

# Optionen und Maßnahmen



UniNETZ –  
Universitäten und Nachhaltige  
Entwicklungsziele

Österreichs Handlungsoptionen  
zur Umsetzung  
der UN-Agenda 2030  
für eine lebenswerte Zukunft.



# Förderung ganzheitlicher und vielfältiger Wohnkonzepte

## 11\_01

Target 11.1

**Autorin:**

Jany, Andrea (*Universität Graz*)

## Inhalt

3	11_01.1	Ziele der Option
3	11_01.2	Hintergrund der Option
5	11_01.3	Optionenbeschreibung
5	11_01.3.1	Beschreibung der Option bzw. der zugehörigen Maßnahmen bzw. Maßnahmenkombinationen
9	11_01.3.2	Erwartete Wirkungsweise
10	11_01.3.3	Bisherige Erfahrungen mit dieser Option oder ähnlichen Optionen
11	11_01.3.4	Zeithorizont der Wirksamkeit
11	11_01.3.5	Offene Forschungsfragen
12		Literatur

### 11\_01.1 Ziele der Option

Wohnen ist nach Definition der *United Nations* (UN) ein Menschenrecht sowie in vielen Staaten ein Grundrecht. In Österreich ist dieser Status jedoch nicht gegeben, sodass es formal nicht zu den Grundbedürfnissen der Existenz zählt, ebenso kann es individuell nicht eingeklagt werden. Gleichzeitig prägt Wohnen wesentlich die räumlichen und sozialen Strukturen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen, da es die Hauptnutzung und Hauptfunktion mit 82 % des Gebäudebestands in Österreich darstellt (Statistik Austria, 2019; eigene Berechnung: 2.191.280 Gesamtgebäudebestand, 1.973.979 Wohnungsgebäudebestand). Mangelt es an angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum, so mangelt es in Städten und Siedlungen auch an Inklusion, Gerechtigkeit, Gesundheit, Sicherheit sowie grundlegender Existenzsicherung. Die Option „Förderung ganzheitlicher und vielfältiger Wohnkonzepte“ setzt sich zum Ziel, solche Wohnraumformen in Österreich zu begünstigen, die auf das komplexe Geflecht von öffentlichen Interessen, Anforderungen der Landnutzung, sozialen und räumlichen Qualitäten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung eingeht; hierbei tragfähige, nachhaltige Konzepte entwickelt, sowie diese zur Absicherung wissenschaftlich begründet und evaluiert. Wesentlicher Bestandteil dieser zukunftsfähigen Wohnkonzepte sind der aktuelle Wohnungsbestand und dessen Sanierung. In Form von Pilotprojekten sollen mittels partizipativer Prozesse neue Konzepte und Ansätze erprobt werden. In Form von Ko-Kreation mit den vielfältigen gesellschaftlichen Gruppen kann somit dem komplexen Geflecht im Wohnbau begegnet werden und es können durch Begleitforschung Erkenntnisse und Schlüsse für die Zukunft gezogen werden. Die Option fokussiert auf den gegenwärtigen Wohngebäudebestand, da dieser im Sinne eines nachhaltigen Wohnens einen bedeutsamen Beitrag leisten kann. Diese Ausrichtung konzentriert sich auf die Verbesserung der derzeitigen Wohngebäudesubstanz hin zu einem sozialen, ökologischen und ökonomisch nachhaltigen Wohnraum mit resilientem Charakter.

### 11\_01.2 Hintergrund der Option

Wohnraum besitzt eine elementare Bedeutung auf individueller, gesellschaftlicher, räumlicher und wirtschaftlicher Ebene. Menschen sind bestrebt, sich eigenständig mit Wohnraum zu versorgen. Wo und wie man wohnt, wirkt sich auf die Gesellschaft u.a. über Lage, finanzielle Ausstattung, Aushandlungsprozesse, Zugänglichkeit aus; und produziert hiermit räumliche Situationen, welche unterschiedlich organisiert und belebt werden können. Konkret beruht die Option „Förderung ganzheitlicher und vielfältiger Wohnkonzepte“ auf fünf gegenwärtigen Herausforderungen in Österreich.

Die erste Herausforderung wird in der aktuellen geringen Sanierungsrate gesehen, welche wiederum mit der notwendigen Dekarbonisierung und Energieeffizienz des Wohnungssektors zusammenhängt und einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität leisten könnte (Amann, 2019a; Forum Wohnbaupolitik, 2020). Aktuell weisen fast 40 % des österreichischen Wohnungsbestandes einen unzureichenden thermischen Standard auf. Dies entspricht 1,9 Mio. Wohneinheiten bzw. 1,4 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Bis 2024 müssten durchschnittlich 2,6 %, ab 2025 jährlich 3,2 % des derzeitigen Wohnungsbestands umfassend saniert werden, um bis 2040 das Ziel einer vollständigen Sanierung des Wohnbaus in Österreich laut aktuellem Regierungsprogramm zu erreichen. Ein besonders hoher thermischer Sanierungsbedarf besteht in den Bestandssegmen-

ten der privaten Mietwohnungen und Gemeindewohnungen (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH [IIBW] & Umweltbundesamt, 2020). Die Sanierungsrate in Österreich ist jedoch seit 2010 um ein Viertel zurückgegangen (IIBW & Umweltbundesamt, 2020).

