Michael Heil, BSc

ghetto vs. gated
Der Beitrag des geförderten Wohnbaus zur neoliberalen Entwicklung einer Stadt

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieur

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.Prof. Dipl.Ing. Architekt
Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Fakultät für Architektur

Graz, Oktober 2017

ghetto vs. gated

der beitrag des geförderten wohnbaus
zur neoliberalen entwicklung einer stadt

michael heil

DANKSAGUNG

Im Rahmen dieser Arbeit konnten einige aufschlussreiche Gespräche geführt werden. Hiermit möchte ich mich nochmals herzlich bei meinen Gesprächspartnern Mag. Alexander Daum, Ing. Johannes Geiger, Ing. Michael Hilmar, DI Hans Schaffer und Hofrat Dr. Siegfried Kristan bedanken. Ein besonderer Dank gilt vor allem dem Team des *iw*, Univ.Prof. Dipl.Ing. Arch. Andreas Lichtblau und Reni Trendafilova-Lammer, für die ausführliche und konstruktive Unterstützung, die zahl- und lehrreichen Gespräche sowie für die organisatorische Hilfestellung. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen bedanken, die mich beim Verfassen dieser Masterarbeit so ausdauernd unterstützt haben.

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

_____ _____

Datum Unterschrift

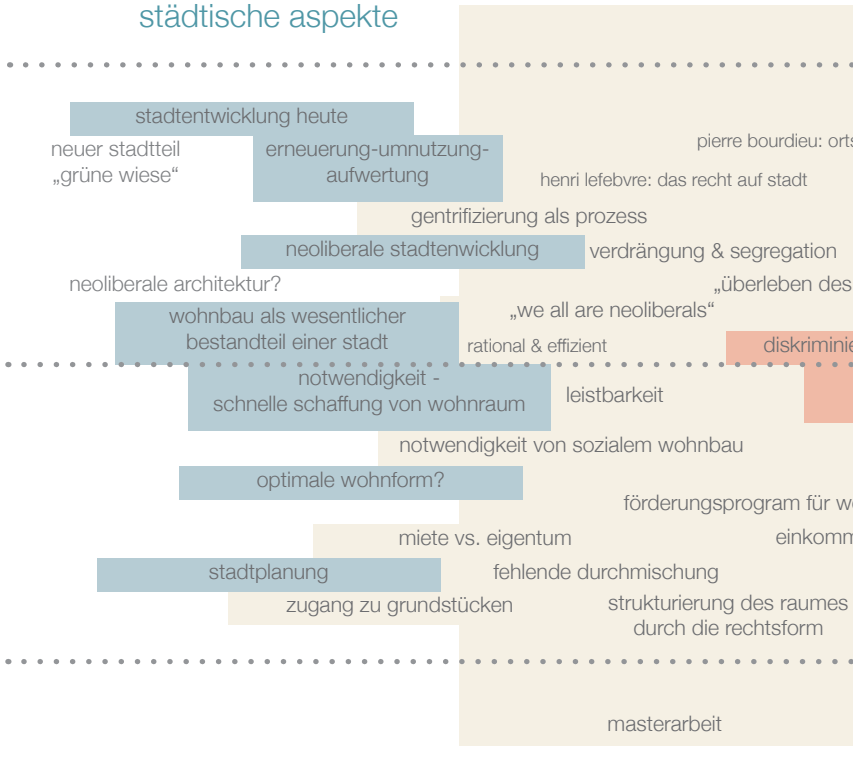
In der hier vorliegenden Arbeit sollen Schnittstellen zwischen städtischen und sozialpolitischen Aspekten aufgezeigt werden, um daraus Lösungsansätze erarbeiten zu können. Es soll gezeigt werden, welche Wechselwirkungen sich aus politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen (hier: geförderten Wohnbau in der Steiermark) und der Entwicklung einer Stadt (hier: Graz) ergeben und welche Auswirkungen diese auf den gebauten (Stadt-) Raum haben. Das augenscheinliche Hauptproblem liegt in der Verdrängung oder Segregation, bzw. Vorstufen einer solchen, von Randgruppen jenseits wohlsituierter Gesellschaftsschichten, als Folge von Teuerung der Wohn- und Lebensstandards. Nun stellt sich die Frage, wer denn diese gesellschaftlichen Randgruppen eigentlich sind? Wie manifestieren sich soziale Gegensätze innerhalb der Stadt? Welchen Beitrag leistet der geförderte Wohnbau hierzu? Und was soll das alles mit Neoliberalismus zu tun haben?

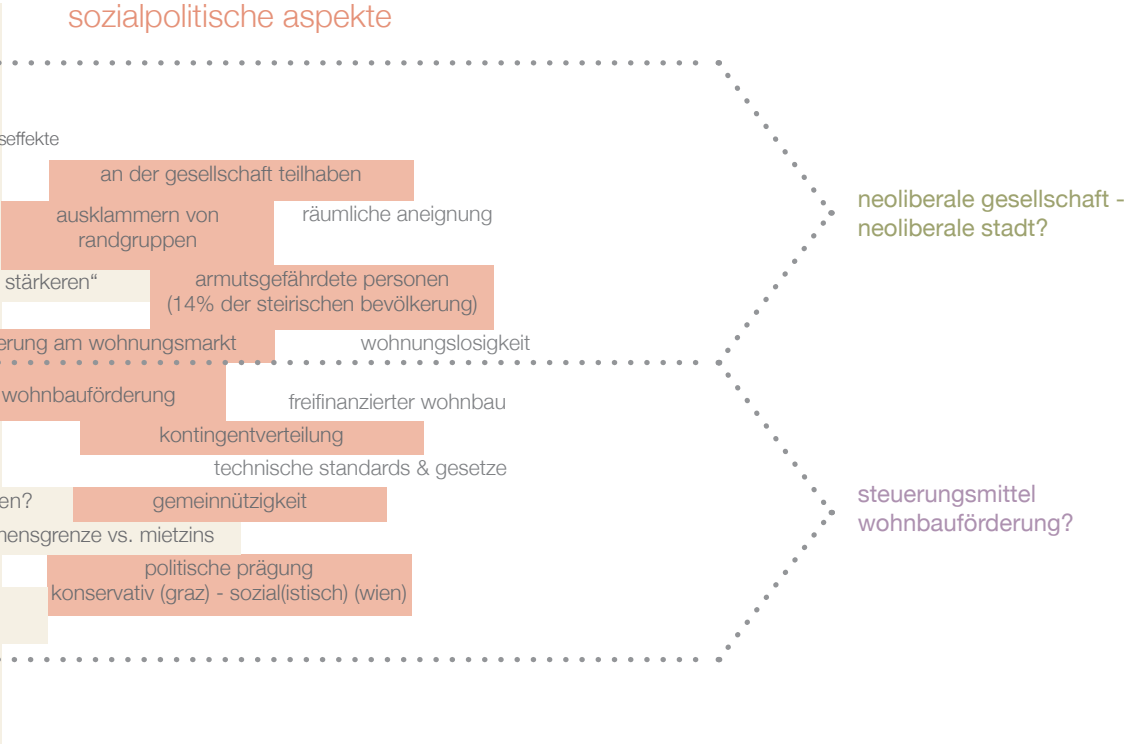
Diese Arbeit soll einen Bogen spannen und verschiedene Themenfelder zusammenführen, die bisher eher nur für sich betrachtet worden sind. Es soll das Bewusstsein geschaffen werden, dass es Bevölkerungsgruppen in unserer Gesellschaft gibt, die sich das Wohnen bzw. das Leben an sich nur sehr schwer finanzieren können und dadurch sozial ausgegrenzt werden. Darüber hinaus soll das Verantwortungsbewusstsein geschärft werden: Von uns als Architekten, von den verantwortlichen politischen Entscheidungsträgern, in diesem konkreten Fall von den gemeinnützigen Bauvereinigungen und von uns als Gesellschaft selbst - durch eine breite öffentliche Debatte.

Zunächst wird in einem Grundlagenkapitel der geförderte steirische Geschosswohnbau und die Thematik des Neoliberalismus behandelt. In den nachfolgenden beiden Hauptkapiteln wird anfangs der Frage nachgegangen, welche Synergien und Auswirkungen eine hegemoniale gesellschaftliche Ideologie auf die Stadt hat. Anschließend wird der geförderte Geschosswohnbau und mit ihm die Gemeinnützigkeit als Steuerungsmittel durchleuchtet, um schlussendlich resümierend zentrale Problemstellungen herauszufilter. Die textliche Verarbeitung diverser Ambivalenzen, Wechselwirkungen, Problemstellungen und Herausforderungen soll als Plädoyer für Diversität in unserer Gesellschaft und unserem Lebensraum verstanden werden.

Im Zuge dieser Arbeit konnten auch Gespräche mit Vertretern steirischer gemeinnütziger Bauvereinigungen durchgeführt werden. Die Transkripte dieser, vor allem hinsichtlich des Eigenverständnisses, aufschlussreichen Gespräche sind im Anhang zu finden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde mitunter auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche betreffende Bezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.


städtische aspekte
stadtentwicklung heute
neuer stadtteil
„grüne wiese“
erneuerung-umnutzung-
aufwertung
pierre bourdieu: orts
henri lefebvre: das recht auf stadt
gentrifizierung als prozess
neoliberale stadtenwicklung
verdrängung & segregation
neoliberale architektur?
„überleben des
„we all are neoliberals“
wohnbau als wesentlicher
bestandteil einer stadt
rational & effizient
diskriminie
notwendigkeit -
schnelle schaffung von wohnraum
leistbarkeit
notwendigkeit von sozialem wohnbau
optimale wohnform?
förderungsprogram für w
miete vs. eigentum
einkomm
stadtplanung
fehlende durchmischung
zugang zu grundstücken
strukturierung des raumes
durch die rechtsform
masterarbeit


sozialpolitische aspekte
seffekte
an der gesellschaft teilhaben
ausklammern von randgruppen
räumliche aneignung
stärkeren“
armutsgefährdete personen (14% der steirischen bevölkerung)
erung am wohnungsmarkt
wohnungslosigkeit
wohnbauförderung
freifinanzierter wohnbau
kontingentverteilung
technische standards & gesetze
en?
gemeinnützigkeit
hensgrenze vs. mietzins
politische prägung
konservativ (graz) - sozial(istisch) (wien)
neoliberale gesellschaft - neoliberale stadt?
steuerungsmittel wohnbauförderung?

	0	**definitionen & grundlagen**
	0.1	**die steirische geschosswohnbauförderung**
17	0.1.1	historischer abriss
20	0.1.2	überblick: objekt- und subjektförderung
24	0.1.3	steiermärkisches wohnbauförderungsgesetz
27	0.1.4	geförderter geschosswohnbau
31	0.1.5	instrumente der steiermärkischen wohnbauförderung
34	0.1.6	exkurs: der soziale und geförderte wohnbau in bozen-südtirol
	0.2	**neoliberalismus**
39	0.2.1	definition
41	0.2.2	die sache mit der freiheit: ursprung und entwicklung des neoliberalismus
47	0.2.3	der diskurs der gesellschaft: we all are neoliberals
49	0.2.4	der neoliberalismus in der stadtplanung
53	0.2.5	vom förderungsbedingten zum ökonomischen funktionalismus?
	1	**neoliberale gesellschaft - neoliberale stadt?**
	1.1	**stadtentwicklung heute: erneuern - umnutzen - aufwerten**
65	1.1.1	aspekte der stadtplanung
68	1.1.2	stadtplanung in graz
72	1.1.3	qualitätssicherung wettbewerbe. modell steiermark - grazer modell
	1.2	**gentrifizierung als folge einer stadtteilentwicklung**
81	1.2.1	gentrifizierung als prozess
85	1.2.2	gentrifizierung in graz?
	1.3	**randgruppen der gesellschaft**
93	1.3.1	armutsgefährdete schichten
	1.4	**neoliberale stadt**
101	1.4.1	aspekte des neoliberalismus im urbanen raum

	2	**steuerungsmittel geförderter geschosswohnbau**
	2.1	**der wohnraum als wesentlicher bestandteil der stadt**
109	2.1.1	notwendigkeit der wohnraumschaffung
112	2.1.2	leistbarkeit
117	2.1.3	die notwendigkeit von sozialen wohnbau
	2.2	**analyse des fördergedankens**
127	2.2.1	wohnbauförderung für wen?
	2.3	**gemeinnützigkeit in der steiermark**
133	2.3.1	historischer abriss
138	2.3.2	gemeinnützige bauvereinigungen
144	2.3.3	gemeinnützigkeit heute? das eigenverständnis der gbv
	2.4	**die strukturierung des raumes**
151	2.4.1	wohnformen - rechtsformen
154	2.4.2	fehlende durchmischung - soziales gefälle
	3	**conclusio**
170	3A	mono:struktur[funktional]
176	3B	ghetto vs. gated
182	3C	~~ghetto vs. gated~~
	4	**anhang**
190	4.1	transkripierte experteninterviews
218	4.2	literaturverzeichnis
227	4.3	abbildungsverzeichnis


05

definitionen & grundlagen *0*

0.1 die steirische geschosswohnbauförderung *16*

0.2 neoliberalismus *38*

0.1 die steirische geschosswohnbauförderung

Das starke Wachsen der Städte und das generell rasche Bevölkerungswachstum im Zuge der Industrialisierung am Ende des 19. Jahrhunderts und um die folgende Jahrhundertwende brachte eine Wohnungsproblematik mit sich, die es zu verbessern galt. In den letzten Jahren der Donaumonarchie wurde nach dem ersten Versuch einer steuerlichen Maßnahme der sogenannte *Kaiser-Franz-Josef-Jubiläums-Fonds* eingerichtet. Diesem folgte dann der *staatliche Wohnungsfürsorgefonds*, der Darlehen und Bürgschaften für Bankenfinanzierungen gewährte. Nach Ende des Ersten Weltkrieges wurde wiederum ein staatlicher Fonds geschaffen, der *Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds*, der bis 1967 wirkte und rund 175.000 Wohnungen gefördert hatte. Als Fördermittel wurden Darlehen, Annuitätenzuschüsse bzw. Zuschüsse zu Zinsen gewährt, sowie Bürgschaften übernommen.[1]

Die Wirren und die Wucht der Zerstörung des Zweiten Weltkrieges führten nach dessen Ende in eine Phase des Wiederaufbaus. Man versuchte neben der Wiederherstellung zerstörten Wohnraums auch den „langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion wieder aufzuholen."[2] Gelingen sollte dies über zwei wesentliche Maßnahmen: zum einen wurde der *Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds* durch den Wohnbauförderungsbeitrag als Steuereinnahme gestärkt und zum anderen ein aus Bundesmittel finanzierter *Wohnhaus-Wiederaufbaufonds* geschaffen. Durch diesen wurden ab 1948 mittels zunächst 100-, dann 75- bzw. 50-jährige zinsenlose Darlehen rund 200.000 Wohnungen errichtet bzw. gesichert.[3]

1 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Die Geschichte der Wohnbauförderung, April 2016, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauförderung.pdf, 31.07.2017.
2 Ebda.
3 Vgl. Ebda.

All diesen staatlichen Unterstützungen zur Verbesserung und Wiederherstellung der allgemeinen Wohnsituation war eines gemein: Es waren von Wien ausgehende, zentral für ganz Österreich über Ministerien verwaltete Förderungsfonds. Die Kritik an diesem zentralisierten System mündete in das 1955 in Kraft getretene *Wohnbauförderungsgesetz 1954.* Mit diesem Gesetz erlangte man eine Verlagerung der Zuständigkeiten. Es war dies zwar ein Bundesgesetz, die Vollziehung oblag allerdings bei den jeweiligen Bundesländern. Bis 1967 förderte man mit diesem Gesetz Wohnraum parallel zum *Wohnhaus-Wiederaufbaufonds* und *Bundes-Wohn-und Siedlungsfonds*. Diese parallelen Förderungsmöglichkeiten mit derselben Zielsetzung wurden mit dem *Wohnbauförderungsgesetz 1968* vereinheitlicht und waren somit gleichbedeutend mit dem Ende der beiden Förderungsfonds. In den folgenden Jahren kam es zur Erlassung einiger Gesetze in dieser Sachlage. So wurde 1970 zur „Verbesserung des Althausbestandes“[4] das *Wohnungsverbesserungsgesetz* eingeführt und 1982/83 wurden *Sonderwohnbaugesetze* verabschiedet, um die Bauwirtschaft in Schwung zu bringen. Ebenso 1982 schaffte man mit dem *Startwohnungsgesetz* für junge Menschen eine geförderte - aber auf 5 Jahren befristete - Wohnmöglichkeit. Diese und weitere Gesetze waren Teil einer Entwicklung, die mit dem Steiermärkischen *Wohnbauförderungsgesetz 1989* ihren Höhepunkt fand. Erstmalig war die Zuständigkeit der Vollziehung und der Gesetzgebung selbst Sache der Bundesländer. Eine ausführliche Novellierung dieses Gesetzestextes führte zur Verlautbarung als *Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993*, welches heute noch Gültigkeit hat (Stand: letzte Novellierung mit LGBl Nr. 106/2016).[5]

Um die Kyoto-Ziele der Reduktion der Treibhausgase in den Jahren 2008 bis 2012 zu erreichen, erarbeiteten Bund und Länder im Jahre 2002 eine Klimastrategie, die gemeinsame Qualitätsstandards festlegte. In weiterer Folge wurde 2006 die ökologische Wohnbauförderung in der Steiermark eingeführt. Die Folge war eine Steigerung der Qualitätsstandards in der Wohnbauförderung, welche nach einer

4 Ebda.
5 Vgl. Ebda.

grundsätzlichen Einigung samt Staatsvertrag zum Finanzausgleich 2008 bis 2013 das Ziel hatten, durch den Einsatz einer noch besseren Wärmedämmung und alternativen Energiequellen eine höhere Energieeffizienz bei Neubauten zu erreichen. Für thermische Sanierungen haben nun die Länder ausreichende Mittel zum Anreiz dieser Förderung bereit zu stellen. Neben dieser Ökologisierung der steirischen Wohnbauförderung legt man seit 2011 einen weiteren Schwerpunkt hinsichtlich der Förderung altengerechter Wohnformen. Weiters wird eine weitere Form der Sanierung - die Assanierung (Abbruch durch Neubau) - gefördert.[6]

6 Vgl. Ebda.

0.1.2 überblick: objekt- und subjektförderung

Prinzipiell kann man Förderarten in Objekt- und Subjektförderung unterteilen. Unter einer Objektförderung versteht man monetäre Unterstützungen, die für die Errichtung eines Objektes, in diesem Fall einer Wohnung, verwendet werden. Im Gegensatz dazu unterstützt man mittels einer Subjektförderung, wie etwa die Wohnunterstützung in der Steiermark, die Mieter individuell. Generell ist die Wohnbauförderung in Österreich auf eine Objektförderung ausgelegt, die Subjektförderung wird ergänzend als Beihilfensystem eingesetzt.[7] Da in dieser Arbeit die Förderlandschaft hinsichtlich des Wohnraumes der Steiermark (bzw. in weiterer Folge von Graz) beleuchtet werden soll, ist fortan prinzipiell von Förderungen in der Steiermark die Rede. Eine Ausnahme stellen der in Kapitel 0.1.5 angeführte Exkurs über das Wohnbauförderungssystem in Südtirol und diverse Querverweise bzw. Vergleiche mit der Situation in der Bundeshauptstadt Wien dar.

