt sich dabei aber nicht um betreubares Wohnen. Unsere Bewohner sind z.B. Jungfamilien, klassische Scheidungsfälle oder junge Leute, die von zu Hause ausziehen, quasi ihre erste eigene Wohnung anmieten. Leute im fortgeschrittenen Alter mieten unsere Wohnungen gerne an, weil ihnen das eigene Haus zu groß und/oder zu teuer wird, wenn die Kinder bereits ausgezogen sind und der Partner bereits verstorben ist. Was wir immer wieder beobachten, ist, dass ältere Leute oft eine Dreizimmerwohnung anmieten. Die Leute wollen nicht ins Altersheim, sondern von zu Hause aus gepflegt werden. Ein Zimmer davon wird dem Pflegepersonal zur Verfügung gestellt. Bei vielen unserer Mieter gibt es einen Bezug zum Ort, z.B. zieht das Kind aus und soll in der Nähe des Elternhauses bleiben, weil vielleicht die Schwester auch bereits dort wohnt. Es ist eine Nähe da, wenn auch nicht im gleichen Ort, aber regional. Sozialfälle haben wir keine in unseren Bauten, das gibt es bei uns nicht, aber es kommt hin und wieder vor, das wir zahlungsschwächere Kunden haben. Was wir ganz stark beobachten, ist, dass unsere Wohnungen von jungen Leuten oder Jungfamilien als Zwischenlösung angemietet werden, während gleichzeitig das eigene Haus gebaut wird. Die Verweildauer in unserer Wohnung beträgt im Durchschnitt zwei bis drei Jahre, bis das Eigenheim fertiggestellt wurde.

Q: Wo und welche Wohnprojekte sind für die nächsten fünf Jahre im Südburgenland geplant?

A: Siehe Tabelle (anbei). Das ist aber nur eine Momentaufnahme, das kann sich auch ändern. Ganz genau kann man das im Voraus nicht sagen, es tut sich immer etwas, oft ergibt sich das kurzfristig.

Q: Welches Projekt im Südburgenland würden Sie als Vorzeigeobjekt der NE bezeichnen? Warum?

A: Was die Optik betrifft, würde ich sagen, sind das die Quattrohäuser in Jennersdorf, die Stiege 4 in der Parkstraße in Bad Tatzmannsdorf und unser neues Projekt in der Steinamangerer Straße in Oberwart, das 2020 fertiggestellt wird. Sie finden die Projekte auch auf unserer Website.

Q: Wenn Sie die Bautätigkeit der NE im Südburgenland in den letzten zehn Jahren vergleichen – was hat sich verändert? Wohin gehen die Trends?

A: Der Trend geht dahin, so wenig wie möglich selber zu machen. Die Nachbarschaftshilfe nimmt ab, immer mehr Leute fragen fixfertige Lösungen an. Die Leute wollen keine Rohvariante ohne Fliesen oder Fußboden, sondern möchten fertige Lösungen angeboten bekommen. Alle vier gemeinnützigen Bauvereinigungen im Burgenland haben sich vor einigen Jahren außerdem verpflichtet, mit Professionisten und Planern aus der Region zusammenzuarbeiten. Die Entwürfe unserer Projekte stammen immer von regionalen Planern und Architekten und werden in Absprache mit uns eingereicht. Jeder Architekt hat seinen eigenen Stil, was die Ausgestaltung der Oberflächen betrifft. Die Gemeinden oder wir sprechen da wenig mit. Was wir noch feststellen ist, dass die Mietdauer immer kürzer wird. Die Mieterwechsel nehmen zu, was auch gesellschaftspolitisch durchaus interessant ist. Es ist nicht unüblich, dass Leute bereits nach sechs Monaten wieder kündigen. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt zwei bis drei Jahre. Das liegt daran, dass, wie bereits erwähnt, viele junge Leute unsere Wohnungen anmieten, während das eigene Haus gebaut wird. Regelmäßige Umfragen der NE belegen immer wieder, dass für die Bewohner die Leistbarkeit wichtiger ist, als die Umweltverträglichkeit. Wir machen nach allen Wohnungsübergaben Kundenumfragen bei den Erst- und Zweitbezügen. Unsere Umfragen ergeben, dass die Kostengünstigkeit das Wichtigste für die Bewohner ist, gefolgt von einem praktischen Grundriss, einer guten Infrastruktur und Lage, aber hauptsächlich ist der Preis ein entscheidendes Kriterium. Der ökologische Gedanke spielt für unsere Kunden eine eher untergeordnete Rolle. Der Wunschtraum der Leute ist aber immer noch das Eigenheim, das wird sich vermutlich auch nicht ändern.