Die zweite Herausforderung stellt die zunehmende Kommodifizierung des Wohnraums in Österreich dar. Die Kommodifizierung, als ein profitgetriebener Handel mit Wohnraum zu verstehen, entsteht durch die zunehmende Nutzung von Wohnraum als Kapitalanlage und Altersvorsorge und zieht in städtischen Agglomerationen eine steigende Wohnkostenbelastung nach sich (Umweltbundesamt, 2020). Hierdurch kann es zu Überbelag kommen, was bedeutet, die Wohnfläche pro Kopf fällt zu gering aus, wovon derzeit besonders stark Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Kindern sowie Gemeindewohnungen und private Hauptmietwohnungen betroffen sind (Statistik Austria, 2019).

Die dritte Herausforderung bilden die derzeit stark fragmentierten Zuständigkeiten auf Entscheidungs- und Wissens Ebenen für die Schaffung und den Bezug von Wohnraum in Österreich. Die Zuständigkeiten und Entscheidungen in Bund, Länder und Gemeinden auf gesetzlicher, verwaltungstechnischer, förderungstechnischer und forschender Ebene lassen derzeit kaum ein vollständiges Bild des österreichischen Wohnbaus zu. Die neun Bundesländer entscheiden im Wohnbausektor weitgehend autonom. Wohnbauförderungen sind nach der österreichischen bundesstaatlichen Kompetenzverteilung auf Landesebene geregelt. Baugenehmigungsverfahren werden auf kommunaler Ebene vollzogen. Im Förderbereich zu den Themen Energie und Umwelt stimmen sich Bundes- und Länderstellen ab. Mindeststandards für den Wohnbau (z.B. Grünflächenfaktor, Versiegelungsfaktor, Energieeffizienzstandards, etc.) werden maßgeblich durch die Bauordnungen der Bundesländer vorgegeben. Nationale oder internationale politische Ziele wirken zeitverzögert und indirekt in der Praxis (Kranzl, Müller & Büchele, 2018).

Die vierte Herausforderung stellt die stark differenzierte räumliche Entwicklung des Wohnraums dar. Sind zum einen ländliche Regionen vermehrt von Abwanderung und Leerstand betroffen, so führt zum anderen in den urbanen Regionen der Zuzug zu steigenden Preisen und Wohnraumverknappung. Auswirkungen auf die Preise in den urbanen Regionen können aber auch durch bewusst gehaltene Leerstände vermutet werden. Der Leerstand und dessen Veränderung stellen eine wichtige Kennzahl für den gesamtösterreichischen Wohnungsmarkt dar. Eine vollständige und übergreifende Erhebung österreichweit (Schneider, 2019) sowie eine allgemeingültige Definition liegen derzeit nicht vor (IIBW, 2018).

Die fünfte Herausforderung sind Gesundheitsbelastungen: Gemeint sind sowohl die psychische als auch die physische Gesundheit bezogen auf den Wohnraum. Steigende urbane Dichte, verringerte Grün- und Freiräume, Kontaktarmut durch geringen Austausch im Wohnumfeld können u.a. zu psychischen Belastungen, wie z.B. Vereinsamung, führen (Schuler, Tuch, Buscher & Camenzind, 2016). Belastungen der physischen Gesundheit durch Lärm-, Luft- und Umweltverschmutzungen treten zusätzlich verstärkt in städtischen Bereichen auf. Besonders betroffen hiervon sind Menschen in Wien, generell in Gemeindewohnungen und mit einer niedrigen Erwerbsintensität (Statistik Austria, 2019). Derzeit finden Aspekte der psychischen Gesundheit keinen expliziten Eingang in Vorschriften, Regelungen bzw. Indikatoren.

## 11\_01.3 Optionenbeschreibung

### 11\_01.3.1 Beschreibung der Option bzw. der zugehörigen Maßnahmen bzw. Maßnahmenkombinationen

In der Umsetzung des Ziels, österreichische Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten, stellen Wohngebäude einen zentralen Bestandteil dar. Das übergeordnete Ziel der Entwicklung von zukunftsfähigen Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsmodellen für alle Bevölkerungsgruppen, die neben einer Sicherung der Daseinsvorsorge mit geringen ökologischen Belastungen auf eine Erhöhung der Lebensqualität und durch gesicherte Versorgung die Resilienz zu erhöhen, zielen, soll unterstützt werden.

Aus den fünf Herausforderungen in Österreich im Themenfeld Wohnen werden folgende Maßnahmen abgeleitet: (1) die verstärkte Förderung des Wohnbaubestandes, (2) ein Unterstützungsprogramm zur Umsetzung von Cohousing Modellen im Bestand, (3) die Einrichtung einer Koordinationsstelle für Österreich für die Maßnahmen 1 und 2. Eine gebündelte Umsetzung aller drei Maßnahmen wird dringend empfohlen, um die positiven Wirkungen für den gesamten Wohnbau zu verstärken.