Der Vorteil einer **Subjektförderung** liegt darin, dass man konkreter und individueller auf die sozialen Umstände einer Person reagieren kann.[8] In der Steiermark ist dies seit 2016 das Beihilfensystem der Wohnunterstützung, vormals Wohnbeihilfe. Gefördert werden hier Personen, die in einer Mietwohnung leben. Die Höhe der Beihilfe wird mittels einer Bemessungsgrundlage, welche sich auf das Jahresnettoeinkommen bezieht und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen ermittelt. So bekommt ein 1-Personenhaushalt bei einer Berechnungsgrundlage von rund 900€ monatlich 143€ zugesprochen. Je höher das Einkommen und in Folge die Berechnungsgrundlage mit ihren Faktoren ist, desto weniger wird der prozentuelle Anteil der maximalen Unterstützung.[9] Die

7 Vgl. Bauer, Eva: Objekt- oder Subjektförderung - die alte Frage, https://www.gbv.at/Page/View/4405, 02.09.2017.
8 Vgl. Ebda.
9 Vgl. Amt d Stmk. Landesregierung: Wohnunterstützung, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_108507273/25d58aa7/WU_Folder_2017.pdf, 02.09.2017

Obergrenze, ab der diese Unterstützung nicht mehr ausbezahlt wird, orientiert sich an der Schwelle zur Armutsgefährdung (höchste Bemessungsgrundlage 2017: 1.161€/Monat). Ein wesentlicher Unterschied zur Wohnbeihilfe, die im Juli 2016 von der Wohnunterstützung abgelöst worden war, ist, dass diese Förderung nicht mehr an Miet- und Betriebskosten gebunden ist.[10] Ein nicht unwesentliches Kriterium ist, dass das eigene Vermögen der Antragsteller, abzüglich bestimmter Notwendigkeiten (z.B. angemessener Hausrat, berufsbedingt benötigte Kraftfahrzeuge), nicht mehr als 10.000€ betragen darf.[11]

Wie bereits angemerkt, ist die Subjektförderung ergänzend zu der als **Objektförderung** organisierten Wohnbauförderung zu sehen. Deutlich macht dies ein Blick auf das Landesbudget des Vorjahres (2016): hier ist die Wohnbeihilfe /-unterstützung mit 51 Mio.€ veranschlagt.[12] Dem stehen rund 117 Mio.€ gegenüber, die im selben Jahr aus dem Wohnbau- und Ökoförderungstopf als Objektförderung ausbezahlt worden sind. Der Anteil des geförderten Geschosswohnbaus ist davon mit 39% bzw. knapp 36 Mio.€[13] zu beziffern und beträgt demnach 15 Mio.€ weniger als die Subjektförderung. Noch im Jahr 2015 betrugen die aufgewendeten Fördermittel für den Geschosswohnbau rund 123 Mio.€.[14] Dies ist allerdings der Entscheidung geschuldet, nicht mehr mittels Annuitätenzuschüsse zu fördern. Stattdessen werden nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge von 2% bzw. 3% (Sozialmietwohnungen) zu Kapitalmarktdarlehen gewährt.

10 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Soziallandesrätin Kampus präsentiert Modell „Wohnunterstützung neu“, http://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/12479480/122006395/, 02.09.2017.

11 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Information über die Gewährung der Wohnunterstützung, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_5361/54a88ac8/Info_WUG.pdf, 02.09.2017.

12 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Nachtrag zum Landesbudget 2016, http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/12399050_126700864/800725d5/Nachtragsbudget%202016.pdf, Seite 17, 02.09.2017.

13 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Jahresstatistik 2016, 10.01.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf, 02.09.2017.

14 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Jahresstatistik 2015, 12.07.2016, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/05bca176/Wohnbaustatistik_2015.pdf, 02.09.2017.

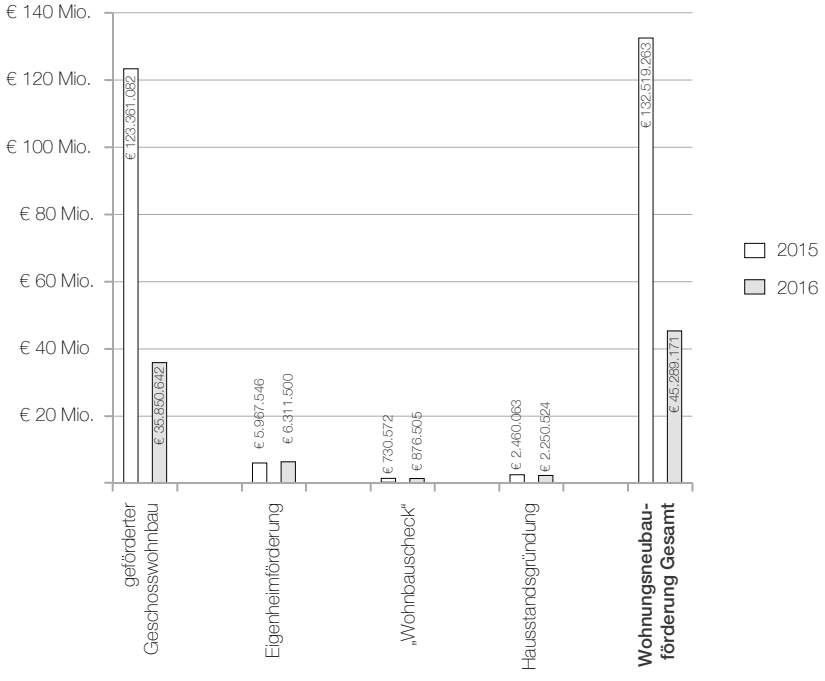


Abb.01: Wohnungsneubauförderung des Landes Steiermark: Vergleich der Jahre 2015 und 2016

Da gemäß dem Wohnbauförderungsgesetz auch Eigentum gefördert wird, müsste man in gewissen Teilbereichen eigentlich von einer Mischform sprechen. Wenn also im Rahmen der Eigenheimförderung, des sogenannten „Wohnbauschecks" für Einzelwerber bzw. im Rahmen von Hausstandsgründungen Fördermittel an Personen oder Gruppen ausbezahlt werden, beeinflusst man direkt das jeweilige Vermögen der Antragssteller und stellt somit auch einen direkten Bezug zum Subjekt dar.[15] Im geförderten Geschoßwohnbau hingegen findet dieser fließende Übergang vom geförderten Objekt zum Subjekt auf einer abstrakteren Ebene statt und kann nicht direkt abgeleitet werden. Bei Mietwohnungen, die im geförderten Geschoßwohnbau errichtet werden, beziehen Gemeinden und gemeinnützige Bauträger Fördermittel und nicht der Endnutzer selbst (Dieser profitiert natürlich von moderateren Mieten gegenüber dem freien Wohnungsmarkt). Bei dem System

15 Vgl. Scheucher 2016, 121.

der Miete mit Kaufoption geht die Wohnung u.U. in weiterer Folge in das Eigentum des Käufers über und ist somit wieder mit der oben angeführten Argumentation zu belegen.[16]

Die Subjektförderung hat eine individuelle, soziale Treffsicherheit zum Ziel, während die Objektförderung eine allgemeine Kostensenkung der Wohnungen anstrebt und sich vor allem direkt auf die Wohnbauleistung auswirkt.[17] Letzteres ist für diese Arbeit von essentieller Bedeutung. Gebauter Raum verändert immer in irgendeiner Art und Weise seine direkte Umgebung und baut Beziehungen und (Zwischen-) Räume auf, die unseren Lebensraum darstellen. Folglich lässt sich behaupten, dass mit dem Steigen der Wohnbauleistung ein kongruenter Einfluss auf die Stadt und deren Gesellschaft vorhanden ist. Da diese Arbeit das Erarbeiten von Schnittstellen zwischen sozialen und städtischen Aspekten zum Ziel hat, wird nunmehr der Fokus auf den Teil der Objektförderung gelegt, der im Bezug auf Fördermittel und Wohneinheiten den größten Anteil der Wohnungsneubauförderung einnimmt - der geförderte Geschosswohnbau durch Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen.

16 Vgl. Ebda.
17 Vgl. Bauer, Eva: Objekt- oder Subjektförderung - die alte Frage, https://www.gbv.at/Page/View/4405, 02.09.2017.

0.1.3 steiermärkisches wohnbauförderungsgesetz 1993

Die gesetzliche Grundlage, die hinter dem Wohnungsbau-Förderapparat des Landes steht, ist das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 (kurz: Stmk. WFG 1993; Stand Juli 2017: LBGl. Nr. 106/2016). In den Hauptstücken II bis einschließlich VI des Gesetzestextes wird das Förderangebot beschrieben, welches durch „Leistungen des Landes Steiermark nach Maßgabe der im jeweiligen Landesbudget entsprechend dem Bedarf vorgesehenen Mittel“[18] finanziert wird. Das Förderangebot umfasst:

II. Hauptstück:	„Förderung der **Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen“**
III. Hauptstück:	„Förderung des **Ersterwerbs von Eigentumswohnungen“**
IV. Hauptstück:	„Förderung der **Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen**, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden“ -
V. Hauptstück:	„Förderung des Wohnungserwerbs im Rahmen der **Hausstandsgründung** von Jungfamilien und gleichgestellten Personen“
VI. Hauptstück:	„Förderung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder **Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung“**[19]

In der jährlich von der zuständigen Fachabteilung Energie und Wohnbau des Landes Steiermark herausgegebenen Jahresstatistik („Bericht über die Wohnbau- und Ökoförderungen“[20]) wird dieses Förderangebot aktuell (für das Jahr 2016) in

18 §4 Stmk. WFG 1993.
19 Ebda, Inhaltsverzeichnis.
20 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Jahresstatistik 2016, 10.01.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf, 02.09.2017.

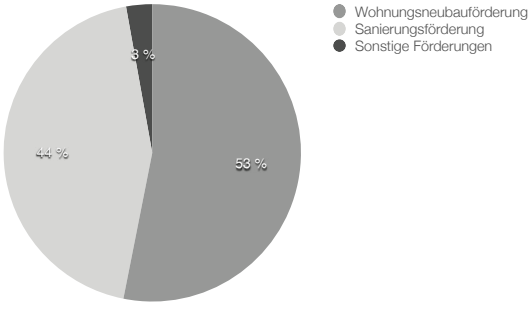


Abb.02: Verteilung der Wohnbau- und Ökofördermittel des Landes Steiermark 2015

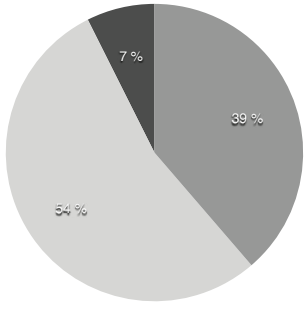


Abb.03: Verteilung der Wohnbau- und Ökofördermittel des Landes Steiermark 2016

Wohnungsneubauförderung und **Sanierungsförderung** unterteilt. Des Weiteren werden die Kategorien Ökoförderung, Klimaschutz und Beratungsförderung angeführt[21] (in Abb.02 und 03 als „Sonstiges" bezeichnet). Ein Blick auf die Verteilung des zur Verfügung stehenden Budgets zeigt eine Verschiebung der Priorität in Richtung Sanierung, bedingt durch den Wegfall der Annuitätenzuschüsse, die noch im Jahr 2015 für eine andere prozentuelle Verteilung der Fördermittel gesorgt haben (Abb. 01, 02 und 03).

Die Förderungsangebote des IV. und VI. Hauptstückes (Sanierungsförderung und Sonstiges) dienen nicht zur Errichtung von Wohnungsbau,[22] sondern zu einer punktuellen, energietechnischen Verbesserung bestehender Bauten. Folglich lässt sich keine Mehr- oder Minderleistung hinsichtlich einer räumlichen Qualität feststellen. Auch in sozialer Hinsicht sind daran keine unmittelbaren gesellschaftlichen Beziehungen verknüpft. Die Thematik der Aufwertung, die in diesem Falle sehr wohl miteinbezogen werden kann, wird im Kapitel 1.1 bearbeitet. Es ist aber davon auszugehen, dass eine Aufwertung eines städtischen Viertels mehr braucht, als bloße energietechnische Sanierungsmaßnahmen. Somit haben, abgesehen von der Erörterung des Fördergedankens, diese Teile des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes keine direkte Relevanz in den gegenständlichen Aspekten dieser Arbeit.

Eine Ausnahme hinsichtlich eines gesellschaftlichen und architektonischen Wertes stellt die „Förderung im Rahmen einer Revitalisierung historisch bedeutender Baudenkmäler" (Jahresstatistik 2016, Seite 3), dar, da es sich hier um das Erhalten einer historischen Substanz handelt.

21 Vgl. Ebda.
22 Vgl. §24 Stmk. WFG 1993.

Der Sammelbegriff *Wohnungsneubauförderung* beinhaltet das Förderungsangebot des II., III. und V. Hauptstückes des Stmk. WFG 1993. Als Förderungswerber werden für die geförderte Errichtung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen ausschließlich Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen genannt. Die Errichtung von geförderten Eigenheimen ist hingegen prinzipiell jeder natürlichen Person, unter Rücksichtnahme der Fördervoraussetzungen, gestattet.[23] Die Förderungen zum Ersterwerb von Eigentumswohnungen („Wohnbauscheck", III. Hauptstück) und die Förderung im Rahmen einer Hausstandsgründung (V. Hauptstück) und auch die Errichtung von Eigenheimen spielen in Anbetracht des prozentuellen Anteiles der geförderten Summe eine sekundäre Rolle (Abb.01).

Das Hauptaugenmerk der Wohnungsneubauförderung liegt auf der oben genannten Förderung zur Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen (inkl. Wohnheime) durch Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen einen Großteil der ausbezahlten Fördermittel der Wohnungsneubauförderung beanspruchen (Abb.01). Dieser Teil des Stmk. WFG 1993 wird als geförderter Geschosswohnbau bezeichnet.[24] Aufgrund des in Kapitel 0.1.2 aufgezeigten Aspektes der Wohnbauleistung und an dem in vorhergehenden Abbildungen gezeigten Anteiles der Fördersumme des geförderten Wohnungsneubaus ist der geförderte Geschosswohnbau grundlegender Teil dieser Arbeit und wird daher in diesem und in weiteren Kapiteln umfassender und in Zusammenhängen beleuchtet.

23 Vgl. § 7 Stmk. WFG 1993.
24 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Geschosswohnbau", 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.

Prinzipiell versteht man unter dem Begriff „geförderter Geschosswohnbau“ im Sinne des steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes jenen, der mittels den Bestimmungen für Wohnungen und Wohnheimen des II. Hauptstückes festgelegt ist. In diesem Hauptstück des Stmk. WFG 1993 wird auch die Errichtung von Eigenheimen zur eigenen Wohnversorgung für natürliche Personen behandelt, was jedoch nicht als Geschosswohnbau verstanden werden kann (Einfamilienwohnhaus). Vielmehr behandelt der geförderte Geschosswohnbau, der per Definition des WFG mindestens drei Wohneinheiten umfassen muss,[25] „die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen in mehrgeschossiger oder verdichteter Bauweise,“[26] sowie die Errichtung von Wohnheimen, wie beispielsweise Studenten- oder Seniorenheime. Als Förderungswerber hierfür dürfen gemäß §7 nur gemeinnützige Bauvereinigungen (für Wohnheime auch kirchliche oder gemeinnützige Körperschaften bzw. Personenvereinigungen) und Gemeinden auftreten.[27] Entgegen dieser gesetzlichen Regelung bekommen in der Praxis jedoch ausschließlich gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Förderung zugesprochen. Begründet wird dies mit Schwierigkeiten in der Abwicklung und fehlendem know-how der Gemeinden hinsichtlich der Förderungsmodalitäten.[28]

Wie wird gefördert?

Im Rahmen von jährlichen Förderungsprogrammen ist ein Kontingent von 1400 Wohneinheiten (WE) pro Jahr zur Förderung vorgesehen. Allerdings unterliegt dies einer restriktiven Tendenz, wurde doch in den 1990er-Jahren mit bis zu 3000

25 Vgl. §5 Stmk. WFG 1993.
26 Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Ge schosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumen te/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
27 Vgl. §7 Stmk. WFG 1993.
28 Vgl. Verhovsek 2012, 246-247 bzw. Interview mit Siegfried Kristan, geführt von Michael Heil, Graz, 21.08.2017.

geförderten Wohneinheiten pro Jahr begonnen, womit schlussendlich mit einer Kürzung von 2500 WE der jetzige Stand von 1400 WE hergestellt wurde.[29] Diese werden, gemäß den aktuellen Förderungsprogrammen 2015 bis einschließlich 2019, mittels nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen von 2% (des aushaftenden Kapitals) zu Eigenmitteln, Kapitalmarktdarlehen oder sonstigen Fremdmitteln gefördert. Bei der Errichtung von Sozialmietwohnungen werden 3% nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge gewährt. Die Höhe der Förderungsbeiträge ist abhängig von den eingesetzten Finanzierungsmitteln für die Errichtungskosten, ist aber auf 1600€/m² Nutzfläche beschränkt. Voraussetzung für die Gewährung von Förderungsbeiträgen ist aber, dass „die Kosten" maximal 1900€/m², bei z.B. „energetisch innovativen Projekten" oder Konstruktionen aus Holz 2100€/m² betragen dürfen.[30]

Generell sieht das Stmk. WFG folgende Förderarten vor:

Förderungsdarlehen

Annuitäten- und Zinsenzuschüsse

Förderungsbeiträge

Bürgschaften

diese können allein oder parallel gewährt werden (§9 Stmk. WFG 1993).

Was wird gefördert?

Im Zuge der Förderungsprogramme werden neben Wohnheimen auch Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Mietwohnungen mit Kaufoption und Sozialmietwohnungen gefördert.

Die Voraussetzung für den Erhalt einer geförderten **Eigentumswohnung** betreffen neben der österreichischen Staatsbürgerschaft, bzw. deren Gleichstellung gemäß WFG, vor allem das jährliche Nettoeinkommen des Haushaltes. Dieses darf für eine Person 34.000€ und für zwei Personen 51.000€ nicht übersteigen. Für jede weitere Person werden 4.500€ hinzugerechnet. Das heißt also, das eine dreiköpfige Familie maximal 55.500€ „netto" im Jahr verdienen darf, um eine geförderte Eigentumswohnung zu beziehen. Dafür ist es im Vorfeld notwendig, sich bei der Gemeinde vormerken zu lassen. Eine Ausnahme stellt Graz dar: hier ist es notwendig, sich bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) anzumelden. Für den späteren Verkauf ist eine Zustimmung zur Veräußerung (Veräußerungsverbot im Grundbuch) des Landes einzuholen. Dafür muss die u.U bezogene Wohnbeihilfe

29 Vgl. Gerhard Uhlmann zit. n. Verhovsek 2012, 247, sowie Interview mit Siegfried Kristan, geführt von Michael Heil, Graz, 21.08.2017. Ebenso wurde die Kürzung von 2500 auf 1400 WE im Zuge der geführten Interviews (Siehe Anhang) verifiziert.