Verwaltete Objekte in den Bezirken Oberwart, Güssing, Jennersdorf

Bezirk Oberwart

1	E	Pinkafeld	Hauptstraße 30	25
2	E	Oberwart	Röntgengasse 23	9
3	M	Oberwart	Dornburgg. 59	27
4	G	Markt Allhau	Nr. 449	6
5	G	Oberwart	Dornburgg. 57	28
6	M	Oberwart	Tulpengasse	31
7	G	Markt Allhau	Nr. 475	12
8	G	Oberwart	Am Telek	10
9	M	Bad Tatzmann	Parkstraße	18
10	M	Oberwart	Am Telek II	12
11	M	St.Martin i.d.V	Grenzweg 2	4
12	M	Oberwart	Alfred Pahr G 14 a-g	7
13	G	Bad Tatzmann	ST 4	6
14	M	Pinkafeld	Quattrohauser BT 1	8
15	M	Pinkafeld	Quattrohauser BT 2	8
16	M	Oberwart	Hammerwerk-gasse	7
Summe				218

Bezirk Güssing

1	E	St.Michael	Hauptplatz 300	12
2	G	Güssing	Grabenstr. 10	21
3	G	Güssing	Grabenstr. 10a	19
4	M	Wörterberg	Nr. 209	6
5	G	Moschendorf	Nr. 184	4
6	M	Güttenbach	Nr.222	6
7	M	Güssing	Hauptstr	18
8	M	Bildein	Florianigasse	6
9	M	Wörterberg	Nr. 222	4
Summe				96

Bezirk Jennersdorf

1	E	Jennersdorf	Garteng. 19-20	16
2	E	Eltendorf	101, Raika	3
3	E	Eltendorf	152, Zahnarzt	8
4	G	Heiligenkreuz	Zollhausstraße 15	6
5	G	Jennersdorf	Garteng. 21-22	16
6	G	Jennersdorf	Schulstraße 16	17
7	G	Eltendorf	221 + 228	12
8	G	Heiligenkreuz	Zollhausstr. 15a, 15b	12
9	M	Zahling	Nr. 178	4
10	M	Neuhaus	Hauptstrasße 18	6
Summe				108

Projekte in Bau:

1	Güssing, Grabenstr 25	8 WE	03/19
2	Ritzing, St 2	4 WE	09/19
3	OW, Steinamangererstr 57	22 WE	05/20
4	JE, Schulstrasse	8 WE	03/20
5	Pinkafeld, Hauptplatz	9 WE	05/20
6	Pinkafeld, Hauptplatz	4 RH	05/20

Projekte in Vorbereitung:

1	St. Martin id Warth	4 WE	
2	OW, Linkes Pinkaufer	30 RH	
3	Rudersdorf, Neue Allee	24 RH	
4	OW, Schnitzlergasse	52 WE	

E = Eigentum

M = Miete

G = Gemischt (Miete + Eigentum)

WE = Wohneinheiten

RH = Reihenhäuser

Expertenbefragung Bgm. Bernd Strobl

Bürgermeister der Marktgemeinde Ollersdorf

Ollersdorf, am 24.01.2019

Q: Welche Rolle spielt der gemeinnützige Wohnbau in der Marktgemeinde Ollersdorf?