(1) Die verstärkte Förderung des Wohnbaubestandes durch den Bund zielt auf die Herausforderungen der geringen Sanierungsrate, der fragmentierten Zuständigkeiten sowie der differenzierten räumlichen Entwicklungen. Ziel muss die Anhebung der Sanierungsrate sowie die Attraktivierung und Aktivierung von Leerständen sein. Die Etablierung eines Förderprogramms auf Bundesebene im Abgleich mit den zuständigen Wohnbauförderstellen der Bundesländer erzielt eine positive Wirkung auf den gesamten Gebäudebestand und dessen Erfordernissen zur Dekarbonisierung. In der Umsetzung gilt es für die verschiedenen Marktsegmente unterschiedliche Zugänge zu entwickeln. So kann beispielweise die erforderliche Sanierung von privaten Mietwohnungen durch eine verkürzte Absetzung von Sanierungskosten oder alternativ mit Investitionsprämien unterstützt werden (Amann, 2019a). Menschen mit geringem Lohn kann alternativ die Inanspruchnahme einer Negativsteuer angeboten werden. Mit dem verstärkten Blick auf den Bestand und somit auf die Sanierungen wird eine Verschiebung im fachlich-technischen wie auch im handwerklichen Bereich des Baugewerbes einsetzen, samt adäquater Instrumente der Umschulung sowie diesbezüglicher Fördermechanismen ebenso wie eine Verlagerung der Wirtschaftsleistung. Dies erfordert auch bessere Entlohnung und eine höhere Anerkennung des sozialen Status von Bauarbeiter\_innen (Amann, 2019a, 2019b). Im Bereich des Wohnungseigentums unter dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann die bisher nicht geregelte Höhe der Rücklagen vereinheitlicht und in Anlehnung an den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) mit 0,5–2 €/m<sup>2</sup> geregelt werden. Ein positiver Effekt kann eine hierdurch einsetzende Mobilisierung leerstehender Wohnungen sein. Zusätzlich wird eine verbesserte Quorumregelung für die ordentliche Verwaltung erzielt, z.B. durch eine zu zwei Dritteln gültige Anwesenheit und eine einfache Mehrheit für schnellere Abstimmungen und Umsetzungen von Sanierungen. Werden im Zuge von Sanierungen Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt, sollten diese nicht von einer Minderheit beanspruchbar sein, wenn die Höhe der vorhandenen Rücklage die Kosten deckt (Amann, 2019a).

(2) Die Kombination der verstärkten Förderung von Gebäudesanierungen mit einem Unterstützungsprogramm zur Umsetzung von

Cohousing-Modellen stellt den zwar punktuellen, jedoch inklusiven Zugang zu erschwinglichen Wohnräumen mit vielfältigen und ganzheitlichen Konzepten sicher. In der wissenschaftlichen Literatur und in den Medien haben sich unterschiedliche Termini für alternative Wohnkonzepte etabliert. Baugruppen, Cohousing, Ökodörfer, gemeinschaftliches Wohnen, intentionales Wohnen und partizipativer Wohnbau sind einige der gegenwärtigen Begrifflichkeiten. Sie alle zielen in unterschiedlicher Intensität auf erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten für das eigene Wohnumfeld mit inklusiver Flächengerechtigkeit und Zugänglichkeit ab (Fromm, 2012; Jany, 2019; Lang, Carriou & Czischke, 2020; Tummers, 2016; Vestbro, 2010). Durch den unterschiedlichen Grad der Mitgestaltung und Zusammenarbeit der zukünftigen Bewohner\_innenschaft innerhalb der Wohnprojekte entsteht ein individueller und inklusiver Lebensraum. Gleichzeitig stellen Cohousingprojekte eine vielfältige Mischung von ganzheitlichen Ansätzen dar, welche auf die örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner\_innenschaft angepasst reagieren, etwa durch partizipative Prozesse und soziokratische Verwaltungselemente (Krokkors, 2012). Themen wie die Mobilität, Lebensmittelversorgung und Sorgepraktiken, hier als gegenseitige Unterstützung im Alltag, stehen in Ergänzung zu Raum- und Flächenverteilungen meist im Fokus der Wohnkonzepte. Eine Verringerung von Gesundheitsbelastungen, wie z.B. psychische Belastungen durch Einsamkeit, kann im Zuge gemeinschaftlicher Projekte erwartet werden. Jedes Projekt entwickelt durch den Prozess eine Einzigartigkeit (Tummers, 2016). Daher sollten für das Unterstützungsprogramm partizipative Prozesse zur Förderung der Inklusion jedweder Menschen mit verschiedener Herkunft, Orientierung, Identität und Status sowie gesundheitsfördernde Betrachtungen eine übergeordnete Rolle spielen. Die Multifunktionalität der räumlichen Ausprägung mit solidarischen Organisationsstrukturen der Wohnprojekte ist anzustreben. Ergänzend sollte die ökologische Dimension betrachtet werden. Bei notwendigem punktuelltem Rückbau in der Gebäudesubstanz sollte der Rückfluss in den Baustoffkreislauf z.B. in Form von recycelten Baustofflagern umgesetzt werden. Bei der Baustoffwahl im Zuge der thermischen Sanierung sowie bei Austausch und Ergänzung von Bauteilen, sollte auf ökologische Baustoffe zurückgegriffen werden (Allesch et al., 2019; Kral et al., 2018). Im Zuge der Umsetzung würde an die geförderten Pilotprojekte ein hoher qualitativer Anspruch gelegt werden, da Wohnbausanierung und Baukultur nicht im Widerspruch zueinanderstehen müssen, sondern sich gegenseitig bestärken können. Die Identifizierung von geeigneten Leerständen für Pilotprojekte kann dazu beitragen, die räumliche Verteilung von bestehendem Wohnraum punktuell kleinmaßstäblich zu erfassen. Ebenso können etwa Verdrängung sowie Segregation, als indirekte Folgen von gezieltem urbanen Leerstand, durch steigende Immobilienpreise und die damit verbundene Ungleichheit und Schwächung der sozialen Inklusion und Armut, abgemildert werden (Weißermel & Wehrhahn 2020). Dieser Aspekt spricht die Herausforderung der zunehmenden Kommodifizierung von Wohnraum in Österreich an.