30 Vgl. §7a Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993.

vor Vertragsabschluss - hierfür werden die letzten fünf Jahre herangezogen - zurückbezahlt werden. Für eine geförderte Eigentumswohnung selbst kann keine Subjektförderung bezogen werden.[31]

Bei **Mietwohnungen** besteht der Unterschied zu Eigentumswohnungen darin, das der Nutzer nicht frei über die Wohnung verfügen kann und das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt. Darüber hinaus handelt es sich per Definition des Landes um eine „kostengünstigere Variante“[32] und der Bezug einer Subjektförderung ist möglich. Vergeben wird, im Gegensatz zur geförderten Eigentumswohnung, eine geförderte Mietwohnung an alle natürlichen Personen, die die Volljährigkeit erreicht haben. Die jährlichen Einkommensgrenzen verlaufen analog zu den Bestimmungen der Eigentumswohnungen. Ebenfalls analog dazu besteht die Pflicht, dass die bisherigen Rechte an Wohnungen aufgegeben werden müssen und dass es einer Anmeldung bedarf. Der Hauptmietzins darf höchstens 2/3 des steirischen Richtwertes (7,70€/m^2 [33]), folglich 5,14€/m^2 betragen.[34]

Eine weitere Form der geförderten Mietwohnungen stellen **Sozialmietwohnungen** dar. Bei diesen dürfen die Bewohner nicht durch Grund- und Aufschließungkosten, die außerhalb des Grundstückes anfallen, belastet werden. Darüber hinaus sind von den GBVs mindestens 20% an Eigenmittel aufzuwenden. Der Hauptmietzins für solche Wohnungen darf maximal 60% des oben genannten Richtwertes betragen (derzeit 4,62€/m^2).[35] Unter solchen Wohnungen könnte man Übertragungswohnbauten sehen, die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden und bei denen die Stadt Graz zunächst ein Einweisungsrecht verfügt (Siehe Kapitel 2.1).[36]

Mit dem Stmk. WFG 1993 wurden **Mietwohnungen mit Kaufoption** in das Förderungsspektrum aufgenommen, um den Förderungsbezieher hinsichtlich Umsatzsteuer bei dem Kauf einer Eigentumswohnung zu entlasten. Nach insgesamt

31 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Geschosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
32 Ebda.
33 Vgl. Ebda bzw. Abs. 6 Richtwertgesetz (BGBl II Nr. 62/2017).
34 Vgl. Ebda.
35 Vgl. Ebda.
36 Vgl. Scheucher 2016, 110.

10-jähriger Mietdauer hat der Mieter bzw. der Nutzer innerhalb von fünf Jahren[37] das Recht einen Antrag an die GBV zu stellen, worin um „die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“[38] angesucht wird. Voraussetzung dafür ist, dass neben dem monatlichen Mietentgelt auch Eigenmittel für Grund- bzw. Baukosten von mehr als 60,52€/m^2 Nutzfläche bezahlt wurden. Binnen drei Monaten muss die Bauvereinigung ein verbindliches Angebot legen, welches vom potentiellen Käufer innerhalb von sechs Monaten angenommen werden kann.[39] In Gesprächen mit Vertretern führender steirischer GBVs wurde deutlich, dass diese Rechtsform von Wohnungen jene ist, die zurzeit präferiert wird (z.B. ÖWG: rund 80%).[40] Auf eine solche Bevorzugung geht man allerdings in der Statistik der Fachabteilung Energie und Wohnbau unter dem Punkt Wohnungsneubauförderung nicht weiter ein. Es wird lediglich die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen und Heimplätzen gezeigt.[41]

Von einer „geförderten Wohnung“ spricht man solange bis rückzahlbare Förderungsbeiträge nicht rückbezahlt worden sind, Zuschüsse noch geleistet werden, die Gewährung nicht rückzahlbarer Förderungen weniger als 10 Jahre zurückliegen oder Bürgschaften noch aufrecht sind.[42]

37 Vgl. Interview mit Alexander Daum, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017 bzw. §15e WGG.
38 §15e WGG.
39 Vgl. LAmt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Geschosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
40 Vgl. Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 3.5.17.
41 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Jahresstatistik 2016, 10.01.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf, 02.09.2017.
42 Vgl. §2 Stmk. WFG 1993.

Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993

Diese Verordnung wurde von der Steiermärkischen Landesregierung im Zuge des WFG 1993 beschlossen, um damit nähere Bestimmungen für das Wohnbauförderungsgesetz erlassen zu können. In dieser Verordnung sind für jegliche Förderungen des WFG die jeweiligen Fördermodalitäten spezifiziert, so auch, in §7a, die bereits erwähnte Förderungsart der nicht rückzahlbaren Finanzierungsbeiträge in der Höhe von 2% bzw. 3%. Des Weiteren ist zum Beispiel die Vergabe von Leistungen nicht öffentlicher Auftraggeber festgelegt. Hinsichtlich der technischen Standards sind in dieser Verordnung konkrete Energieversorgungs-, Wärme- und Schallschutztechnische Qualitäten geregelt.[43] Die Durchführungsverordnung stellt ein wesentliches Instrument der Wohnbauförderung dar, da Anpassungen in der praktischen Umsetzung der Wohnbauförderung präziser und schneller angeordnet werden können, als das es der Gesetzestext der Wohnbauförderung selbst könnte.

Wohnbautisch

Um den in §5 des WFG 1993 festgelegten und in weiterer Folge die in der Durchführungsverordnung konkretisierten Förderungsvoraussetzungen und Anforderungen gerecht zu werden, muss vor Gewährung der Fördermittel eine Beurteilung des „Wohnbautisches“ - ein sachverständiges Beurteilungsgremium - erfolgen. Die prinzipiellen Aufgaben des Wohnbautisches liegen vor allem in der Beurteilung der raumplanerischen Standortqualität des vorliegenden Projektes und dem Bereiten einer Entscheidungsgrundlage für den Wohnbauförderungsbeirat und der zuständigen Fachabteilung 15. Die Beurteilung des Wohnbautisches umfasst alle Bauvorhaben des geförderten Geschosswohnbaus. Der Beurteilung geht zunächst eine Voranfrage und eine Kategorisierung zuvor. Letztere besteht

43 Vgl. Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993.

zum einen aus einer „raumplanungsfachlichen Standorteignung“ und zum andern aus einer Planungskategorisierung, welche eine bestimmte Planungsart festlegt (z.B. städtebauliche und baukünstlerische Gutachterverfahren (Wettbewerbe) oder Direktbeauftragung). Nach Vorliegen der Projektunterlagen (zumindest Vorentwurfsqualität) erfolgt eine Beurteilung nach folgenden Kriterien (auszugsweise): städtebauliche und baukünstlerische Qualität, technische Funktionsaspekte der Grundrisslösung, barrierefreies Bauen, ökologische Gesichtspunkte und Wirtschaftlichkeit. In weiterer Folge kann der Wohnbautisch ein Projekt mit oder ohne Auflagen genehmigen oder ablehnen und zu einer Neuvorlage zulassen. Grundsätzlich hat die Stellungnahme des Wohnbautisches bindenden Charakter. Die Fachabteilung 15 und der Wohnbauförderungsbeirat können ein Projekt nur nach positiver Beurteilung des Wohnbautisches der Landesregierung zur Genehmigung der Förderung empfehlen.[44]

Kritik am Wohnbautisch kann seitens der Förderungsnehmer wahrgenommen werden. Zum Beispiel wurde im Gespräch mit führenden Vertretern der ÖWG angesprochen, dass „der Wohnbautisch uns gar nicht diese (innovativen) Grundrisse genehmigt, weil gewisse Kriterien einfach abgehakt werden müssen“[45] und sich so eine Diskussion über günstigen Wohnraum, bedingt durch starre Bedingungen, festfährt.

Wohnbauförderungsbeirat

Der Wohnbauförderungsbeirat wird von der Landesregierung eingerichtet und hat dieselbe Funktionsperiode und Mitgliederanzahl wie die der Landesregierung selbst. Aufgabe des Beirates ist es, die Landesregierung in grundlegenden Fragen zur Wohnbauförderung zu beraten. Weiters obliegt dem Wohnbauförderungsbeirat die Begutachtung von Wohnbauprojekten und in weiterer Folge die Empfehlung an die Landesregierung zur Bewilligung des Fördergesuchs.[46]

---

45 Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 3.5.17.
46 Vgl. §1 bzw. §2 Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates, LGBl. Nr. 137/2013.

0.1.6 *exkurs: der soziale und geförderte wohnbau in bozen-südtirol*

Der soziale Wohnbau in Südtirol wird durch das „Institut für sozialen Wohnbau des Landes Südtirol“ (WOBI) getragen. Das WOBI ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und hat es zur Aufgabe die Wohnbauprogramme des Landes durchzuführen. Darüber hinaus ist es für das Wohnvermögen des Landes zuständig.[47] In Abhängigkeit des Wohnbedarfs werden von der Landesregierung Südtirol die Bauprogramme des WOBIs genehmigt. Prinzipell baut das WOBI Wohnungen und Wohnheime, kann aber auch Wohnungen des freien Marktes kaufen oder anmieten.[48] Das Institut hat auch die Möglichkeit Wohnungen zu erwerben, für die Fördermittel für den Neubau, Kauf oder der Wiedergewinnung der Wohnung aufgewendet wurden. Interessant hierbei ist ein sozialer Aspekt: unter bestimmten Voraussetzungen kann der von der Zwangsversteigerung bedrohte Eigentümer als Mieter in der Wohnung bleiben, dadurch reduziert sich der Kaufpreis um 20%. Der Erlös des Verkaufs muss zum Abbau der entstandenen Schulden verwendet werden.[49]

Mittels sogenannten „beschleunigten Bauprogrammen“ kann, mit einer Genehmigung des Landes, eine Gemeinde mit mehr als 10.000 Einwohnern einen Wettbewerb ausschreiben, der den Erwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau beinhaltet. Der Bieter muss innerhalb von zwei Jahren die entsprechenden Wohnungen errichten und dem WOBI übergeben. Der Kaufpreis des Grundstückes kommt dem „Enteignungspreis in Erweiterungszonen“ gleich. Beantragen können solche beschleunigten Bauprogramme Gesellschaften und Körperschaften, die ohne Gewinnabsicht arbeiten.[50] Vergleichbar ist dies mit dem Übertragungswohnbau von gemeinnützigen Bauvereinigungen an die

47 Vgl. WFG 1998/13, Art. 11.
48 Vgl. Ebda, Art. 22.
49 Vgl. Ebda. 29.
50 Vgl. Ebda. 22.

Stadtgemeinde Graz. Insgesamt beträgt das Immobilienvermögen des WOBI u.A. über 13.000 Wohnungen und 500 Bettenplätze in Arbeiterwohnheimen und betreuten Wohngemeinschaften.[51]

Sozialwohnungen

Um eine Sozialwohnung des WOBI zu erhalten, bedarf es einigen Voraussetzungen. Grundsätzlich wird zwischen italienischen bzw. EU-Staatsbürgern und Nicht-EU-Staatsbürgern unterschieden. Erstere müssen mind. fünf Jahre in der Provinz leben und arbeiten und in den letzten zwei Jahren in der Gemeinde leben, für die der Antrag gestellt wird. Für Nicht-EU-Bürger gelten verschärfte Bedingungen, wie zum Beispiel der Umstand, dass diese mindestens drei der letzten fünf Jahre, in denen sie in Südtirol lebten, gearbeitet haben.[52] Weitere Bedingungen betreffen zum Beispiel die Wohnsituation (nicht in Form eines Eigentums) oder das Liegenschaftsvermögen der Eltern, Schwiegereltern oder Kinder (max. ca. 0,85 Mio. €).[53]

Die wesentlichste Voraussetzung stellt das Einkommen dar. Die Einkommensgrenze liegt im Jahr 2017 bei 16.900€. Zur Berechnung werden die beiden letzten Kalenderjahre herangezogen. Als Berechnungsgrundlage für das relevante „bereinigte Einkommen" dient das besteuerbare Einkommen abzüglich bestimmter Freibeträge (z.B. für Ehegatten/mitlebenden Partner: 12.500€, für ein Kind: 4.600€). Bei „Lohnabhängigen" werden zudem 25% abgezogen.[54] Je nach finanzieller Lage, der Familienzusammensetzung, Jahren der Ansässigkeit und eventuellen Wohnproblemen und Invalidität werden Punkte vergeben. Anhand dieses Punktesystem wird eine Rangordnung erstellt nach der die Sozialwohnungen vergeben werden. Nach Gültigwerden der Rangliste hat diese ein Jahr lang Gültigkeit. Erhält ein Antragsteller eine Wohnung, so kann dieser auf Lebenszeit

51 Vgl. Senoner 2017, 95.
52 Vgl. WOBI: Wer kann um die Zuweisung einer Sozialwohnung ansuchen?, http://www.wobi.bz.it/de/dienste/wohnungsgesuche.asp, 03.09.2017.
53 Vgl. Senoner 2017, 96-97.
54 Vgl. WOBI: Einkommensgrenze, http://www.wobi.bz.it/download/Einkommensgrenze_Gesuch_2017.pdf, 03.09.2017

Mieter dieser Wohnung bleiben, solange er die Bestimmungen des WOBI einhält.[55] Wenn die finanzielle Situation des Mieters sich insofern ändert, als dass dieser drei Jahre hintereinander die III. Einkommensstufe (30.500,01€ bis 36.500,00€) übersteigt, kann der Anspruch auf diese Wohnung widerrufen werden.[56]

Beachtlich ist die Art und Weise, wie sich die Miete selbst berechnet. Dafür wird nicht, wie zum Beispiel in der Steiermark, der Mietpreis pro Quadratmeter berechnet. Die Miete ist einkommensabhängig. Diese „soziale Miete" beträgt rund 10 bis 25% der wirtschaftlichen Situation der Bezieher und ist mit der Landesmiete (ca. 6,63€/m^2) gedeckelt. Die Miete wird nach dem Einkommen von vor zwei Jahren berechnet. Die Einkünfte von Nachkommen werden mit 60% miteingerechnet, für das lohnabhängige Einkommen (abzgl. Freibeträge) werden 75% herangezogen.[57] So beträgt die durchschnittliche Miete einer Wohnung des WOBI rund 180€ pro Monat. Es gab allerdings auch ca. 900 Mieter, die 0€ - abgesehen von Nebenspesen (Betriebskosten) - bezahlten.[58] Seit 01.01.2017 ist jedoch ein Mindesbetrag von 50€ vorgesehen.[59]

Einen Kritikpunkt hinsichtlich einer Durchmischung führt Stefan Senoner im Rahmen seiner Masterarbeit an der TU Graz an:

> „Wenn Wohnungen für die sozial schwache Bevölkerungsschicht gebaut werden, dann entstehen Gebäude, wo zu 100% sozial Schwache untergebracht werden. Es findet daher keine Durchmischung der sozialen Bevölkerungsschicht statt. Daher gibt es eine klare Trennung zwischen Mietwohnungen für Bevölkerungsschichten die es sich leisten können, eine Wohnung auf dem freien Markt zu erwerben und Mietwohnungen des sozialen Wohnbauinstitutes."[60]

55 Vgl. Senoner 2017, 99-101.
56 Vgl. Ebda, 108.
57 Vgl. WOBI: Miete und Nebenspesen, http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp, 03.09.2017.
58 Vgl. Dr. Werner Stuppner, zit. n. Senoner 2017, 149.
59 Vgl. WOBI: Miete und Nebenspesen, http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp, 03.09.2017.
60 Senoner 2017, 154.

Weitere Förderungsaspekte und Maßnahmen

Neben den Sozialwohnungen umfasst das Augenmerk des WOBI auch Wohnungen für den Mittelstand. Diese Wohnungen richten sich an jene Personen, die ein mittleres Einkommen beziehen und sich eine Wohnung am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können, aber gleichzeitig ein zu hohes Einkommen für den Erhalt von Sozialwohnungen haben.[61] Hierbei werden zwei Förderungsmaßnahmen angeboten: eine zehnjährige Mietrotation und ein Ratenkauf (zehn Jahre). Bei Letzterem muss eine 25%ige Anzahlung geleistet werden, anschließend wird über zehn Jahre lang eine der Einkommensstufe entsprechende Miete (Landesmietzins + 5% bis +15%) bezahlt. Nach zehn Jahren wird der Restbetrag bezahlt und geht in das Eigentum des vormaligen Mieters über. Diese Wohnungen werden ausschließlich von Gemeinden und Genossenschaften gebaut. Bei der zehnjährigen Mietrotation wird eine, ausschließlich vom WOBI errichtete und verwaltete, Wohnung maximal zehn Jahre lang entsprechend den Einkommensstufen (siehe oben) vermietet. Das Ansuchen und die Vergabe erfolgt wiederum über ein Punktesystem des WOBI.[62]

Generell behandelt die Wohnbauförderung in Südtirol den Neubau oder den Kauf einer Wohnung. Gefördert wird mittels eines einmaligen Betrages, der sich, je nach Einkommen und Punkteanzahl, zwischen 13.000€ (Einzelperson, Einkommensstufe IV bzw. bis 2016 V) und 53.100€ (Einzelperson mit drei Kindern) bewegt.[63] Durchschnittlich beziehen Förderungswerber ca. 35.000€.[64] Das hauptsächliche Fördern des Eigentums korreliert mit der Aussage, dass „mehr als 80% der Südtiroler [...] im Besitz einer Erstwohnung im Eigentum [sind].“[65] Für Mietwohungen gibt es in der autonomen Provinz Bozen die Möglichkeit, mittels einem „Beitrag für Miete und Nebenkosten“ eine Förderung zu beziehen.[66]

61 Vgl. Ebda, 106.
62 Vgl. Ebda, 106-107.
63 Vgl. Ebda, 168.
64 Vgl. Maria Patrizia Zomer Saracino, zit. n. Senoner 2017, 189.
65 Ebda. 187.
66 Senoner 2017, 204-07.