A: Hier in Ollersdorf haben wir drei gemeinnützige Wohnbauten und Reihenhäuser, die insgesamt 40 Wohnungen umfassen. Alle Wohnanlagen wurden von der OSG errichtet. Generell handelt es sich bei den gemeinnützigen Wohnbauten im Südburgenland vorwiegend um OSG-Bauten. Aus Gesprächen mit den Bürgermeistern der umliegenden Gemeinden weiß ich, dass das dort auch so ist, weil die Struktur einfach ähnlich ist. Die anderen Gemeinnützigen, wie z.B. die B-Süd, sind verschwindend gering vertreten hier in der Region. Die Errichtung gemeinnütziger Wohnbauten bedeutet für die Gemeinde einerseits einen Zuzug in die Gemeinde und ist andererseits ein gutes Mittel, um der Abwanderung entgegenzuwirken.

Q: Wie viele gemeinnützige Wohnbauten gibt es in Ollersdorf, wann und wo (Ortszentrum, Ortsrand) wurden diese errichtet?

A: Derzeit gibt es in Ollersdorf einen Wohnbau mit drei Blöcken, einen mit zwei Blöcken und das neue Mehrgenerationenhaus an der Bundesstraße mit einem Block, das heuer noch um einen weiteren Block ergänzt wird. Die Vorbereitungen laufen bereits. Insgesamt umfassen die drei Bauten aktuell rund 40 Wohnungen. Alle Wohnbauten wurden von der OSG errichtet und befinden sich im Ortszentrum. Am Ortsrand haben wir hier in Ollersdorf kein Projekt. Auf das Projekt an der Bundesstraße sind wir besonders stolz. Die Bronzeskulptur davor wurde von Prof. Lehner, der hier im Ort lebt, konstruiert und soll die Generationen, also Jung und Alt, in einem Haus darstellen. Früher stand da ein altes Gasthaus. Der Wirt ist in Pension gegangen und niemand hat das Gasthaus weitergeführt. Jetzt haben wir an dieser Stelle ein schönes Wohnprojekt. Die Wohnungen im Untergeschoss wurden behindertengerecht gebaut und bieten Platz für betreubares Wohnen. Die Kleinwohnungen im Obergeschoss sollen junge Leute und Kleinfamilien ansprechen. Man wollte hier bewusst ein Miteinander schaffen, z.B. erledigen die Jungen die Einkäufe oder Apothekenbesorgungen für die Älteren, während diese wiederum die jungen Leute mit einem Strudel nach uraltem Rezept versorgen oder auf die Kinder aufpassen.

Q: Von welcher gemeinnützigen Wohnbauvereinigung wurden diese errichtet?

A: Alle drei gemeinnützigen Wohnbauten in Ollersdorf wurden wie gesagt von der OSG errichtet. Ausschlaggebend für die Zusammenarbeit mit der OSG ist natürlich die Regionalität, da die OSG hier im Südburgenland angesiedelt ist. Die Ansprechpartner sind vor Ort und man hat kurze Wege, Arbeiten lassen sich somit besser und schneller abdecken. Außerdem ist die OSG Platzhirsch auf ihrem Gebiet und hat die größten Erfahrungen. Die Gemeinde Ollersdorf hat sich bei allen ihren Projekten aufgrund der kurzen Wege, der Qualität und Verlässlichkeit sowie der guten Erfahrung für die OSG entschieden und wird es auch weiterhin tun.

Q: Was sind die Gründe für die Errichtung solcher Wohnbauten im Ort?