Die notwendige Finanzierung der Cohousing-Modelle kann zum einen auf nicht rückzahlbaren und direkten Förderzuschüssen unter Einhaltung von noch zu entwickelten Kriterien basieren. Zum anderen könnte für die benötigte Finanzierung z. B. der Zugang zu Bankgarantien für erforderliche Kredit-sicherheiten erleichtert oder günstige Finanzierungsmöglichkeiten in Anlehnung an Bauspardarlehen entwickelt werden. Von Seiten der öffentlichen Hand sollte den Interessent\_innen ein Vorkaufsrecht auf öffentliche Bestandsimmobilien sowie eine umfassende Beratung für beispielsweise Vertragserrichtung, Prozessgestaltung oder Finanzierungsmodelle angeboten werden. Ziel der Maßnahme eines Unter-

stützungsprogramms zur Umsetzung von Cohousing-Modellen wäre es, Pilotprojekte zu initiieren, welche positive Effekte auf die Aktivierung und Attraktivierung und somit auch auf die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes ausüben. Um die positiven Effekte zu verstärken, sollten Vernetzungsangebote zwischen den Projekten etabliert werden. Ein wesentlicher Beitrag des Unterstützungsprogramms zur Umsetzung von Cohousing-Modellen sollte der Rückschluss aus den Wohnprojekten und deren partizipativen Prozessen auf allgemeine Tendenzen in der Gesellschaft und im Speziellen im Wohnbau darstellen. Die Verflechtung und der Abgleich mit weiteren Themengebieten wie z.B. Bautechnik, Regionalplanung und Klimaforschung sind anzustreben. Im Zuge der Etablierung einer sozialen Nachhaltigkeit im österreichischen Wohnbau sollten z.B. Fragestellungen zur Alltagstauglichkeit des Wohnraums und des Umfeldes, die Gemeinwohlausrichtung von Projekten und die Gesamtenergiebilanzierung von Anlagen in das Blickfeld rücken. Neben der breiten anwendungsbezogenen Ausrichtung dieser Maßnahme sollte diese Hand in Hand mit einem ebenso wesentlichen Schwerpunkt zur Bereitstellung von wohnungspolitischen Grundlagen, wie etwa rechtlichen Reformen und Finanzierungen, liegen. Neuartige und inklusive Zugänge in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht können Empfehlungen für den allgemeinen Wohnbau fördern (Höflechner, Simic & Siebenbrunner, 2019; Jany, 2019; Lang & Stöger, 2018; Van Bortel & Gruis, 2019). Die Ausschreibung und Förderung der Pilotprojekte sollte über eine Koordinationsstelle für Österreich abgewickelt werden, um der aktuellen Fragmentierung bei den Zuständigkeiten begegnen zu können.

(3) Die Maßnahme zur Einrichtung einer Koordinationsstelle für Österreich für ganzheitliche und vielfältige Wohnkonzepte nimmt Bezug auf die derzeit stark fragmentierten Zuständigkeiten im Bereich Wohnen und würde diese im Bereich der Sanierung und Cohousing-Projekte auf Bundesebene in einem Teilbereich bündeln. Zuständigkeiten wären die Abwicklung der Förderung von Wohngebäudesanierungen und des Unterstützungsprogramms zur Umsetzung von Cohousing-Projekten in Österreich. Arbeitsinhalte der Koordinationsstelle sollen zudem die Sammlung von Forschungsergebnissen zu Cohousing-Pilotprojekten aus dem Unterstützungsprogramm und die Verdichtung mittels weiterer quantitativer und qualitativer Daten als mögliche Ausgangspunkte für nachfolgende Förderprogramme und Pilotprojekte sein. Eine niedrigschwellige Publikationsreihe mit den erreichten Sanierungsraten und den Inhalten des Unterstützungsprogramms für Cohousing-Projekte sowie einem Überblick zu den genehmigten bzw. umgesetzten Pilotprojekten und deren Ergebnissen können einer Verbreitung und Vertiefung innerhalb der Forschung, Fachexpert\_innen und der Zivilgesellschaft dienlich sein.

Das langfristige und übergeordnete Ziel, jedoch nicht expliziter Teil dieser Maßnahme, wäre das Zusammenführen der Zuständigkeiten auf Bundesebene in Form einer nationalen Koordinations- und Monitoringstelle für das Thema Wohnen in Österreich. Die Vision stellt die Etablierung einer Wohnbauforschung, die u.a. ein österreichisches Leitbild des Wohnbaus erarbeitet und die gesellschaftlichen Bedingungen und Möglichkeiten zur Wohnraumversorgung und zu nachhaltigen und sozial gerechten Wohnformen untersucht, dar. Eine derartige Wohnbauforschung muss durch Interdisziplinarität gekennzeichnet sein und der Komplexität des Wohnens und der Wohnraumversorgung gerecht werden. So kann zum Beispiel eine gezielte Erhebung und Verknüpfung psychosozialer Krankheitsfälle mit deren Wohnsituation und -umgebung Aufschluss hinsichtlich Wohntypus, Wohngegend, Freiraumqualitäten, etc. und deren unmittelbare Verbesserung für die Betroffenen geben.