0.2 neoliberalismus

Unsere Gesellschaft verändert sich stetig, dies war immer schon der Fall. Seit den 1960ern vernetzt sich unsere Welt aber bekanntlich mit rasendem Tempo immer weiter. Globale Verbindungen vor allem in Bereichen der Wirtschaft und Politik, bis hin zu technologischen Veränderungen (Stichwort: Industrie 4.0) sind das Resultat. Als wesentliche Stütze dieser Globalisierung ist eine wirtschaftswissenschaftliche Theorie zu nennen, deren Produkt wiederum die Globalisierung selbst ist - der Neoliberalismus. Das komplexe Konstrukt des Neoliberalismus, mit all seinen Auswirkungen im gesellschaftlichen Bereich, lässt sich im Grunde auf eine „Theorie politisch-ökonomischen Handelns“[67] zurückführen, bei der die Individualität und Freiheit von Personen im Vordergrund steht und verantwortlich für den Wohlstand des Individuums ist. Voraussetzung für dieses Verständnis ist ein institutioneller Rahmen, der Prinzipien wie den freien Markt und den freien Handel ermöglicht und schützt. Dem Staat kommt hierbei die Aufgabe zu, einen solchen Rahmen zu schaffen und zu sichern. Hierfür sind Strukturen notwendig, deren oberste Priorität das Erhalten und Verteidigen von funktionsfähigen Märkten und privatem Eigentum ist. Bis auf dieses zur Verfügung stellen eines Spielfeldes ist staatliches Handeln in der neoliberalen Theorie nicht erwünscht bzw. auf ein geringes Maß zu beschränken.[68] Ein Staat, der diese Ziele verfolgt und eine möglichst ergiebige Akkumulation des Kapitals anstrebt, ist als neoliberaler Staat zu bezeichnen.[69] Im neoliberalen Verständnis ist dieses unerwünschte Eingreifen des Staates damit zu begründen, dass der Staat gar nicht nicht in der Lage sei, die, im Vergleich mit dem freien Markt, wenigen Informationen und Signale richtig zu deuten und die Gefahr von Missbrauch innerhalb der politisch-demokratischen Vorgänge und Gruppierungen vorhanden sei.[70]

der neoliberalismus ist, zwar etwas weniger geläufig, auch als neo- bzw. spätkapitalismus zu bezeichnen. dies ermöglicht eine wertneutralere benennung. zumeist ist der neoliberalismus negativ konnotiert *(siehe kapitel 0.2.3)*

67 Harvey 2007, 8.
68 Vgl. Ebda.
69 Vgl. Ebda., 15.
70 Vgl. Ebda., 9.

Während in der Nachkriegszeit Deutschland den Neoliberalismus mit einer sozialen Marktwirtschaft gekoppelt hat, ist gegenwärtig ein Neoliberalismus dominierend, der US-amerikanisch geprägt ist. Prinzipiell werden die oben erwähnten ökonomisch-liberalen Aspekte vertreten: der freie Markt mit selbstregulierenden Eigenschaften, der freie Handel mit Güter, Dienstleistungen und Kapital sowie der Negation staatlicher Eingriffe und eine generelle Zurückdrängung bzw. Abschaffung des Wohlfahrtsstaates.[71]Aber darüber hinaus grenzt sich der amerikanisch-geprägte Neoliberalismus vom klassischen Kapitalismus dadurch ab, dass, so Michel Foucault, dieser eine „Utopie" darstellt, einen „allgemeine[n] Stil des Denkens, der Analyse und der Einbildungskraft".[72] Im Zentrum des Neoliberalismus steht das unternehmerische Handeln als anthropologischer Leitgedanke; der Mensch wird als „homo oeconomicus" verstanden, der all seine Entscheidungen streng und permanent nach dem Prinzip der „Gewinnmaximierung" trifft.[73] So wird eine wirtschaftswissenschaftliche Idee auf die gesamte soziale Reichweite übertragen und alles was wir tun und auch das Verhalten anderen gegenüber ist letztendlich mit dem Prinzip der Gewinnmaximierung erklärbar. Dies stellt, wenn man dieser Feststellung folgt, eine Art ökonomischen Imperialismus dar, also einen Theorieimperialismus, der die Gültigkeit einer Theorie in anderen Wissensdisziplinen und Lebensbereichen beansprucht.[74]

71 Vgl. Wagner 2014, 103.
72 Foucault 2004, 305.
73 Vgl. Wagner 2014, 103.
74 Bröckling 2007, 86-87.

Um den Neoliberalismus als gesellschaftsdurchdringendes Gedankenbild verständlich zu machen, muss die historische Entwicklung samt ihren Feindbildern und Widersprüchen erläutert werden. Auch der Begriff Freiheit an sich, der ja das (neo)liberale Wesen zu einem Teil definiert, ist zu hinterleuchten. Der Neoliberalismus geht auf den Liberalismus mit seiner Grundidee der Freiheit des Individuums zurück, wobei schon zu Beginn festzuhalten ist, dass dieser „neue Liberalismus", abgesehen vom etymologischen Zusammenhang *(lat. liber: frei, liberalis: die Freiheit betreffend*[75]*)* hinsichtlich dieser Freiheit, mit dem klassischen (Verfassungs-) Liberalismus kaum etwas zu tun hat und unter Anderem deswegen klar zu trennen ist.

Durch den Aufstieg und Durchbruch des Neoliberalismus im 20. Jahrhundert - dieser Prozess wird nachfolgend behandelt - kommt es zu einer Neuformierung und Wiederbelebung der Klassenmacht der ökonomischen Oberschicht. Man konnte über globale Finanzmärkte, den IWF (Internationaler Währungsfond) und der Weltbank reine neoliberale Prinzipien auf politischer Ebene durchsetzen und somit als Gegenleistung für Umschuldungsprogramme oder Ähnlichem, Privatisierungen oder Kürzungen der sozialen Leistungen in den betroffenen Nationen einfordern. So wurde diesen Nationen mittels solchen „strukturellen Anpassungen" ein neoliberaler Kurs, mehr oder weniger, verpasst. Profite aus diesen internationalen Geldflüssen,[76] die Verlagerung des Fokus von Produktions- auf den Finanz-Sektor und Gruppierungen der ökonomischen, juristischen und technische Elite, verlieh einigen wenigen Personen eine enorme ökonomische Macht und auch, daraus resultierend, einen Einfluss auf das politische Geschehen.[77] Diese soziale

75 Herkunft lt. Duden Online-Wörterbuch, http://www.duden.de/rechtschreibung/liberal#b2-Bedeutung-1, 09.07.2017
76 Vgl. Harvey 2007, 41-43.
77 Vgl. Ebda., 45-47.

ad. soziale ungleichheit: die acht reichsten personen besitzen so viel, wie die ärmere hälfte der weltbevölkerung zusammen; bzw.: 1% der weltbevölkerung besitzt die hälfte des weltvermögens (https://www.oxfam.de/unsere-arbeit/themen/soziale-ungleichheit (01.07.2017))

Ungleichheit unterstreicht die Relevanz der (Gegen-)Argumentation von Karl Polanyi aus dem Jahre 1944. Polanyi spricht von zwei verschiedenen Freiheiten: einer guten und einer schlechten. Letztere sei für ihn jene, „Mitmenschen auszubeuten" und „maßlose Gewinne ohne angemessene Leistungen für die Gemeinschaft zu erzielen", immer für das persönliche Wohlergehen. Gerechterweise merkt Polanyi aber auch an, dass die Marktwirtschaft auch positive Freiheiten, wie eine freie Wahl der Arbeit, hervorgebracht habe.[78] Laut Polanyi beschränkt sich der neoliberale Freiheitsbegriff auf „freies Unternehmertum und Privateigentum" und sämtliche „durch Regelung geschaffene Freiheit" wird als „Tarnung der Versklavung verspottet".[79] So kommt David Harvey in seinem 2007 erschienenem Buch Kleine Geschichte des Neoliberalismus *(orig.: A brief history of Neoliberalism, New York 2005.)* zu folgendem Entschluss:

> „Für die Eliten, die komfortabel in ihren goldenen Ghettos leben, ist dies in der Tat eine bessere Welt. (…) Der Neoliberalismus gewährt alle Rechte und Freiheiten denjenigen, ‚deren Einkommen, Bequemlichkeit und Sicherheit nichts mehr zu wünschen übrig lassen', während er uns anderen mit Almosen abspeist"[80]

Damit wird auch der ökonomische Grundgedanke des Neoliberalismus, in Abgrenzung zum klassischen Liberalismus in der Zeit der Aufklärung, deutlicher. Dem Neoliberalismus geht nämlich ein wirtschaftlicher Liberalismus voraus, der eine komplette Selbstregulierung des freien Marktes, einen Marktradikalismus, vertrat.[81] Durch die Weltwirtschaftskrise, ausgehend vom New Yorker Börsencrash 1929, samt ihren verheerenden Auswirkungen wie einer hohen Arbeitslosigkeit und einer generellen Verarmung, hatte dieser „Laissez-faire"-Liberalismus einen schweren Stand. Man gab der Ansicht, dass sich der Markt selbst regulieren würde und jegliches Eingreifen dieses Gleichgewicht stören würde, in gewisser

78 Vgl. Ebda., 49.
79 Karl Polanyi, zit. n. Harvey 2007, 50.
80 Harvey 2007, 51.
81 Vgl. Horn, Karen: Mont Pelerin Society. Die feindliche Übernahme, 08.05.2013 https://www.nzz.ch/die-feindliche-uebernahme-1.18077962, 09.07.2017.

Weise die Schuld an der wirtschaftlichen Situation,[82] welche schlussendlich im Entstehen der eigentlichen Feindbilder des Liberalismus, dem Bolschewismus bzw. dem Kommunismus sowie dem Faschismus bzw. dem Nationalsozialismus (Feindbilder deswegen, weil eine vom Staat ausgehende Planwirtschaft betrieben wird), gemündet hat. Die Zwischen- und Nachkriegszeit brachte unterschiedliche politische Formen hervor: sozial- sowie christdemokratisch, bis hin zu einer liberalen Demokratie in den USA. Diese Staatsmodelle hatten das Ziel vor Augen, „für Vollbeschäftigung, Wirtschaftswachstum und Wohlfahrt seiner Bürger zu sorgen".[83] Ein Beispiel für solch ein regulatives Steuern des Staates war das Investitions- und Sozialprogramm des „New-Deals" in den USA unter Franklin D. Roosevelt in den 1930er-Jahren. Dieses Zusammenwirken von Politik und staatlicher Struktur sowie dem Markt selbst - dieser „embedded liberalism"[84] sorgte in den Jahrzehnten der Nachkriegszeit für ein hohes Wirtschaftswachstum. In den 1970er-Jahren waren diese keynesianischen Strategien am Ende - Steuereinnahmen und Sozialausgaben verliefen inkongruent und die Situation staatlicher Haushalte spitzte sich zu, Arbeitslosenzahlen und Inflation erreichten neue Höhen. Als Antwort auf diese Problematik bildeten sich zwei Gegenpole: zum einen wurde eine verschärfte Einbindung des Staates gefordert (sozialistisches bzw. kommunistisches Verständnis), zum anderen verfolgte man den Willen, die Freiheit der Marktwirtschaft und die Macht des Unternehmertums zu einer Blüte zu bringen.[85] Letztere Position führte schlussendlich zur neoliberalen Wende 1979 bzw. in den 1980er-Jahren.

Bevor es allerdings dazu kam, beschränkte sich die Anzahl der Befürworter auf eine Minderheit, zu deren wichtigsten Vertreter der Österreichische Ökonom und Sozialphilosoph Friedrich August von Hayek *(The Road to Serfdom, 1944)* zählte. Dieser gründete 1947 gemeinsam mit einer Gruppe von Verfechtern des ökonomischen Liberalismus, unter ihnen der Wirtschaftswissenschaftler Milton

82 Vgl. Schui/Blankenburg 2002, 8.
83 Harvey 2007, 19.
84 Ebda.
85 Vgl. Ebda., 19-22.

Mont Pelerin: Berg nahe Lausanne am Genfer See.

Friedman, die *Mont Pelerin-Gesellschaft*.[86] Das ursprüngliche Vorhaben der Neoliberalen war eine Erneuerung des Liberalismus nach dem Misserfolg des Laissez-faire.[87] Diese Gruppierung hatte jedoch lange Zeit keine Relevanz in der Politik sowie in akademischen Kreisen.[88] Auf universitärer Ebene begann man sich an der *Chicago School of Economics* mit der Übertragung der Marktprinzipien auf nicht-ökonomische Lebensbereiche zu beschäftigen. Dies mündete in die extremen Positionen der Humankapitaltheorie, u. A. von den Chicagoer Ökonomen Theodore Schultz und Gary S. Becker, wo sogar die mütterliche Liebe und Fürsorge als Investment gesehen wurde.[89] Noch in den 1960er-Jahren galten die „Chicago Boys" als „*freaks*"[90] - aber nach und nach stieg der Einfluss der neoliberalen Position. Dies gelang vor allem durch „die dominierende Position, die Milton Friedman an der University of Chicago erlangte"[91] sowie durch die Aufwertung einer Reihe von Wirtschafts-Nobelpreisen, zum Beispiel für Hayek (1974), Friedman (1976) und Schultz (1979).[92] Die neoliberale Theorie begann politisch einflussreicher zu werden. 1973 wurde eine Abordnung nach Chile beordert, wo General Pinochet soeben mit Hilfe eines Staatsstreiches an die Macht kam und eine Militärdiktatur errichtete und man der chilenischen Wirtschaft mittels neoliberalen Maßnahmen zu neuem Schwung verhelfen sollte - unter Befürwortung von US-Konzernen, CIA und dem US-Außenministerium.[93]

Chicago Boys: so nannte man genau genommen das Team der Ökonomen, die nach Chile gesandt wurden *(Siehe FN 30)*

Prize in Economic Sciences in Memory of Alfred Nobel: von der schwedischen Reichsbank gestiftet (*Siehe FN 93*)

Für den neoliberalen Durchbruch war das Jahr 1979 ein entscheidendes. Margaret Thatcher holte sich den Wahlsieg in Großbritannien und konnte eine Wirtschaftsreform durchsetzen und befand den Keynesianismus für überholt. Staatliche soziale Leistungen, kommunale Einrichtungen und all jenes, das

86 Vgl. Harvey 2007, 29.
87 Vgl. Horn, Karen: Mont Pelerin Society. Die feindliche Übernahme, 08.05.2013, https://www.nzz.ch/die-feindliche-uebernahme-1.18077962, 09.07.2017.
88 Vgl. Harvey 2007, 32.
89 Vgl. Wagner 2014, 104.
90 Vgl. Ebda.
91 Vgl. Harvey 2007, 32.
92 Vgl. All Prizes in Economic Sciences, http://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/index.html, 09.07.2017
93 Vgl. Harvey 2007, 15-16.

einer „die Konkurrenz begünstigenden Flexibilisierung im Weg“[94] stand, wurde abgeschafft bzw. minimiert. Thatcher wählte eine Rhetorik, die ihre Ideologie und ihr Verständnis, dass die gesellschaftliche Solidarität abgeschafft werden müsse, unterstrich: „Ein Ding wie Gesellschaft gibt es nicht, es gibt nur einzelne Männer und Frauen.“[95] [96] Eine weitere gewichtige Wahl war jene Ronald Reagans zum Präsidenten der Vereinigten Staaten 1980. Reagan bzw. seine Berater bestätigten den Kurs der US-Notenbank mit der Abwendung der keynesianischen Finanzpolitik zur Bekämpfung der Stagflationskrise und setzten in weiterer Folge ein umfangreiches und branchendeckendes Deregulierungsprogramm um.[97]

Die neoliberale Wende war entbrannt und mehr oder weniger die gesamte kapitalistische Welt verschrieb sich, in unterschiedlichen Tiefen, dem Neoliberalismus. Zum Beispiel öffnete sich das kommunistische China 1978 einer Liberalisierung und in Indien (80er-Jahre) bzw. Schweden (90er-Jahre) wandte man sich dem neoliberalen Gedankengut zu.[98] Die ungleichmäßige geographische Entwicklung und auch oftmals nur teilweise Umsetzung der Grundsätze lässt sich auf eine differierende Macht der neoliberalen Idee, deren Umsetzung teilweise zwangsweise vonstatten ging, oder auf individuelle Verbesserungsabsichten der Position im weltweiten ökonomischen Konkurrenzfeld zurückführen.[99] Doch zwei Konstanten lassen sich durchgehend erkennen und sind auf die bereits angesprochene Klassenmacht abzuleiten: die Umverteilung des Kapitals von unten nach oben und eine sich zuspitzende soziale Ungleichheit. In der neomarxistischen, kritischen Beobachtung von David Harvey wird dies wie folgt beschrieben:

> „Die neoliberale Wende lässt sich also auf zweierlei Weise interpretieren: entweder als ein utopisches Projekt, das einen theoretischen Plan für die Reorganisation des internationalen Kapitalismus umsetzen soll, oder als ein politisches Projekt, das neue Voraussetzungen für die

94 Ebda., 33.
95 Margaret Thatcher, zit. n. Harvey 2007, 33.
96 Vgl. Harvey 2007, 33.
97 Vgl. Ebda., 34-36.
98 Vgl. Harvey 2007, 17.
99 Vgl. Ebda., 145.

> Kapitalakkumulation schaffen und die Macht der Wirtschaftseliten wiederherstellen soll. [...] Daraus ergibt sich meines Erachtens, dass die utopische Qualität der neoliberalen Theorie vor allem die Funktion hatte, sämtliche Maßnahmen, die zum Erreichen des zweiten Zieles notwendig waren, systematisch zu rechtfertigen und zu legitimieren."[100]

Diese Aussage verweist auch oftmals widersprüchliche Annahmen der neoliberalen Theorie. So gibt es zum Beispiel das prinzipielle Misstrauen gegenüber staatliches Handeln einerseits und andererseits soll der Staat den Rahmen bzw. dessen Prinzipien schützen und gegebenenfalls verteidigen. Ebenso ist die Bezeichnung von Unternehmen als Individuen zumindest zu hinterfragen. Dadurch entsteht ein ambivalentes Spannungsverhältnis zwischen Praxis und Theorie des Neoliberalismus.[101]

Nichtsdestotrotz war bzw. ist die Meinung verbreitet, dass es keine Alternativen zur Neoliberalisierung gebe (Thatcher) und der Erfolg dies rechtfertigen würde. Es gab - abgesehen von der kolossalen Erfolgsgeschichte der Oberschicht - diverse Erfolge die dieses Bild suggerieren, wie zum Beispiel Japan und die BRD in den 1980er-Jahren sowie die dominierenden Positionen der USA und Großbritanniens im darauffolgenden Jahrzent. Wenn man aber die jährlichen Wachsstumsraten der Weltwirtschaft betrachtet, fielen diese im Jahrzehnt der neoliberalen Wende (1980er-Jahre) von rund 3,5% in den 1960er-Jahren auf 1,4%. 2004 lag diese lediglich knapp über einem Prozentpunkt.[102] Nach der bekanntlichen wirtschaftlichen Talfahrt, die 2008 mit der Insolvenz von *Lehman-Brothers* ihren Ausgangspunkt genommen hat und als „Marktversagen gigantischen Ausmaßes"[103] zu bezeichnen ist, ist für 2018 ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,6% zu erwarten.[104]

100 Harvey 2007, 27-29.
101 Vgl. Ebda., 31.
102 Vgl. Ebda., 191-194.
103 Crouch 2011,143.
104 Vgl. WKO Österreich, Wirtschaftswachstum weltweit, http://wko.at/statistik/jahrbuch/worldGDP.pdf, 05.07.2017.

Wie schon im Kapitel *Definition (0.2.1*) erläutert, ist laut Foucault das Wesen des Neoliberalismus utopischer Natur und stellt vor allem eine Art zu Denken dar. Daraus resultiert ein Theorieimperialismus, der wirtschaftliche Prinzipien auf die gesamten gesellschaftlichen Handlungen überträgt. Wie ebenso schon hingewiesen ist der Mensch in weiterer Folge in allen Bereichen seines Lebens auf Gewinnmaximierung getrimmt. Ulrich Bröckling benennt dies in seinem gleichnamigen Buch als „das unternehmerische Selbst". Jedes Individuum ist demnach eine „Ich-AG"[105] und handelt für sich selbst im Verständnis einer Aktiengesellschaft. Diese „Selbstregierungspraktiken"[106] sind, so Bröckling weiter, ein „Prozess kontinuierlicher Modifikation und Selbstmodifikation" um nicht „aus der sich über Marktmechanismen assoziierenden gesellschaftlichen Ordnung herauszufallen. (...) Ein unternehmerisches Selbst ist man nicht, man soll es werden."[107] In Anbetracht dieser These wird deutlich erkennbar, dass all unsere Taten ein Handeln innerhalb eines Prozesses sind - man ist nie perfekt, das Paradies ist immer ein Stück weit entfernt. Untermauert wird dies, wenn man gegenwärtige politische Debatten verfolgt: selten wird von Zuständen gesprochen, häufiger von Prozessen und einem kontinuierlichen Anspruch des Veränderns, um im Wettbewerb bestehen zu können. Anders gesagt: Stagnation ist im neoliberalen Denken nicht vorgesehen.