A: Wir können einerseits Gebäudelücken abdecken, wie z.B. beim Mehrgenerationenhaus, und andererseits bringt es uns als Gemeinde einen Zuzug und wir können damit auch der Abwanderung, die im Südburgenland vorherrscht, entgegenwirken. Der Zuzug bringt natürlich einige Vorteile für die Gemeinde mit sich. Ertragsanteile können gesteigert und Leerstände genutzt werden. Mehr Einwohner bedeutet, dass sich z.B. mehr Leute an der Kanalbenützungsg Gebühr beteiligen, Schule und Kindergarten werden entsprechend belebt. Die Gemeinde profitiert davon.

Q: Wie erfolgt die Bedarfserhebung? Woher kommt der Impuls? Kommt dieser von Seiten der Gemeinde oder gibt es andere Gründe?

A: Die Initiative geht teils von der Gemeinde aus, teils von der OSG. Das hält sich in etwa die Waage. Entweder wir gehen gezielt mit einer Idee auf die OSG zu oder die OSG kommt mit einem interessanten Projekt auf uns zu und schlägt etwas vor.

Q: Ist die Errichtung eines gemeinnützigen Wohnbaus im Ort mit Kosten für die Gemeinde verbunden oder ist diese nur Türöffner?

A: Die Gemeinde verpflichtet sich der OSG gegenüber bei jedem Wohnbau drei bis vier Wohneinheiten zu übernehmen. Das heißt, dass die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung die Miete für diese Wohnungen übernimmt, und zwar solange, bis ein Mieter gefunden wurde. Bei den derzeit 40 OSG-Wohnungen in Ollersdorf haben wir insgesamt zwei Monatsmieten bisher tragen müssen, also nicht der Rede wert. So etwas ist durchaus üblich und stellt eine Absicherung, also einen Geldfluss, für die OSG dar, für den Fall, dass eine Wohnung einmal nicht entgegengenommen wird.

Q: Inwieweit wird die Gemeinde in die Planung miteinbezogen?

A: Die Gemeinde wird bei allen Projekten in die Planung miteinbezogen, vor allem auch, da wir die Bebauungsrichtlinien vorgeben. Auch die Architekten und Planer werden meistens von uns vorgeschlagen. Man achtet hier vor allem auf Regionalität. Natürlich muss es auch für die OSG als Auftraggeber passen, man trifft sich in der Mitte. Da wir in die Planung miteinbezogen werden, gibt es keine Ortsbildbedenken. A: Die OSG hat vor sechs Jahren den Vertrag Burgenland unterschrieben. Das bedeutet, dass wir primär im Burgenland ansässige Firmen mit der Umsetzung unserer Projekte beauftragen, vorwiegend aus der jeweiligen Region. Das machen wir eigentlich schon immer so. Für uns ist der soziale Wohnbau nicht nur eine Maßnahme der Sozialpolitik, sondern auch der Wirtschafts- und ganz besonders der Arbeitsmarktpolitik.

Q: Sind die von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen errichtenden Wohnbauten auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtet (junges Publikum, Familien, Senioren)?

A: Bis auf das Mehrgenerationenhaus sind die anderen gemeinnützigen Wohnbauten in Ollersdorf speziell auf jüngeres Publikum ausgerichtet. Junge Leute verwenden solche Wohnungen gerne als Starterwohnung, wenn sie von zu Hause ausziehen, da die Mieten günstig sind. Was sehr oft vorkommt ist, dass die Jungen eine solche Wohnung gerne mieten, während sie gleichzeitig Haus bauen. Junge Familien nutzen diese Wohnungen in der Regel für