Die Mittel für die Option zur Förderung ganzheitlicher und vielfältiger Wohnkonzepte kann aus dem Wohnbauförderungsbeitrag des Finanzausgleichs durch die (teilweise) Wiedereinführung der Zweckbindung geschaffen werden. Im Jahr 2018 belief sich die Summe des Wohnbauförderungsbeitrages an die Länder auf 1,12 Mrd. € (Amann, 2019b). Mit einer Budgetierung von 3 % des Wohnbauförderungsbeitrages können 2 % für die Koordinationsstelle in Form von Personal und Infrastruktur sowie 98 % für die Förderung zur Realisierung und Beforschung der Pilotprojekte vorgesehen werden. Nach dem Datenstand von 2018 ergäbe sich somit ein Gesamtjahresbudget von 33,6 Mio. €, wovon für Personal und Infrastruktur 2 % in Höhe von 0,67 Mio. € und 98 % in Höhe von 32,92 Mio. € für die Umsetzungsprojekte zur Verfügung stehen können. Das Projektgeld sollte nach einem geeigneten Schlüssel auf die Bundesländer jedoch mit mindestens drei zu finanzierenden Projekten pro Jahr und Bundesland zugeteilt werden. Zusammenfassend wäre die Option zur Förderung ganzheitlicher und vielfältiger Wohnbaukonzepte als Maßnahmenbündel aus der Sanierungsförderung des Wohnbaubestandes in Kombination mit dem Unterstützungsprogramm für Cohousing-Modelle im Bestand sowie einer Koordinationsstelle hierfür auf Bundesebene optimal umsetzbar.

#### **a. Beschreibung von potenziellen Konflikten und Systemwiderständen sowie Barrieren**

Potenzielle Konflikte und Systemwiderstände sind seitens der gegenwärtigen Zuständigkeiten und autonomen Handlungsspielräume der Länder im Bereich der Wohnbauförderung im Hinblick auf Steuerungsverluste zu erwarten. Derzeit hat das Thema Sanierung noch immer einen geringen politischen Stellenwert und damit einhergehend fehlt ein ausreichend konkretisierter politischer Wille (Amann, 2019a). Bedingt durch strukturelle Hindernisse sind übergeordnete Strategien im Bereich Sanierung für ein geschlossenes Vorgehen in Österreich ausständig. Das derzeitige Kompetenzgefüge zur Umsetzung und Implementierung weitreichender Reformen müsste eine koordinierte Vorgehensweise zwischen verschiedenen Ministerien und den einzelnen Ländern herstellen (Amann, 2019a). Zusätzlich müssten hinreichende Argumente gegenüber den Ländern entwickelt werden, um der teilweisen Zweckwidmung des Wohnbauförderungsbeitrages zuzustimmen, da die Umsetzung einer Verfassungsrechtsänderung bedarf, welche multiple Ressourcen benötigt. Des Weiteren wäre ein hoher Druck seitens des privaten Wohnbausektors zu erwarten, da Bestandsobjekte durch das Unterstützungsprogramm für Cohousing dem freien Markt entzogen werden würden.

#### **b. Beschreibung des Transformationspotenzials**

Wohngebäude stellen durch den hohen Anteil von 82 % am gesamten Gebäudebestand (Statistik Austria, 2019) ein großes Transformationspotenzial dar, um österreichische Städte und Siedlungen inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und nachhaltiger zu gestalten. Aktuell wird der Einfluss der gebauten Umwelt auf die klimatischen Veränderungen als der Wesentlichste diskutiert (Sobek, 2022). Mit Initiativen und Förderprogrammen zur Transformation der gebauten Umwelt werden bereits auf europäischer (z.B. New European Bauhaus) sowie nationaler Ebene (z.B. Bauhaus Earth, Renowave) verstärkt Impulse gesetzt. Das New European Bauhaus, als Plattform 2021 gestartet, ist eine kreative und interdisziplinäre Initiative, die den Europäischen Green Deal und dessen Gebäudesanierungsschwerpunkt mit den Lebensräumen und Erfahrungen der Europäer\_in-

nen verbindet. Der Fokus liegt auf der Verknüpfung ökologischer, sozialer und ökonomischer Fragenstellungen der gebauten Umwelt. Durch den Abgleich mit den Bedürfnissen der Menschen, im Einklang mit der Natur und dem inklusiven Zugang für alle Kulturen, Disziplinen, Geschlechter und Altersgruppen, soll eine neue Kultur des Planens und Bauens in Europa etabliert werden. In Kombination mehrerer EU-Finanzierungsinstrumente kommt die Transdisziplinarität der Initiative zum Tragen, um EU-weit Pilotprojekte zu unterstützen und die Ideen der Neuen Europäischen Bauhaus-Bewegung im Sinne einer Transformation in die Realität umsetzen.

Das Bauhaus Earth, als deutsche Initiative im Jahr 2019 gestartet, engagiert sich im Bausektor und dessen politische Dimension, um diese in kreative Kräfte für die Erhaltung der Umwelt und zur Erneuerung des Systems im Sinne einer Transformation zu nutzen. Expert\_innen aus den Bereichen Architektur und Planung, Kunst, Wissenschaft, Verwaltung und Industrie erarbeiten in Forschung, Demonstrationsprojekten und politischer Lobbyarbeit Grundlagen für Gebäude, Städte und Landschaften, die förderlich für das Klima und die Menschen sind. Renowave stellt ein im Jahr 2022 gestartetes österreichisches Innovationslabor dar, das im Sanierungsbereich für klimaneutrale Gebäude und Quartiere in ganz Österreich steht. Das Ziel ist ein lebenswert gestalteter und klimaneutraler Gebäudesektor inklusive einem Sanierungsschub für die gesamte Bau- und Immobilienbranche. Die Anknüpfung an die vorhandenen Initiativen, Plattformen und Finanzierungsinstrumente unter gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten kann ein Katalysator für die notwendige Transformation im Wohnbausektor darstellen.