Stattdessen sind wir in traditionellen Medien und sozialen Netzwerken bis hin zur Ratgeberliteratur ständig umgeben von Begriffen und Schlagworten wie *Innovation*, *Flexibilität* und *Kreativität.* Der Mensch orientiert sich demnach am Künstlerideal,[108] vergleichbar mit dem Verständnis der 68er-Generation, deren große Kritik sämtliche starren Systeme (auch am Wohlfahrtsstaat) waren. Gefordert waren Flexibilität,

105 Bröckling 2007, 46.
106 Ebda., 45.
107 Ebda., 46.
108 Vgl. Wagner 2014, 104.

persönliche Entfaltung und Selbstverwirklichung gegen fixierte Machtstrukturen. In erfolgreichen Unternehmen dieser Tage wie zum Beispiel *Apple* oder *Facebook* (hier als Spitze des Eisberges genannt) dominieren flache Hierarchien. Verschiedenste Bereiche sind ausgelagert, Firmenstrukturen lösen sich in einzelne Projekte auf, die Grenze zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber verschwimmt immer mehr. Anhand dieses Beispieles der Veränderung von Unternehmensstrukturen wird eines deutlich: wir alle sind kreativ und flexibel, wir alle streben nach Innovationen und das in äußerst prekären Verhältnissen.

Die Hegemonie des Neoliberalismus wird auch durch den allgemeinen Sprachgebrauch fassbar. Im 19. und frühen 20. Jahrhundert war die Gesellschaft militarisiert - auch ihre Sprache. In der heutigen Umgangssprache bedienen wir uns vorrangig ökonomischen Metaphern („Ich habe so viel in diese Beziehung investiert“ - *Siehe auch Humankapitaltheorie im Kapitel 0.2.2*).[109] Umso paradoxer erscheint es, dass, obwohl wir alle danach handeln, niemand von sich selbst behauptet er sei ein Neoliberaler. Dieser Begriff wird in erster Linie für Krisen oder negative Entwicklungen unserer Gesellschaft verwendet.[110] Die pejorative Begriffeigenschaft zeigt sich seit der Selbstbezeichnung im Zusammenhang der Interventionen der *Chicago Boys* unter der Diktatur Pinochets.[111] Trotz dieser einseitigen Wertung des Terminus ist festzuhalten, dass in allen westlichen und in den meisten übrigen Gesellschaften in wirtschaftlicher Hinsicht, in politischen Parteien - auch in sozialdemokratischen und grünen - und Systemen sich das neoliberale Denken durchgesetzt hat[112] und zu einer gesellschaftsdurchdringenden Ideologie wurde: „We live in it like a fish does in water. And despite its bad image, we must confess: all of us are neoliberals“.[113]

109 Vgl. Wagner 2014, 104.
110 Vgl. Jeinic/Wagner (Hg.), 6.
111 Vgl. Wagner 2014, 103.
112 Vgl. Jeinic/Wagner (Hg.), 7.
113 Ebda.

Als allgegenwärtiges Denken zeigt sich die neoliberale Ideologie auch in der Stadtplanung. Die Auswirkungen des neokapitalistischen Handelns innerhalb des urbanen Raumes werden im Folgenden anhand von drei Beispielen gezeigt. Zunächst wird die exzessivste Form des Übertragens dieser Prinzipien auf das Räumliche behandelt, nämlich sogenannte *gated commmunities*. Die anderen beiden Beispiele sind hingegen von unterschwelliger Natur und doch augenscheinlich erkennbar: die Privatisierung ehemals öffentlicher Räume, sowie das Phänomen der Gentrifizierung.

Im Vorfeld stellt sich aber auch die Frage, ob die Architektur selbst neoliberal sein kann? Ist ein Gebäude überhaupt fähig eine Ideologie zu transportieren? Es ist legitim zu sagen, dass ein Gebäude gewisse gesellschaftspolitische Konstellationen begünstigen kann, das Übertragen ganzer politischer Systeme hingegen wäre natürlich ein etwas komplexeres Unterfangen. Augenscheinlich werden politische Ideologien oftmals mit einer gewissen Formensprache gleichgesetzt und obwohl Tendenzen erkennbar sind, lässt sich dies nicht verallgemeinern. So ist zum Beispiel Guiseppe Terragnis Casa del Fascio (1932-36, Como, Italien) ein bedeutendes Werk der Moderne. Allerdings ist dies ein Bauwerk, das ganz und gar dem Faschismus gewidmet wurde. Die Monumentalbauten der NS-Zeit bedienten sich klassizistischer Elemente - in dieser Zeit waren neoklassizistische, meist öffentliche, Bauten keine Seltenheit und standen eben nicht für die Ideologie des Dritten Reiches, wie beispielsweise das im demokratischen Frankreich 1935 bis 1937 errichtete Palais des Musees d'Art Moderne in Paris.[114] Die oben genannten Beispiele zeigen, dass kausale Zusammenhänge meist nur bauwerksspezifisch genannt werden können und beispielsweise die Moderne und der Neoklassizismus

114 Vgl. Wagner 2014, 99-102.



Abb.04: Casa del Fascio, Guiseppe Terragni, 1932-36, Como (Italien)



Abb.05: Musees de Arte Moderne, Jean-Claude Dondel und Andre Aubert,1937, Paris

nicht zwangsläufig demokratisch und liberal, aber auch nicht zwangsläufig autoritär und faschistisch sein müssen.

Mit dem Verständnis, dass der Neoliberalismus einen gesellschaftsprägenden Diskurs darstellt bleibt allerdings die Frage, ob es denn so etwas wie eine neoliberale Architekturströmung gibt. Diese Arbeit beschäftigt sich primär mit städtisch-sozialen Aspekten. Daher möchte ich bei der Frage nach einer neoliberalen Architektur auf einschlägige Fachliteratur zu diesem Thema verweisen (z.B.: Jeinic, Ana/Wagner, Anselm (Hg.): Is There (Anti-)Neoliberal Architecture?, Berlin 2013.).

Parallel zum Aufkommen des Neoliberalismus in den 1970er- und 1980er-Jahren war in der Architektur die Postmoderne im Aufschwung. Ein kausaler Zusammenhang zwischen den beiden Strömungen ist zwar schwer zu definieren, allerdings herrschte offensichtlich derselbe Denkstil, derselbe Zeitgeist. Es waren Ähnlichkeiten wie die Affinität zum Individuellen und zum Kommerziellen. Phänomene wie Stararchitektur, Iconic-Buildings, Shopping-Malls und **Gated Communities** tauchten auf. Letzeres beschreibt eine Wohnsiedlung, die sich durch eine physische Abgeschlossenheit gegenüber der Außenwelt charakterisiert. Über einen bewachten Zugang („Doorman“) wird der Zutritt zur Siedlung geregelt.[115]

115 Vgl. Glück, Anne: Gated Communities im urbanen Raum. Von Gartenstadt, „Privatopia“ und Gemeinschaftsromantik, http://www.cultiv.net/cultranet/1206196977Magisterarbeitohne_Anhangfinal.pdf, 8, 09.07.2017.

Der öffentliche Raum dieser Siedlungen ist nur vorgespielt - alles ist in privater Hand, auch die nötige Infrastruktur. Man sorgt hier für eine Segregation, für eine soziale Abgrenzung der gehobenen Mittelschicht bzw. der Oberschicht von der sozialen Unterschicht. Verbreitet sind diese Gated Communities in Ländern mit großen sozialen Gegensätzen, vor allem aber in den USA. Studien zufolge leben Menschen in Gated Communities deswegen, weil sie sich entweder sicherer fühlen oder ihren Wohlstand zeigen wollen.[116] Wesentlich unterschwelliger geht eine andere Form von sozialer Abgrenzung im öffentlichen Raum vonstatten. Durch die **Privatisierung öffentlicher Räume** wird eine Art kapitalistischer Raum produziert und der Raum wird zur Ware. Das Resultat dieser Kommodifizierung ist, dass nur mehr diejenigen den Raum nutzen können, die sich das auch leisten können. Konkret lässt sich dieser Vorgang zum Beispiel anhand eines Alkoholverbotes an öffentlichen Plätzen, so wie es in vielen Städten - auch Graz - praktiziert wird, beobachten. Diejenigen die es sich nicht leisten können, im Gastgarten ein Getränk zu konsumieren, werden folglich aus dem öffentlichen Raum vertrieben oder anders formuliert: ein öffentlicher Raum ohne Konsumzwang ist nur schwer auszumachen.

Soziale Abgrenzungen und Verdrängungen gehen aber auch zumeist aus **Gentrifizierungsprozessen** hervor. Der Begriff beschreibt die Veränderung von Stadtteilen und den dortigen Wechsel von einer „statusniedrigeren zu einer statushöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft, der oft mit einer baulichen Aufwertung (...) einhergeht."[117] Den ursprünglichen, in der Regel finanziell schlechter gestellten Bewohner dieser Stadtteile ereilt im Zuge dieses kontinuierlichen Aufwertungsprozesses das Schicksal einer Verdrängung *(nähere Betrachtung dieser Thematik, Siehe Kapitel 1.2)*.

116 Vgl. Staudinger, Melanie: Reiche hinter Gittern, 22.11.2011, http://www.sueddeutsche.de/muenchen/abgeschlossene-luxus-wohnsiedlungen-reiche-hinter-gittern-1.1194109#redirectedFromLandingpage, 09.07.2017

117 Difu-Berichte 4/2011 - Was ist eigentlich Gentrifizierung?, https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42011/was-ist-eigentlich-gentrifizierung.html, 09.07.2017.

Die angeführten Beispiele haben eine Gemeinsamkeit, die aus dem jeweiligen Phänomen resultiert. Sie alle haben meines Erachtens das Ziel, dass eine Gesellschaftsschicht - vom sozialen Mittelstand bis hin zur elitären Oberschicht - ungefährdet ihren Machtanspruch und ihre Handlungsfreiheit ausüben kann. Doch diese Tatsache wirft nun die Frage auf, was passiert mit denjenigen die übrig bleiben?

Der funktionalistische Wohnbau

Wenn man dieser Tage von Funktionalismus spricht, verknüpft man damit zu allererst das Architekturverständnis der 1920er-Jahre. Der funktionalistische Gedanke spiegelte sich aber auch im Verständnis der modernen Stadt wieder. Die oberste Maxime bestand in der Trennung der drei wesentlichen Funktionen einer Stadt, nämlich Wohnen, Arbeiten und sich erholen. Hinzu kommt, mit dem Verkehr des gerade in Aufschwung kommenden Automobils, die Bewegung als verbindendes Element. Der Kongress der CIAM-Bewegung forderte nach einer Analyse bestehender Städte diese funktionelle Teilung. Die Stadt sollte eine bessere werden - idealerweise neu aufgebaut oder die historisierenden Strukturen entflechtet werden.[118] Im Verständnis, dass der, aus deren Sicht, willkürliche Ästhetizismus vergangener Epochen und Stilrichtungen nicht der Städtebau der Zukunft sein kann, war die oberste Doktrin der Stadt des Neuen Bauens funktioneller Natur. Der Diskurs, der dabei von der CIAM-Bewegung ausgegangen ist, wurde auf der Ebene des Wohnens gestartet. Man versuchte einen Stadtbegriff zu definieren und legte dabei die wichtigste städtische Funktion auf das Wohnen.[119] Eine Stadt muss zu allererst für ihre Bewohner funktionieren - eine Sichtweise die auch heute noch Gültigkeit hat oder zumindest haben sollte.

Der Wohnbau selbst war indessen zur sozialen Frage geworden. Durch die Industrialisierung und dem daraus resultierenden Zuzug zu Fabriken, dem rapiden Städtewachstum und in weiterer Folge durch Kriegsschäden der beiden Weltkriege, wurden staatliche Maßnahmen notwendig, um dem Wohnungselend entgegen zu wirken. So wurde über Fonds bzw. Steuereinnahmen die Finanzierung von Wohnraum unterstützt und ermöglicht. Im Wesentlichen lag der Fokus auf die

118 Vgl. Steinmann 1979, 160-163.
119 Vgl. Ebda, 36-41 bzw. 114.

prinzipielle Schaffung von Wohnraum und einer Verbesserung der Lebensumstände.[120] Es entwickelte sich eine genossenschaftliche Selbsthilfe, die mit Eigenarbeit, Gartenstadtideen und traditionellen Elementen einen neuen, „gemeinnützigen“ Weg einschlug.[121] In diesem Zusammenhang ist vor allem die Wiener Siedlungsbewegung der Zwischenkriegszeit, der ein „wildes Siedeln“ vorausgegangen war, zu nennen. Vor allem in Wien trat diese Wohnform wegen dem Aufkommen gemeindeeigener Großwohnanlagen in den Hintergrund.[122] Im Unterschied zum dekorationslosen Prinzip des Neuen Bauens wurden hier sehr wohl ästhetische Elemente angewendet, die zwar nicht historisierender Natur waren, allerdings zum Zweck der Machtdemonstration der Arbeiterklasse dienten.

Die angesprochenen staatlichen Fonds zur Wohnraumförderung - zunächst der Kaiser-Franz-Josef-Jubiläums-Fonds, später dann der staatliche Wohnfürsorgefonds und der bis 1967 wirkende Bundes-Wohn-und-Siedlungsfonds - förderten in ihrem Wirkungszeitraum eine große Masse an Wohnungen. Zusammen mit dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds nach dem Zweiten Weltkrieg wurden rund 375.000 Wohnungen errichtet bzw. in ihrem Bestand gesichert.[123] Das heute noch sichtbare Resultat dieser Jahrzehnte ist ein Massenwohnbau, der gewachsene städtebauliche Zusammenhänge unterschiedlicher Nutzungen negiert. Gewollt konzentriert und geteilt von anderen Funktionen? Oder ist das Außerachtlassen städtebaulicher Zusammenhänge und Erzeugen monotoner Wohnsiedlungen doch aus der Not heraus entstanden? Gewiss stand eines im Vordergrund, nämlich eine funktionale Zweckmäßigkeit. Ob die Gründe dafür ideologischer oder rein pragmatischer Natur oder beides zusammen waren würde einer tieferen Betrachtung im Einzelfall bedürfen. Gewiss ist jedoch, dass diese

120 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Die Geschichte der Wohnbauför derung, April 2016, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/doku mente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20 Wohnbauförderung.pdf, 31.07.2017.
121 Vgl. Posch 1981, 61-89
122 Vgl. Ebda, 89-83 sowie Förstner/Novy 1991, 28.
123 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Die Geschichte der Wohnbauför derung, April 2016, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/doku mente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20 Wohnbauförderung.pdf, 31.07.2017.

staatlichen Förderungsmaßnahmen eine monofunktionalistische Programmatik erzeugten, welche eine Verbesserung der Lebensumstände anstrebte. Diese Verbesserung wurde nicht nur mit dem zur Verfügung gestellten Wohnraum erreicht, vor allem das Übertragen von bürgerlichen Elementen auf das Wohnen unter einer Haushaltsführung erzeugte prosperierende Lebensumstände im Unterschied zu vorhergehenden beengten, gesundheitsschädlichen und äußerst prekären proletarischen Wohnformen.

Nun liegt die Fragestellung nahe, ob die staatlichen Förderungsmaßnahmen im Wohnbau auch heute noch eine Art Funktionalismus erzeugen? Um diese Thematik zu beleuchten, muss allerdings der auf „Analyse und Scheidung“[124] eingeschränkte Funktionalismus der 1920er-Jahre auf die ursächliche funktionalistische Aussage ausgedehnt werden. Nach Sullivans grundlegendem Form-folgt-Funktion-Verständnis und Horatio Greenough's Sichtweise von Schönheit, Aktion und Charakter (Versprechen, Gegenwart und Erinnerung der bzw. an die Funktion)[125] lässt sich prinzipiell sagen, ein Bau im Sinne des Funktionalismus sei „die Folge und der Ausdruck der Funktionen denen er zu dienen hat.“[126] Der geförderte Wohnungsbau der Zwischen- und Nachkriegszeit hatte mit seinen erwähnten Zielen der prinzipiellen Wohnversorgung und -verbesserung seine Funktion klar umrissen. Doch behält diese primäre Funktion im heutigen geförderten Geschosswohnbau auch noch seine Gültigkeit?

Wohnversorgung vs. wirtschaftliche Wertschöpfung

Im gegenwärtigen steirischen Förderungssystem für den Geschosswohnbau ist der Bezug der Fördermittel nur Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) vorbehalten.[127] In der Praxis beziehen allerdings nur GBV Fördergelder[128] und das, nach eigenen Aussagen nach, mit dem Ziel eine breite Bevölkerungsschicht

124 Posener 1967.
125 Vgl. Ebda.
126 Ebda.
127 Vgl. §7 Stmk. WFG 1993.
128 Vgl. Verhovsek 2012, 246-247

mit Wohnraum zu versorgen.[129] Dies stellt augenscheinlich die ursächliche Aufgabe der Geschosswohnbauförderung seit jeher dar. Zum Unterschied der ersten Jahrzehnte des Wohnbauförderungswesens, ist aber nicht mehr die Arbeiterschicht als gesellschaftliches Zugpferd zu bezeichnen und auch die existentielle Wohnversorgung ist in diesem Ausmaß nicht mehr von Nöten. Dieser Tage hat eine wirtschaftswissenschaftliche Denkweise unsere Gesellschaft in ihrer Gesamtheit vereinnahmt. Die „Theorie politischökonomischen Handelns“[130] des Neoliberalismus erzeugt, so Michel Foucault, einen „allgemeine[n] Stil des Denkens“,[131] der in weiterer Folge unsere Entscheidungen streng und permanent nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung leitet (Siehe vorhergehende Kapitel). Da nun eine Art Theorieimperialismus dafür sorgt, dass die neoliberale Denkweise auf andere Disziplinen übertragen wird,[132] ist es auch legitim den Funktionalismus dahingehend zu betrachten. Der Funktionalismus aus betriebswirtschaftlicher Sicht versteht sich in der Erhaltung des Gesamtsystems und sorgt mittels Anpassungsnotwendigkeiten für ein Überleben eines Systems unter geänderten Umweltbedingungen.[133]

Solche Erhaltungsmaßnahmen lassen sich in der gesetzlichen Grundlage der Wohnbauförderung, dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, entnehmen. Die grundlegende Förderungsvoraussetzung stellt das jährliche Nettoeinkommen dar, welches zum Beispiel für eine dreiköpfige Familie 55.500€ beträgt und nicht überschritten werden darf.[134] Diese Einkommensobergrenzen sind nach aktuellen Indizes, in der Regel nach oben, anzupassen.[135] Wesentlich aufschlussreicher ist aber eine - hinter vorgehaltener Hand ausgesprochene - Forderung nach einer generellen Anhebung dieser Einkommensgrenzen, um das Förderungssystem am Laufen zu halten.

---

129 Vgl. Verb. GBV: Wer sind die Gemeinnützigen?, https://www.gbv.at/Page/View/4182, 5.9.17.
130 Harvey 2007, 8
131 Foucault 2004, 305.
132 Bröckling 2007, 86-87.
133 Thommen, Jean-Paul: Funktionalismus, http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/8343/funktionalismus-v6.html, 10.10.2017.
134 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Geschosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
135 Vgl. §2, Abs. 12, lit.b Stmk. WFG 1993.