einen absehbaren Zeitraum, wenn schnell etwas gebraucht wird. Bei zwei von sechs Wohnblöcken wurde Eigentum begründet, in den anderen Blöcken sind ausschließlich Mietwohnungen vorzufinden. Die Fluktuation in den Eigentumswohnungen ist natürlich eine geringere. Bei den Mietwohnungen kommt es immer wieder zu Wechsel, das geht aber relativ rasch, sodass quasi nie ein Leerstand gegeben ist. Was ich immer wieder beobachte ist, dass anfänglich oft wenig Interesse besteht, eine solche Wohnung anzumieten. Je näher der Fertigstellungstermin rückt, umso mehr interessieren sich die Leute für die Wohnungen. Vor allem jungen Leute können sich unter dem Wohnungsplan alleine nichts vorstellen. Die wollen die fertige Wohnung und die Raumaufteilung sehen, mit den Füßen in der fertiggestellten Wohnung stehen, wenn sie sich entscheiden. Die Kunden planen ungerne lange voraus und wollen sofort einziehen, oft auch weil es die Lebensumstände gerade erfordern. Sechs bis acht Monate vor Fertigstellung eines Wohnbaus interessiert sich niemand für eine Wohnung, da haben wir Glück, wenn ein bis zwei Wohnungen vergeben sind. Spätestens zwei Wochen nach Schlüsselübergabe, sind in der Regel alle Wohnungen bei uns vergeben. Die Vergabe erfolgt oft kurzfristig, meistens in den ersten 14 Tagen nach Fertigstellung.

Q: Handelt es sich bei den Bewohnern um Personen aus dem Ort oder um Zuzügler?

A: Teils, teils. Die Mieter sind sowohl Einheimische, als auch Fremde. Es ist vorwiegend die jüngere Generation, die das Angebot in Anspruch nimmt. Wir haben auch einige Zuzügler hier im Ort, manche gehen auch wieder. Andere, die vorübergehend eine Wohnung in der Umgebung gesucht haben, bleiben wiederum. Der Zuzug bringt natürlich einige Vorteile für die Gemeinde mit sich. Ertragsanteile können gesteigert werden und Leerstände, wie z.B. das alte Gasthaus an der Bundesstraße, genutzt werden. Die Errichtung einer gemeinnützigen Wohnanlage bringt aber auch einige Schattenseiten mit sich, die man nicht verschweigen darf. Zum einen besteht die Gefahr einer Ghettoisierung. Die Leute, die zuziehen, integrieren sich oft nicht und nehmen nicht aktiv am Dorfleben teil. Etliche Zuzügler sind außerdem Sozialfälle, ohne abwertend wirken zu wollen, und die Gemeinde muss sich aufgrund der Wohnbeihilfe, Sozialbeihilfe etc. um 50 Prozent an der Miete beteiligen. Man muss immer beide Seiten betrachten und bedenken, dass der gemeinnützige Wohnbau nicht nur positive Dinge mit sich bringt. Das nimmt man aber in Kauf, die Gemeinde macht das trotzdem gerne. Es gibt ja auch einige Vorteile, wie zuvor genannt.

Q: Wenn Sie die bisher im Ort entstandenen gemeinnützigen Wohnbauten vergleichen – was hat sich in den letzten Jahren verändert? Wohin gehen die Trends?

A: Während die ersten gemeinnützigen Wohnbauten noch Kasernencharakter hatten, verbessert sich das Erscheinungsbild sukzessive und die Bauten werden immer moderner. Was die energetischen Anforderungen anbelangt, ist der Bauträger meist selbst bestrebt, diese umweltgerecht und energiesparend umzusetzen. Je besser das umgesetzt wird, umso höher ist die Wohnbauförderung. Ob die gemeinnützige Bautätigkeit die private im Südburgenland überholen wird, ist schwer zu beantworten. Ich glaube, dass das eigene Haus trotzdem die Wohnform in der Region bleiben wird, ganz einfach, weil das Eigenheim in den Köpfen der

Leute verankert ist. Das sieht man auch am Verhalten vieler junger Leute, die eine gemeinnützige Wohnung als Sprungbrett anmieten, während sie sich auf ihr eigenes Haus vorbereiten. Als Starterwohnungen werden diese Wohnungen jedoch immer ihre Berechtigung haben, gerade für junge Leute, um sesshaft zu werden oder sich etwas anzusparen.