### **c. Umsetzungsanforderung**

Neben ausreichend finanziellen Mitteln für die Sanierungsförderung, dem Unterstützungsprogramm für die Cohousing-Projekte sowie der Koordinationsstelle sollte im Vorfeld die Abstimmung mit allen Bundesländern und hier speziell den politischen Vertreter\_innen und den Verwaltungseinheiten, welche aktuell für die Wohngebäudesanierungen zuständig sind, erfolgen. Des Weiteren sollte mit den bereits etablierten Förderstellen (z.B. Klima- und Energiefonds) sowie der neuen Innovationsplattform Renowave die Umsetzung geregelt werden.

#### **11\_01.3.2 Erwartete Wirkungsweise**

Die verstärkte Förderung von Gebäudesanierungen stellt den wichtigsten Hebel im Umgang mit der gebauten Umwelt und zur Erreichung der Klimaziele dar. Da die bewohnten Strukturen auch einen sensiblen Umgang mit der Bewohner\_innenschaft notwendig machen, sollte im Zuge einer kooperativen Sanierung, das heißt unter Einbezug der Bewohner\_innen, eine soziale Sanierung erfolgen (Höflechner, Hohmann & Jany, 2022). Durch die verstärkte Konzentration auf die bereits vorhandenen Gebäuderessourcen durch deren energetische Ertüchtigung und Weiterentwicklung, auch in Funktion und Nutzung, wäre ein Rückgang des Neubaus zu erwarten. Diese Neuausrichtung im Wohnbausektor und der damit zusammenhängende Rückgang an weiteren Flächenversiegelungen enthält positive Auswirkungen auf den Schutz der Biodiversität und Ökosysteme, da Flächenversiegelungen v.a. für Offenlandökosysteme und die Ernährungssouveränität einen wesentlichen Gefährdungsfaktor darstellen.

Die Umsetzung der Cohousing-Pilotprojekte im Rahmen des Unterstützungsprogramms kann bei der gleichzeitigen Einforderung von baukulturellen Qualitäten notwendige Impulse für die Bauwirtschaft im Umgang mit dem Bestand liefern. Neue Herangehensweisen und Aufgabenverteilungen bis

hin zur Umschulung der gegenwärtigen Arbeitskräfte sollten einsetzen, wobei auch hier eine gezielte Unterstützung notwendig ist (Amann, 2019a). Mittel- bis langfristig ist dadurch die Steigerung der Sanierungsrate zu erwarten.

Zur Überprüfung der Wirkungsweise wäre ein Monitoring für die allgemeinen Sanierungsprojekte sowie die Cohousing-Projekte mit bspw. Ansätzen der partizipativen Gestaltung, neuer rechtlicher Organisationsformen etc., umzusetzen. Des Weiteren wären Indikatoren zur Messung von Gesundheitsbelastungen im Sinne von psychischer und physischer Gesundheit bezogen auf den Wohnraum zu entwickeln. Die Bündelung der Fragestellungen, Erkenntnisse und Ausrichtung des Wohnbaus in Österreich lassen eine positive Wirkung auf den Wohnbausektor erwarten, da speziell die gegenwärtig stark fragmentierten Zuständigkeiten kaum eine Transformation in Richtung eines leistbaren und den sozialen Zusammenhalt fördernden Wohnbaus für ganz Österreich zulassen. Die Koordination zur Entwicklung eines „Leitbildes für Wohnbau“ für Gesamtösterreich ließe die Betrachtung aller Siedlungsgrößen zu und hätte einen positiven Effekt auf die Verteilung und die Organisation von leistbarem Wohnraum für alle.

### **11\_01.3.3 Bisherige Erfahrungen mit dieser Option oder ähnlichen Optionen**

Bisher liegen unterschiedliche Erfahrungen mit Ansätzen wie diesem vor: Förderungen im Bereich der Wohngebäudesanierung werden aktuell in den österreichischen Bundesländern unterschiedlich umgesetzt, sind jedoch überall vorhanden. Spätestens seit 2009 forciert die Stadt Wien das Thema Cohousing bzw. Baugruppen. Mittels Potenzialabschätzung und den notwendigen Rahmenbedingungen konnte ein Grundverständnis über die Wirkungsweise von Baugruppen im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen erarbeitet werden. Der Fokus lag und liegt auf den Wohnungsneubau auf Basis weitgehender gemeinschaftlicher Bewohner\_innenmitbestimmung im Planungsprozess (Temel, Lorbek, Ptaszynska & Witingner, 2009). Seit Anfang 2022 kommt in Kärnten eine eingeführte Förderung mittels partizipativer Prozesse zur Anwendung. Aktuell liegen hier bisher noch keine Erfahrungswerte vor.

Eine institutionalisierte Bündelung des österreichischen Wohnbaus lag von 1968 bis 1999 auf Bundesebene vor. In dieser Zeit bestand ein reger Austausch zwischen den einzelnen Bundesländern und im Abgleich mit der Bundesebene. Umfangreiche Pilot- und Forschungsprojekte mit verschiedenen Schwerpunkten kamen zur Umsetzung. Einen nationalen und internationalen Stellenwert bekam der Wiener Wohnbau unter anderem hierdurch bis heute. Der steirische Wohnbau, mit zahlreichen partizipativen Wohnbauprojekten ab Anfang der 1970er Jahre bis Anfang der 1990er Jahre, erhielt hohe internationale Aufmerksamkeit und Anerkennung im Bereich der Architektur. Eine eigens aufgelegte Förderung für partizipativen Wohnbau kam in der Steiermark zur Anwendung und war als Unterstützung der Wohnbaugenossenschaft zur Umsetzung von partizipativen Pilotprojekten gedacht (Jany, 2019). In Anlehnung an die österreichische Wohnbauforschung der Jahre 1968–1999 angelagert im Bundesministerium für Bauten und Technik sowie an aktuellen Überlegungen in Deutschland (Schönig & Vollmer, 2020) wäre eine Koordinationsstelle zum Thema Wohnen auf Bundesebene für Österreich dienlich, welche die gesellschaftlichen Bedingungen und Möglichkeiten zur Wohnraumversorgung ins Zentrum ihres Interesses rückt. Eine aktuelle Referenz im Bereich der angewandten Forschung stellt der Klima- und Energiefonds, welcher seit 2007 entscheidende Impulse zur klimagerechten Ausgestaltung Österreichs umsetzt, dar. Die Plattform Renowave versteht sich als