Beinahe beiläufig wird von Politik und Wirtschaft vermehrt von der „Wertschöpfung" der Wohnbauförderung für die heimische Wirtschaftsleistung gesprochen. Tausende Arbeitsplätze werden generiert und heimische Betriebe in ihrer Existenz gesichert, so die bodenständige Untermauerung. Und tatsächlich, der Einsatz von finanziellen Mitteln in der Wohnbauförderung bewirkt - über aufgewendete Einkommen für die erforderlichen Arbeitsleistungen und der Vermarktung bzw. Vermietung errichteter Wohneinheiten - budgetäre Rückflüsse aus Steuer- und Abgabeneinnahmen und somit eine vielfache Summe an Gesamtinvestition.[136] Das Wohnbauförderungsgesetz kann somit als Instrument gesehen werden, um gewisse Dinge zu forcieren: sei es ein hoher technischer Standard hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz, der ein gewisses know-how der Industrie voraussetzt oder sei es beispielsweise das Ankurbeln der heimischen Holzindustrie.[137] Natürlich wird hier öffentliches Geld in die Hand genommen, um Wohnungen zu bauen, aber die gesetzlich verankerten Standards beugen sich zu allererst Kyoto-Zielen und Industrie - samt Lobbying-Maßnahmen und Prestige. Gewiss sind Arbeitsplätze, eine steigende Wirtschaftsleistung und die Eindämmung der Treibhausgase wesentliche gesellschaftspolitische Aspekte, aber der soziale Grundgedanke des Wohnens selbst wird in der gegenwärtigen Wohnbauförderung zur Nebensache und die Förderung zur Wirtschaftsförderung. Verdeutlicht wird diese Wertigkeit auch in der Zuordnung der Steiermärkischen Landesverwaltung. Die Abteilung 11, zuständig für soziale Angelegenheiten, handelt die ergänzende Subjektförderung ab, die Wohnbauförderung ist in der Abteilung für Bauen und Energie (Abteilung 15) beheimatet.

Ein Blick auf die oben genannten Einkommensgrenzen zeigt auch, dass der geförderte Wohnbau in der Steiermark kein sozialer Wohnbau ist. Demnach und Aussagen von gemeinnützigen Bauträgern zufolge bedeutet dies, dass die finanzielle Unterschicht der Bevölkerung nicht unmittelbar zur Zielgruppe der Wohnbauförderung zählt. Vielmehr sprechen GBVs mittels Fördermittel eine Mittel-

136 Vgl. Kristan Helsinki o.J.
137 Vgl. Interview mit Alexander Daum, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017.

bzw. durch freifinanzierte Projekte eine gehobene Mittelschicht bzw. Oberschicht an. Menschen mit prekären Lebensumständen und ebensolchen finanziellen Umständen sind hingegen eher nicht als Kunden vorgesehen. Frei nach dem „survival-of-the-fittest"-Prinzip des freien Marktes wird auch die Gemeinnützigkeit trotz der Reglementierungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) in den neoliberalen Freiheitsbegriff hineingezogen, der auf die Freiheit des Unternehmertums besteht.

Der ökonomische Funktionalismus als Resultat

Die Umstände des Wiederaufbaus und des Nachholens der verloren gegangenen Wohnbauleistung während der Kriegsjahre erzeugten ein primäres Ziel der staatlichen Wohnbauförderungsmaßnahmen - den der prinzipiellen Wohnversorgung und der Verbesserung der Lebensumstände. Daraus resultierend kam es zur angesprochenen monofunktionalen Programmatik des Wohnbaus dieser Jahrzehnte. Unter der Sphäre des äußerst komplexen und übergeordneten Rahmens des gesellschaftsdurchdringenden, neoliberalen Gedankenbildes lassen sich die angesprochenen Argumente der Systemerhaltung, der Verlagerung der Förderungsaspekte von der sozialen Frage hin zur Wirtschaftsförderung und das heutige Eigenverständnis der gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Stück weit erklären.

Verdeutlicht wird durch diese Betrachtung allerdings, dass nicht der unmittelbare Zweck (z.B. hier: Verbesserung der Lebensumstände durch staatliche Unterstützung) einen Funktionalismus erzeugt, sondern sich der gegenwärtige geförderte Geschosswohnbau in der Steiermark ökonomischen Aspekten unterordnet. Anders gesagt: der förderungsbedingte Funktionalismus thematisierte ein bestimmtes Ziel, der ökonomische Funktionalismus hingegen beruht auf einem Hintergrund. Ferner wird dadurch kein greifbarer funktionalistischer (Städte-) Bau im Sinne des Neuen Bauens erzeugt, auch Ideen und Ideologien von Siedlungsbewegungen und dergleichen werden dadurch nicht getragen. Vielmehr entstehen durch einen ökonomischen Funktionalismus rationale und

effiziente Lösungen im geförderten Wohnbau, welche wiederum eine Monokultur unterstützen, die einer sozialen Durchmischung entgegensteht. Im frei finanzierten Wohnbau werden Bauten realisiert, die eine Gewinnmaximierung anstreben und dadurch ebenso zu einer Monokultur beitragen. Durch die gesetzlichen Grundlagen der Wohnbauförderung und des WGG wird hier hingegen eine andere Bevölkerungsschicht angesprochen. Generell ist die Wohnung allerdings als Ware zu sehen, die gesteuert an den Nutzer vermarktet wird und den Tauschwert des Wohnungsraumes über den Gebrauchswert der Nutzer stellt.

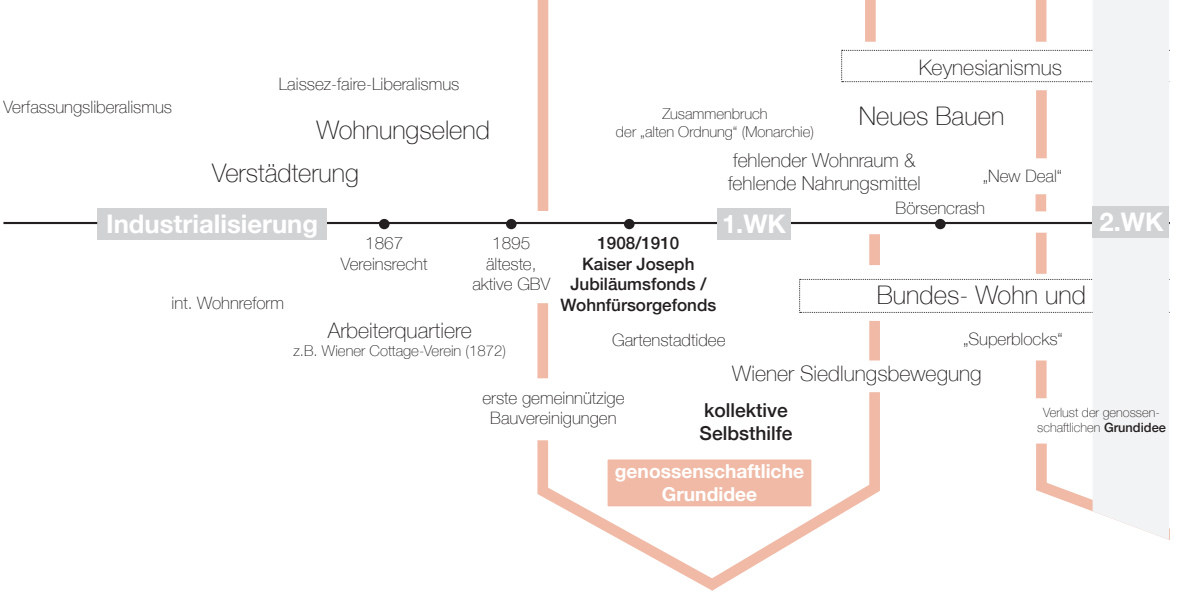
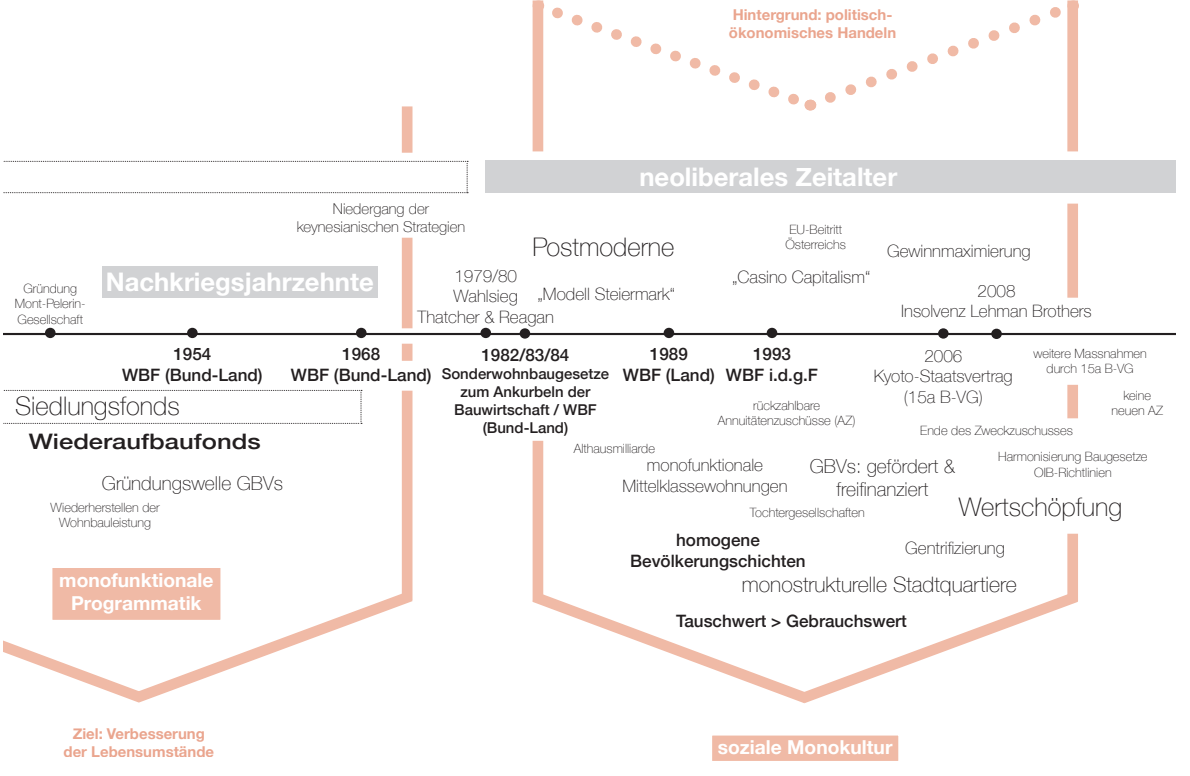


Abb. 06: Annäherung zur Entwicklung vom
förderungsbedingten zum ökonomischen Funktionalismus


Hintergrund: politisch-
ökonomisches Handeln
neoliberales Zeitalter
Niedergang der
keynesianischen Strategien
Postmoderne
EU-Beitritt
Österreichs
Gewinnmaximierung
Gründung
Mont-Pelerin-
Gesellschaft
Nachkriegsjahrzehnte
1979/80
Wahlsieg
Thatcher & Reagan
„Modell Steiermark"
„Casino Capitalism"
2008
Insolvenz Lehman Brothers
1954
WBF (Bund-Land)
1968
WBF (Bund-Land)
1982/83/84
Sonderwohnbaugesetze
zum Ankurbeln der
Bauwirtschaft / WBF
(Bund-Land)
1989
WBF (Land)
1993
WBF i.d.g.F
2006
Kyoto-Staatsvertrag
(15a B-VG)
weitere Massnahmen
durch 15a B-VG
keine
neuen AZ
rückzahlbare
Annuitätenzuschüsse (AZ)
Ende des Zweckzuschusses
Siedlungsfonds
Wiederaufbaufonds
Althausmilliarde
monofunktionale
Mittelklassewohnungen
GBVs: gefördert &
freifinanziert
Harmonisierung Baugesetze
OIB-Richtlinien
Gründungswelle GBVs
Tochtergesellschaften
Wertschöpfung
Wiederherstellen der
Wohnbauleistung
homogene
Bevölkerungschichten
Gentrifizierung
monofunktionale
Programmatik
monostrukturelle Stadtquartiere
Tauschwert > Gebrauchswert
Ziel: Verbesserung
der Lebensumstände
soziale Monokultur


GENTRIFICK DICH

neoliberale gesellschaft - neoliberale stadt? *1*

1.1 stadtentwicklung heute: erneuern, umnutzen, aufwerten *64*

1.2 gentrifizierung als folge einer stadtteilentwicklung *80*

1.3 randgruppen der gesellschaft *92*

1.4 neoliberale stadt *100*

1.1 stadtentwicklung heute: erneuern - umnutzen - aufwerten

Die Stadtplanung reflektiert im Allgemeinen zwischen privaten und öffentlichen Investoren und beschreibt die Zielvorstellung der Gemeinde. Idealerweise richtet sich die Zielvorstellung auf das Allgemeinwohl der Bewohner. Primär trifft die Stadt durch die Stadtplanung Vorkehrungen für gewisse Standorte für spezifisch beabsichtigte Tätigkeiten samt ihrer Erschließung. Die Stadtplanung ist also immer raumbezogen und nimmt in der Regel Einfluss auf die Art und Größe des Nutzungsgefüges. Diese Ordnungsaufgabe geht in die Gestaltung baulicher Anlagen über.

Die öffentliche Hand reduziert ihr planerisches Handeln solange auf die Sicherung der Infrastruktur (Straßenräume, usw.), bis nicht mehr angenommen werden kann, dass private Interventionen und Entscheidungen dem Allgemeinwohl dienlich sind. Wenn soziale, wirtschaftliche oder hygienische Probleme auftreten, wird eine räumliche Ordnung notwendig und man überlässt die Stadt nicht mehr dem Spiel der freien Kräfte. Mit dem Verständnis, dass der neoliberale Staat nur im Gefahrenfall berechtigt ist, die Freiheit der Bewohner einzuschränken, entspricht dies einer Anpassungsplanung, also die Anpassung der Stadt an die aktuelle Entwicklung von Wirtschaft und der Gesellschaft samt der Beseitigung von aufgetretenen Missständen. Dem ist ein vorausschauendes Planen entgegenzusetzen, um vorsorgend den erwarteten Entwicklungen Rechnung zu tragen. Generell lassen sich Planungsmaßnahmen zur Stadtentwicklung als Schritte zum Erreichen politischer Ziele verstehen.[138]

138 Vgl. Doytchinov 2015.

Handlungsfelder der Stadtentwicklung

Die Planung der Stadtentwicklung agiert im Spannungsfeld von verschiedenen Bedürfnissen und Interessen der Raumnutzung. Aus den Gegensätzen von Privatheit und Öffentlichkeit, von Materialität und Immaterialität oder von Kurz- und Langfristigkeit formieren sich unterschiedliche Handlungsfelder.

_Stadterhaltung:

Die Stadterhaltung behandelt einen kulturellen Aspekt der Stadtentwicklung. Hier werden Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz historisch wertvoller Stadtgebiete umgesetzt. In Graz ist dies durch das Altstadterhaltungsgesetz (GAEG 2008) gesetzlich verankert und behandelt neben schutzwürdigen Objekten auch die qualitätsvolle Errichtung von Neubauten innerhalb einer entsprechenden Schutzzone.[139]

_Stadterweiterung:

Diese Form der Stadtentwicklung sieht eine Erweiterung der urbanen Nutzungen auf unbebaute Gebiete der Stadt vor. Als historische Beispiele sind hier gründerzeitliche Neubauquartiere oder großflächige Stadterweiterung im Zeitalter der Industrialisierung wie jene in Barcelona, nach den Plänen von Ildefonds Cerda, zu nennen. In Graz liegt gegenwärtig der Fokus auf einer inneren Entwicklung und nicht auf „flächenmäßiges Wachstum nach außen“,[140] das mit einer Fläche von rund 100ha große Neubaugebiet in Graz-Reininghaus stellt in dieser Hinsicht eine Ausnahme dar. Hier muss aber auch auf den Umstand verwiesen werden, dass es sich hierbei um eine Umnutzung einer brach liegenden Fläche innerhalb des Grazer Stadtgebietes handelt.

_Stadterneuerung:

Als Stadterneuerung kann die eigenständige oder von der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit gestützte Erneuerung von Stadtteilen verstanden werden. Handelt es sich hierbei um Erhaltungsmaßnahmen ohne Änderung der Art und Intensität der

139 Vgl. Stadt Graz: Altstadtschutz, http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10136173/2858094/Altstadtschutz.html, in: stadtentwicklung.graz.at, 24.09.2017.

140 Inninger Bernhard, zit. n. Zoidl, Franziska: Wohin Graz wächst, 17.06.2014, http://derstandard.at/2000002083501/Wohin-Graz-waechst, in: derstandard.at, 24.09.2017.

Nutzung muss mittels Zuschüssen der öffentlichen Hand agiert werden, da kein Anreiz für spekulatives Kapital gegeben ist. Diese Art der Entwicklung einer Stadt vollzieht sich durch individuelle Entscheidungen selbstständig, die Stadtplanung kann zur Stabilisierung dieses Prozesses beitragen. Kommt es zu einer generellen Stadterneuerung, durch zum Beispiel falsch eingeschätzte Leistungsfähigkeiten der Bewohner hinsichtlich dem Tragen der höheren Standards, ist der Übergang zum Stadtumbau ein fließender.

_Stadtumbau:

Der Stadtumbau beschreibt eine tiefergehende Änderung der Nutzungen eines Stadtteiles aufgrund vorhandener oder vermuteter bzw. prognostizierter Bedürfnisse. Je eher diese Bedürfnisse seitens der Stadtplanung erkannt werden, desto geringer ist die Gefahr, dass diese ungelenkt vom Markt selbst erzwungen werden. Der Stadtumbau ist räumlich begrenzt und verlangt lokale Opfer, um übergeordnete städtische Interessen durchzusetzen.[141]

141 Vgl. Doytchinov 2015.

Stadtentwicklungskonzept - STEK

Ein wesentliches Steuerungselement stellt das Stadtentwicklungskonzept dar. Das Stadtentwicklungskonzept ist als örtliches Entwicklungskonzept zu sehen,[142] welches im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz verankert ist. Demnach haben alle Gemeinden langfristige Entwicklungsziele, die als Grundlage für eine weitere Planung (z.B. Flächenwidmungsplanung) dienen, festzulegen. Das ÖEK bzw. das STEK besteht aus einem Wortlaut (Verordnungstext) und einem Entwicklungsplan.[143] Der zeitliche Rahmen ist im Raumordnungsgesetz mit 15 Jahren festgelegt und hat neben übergeordneten Planungen des Landes bzw. Bundes vor allem den Baulandbedarf für das Wohnen ersichtlich zu machen. Ausgehend von Bestandsaufnahmen und Prognosen werden folgende Schwerpunkte behandelt:
räumlich-funktionelle Gliederungen

- Entwicklungsrichtungen und -grenzen von Baugebieten
- Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung
- besondere Standorte (Wohnen, Handel, Gewerbe, Industrie), Nutzungseinschränkungen und Pufferzonen, schützenswerte Bereiche[144]

Damit sollen öffentliche und private Planungsinteressen berücksichtigt und die „grundlegende Zielvorstellung über die anzustrebende Gemeindeentwicklung“[145] vorgegeben werden. Nach einer Auflage, mit der Möglichkeit Einwände zu erheben, wird das örtliche Entwicklungskonzept vom jeweiligen Gemeinderat beschlossen und von der Landesregierung genehmigt.[146] Für die Gemeinde Graz ist gegenwärtig

142 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Das Örtliche Entwicklungskonzept und der Entwicklungsplan, http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/btrag/10206499/32390209/, 27.09.2017.
143 Vgl. §21 Stmk ROG.
144 Vgl. §22 Stmk ROG.
145 Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Das Örtliche Entwicklungskonzept und der Entwicklungsplan, http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/btrag/10206499/32390209/, 27.09.2017.
146 Vgl. §24 Stmk ROG.

das Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 gültig. Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auflage des Entwurfes (Februar 2011),[147] wurde das STEK 4.0 im Februar 2013 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und ist seit Ende Mai 2013 rechtswirksam. Nach der ersten Änderung im Jahr 2014 (STEK 4.01), wurde im Mai 2017 die 2. Änderung vom Gemeinderat beschlossen. Diese aktuelle Fassung des Grazer Stadtentwicklungskonzeptes wird voraussichtlich im 1. Quartal 2018 rechtswirksam.[148]

Aktuelle Inhalte der Grazer Stadtentwicklung

Im Vorwort zum Stadtentwicklungskonzept 4.0 beschreibt Bürgermeister Siegfried Nagl, dass die Stadtentwicklung nicht bei „räumlich-funktionellen Inhalten“ ende, sondern Themenkreise beleuchtet, „die das Leben in der Stadt mit beeinflussen.“[149] Genannt werden hier beispielsweise internationale Beziehungen, Umweltbelange, soziale und technische Infrastruktur oder wirtschaftliche Aspekte. Als Schwerpunkte hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden die Stadtgebiete der Grazer Messe, des Bahnhofsviertels, der Listhalle und der Reininghausgründe genannt.[150] Auf Basis von zehn Grundsätzen (Siehe Abb.07) soll das Ziel

Grundsätze

allseits anerkannte Prinzipien für die Klärung von Einzelfragen

1.	Graz entwickelt sich zu einer „Smart City“
2.	Graz versteht sich als wesentlicher Akteur der regionalen Entwicklung
3.	Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar
4.	Graz bekennt sich zu einer integrierten Stadtentwicklung
5.	Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet
6.	Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum
7.	Graz bietet Urbanität und Vielfalt
8.	Graz erhält seine Handlungsspielräume
9.	Graz bekennt sich zu seiner gelebten Baukultur
10.	Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraums

Abb.07: 10 Grundsätze des STEK 4.0

147 Vgl. Kickenweitz, Petra: 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stadt Graz, 17.03.2011, http://www.gat.st/news/40-stadtentwicklungskonzept-stek-stadt-graz, 27.09.2017.

148 Vgl. Stadt Graz: 4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK), https://www.graz.at/cms/beitrag/10165681/7758015, 27.09.2017.

149 Vgl. Stadt Graz: 4.0 Stadtentwicklungskonzept, 4, https://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_7758015/baa-5ce68/131115_STEK.pdf, 27.09.2017

150 Vgl. Ebda.

einer „Stadt mit hoher Lebensqualität“ erreicht werden. Deshalb sollen alle künftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen und -projekte diesen Grundsätzen untergeordnet werden. Neben dem im ersten Grundsatz festgelegten Prinzip eines „energie- und ressourcenoptimierten Städtebau[s]“ (Stichwort „Smart City“)[151] trifft man hinsichtlich der Wohnumfeldqualität einzelner Stadtteile eine Grundsatzentscheidung:

> „Gegenläufig zu gesellschaftlichen (Spaltungs-)Tendenzen erhält Graz somit die Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet, vermeidet benachteiligende Ghettobildungen und ermöglicht künftige Entwicklungen.“[152] 5. Grundsatz

In weiterer Folge macht es sich die Stadtentwicklungsplanung zur Aufgabe, Maßnahmen im „Sinne des sozialen, ökologischen und ökonomischen Gleichgewichts“ (6. Grundsatz)[153] zu setzen, um auf das Bevölkerungswachstum zu reagieren. Bezüglich neuem Wohnbauland verschreibt man sich einem „Flächenrecycling“ und einer Umnutzungsstrategie, da die Potentiale der zentrumsnahen gewerblichen bzw. militärischen Nutzungen bzw. Brachen erkannt werden.[154] Im Sinne eines ressourcenschonenden Umganges von Bauland und einer Nachverdichtung wählt man in Graz demnach, abgesehen vom historischen Stadtzentrum, wo das Prinzip der Stadterhaltung gilt (Altstadtschutzzone, GAEG 2008) den Weg einer Stadterneuerung bzw. eines Stadtumbaus.

Flächenwidmungsplanung

Um die Interessen der Stadtentwicklungsplanung hinsichtlich der Nutzungen zu konkretisieren, dient die Flächenwidmungsplanung als weiteres planliches Steuerungselement, das von jeder Gemeinde für ihr jeweiliges Gebiet auszuarbeiten ist.[155] Der Flächenwidmungsplan darf dem Stadtentwicklungskonzept bzw. dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen[156] und besteht aus einem

151 Ebda, 11.
152 Ebda, 15.
153 Ebda, 16.
154 Vgl. Ebda, 22.
155 Vgl. §25 Stmk ROG.
156 Vgl. §8 Stmk ROG.

Wortlaut und planlichen Darstellungen.[157] Inhaltlich hat der Flächenwidmungsplan die Aufgabe, das gesamte Gemeindegebiet räumlich-funktionell mittels Nutzungsarten (Bauland, Freiland, Verkehrsflächen) zu gliedern. Analog zum STEK wird der Flächenwidmungsplan vom Gemeinderat beschlossen.[158]

FläWi 4.0

Der gegenwärtige Flächenwidmungsplan für die Stadt Graz (4.0, 2. Entwurfsauflage), wurde im Mai 2017 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und wird voraussichtlich im 1. Quartal 2018 per Landesbescheid rechtswirksam (analog zum STEK 4.02). Somit veranschlagt das Zustandekommen der aktuellen Flächenwidmungsplanung für Graz eine Zeitspanne von knapp drei Jahren (Auflagebeschluss: April 2015).

Generell sieht die aktuelle Flächenwidmungsplanung eine weitere Verdichtung der Stadt vor und setzt, konform mit dem STEK, auf eine Entwicklung nach Innen. Neuartig ist allerdings der Umgang mit kommunalem Wohnbau. Diesbezüglich wurden Vorbehaltsflächen auf städtische Grundstücke ausgewiesen, die als Verwendungszweck ausschließlich kommunalen Wohnbau vorsehen. Diese 15 Grundstücke sind prinzipiell über das Stadtgebiet verteilt und nehmen eine Gesamtfläche von rund 12 Hektar ein[159]. In Bezug auf die flächendeckende Verdichtung ist allerdings auf die Problematik hinzuweisen, dass ohnehin schon problematische Stadtbereiche hinsichtlich Grünraum und sozialer Problemstellungen, mit einer höheren Dichte ausgewiesen werden (z.B. Bereiche im Bezirk Gries). Ausgleichende Maßnahmen wie eine von der Stadtpolitik versprochene „Grünraumoffensive“ oder ein verbessertes Angebot des öffentlichen Verkehrs sind nur bedingt vorgesehen. Eine generelle Kritik ist in Bezug zur fehlenden öffentlichen Debatte und nur spärlichen Berichterstattung und Diskussion in den Medien auszumachen.[160]

157 Vgl. §25 Stmk ROG.
158 Vgl. §38 Stmk ROG.
159 Vgl. §2 VO, 4.0 Flächenwidmung.
160 Vgl. Lechner, Elisabeth: Graz, quo vadis?, http://www.gat.st/news/graz-quo-vadis-0, 27.09.2017.

1.1.3 qualitätssicherung wettbewerbe vom modell steiermark zum grazer modell

Als wesentliches Element zur Sicherung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung dienen Architekturwettbewerbe.[161] Ob und in welchem Ausmaß Wettbewerbe durchgeführt werden ist von politischen Entscheidungsträgern abhängig. In der Folge soll anhand der Entwicklung in der Steiermark, ausgehend von den späten 1970er und den 1980er Jahren, gezeigt werden, wie der Wohnbau als Genre des Architekturgeschehens treffend den Zusammenhang von Architektur und Politik zeigt und welchen Stellenwert das Wettbewerbswesen im Laufe der Zeit entwickelte.

Die 1970er und 1980er Jahre waren Zeiten politischer Veränderungen in der Steiermark, die in der Person von Josef Krainer jun. versinnbildlicht wurden. Es war dies auch eine Politik, die sich eines „in Permanenz geführten Architektur und Politik Gespräches“[162] bediente. Es war in dieser Zeit auch Platz für neue Ideen und auch Menschen, die bereit waren, die Gunst des Augenblicks zu nutzen und eine Wohnbaupolitik zu eröffnen, welche die eigenen Interessen mit denen der Architekten und der Bürger verband.[163] Als Teil des gesamtheitlichen Aufschwunges der Grazer Architekturszene kam auch der Wohnbau zu einer Blütezeit. Der Grund dafür waren neben einem allgemeinen Aufschwung der Grazer Architektur vor allem eine Veränderung der Wohnbaupolitik in der Steiermark. Der nachkriegszeitlichen Wohnungsnot geschuldet war der Wohnbau nach 1945 ausschließlich in öffentlicher Hand. Im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen entschied ein Machtkomplex aus politischen Parteien und ihren Vorfeldorganisationen, was und wie gebaut wurde. Die Planung oblag den Bauträgern, die entweder ein eigenes Planungsbüro

161 Bauträgerwettbewerbe, wie sie etwa in Wien häufig zur Anwendung kommen, werden in Graz nicht durchgeführt.
162 Dreibholz, Wolfdieter: Architektur und Politik, http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/10092910/2168749/, in: http://kultur.steiermark.at, 27.09.2017.
163 Vgl. Sokratis, Dimitriou, in: Oroszy (Red.) 1993, 23.

betrieben oder einen persönlich oder politisch nahestehenden, ökonomische denkenden Architekten beauftragten. Das Resultat war ein in die Vertikale gehender, gleichförmiger und monotoner Geschosswohnbau (Siehe Kapitel 0.2.5), dem eine Landschaft an kleinteiligen Einfamilienhäusern gegenüberstand. Daraus entstanden zwei große Problematiken, die auch heute noch in der steirische Landschaft abzulesen sind. Zum einen drohte durch die Anonymität und Bezugslosigkeit ein Identitätsverlust der dadurch monofunktional gewordenen Teile der Ortschaften und Städte, zum anderen baut(e) sich ein gesamtwirtschaftlicher Schaden aufgrund der Zersiedelung auf, was wiederum die Folge einer Nicht-Regulation der Raumplanung war. Die politischen Verantwortlichen reagierten darauf mit einer Reihe von konsolidierenden Gesetzen, wie zum Beispiel mit Gesetzen zu Landschafts- und Ortsbildschutz und der Einführung einer verpflichtenden Flächenwidmung.[164]

Das Modell Steiermark

Es gab, von der Steirischen Volkspartei initiierte, politische Plattformen, die im Rahmen regelmäßiger Sitzungen abgehalten wurden und wo Themen von Expertengruppen diskutiert wurden. Es war dies ein interdisziplinäres Unterfangen, der Wohnbau nur ein Teil davon und wurde fachübergreifend (z.B. Raumordnung und Umweltschutz) diskutiert. Die Teilnehmer dieser Diskussionen waren meist jüngere Menschen, die mit den Strukturen und Verflechtungen der politischen Bündnisse der Parteienlandschaft nicht so vertraut waren; so konnten die Themen vorurteilsfrei behandelt werden.[165] Geführt vom späteren Landeshauptmann Josef Krainer jun. und Wolfdieter Dreibholz[166] kam man zu der radikalen Entscheidung, keine Planungen mehr von hausinternen Architekten durchführen zu lassen, stattdessen sollten die Projekte über Wettbewerbe entschieden werden. 1980, zwei Jahre später, wurde Krainer dann oberster politischer Vertreter der Steiermark und die im Modell Steiermark erarbeiteten Konzepte konnten umgesetzt werden.[167]
Zu Beginn wurden aus der Masse der zu fördernden Wohneinheiten 200

164 Vgl. Ebda, 21.
165 Vgl. Ebda, 23.
166 Damaliger Leiter der Abteilung Hochbauplanung.
167 Vgl. Blundell Jones 2000, 51.



Abb.08: Wohnbau Alte Poststrasse Graz,
Szyskowitz/Kowalski, 1982-84



Abb.09: Wienerbergersiedlung Graz,
Ralph Erskine & Hubert Rieß, 1982-1987

ausgesiebt und dem Modell Steiermark unterstellt. Die Rahmenbedingungen der Bebauung wurden vorgeschrieben, Wettbewerbe ausgeschrieben und auch die Wohnungswerber wurden verstärkt eingebunden. So entstand unter anderem auch der Wohnbau in der Alten Poststrasse von Michael Szyszkowitz und Karla Kowalski. Eine noch größere Auswirkung hatte, nach diesem geglückten Startversuch, ein Gesetzesentwurf, welcher im Mai 1985 in Kraft getreten ist.[168] Für Wohnungen über 50 Wohneinheiten[169] wurde die Wohnbauförderung an einen städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerb gebunden, dem sich die Bauträger stellen mussten.[170] Mit diesen Wettbewerben bekamen junge Architekten eine Chance sich zu beweisen, die ältere Generation musste sich dadurch aber auch stetig weiterentwickeln und „am Ball bleiben“. Dadurch entstand auch eine lebhafte Architekturdebatte und durch Ausstellungen und Publikationen wurde das Interesse der Öffentlichkeit geweckt. Der enorme Einfluss dieser politischen Entscheidung auf das Tun der Architekten lässt sich an einer Statistik erkennen. Im Durchschnitt gab es von 1985 bis Dezember 1991 19 Wohnbauwettbewerbe pro Jahr, die durchschnittliche Gesamtzahl der Wettbewerbe für Gebäude aller Art betrug im selben Zeitraum 35 pro Jahr. Somit waren mehr als die Hälfte aller Wettbewerbe solche, die den Wohnbau betroffen haben.

168 Vgl. Sokratis, Dimitriou, in: Oroszy (Red.) 1993, 24.
169 Vgl. Blundell Jones 2000, 52.
170 Vgl. Sokratis, Dimitriou, in: Oroszy (Red.) 1993, 24.

Das Ende vom Modell Steiermark: der Wohnbau der 90er- und 00er-Jahre

Die politische Situation in der Steiermark in den späten siebziger und den achtziger Jahren war eine absolute Ausnahme. Dieser Ausnahmesituation und dem Engagement der Verantwortlichen war es auch zu verdanken, dass eine Vielzahl an hochqualitativen öffentlichen Bauten und Wohnbauten entstanden sind.[171] Wichtige Errungenschaften waren auch, dass Wohnungswerber in den Prozess miteingebunden werden konnten und Bauträger wieder zu den Dienstleistungsbetrieben wurden, für deren Aufgaben sie eigentlich gegründet wurden.[172] Nach den Landtagswahlen 1991 musste die steirische ÖVP herbe Verluste einstecken (knapp 8%) und auch auf das Wohnbauressort verzichten. Der neue Landesrat für Wohnbau (FPÖ, ausgebildeter Architekt), war der Meinung „dass ‚der Wohnbau kein Spielplatz für Architekten' sei."[173] Er verachtete die Arbeit des Modell Steiermark und tat so, „als ob es normal wäre den Wohnbau ohne Architekten zu machen." Die Folge war ein Wohnbau rein nach technischen und wirtschaftlichen Vorgaben, was eine Eintönigkeit und Phantasielosigkeit, ähnlich der dem systematischen Massenwohnbau der 1950er- und 60er-Jahre, sehr wahrscheinlich macht. Für Peter Blundell Jones hatte man aber den weit größeren Schaden mit dem dadurch verbundenem Verlust der öffentlichen Diskussion und der architektonischen Debatte angerichtet. Dies zeigt einmal mehr, das solche Diskussionen und auch das Mitspracherecht der Gesellschaft unbedingt notwendig sind. Wenn dies nicht der Fall ist, ist Misstrauen und bzw. oder Gleichgültigkeit das Resultat.[174]

Peter Blundell Jones war ein britischer Architekturkritiker, Autor und Journalist, der mit dem Standardwerk *Dialogues in Time. New Graz Architecture* die Entwicklung der Grazer Architektur seit den 1960ern nachgezeichnet hat. Peter Blundell Jones verstarb im August 2016 im Alter von 67 Jahren.

http://www.gat.st/en/news/nachruf-auf-einen-dem-graz-etwas-zu-verdanken-hat

Diese Gleichgültigkeit ist auch spürbar. Der Grazer Architekt Wolfgang Feyferlik meinte bei einer Diskussion im Jahre 2006 unter dem Titel „Kulturen des Wohnens" (u.A. mit Wohnbaulandesrat Johann Seitinger), dass es seit Mitte der neunziger Jahre, abgesehen von Einzelinitiativen keinen innovativen Wohnbau in der Steiermark gab: „Genossenschaften setzen ihren Einheitsbrei um, jegliche Form

171 Vgl. Blundell Jones 2000, 52.
172 Vgl. Sokratis, Dimitriou, in: Oroszy (Red.) 1993, 24.
173 Blundell Jones 2000, 52.
174 Vgl. Ebda.



Abb.10: Stadtmühle Graz,
Gangoly & Kristiner Architekten, 1998-1999



Abb.11: Wohnbau Strassgang Graz,
Riegler Riewe Architekten, 1994

von Initialzündungen der Architekten wurde abgestellt.“[175] Es blieb augenscheinlich tatsächlich bei Ausnahmen und Einzelinitiativen. Beispielhaft hierfür könnte man die Revitalisierung der ehemaligen Stadtmühle durch Hans Gangoly 1999 oder den Wohnbau in Strassgang von Riegler-Riewe nennen. Aber von einer hohen räumlichen Qualität und dem Experiment im Wohnbau hatte man generell Abstand genommen, der Fokus lag im Konstruktiven und vor allem im Wirtschaftlichen.[176]

Neues bzw. Altes Qualitätsbewusstsein? Das Grazer Modell.

Im Jahr 2006 wurde im Grazer Gemeinderat ein 4-Punkte-Konzept zur „nachhaltigen Stadtentwicklung und Sicherung der Baukultur“[177] einstimmig angenommen. Die vier Instrumente des sogenannten Grazer Modells sehen ein Stadtforum („…als Think Tank mit visionärem Charakter“[178]), auf den Gebietscharakter bezogene, flächendeckende Bebauungsleitlinien als Gestaltungsvorschreibung, einen Planungstisch als Service für eine Vorbegutachtung von Projekten und ein verändertes Wettbewerbswesen vor.[179] Nach einer Evaluierung des Grazer Modells

175 Wallmüller, Fabian: Endstation Einheitsbrei?, 26.07.2006, http://www.gat.st/news/endstation-einheitsbrei, in: www.gat.st, 27.09.2017.

176 Vgl. Kristan, Siegfried: AK Wohnbau, https://www.youtube.com/watch?v=JC4McLMOgQw, in: www.youtube.com, 27.09.2017.

177 Unbekannt: „Grazer Modell“ - Ende gut, alles gut?, 20.10.2006, http://gat.st/news/grazer-modell-ende-gut-allesgut, in: www.gat.st, 27.09.2017.

178 Redaktion GAT Graz Architektur Täglich: Status Quo „Grazer Modell“ zur Qualitätssicherung der Grazer Stadtgestalt, 07.03.2006 , http://www.gat.st/news/status-quo-grazer-modell-zur-qualitaetssicherung-der-grazer-stadtgestalt, in: www.gat.st, 27.09.2017.

179 Vgl. Unbekannt: „Grazer Modell“ - Ende gut, alles gut?, 20.10.2006, http://gat.st/news/grazer-modell-ende-gut-allesgut, in: www.gat.st, 27.09.2017.