neues Innovationslabor für klimaneutrale Gebäude- und Quartierssanierungen in ganz Österreich und hat seine Arbeit mit 2022 aufgenommen. Das Ziel ist ein lebenswert gestalteter und klimaneutraler Gebäudesektor sowie ein Sanierungsturbo für die Bau- und Immobilienbranche.

#### **11\_01.3.4 Zeithorizont der Wirksamkeit**

Durch die vorgeschlagenen Pilotprojekte im Rahmen der Cohousing-Projekte könnten nachhaltige Konzepte und Ansätze kurzfristig mit einem Zeithorizont von bis zu 5 Jahren erprobt werden. Die Einbettung und Verstärkung der gesamten Sanierungsrate im Wohnbau würde mittel- bis langfristig zu erwarten sein. Einher ginge hierbei die Transformation der Bauwirtschaft von einem derzeit stark auf Neubau ausgerichteten Sektor hin zu einem Sektor, welcher verstärkt im Bereich der bestehenden Gebäudestruktur aktiv wäre. Die Koordinationsstelle ließe zudem eine langfristige Wirkung mittels Diskursgestaltung und Prozessbegleitung im gesamten Wohnbausektor erwarten. Erste Wirkungen der Option werden nach Aufnahme der Arbeit der Koordinationsstelle, jedoch frühestens nach drei Jahren, sichtbar werden. Die mittel- und langfristige Wirkung erfolgt durch die Sanierungsförderung sowie die Cohousing-Pilotprojekte mit begleitender Forschung. Die Zunahme an Sanierungsprojekten in Kombination mit der begleitenden Forschung und Dissemination vervielfältigen die positiven Impulse dieser Option.

#### **11\_01.3.5 Offene Forschungsfragen**

Cohousing-Projekte und deren inklusive Ausrichtung rücken innerhalb der Wohnbauwirtschaft verstärkt in den Fokus. Die Wirkungsweise dieser Projekte ist jedoch bislang unzureichend erforscht. Anhand von Fallstudien gebauter aktueller Projekte sowie Projekten aus den 1970/80er Jahren ließen sich Rückschlüsse auf die nachhaltige Ausrichtung erarbeiten. Die inklusiven Zugänge in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht könnten zudem Empfehlungen für den allgemeinen Wohnbau sein (Höflehner et al., 2019; Jany, 2019; Lang & Stöger, 2018; Van Bortel & Gruis, 2019). Des Weiteren liegen derzeit keine validen Indikatoren zur Messung von Gesundheitsbelastungen im Sinne von psychischer Gesundheit bezogen auf den Wohnraum vor (Schuler et al., 2016). Die wissenschaftliche Erarbeitung dieser Felder würden das übergeordnete Thema der sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau unterstützen.

Die voranschreitende Kommodifizierung im österreichischen Wohnbau und somit die Frage nach leistbarem Wohnraum zeigt sich u.a. aus den Rückläufen der geförderten Einheiten und der zunehmenden Wohnkostenbelastung (Kadi, Banabak & Plank, 2020; Springler, 2018). Leerstände verstärken diese Entwicklung. Lokal liegen vereinzelt Leerstandserhebungen vor (Institut für Wohnbauforschung [IWBF], 2020; Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen [SIR], 2015), eine vollständige und regional übergreifende Erhebung für Österreich ist ausständig (Schneider, 2019). Eine Erhebung könnte die Notwendigkeit von Neubautätigkeiten relativieren und den Fokus vermehrt auf den Bestand und dessen Aktivierung bzw. Gebäudeertüchtigung sowie auf die Kommodifizierung und somit auch auf die ökonomische Nachhaltigkeit im Wohnbau lenken.

## Literatur

- Allesch, A., Laner, D., Rothner, C., Fazeni-Fraist, K., Lindorfer, J., Moser, S. et al. (2019). *Energie- und Ressourceneinsparung durch Urban Mining-Ansätze*. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/urban-mining.php> [28.09.2022].
- Amann, W. (2019a). *Maßnahmenpaket Dekarbonisierung des Wohnungssektors*. Wien: IIBW. <https://www.oegut.at/downloads/pdf/MassnahmenpaketDekarbonisierungWohnungssektor.pdf?m=1561621272> [28.09.2022].
- Amann, W. (2019b). *Wohnbauförderung in Österreich 2018*. Wien: IIBW.
- Forum Wohnbaupolitik. (2020). *Agenda für ein neues Wohnrecht*. Wohnrechtskonvent 2019/2020. Wien: Kovar & Partners. <http://forumwohnbaupolitik.at/wp-content/uploads/2020/02/Agenda-für-ein-neues-Wohnrecht.pdf> [28.09.2022].
- Fromm, D. (2012). *Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair*. Built Environment, 38(3), 364–394.
- Höflehner, T., Hohmann, B. & Jany, A. (2022). *Smart revitalization: transdisciplinary research for promoting the integrative revitalization of residential buildings*. In J. Fritz & N. Tomaschek (Hrsg.), *Transformationsgesellschaft. Visionen und Strategien für den sozialökologischen Wandel* (im Druck). Wien: Waxmann.
- Höflehner, T., Simic, D. & Siebenbrunner, A. (2019). *No Shot in the Dark – Factors for a Successful Implementation of Collaborative Housing Projects*. Annual Meeting of the Hexagonal Research Group „Co-operative Settlement, Creative Region“. [https://www.turisztikaitanulmanyok.hu/wp-content/uploads/2019/11/TVT\\_IV\\_evfolyam\\_ksz\\_jo.pdf](https://www.turisztikaitanulmanyok.hu/wp-content/uploads/2019/11/TVT_IV_evfolyam_ksz_jo.pdf) [23.11.22].
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW). (2018). *Investiver Wohnungsleerstand a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung*. Wien: IIBW.
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW) & Umweltbundesamt. (2020). *Definition und Messung der thermischen Sanierungsrate in Österreich*. [http://iibw.at/documents/2020%20IIBW\\_UBA%20](http://iibw.at/documents/2020%20IIBW_UBA%20)
- [Sanierungsrate.pdf](#) [28.09.2022].
- Institut für Wohnbauforschung (IWF). (2020). *Wohnbedarfsanalyse Knittelfeld*. [https://www.institut-wohnbauforschung.at/wp-content/uploads/2021/04/Endbericht\\_Wohnbedarfsanalyse-Knittelfeld.pdf](https://www.institut-wohnbauforschung.at/wp-content/uploads/2021/04/Endbericht_Wohnbedarfsanalyse-Knittelfeld.pdf) [28.09.2022].
- Jany, A. (2019). *Experiment Wohnbau: Die partizipative Architektur des Modell Steiermark*. Graz: JOVIS Verlag.
- Kadi, J., Banabak, S. & Plank, L. (2020). *Die Rückkehr der Wohnungsfrage*. Wien: BEIGEWUM. <http://www.beigewum.at/wp-content/uploads/Factsheet-Wohnen.pdf> [28.09.2022].
- Kral, U., Fellner, J., Heuss-Abbichler, S., Müller, F., Laner, D., Simoni, M. U., et al. (2018). *Vorratsklassifikation von anthropogenen Ressourcen: Historischer Kontext, Kurzvorstellung und Ausblick*. <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ubtuw:3-3672> [23.11.22].
- Kranzl, L., Müller, A. & Büchele, R. (2018). *Wärmезukunft 2050: Anforderungen an die Gebäudesanierung*. [https://gdi2050.at/studien.html?file=files/gdi/download/TUStudie\\_](https://gdi2050.at/studien.html?file=files/gdi/download/TUStudie_)
- Krokkfors, K. (2012). *Co-housing in the Making*. Built Environment, 38(3), 309–314.
- Lang, R., Carriou, C. & Czischke, D. (2020). *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*. Housing, Theory and Society, 37(1), 10–39.
- Lang, R. & Stöger, H. (2018). *The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria*. International Journal of Housing Policy, 18(1), 35–54.
- Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR). (2015). *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen*. [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/endebericht\\_wohnungsleerstand\\_final.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/endebericht_wohnungsleerstand_final.pdf) [28.09.2022].
- Schneider, M. (2019). *Nachfrage und Angebot am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. In Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg.), *Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft* (S. 215–236). Wien: LexisNexis.
- Schönig, B. & Vollmer, L. (2020). *Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?!*. In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* (S. 7–33). Bielefeld: transcript Verlag.
- Schuler, D., Tuch, A., Buscher, N. & Camenzind, P. (2016). *Psychische Gesundheit in der Schweiz. Monitoring 2016*. Neuchâtel: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium.
- Sobek, W. (2022). *non nobis – über das Bauen in der Zukunft. Band 1: Ausgehen muss man von dem, was ist*. Stuttgart: av edition.
- Springler, E. (2018). *Die Rückkehr der Wohnungsfrage: Soziale Bruchlinien in Österreich nach der Krise*. Kurswechsel, 4, 47–56.
- Statistik Austria (2019). *Wohnen 2018. Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC*. <https://statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>[28.09.2022].
- Temel, R., Lorbek, M., Ptaszynska, A. & Witingier, D. (2009). *Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen*. [https://baugemeinschaft.net/wp-content/uploads/2018/08/Baugemeinschaft\\_Wien.pdf](https://baugemeinschaft.net/wp-content/uploads/2018/08/Baugemeinschaft_Wien.pdf) [28.09.2022].
- Tummers, L. (2016). *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research*. Urban Studies, 53(10), 2023–2040.
- Umweltbundesamt (2020). *Österreichs Bodenverbrauch steigt*. <https://www.umweltbundesamt.at/aktuelles/presse/news2020/news-200402> [28.09.2022].
- Van Bortel, G. & Gruis, V. (2019). *Innovative Arrangements between Public and Private Actors in Affordable Housing Provision: Examples from Austria, England and Italy*. Urban Science, 3(2), 52.
- Vestbro, D.U. (2010). *Concepts and Terminology*. In D.U. Vestbro (Hrsg.), *Living Together – Co-housing Ideas and Realities Around the World*. Stockholm: Royal Institute of Technology Division of Urban Studies in collaboration with Kollektivhus NU.
- Weißbermel, S. & Wehrhahn, R. (2020). *Klimagerechtes Wohnen? Energetische Gebäudesanierung in einkommensschwachen Quartieren. Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“*. sub
- urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 8(1/2), 211–218