Abb.12: Wohnbau Peter-Rosegger-Straße Graz, Nusmüller Architekten, 2015



Abb.13: Geidorf Hoch3, purpur, 2012-2014

wurden Stadtforum und Bebauungsrichtlinen ausgesetzt und im Jahr 2012 durch einen „Fachbeirat für Baukultur“ ersetzt. Dieses Expertengremium bezieht seither zu Projekten außerhalb der Altstadtschutzzone mit mehr als 2000m² Bruttogeschossfläche (oberirdisch; ausgenommen Gewerbeflächen) Stellung. Eine positive Befundung ist für ein späteres positives beurteiltes Bauverfahren notwendig. Eine weitere relevante und konkrete Auswirkung auf das Tun der Architektenschaft hat das im Grazer Modell vorgesehene Wettbewerbswesen. So müssen nun private Investoren ab einer Projektgröße von 3000m² Bruttogeschossfläche einen (geladenen) Wettbewerb ausschreiben. Das Siegerprojekt des jeweiligen Wettbewerbes entgeht einer Beurteilung des „Fachbeirates für Baukultur“, wenn das Jurymitglied des Fachbeirates dem Siegerprojekt zugestimmt hat.[180] Konkret soll so vermehrt Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung, auf Investorenprojekte und Projekte an sogenannten „Hot-Spots“ genommen werden[181] - als eine Art Qualitätssicherung, die Wettbewerbe grundsätzlich mit sich bringen. So wurden auch Wettbewerbe für Wohnbauten durchgeführt, wie zum Beispiel für den Wohnbau Peter-Rosegger-Strasse (Nussmüller Architekten), das innerstädtische Karree Korösistraße/Lange Gasse (purpur) oder auch den Wohnbau Laimburggasse

180 Vgl. Stadt Graz: Fachbeirat für Baukultur: http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/3737498/DE/, 27.09.2017 sowie Vgl. Redaktion GAT Graz Architektur Täglich: Graz bekommt einen Fachbeirat für Baukultur, 16.12.2010, http://www.gat.st/news/graz-bekommt-einen-fachbeirat-fuer-baukultur, 27.09.2017.

181 Vgl. Unbekannt: „Grazer Modell“ - Ende gut, alles gut?, 20.10.2006, http://gat.st/news/grazer-modell-ende-gut-allesgut, in: www.gat.st, 27.09.2017.



Abb.14: Wohnbau Laimburggasse Graz,
Gangoly & Kristiner Architekten, 2011-2013

(Gangoly & Kristiner Architekten).[182] Letzterer zeigt beispielsweise, dass man sich trotz aller Bemühungen (Wettbewerbe, usw.) nicht von einer in erster Linie ökonomischen Herangehensweise trennen kann. So schwingt bei diesem Wohnbau im Grazer Bezirk Geidorf unterschwellig ein sozialer Aspekt, getrieben von Profit, mit. Die Architekten fanden zu einer Bebauung mit drei achtgeschossigen Türmen, die entstehenden Freiflächen sind beinahe zur Gänze den wenigen im Erdgeschoss liegenden Wohnungen zugeordnet, damit der Investor wie gewünscht mit diesen privaten Gärten zahlungskräftigere Käufer an Land ziehen kann. Der restlich verbliebenen, deutlichen Mehrheit der Bewohner bleibt der Weg zu einem der anliegenden Parks.

Wechselwirkung von Politik und (Wohnbau-) Architektur

Durch das Modell Steiermark ist es in etwa zwei Jahrzehnten gelungen, zwischen Architekten, Bauherrenschaft und Politik eine konstruktive Debatte aufzubauen[183] und auf den Wohnbau einen - prinzipiell positiven - Einfluss zu nehmen. Mit dem Verlust dieses Diskurses in der breiten Gesellschaft ist auch ein Verlust der individuellen räumlichen und gestalterischen Qualität zu erkennen. Die Wettbewerbe sind zwar (zumindest in Graz) gekommen, eine wirkliche Weiterentwicklung aus dem Modell Steiermark ist aber nicht zu erkennen. Dies liegt vielleicht daran, dass

182 Vgl: Stadt Graz: Architekturwettbewerbe, http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10137225/2858079/, in: www.stadtentwicklung.graz.at, 27.09.2017.

183 Vgl. Dreibholz, Wolfdieter: Architektur und Politik, http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/10092910/2168749/, in: http://kultur.steiermark.at, 27.09.2017.

das Grazer Modell durchwegs als Kompromiss, als bequemer Mittelweg zu sehen ist. Denn was passiert mit den Projekten mit einer Bruttogeschossfläche von weniger als 2000m²? Weiterer Kritikpunkt ist auch der städtebauliche Maßstab, der zwar angestrebt war aber in der Praxis als fehlend zu bezeichnen ist - generell stand dem Grazer Modell von Beginn an eine breite Skepsis gegenüber.[184] Auch eine direkte Verknüpfung mit der steirischen Wohnbauförderung, wie im *Modell Steiermark*, ist nicht gegeben. Dies ist sicherlich auch dem Umstand geschuldet, dass das *Grazer Modell* von der Stadt selbst für ihr Gebiet initiiert wurde und nicht seitens des Landes. Um Synergien mit der Geschosswohnbauförderung zu nützen, würde ein politischer Konsens, mit einer entsprechenden Debatte, zwischen dem Land Steiermark und seiner Landeshauptstadt nötig sein. Es bleibt zu hoffen, dass über das Zusammenspiel von der Architektur unseres täglichen Lebens, den Verantwortlichen in der Politik und der auftraggebenden Seite (Bauträger, Investoren) wieder eine Diskussion in der breiten Öffentlichkeit erfolgt und der Architektur „wieder jener politisch inhaltliche Stellenwert zugeordnet wird, der es ermöglicht, die kreativ-intellektuellen Qualitäten der steiermärkischen Architektur (…) wieder voll zur Geltung kommen zu lassen.“[185]

184 Vgl. Chramosta, Walter, 13.07.2015: Der Grazer „Stadtdialog“ sucht die Stadt, http://gat.st/news/der-grazer-stadtdialogsucht-die-stadt, in: www.gat.st, 27.09.2017.

185 Ebda.

1.2 gentrifizierung als folge einer stadtteilentwicklung

Definition und Begrifflichkeit

Als Folge von Aufwertungsprozessen von Stadterneuerungen bzw. Stadtumbauten ist die Gentrifizierung zu nennen. Gentrifizierung beschreibt eine Aufwertung eines Wohngebietes in sozialer und physischer Hinsicht,[186] einschließlich einer Veränderung des ursprünglichen Charakters des Gebietes. Die ursprüngliche statusniedrigere Bevölkerung wird durch eine statushöhere Bevölkerung ausgetauscht.[187] Der Begriff „Gentrification" wurde von Ruth Glass 1964 aufgrund der Beobachtung entwickelt, dass sich in ehemaligen Arbeitervierteln in London nun vermehrt mittelständische Familien niederlassen und dadurch der Charakter dieses Gebietes verändert wird. Die Begrifflichkeit bezieht sich in Anlehnung an den englischen Landadel des 18. Jahrhunderts, der in die Städte zog und dort eine soziale Veränderung herbeigeführt hatte (gentry: niedriger Adel, gesellschaftliche Oberschicht).

Bedroht von Gentrifizierungsprozessen sind vorwiegend innerstädtische Quartiere, deren Gebäude überwiegend einen schlechten Zustand aufweisen und durch vergleichsweise niedrige Grundstücks- und Mietpreise gekennzeichnet sind. Bewohnt werden gentrifizierungsgefährdete Gebiete von statusniedrigen Personengruppen. Verstärkt wird dieser Umstand durch vorgesehene oder bereits geplante Sanierungs- bzw. Erneuerungsgebiete der Stadtentwicklung.[188]

Phasen des Gentrifizierungsprozesses

Das Wesen der Gentrifizierung wird bestimmt durch eine zeitliche Dimension. Es ist dies ein Prozess der wie folgt in Phasen, die ineinander fließend übergehen,

186 Vgl. Pristl/Naefe: Gentrification und Wohnmilieus, http://www.uni-kassel.de/fb13/su/seminar/pdf/Gentrification%20und%20Wohnmilieus%20SW.pdf, 02.10.2017.
187 Vgl. Friedrichs/Kecskes 1996, 14.
188 Vgl. Pristl/Naefe: Gentrification und Wohnmilieus, http://www.uni-kassel.de/fb13/su/seminar/pdf/Gentrification%20und%20Wohnmilieus%20SW.pdf, 02.10.2017.

gegliedert werden kann:

_erste Phase

Personen, mit niedrigen Einkommen, aber einem besseren Bildungsstatus ziehen in das Gebiet. Die Haushalte dieser „Pioniere“ setzen sich zumeist aus ein bis zwei Personen, meist ohne Kinder, zusammen. Sie gehören kreativen und eher prekären Berufsgruppen an, wie zum Beispiel Künstler, Fotografen und Studenten. Die Grundstückspreise bleiben noch niedrig, punktuell werden Modernisierungsmaßnahmen getroffen, die vereinzelte Mietsteigerungen zur Folge haben. Das Image des Quartiers selbst verändert sich allerdings noch nicht. Auch eine Verdrängung findet noch nicht statt, die Pioniere bedienen sich an den freien Wohnungen.

_zweite Phase

Die Gruppe der Pioniere wird größer und von sogenannten „Gentrifiern“ gefolgt. Diese Personen, zumeist Paare mit oder ohne Kinder, verfügen über eine höhere Schulbildung und ein höheres Einkommen. Die Wandlung zu einem „guten“ Wohngebiet ist absehbar und lockt vermehrt solche risikoscheuen Personengruppen in das Viertel. Die Erneuerungsvorhaben steigen, bei Investoren gilt das Gebiet als zukunftsträchtig und auch der Kreditwille der Bankenschaft steigt. Die Grundstücks- und Mietpreise sind zwar noch moderat, steigen aber. Dadurch und durch den erhöhten Nachfragedruck kommt es zum Wegzug erster alteingesessener Haushalte. Das Quartiersimage selbst beginnt sich zu verändern. Neue Geschäfte, Betriebe und Szenelokale entstehen. Die Gegend wird innerhalb der Stadt bekannter und der Wandel wahrgenommen.

_dritte Phase

Der Zuzug von Gentrifiern erhöht sich - auch durch eine verstärkte Medienwirksamkeit des Gebietes und eine gut verdienende Bevölkerungsschicht nimmt zu. Während ältere Bewohner positiv auf die Veränderungen reagieren, beklagen die Pioniere den Verlust der zuvor entstandenen „bunten“ Vielfalt. Erste soziale Konflikte entstehen. Unter Umständen formiert sich ein organisierter Widerstand. Das

Wohnen wird vermehrt zu einem Spekulationsgeschäft, Mietkosten steigen und werden gleichzeitig vermehrt von Eigentumswohnungen zurückgedrängt. Eine „stärkere Kapitalisierung des Wohnungswertes“[189] wird erreicht. Zahlreiche neue Geschäfte siedeln sich an, während alte Betriebe ihren Besitzer wechseln und ihre Kundschaft erweitern. Neben den alteingesessenen Personengruppen ziehen nun auch die Pioniere aus diesem Gebiet fort, begründet durch höhere Mieten, durch Umwandlungen und dem neuen Charakter des Quartieres, welches sie selbst begonnen haben zu verändern.

_vierte Phase

In dieser Phase kommt es nun fast ausschließlich zu einem Zuzug von Gentrifiern, mit einem höheren Einkommen als jenes der Gruppen aus den vorherigen Phasen. Auch besonders risikoscheue Personen und Familien ziehen in das Gebiet, das nun den Wandel zu einem attraktiven Wohngebiet mit gutem Ruf vollständig vollzogen hat. Die Grundstückspreise steigen weiter und Investoren modernisieren bzw. errichten vermehrt Gebäude. Der Fokus liegt auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - das Gebiet gilt als sichere Anlage des Kapitals. Der Wegzug der ursprünglichen Bewohnerschaft und von der Pioniere setzt sich verstärkt fort. Durch die vermehrte Fokussierung auf Eigentumsverhältnisse sind aber auch frühe Gentrifier von der Verdrängung betroffen.

Aus diesen Phasen lassen sich folgende Merkmale einer Gentrifizierung ableiten:

- erhöhte Nachfrage nach Wohnraum als Beginn
- entwickelt ab einem gewissen Punkt eine Eigendynamik
- „Emergenz-Effekt“ ohne Absicht durch Pioniere selbst ausgelöst
- veränderte Sozialstruktur zeigt sich in veränderter baulicher Umgebung
- Allgemeine Auswirkungen: steigender Bodenwert (Grundstücke und Mieten), Imagewandel und Verdrängungseffekte[190]

189 Pristl/Naefe: Gentrification und Wohnmilieus, http://www.uni-kassel.de/fb13/su/seminar/pdf/Gentrification%20und%20Wohnmilieus%20SW.pdf, 02.10.2017.
190 Vgl. Ebda.



Abb.15: Mainzer Straße in Berlin-Friedrichshain, 1990



Abb.16: Mainzer Straße in Berlin-Friedrichshain, 2006

Als historisches Beispiel kann neben der begriffsbestimmenden Verdrängung durch den englischen Landadel der Pariser Stadtumbau durch Haussmann im 19. Jahrhundert erwähnt werden. Hierbei wurden zentrumsnahe Arbeiterbezirke zugunsten der Bourgeoisie zerstört - das Proletariat wurde an den Stadtrand verdrängt.[191] In den 1960er Jahren war die Gentrifizierung „nicht nur weit verbreitet, sondern auch stark integriert in städtische und globale Prozesse.“[192] Der aufkommende Wettbewerb des globalen Marktes mit Deregulierungen, Privatisierungen und dem Zurückdrängen des Sozialstaates macht die Gentrifizierung zum „Markenzeichen der ‚Globalen Städte‘“[193] und zeigt, dass die Gentrifizierung konform mit neoliberalen Ideen geht.

Bekannte Beispiele von gentrifizierten Gebieten in Europa sind beispielsweise die Docklands in London oder die Stadtteile Kreuzberg, Friedrichshain und Prenzlauer-Berg in Berlin.[194]

191 Vgl. Kraschitz 2014, 30.
192 Ebda.
193 Ebda.
194 Vgl. Ebda. 32-37.

Während die Gentrifizierungsprozesse kaum anderswo in Europa so stark aufgetreten sind wie in London (enormes Flächenausmaß, ehemaliges Industriegebiet entwickelte sich zu einer Gated-Community), wo von einer Super-Gentrification gesprochen werden kann, handelt es sich in Österreich um eine „sanfte bzw. klassische Gentrification“[195] (eine klassische Gentrifizierung ist auch jene in den Berliner Stadtteilen). In Wien weisen einige Stadtteile Gentrifizierungstendenzen bzw. -entwicklungen auf (z.B. Leopoldstadt), allerdings konnte man mittels dem Sozialen Wohnbau in Wien den Prozess der Gentrifizierung beeinflussen und zum Teil bremsen.[196] Nun stellt sich die Frage, ob sich auch in Graz Gentrifizierungprozesse samt ihren Folgen der Verdrängung nachweisen lassen. Trotz der vergleichsweisen geringen Größe der Stadt Graz lassen sich bei Gebieten im Bezirk **Lend** Gentrifizierungsaspekte feststellen, die nachfolgend betrachtet werden.

Geschichtlicher Abriss: Lend

Der Grazer Bezirk Lend ging, gemeinsam mit dem Bezirk Gries, aus der früheren „Murvorstadt“ heraus. Die Murvorstadt ist im Unterschied zur Inneren Stadt „im Fluss“[197] an wesentlichen übergeordneten Straßenverbindungen in Nord-Süd-Richtung (Verbindung Wien-Triest)[198] bzw- Ost-West-Richtung (heutige Annenstraße) entstanden. Die Ansiedlung erfolgte zunächst von der Mur entfernt, erst das Eindämmen der Überschwemmungsgefahr ermöglichte im 15. Jahrhundert eine Ansiedlung in der Nähe der Mur, dem Kern der Murvorstadt. Aufgrund der ungesicherten und dadurch wenig begehrten Lage außerhalb der

195 Kraschitz 2014, 53.
196 Vgl. Ebda.
197 Dienes/Kubinzky 1991, 9.
198 Vgl. Dienes/Kubinzky 1995, 4-5.

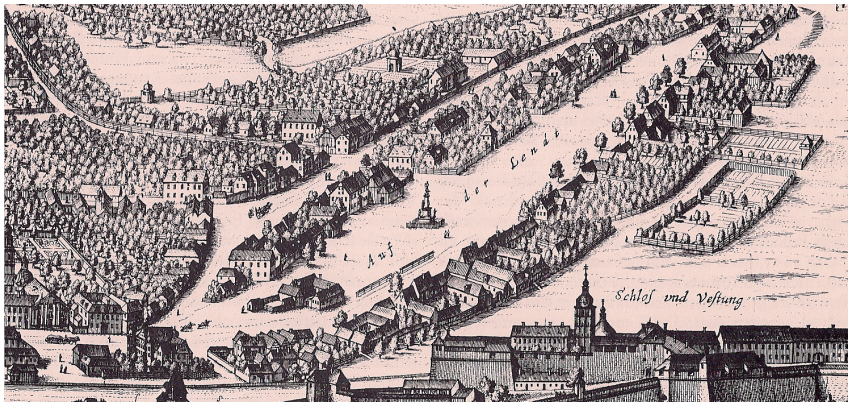


Abb. 17: Lendplatz um 1600
Münzer, Edith: Was die Murvorstadt erzählt, Graz 1979, Seite 29



Abb. 18: aktuelles Luftbild Mariahilferviertel Lend, Graz

Stadtbefestigungsanlagen, siedelten sich am rechten Murufer (in Fließrichtung, westlich der Inneren Stadt) vorwiegend Arme an.[199] Die Armut war allgegenwärtig, genauso wie eine schlechte Wohnqualität. Viele lebten am Existenzminimum und wohnten auf engstem Raum - die Murvorstadt galt als Seuchenherd.[200] Im Zuge der Industrialisierung erfuhr auch Graz ein enormes Bevölkerungswachstum, in der Zwischenkriegszeit des 20. Jahrhunderts betrug der Bevölkerungsstand rund 30.000 Personen. Der Unterschied zwischen linkem und rechtem Murufer verstärkte sich und die Arbeiterschicht nahm deutlich zu. Aufgrund des Zweiten Weltkrieges halbierte (!) sich die Einwohnerzahl auf knapp 15.000 Bewohner.[201] Die Bezirke Gries und Lend erwiesen sich auch als primäres Luftangriffsziel. Der Wiederaufbau der Nachkriegszeit löste eine Neubauwelle aus, die teilweise wenig Rücksicht auf historisch wertvolle Gebäude nahm und einer steigenden Motorisierung Tribut zollte.

Gegen Ende des letzten Jahrhunderts veränderte sich der Bezirk Lend stetig. Neben großflächigen Wohnungsneubauten (z.B. im Gebiet des Kalvariengürtels), versuchte man den Bezirk mit Bauvorhaben (z.B. Europaplatz, Annenpassage, Erweiterung Annenhofkino) aufzuwerten und zu attraktivieren. Doch die in dieser Hinsicht konkurrierende Innere Stadt erschwerte dies und so forderte die konsumorientiere Entwicklung kleinere Betriebe als Opfer. Bis zur Jahrtausendwende entwickelte sich eine Leerstandsproblematik, vor allem im innenstadtnahen Bereich des Südtirolerplatzes und der Mariahilferstraße.[202] Der Rahmen des Kulturhauptstadtjahres 2003 sollte eine Änderung dieser Situation herbeiführen.

Das Lendviertel

Das Lendviertel oder auch Mariahilferviertel, also jener Bereich der zwischen Annenstraße im Süden und einschließlich Lendplatz im Norden (Keplerstraße), bzw.

199 Vgl. Dienes/Kubinzky 1991, 9-11.
200 Vgl. Kraschitz 2014, 61.
201 Vgl. Dienes/Kubinzky 1991, 33.
202 Vgl. Kraschitz 2014, 69.



Abb.19: Das Eiserne Haus 1847-48

der Mur im Osten und dem Volksgarten im Westen, beherbergte zunächst das Rotlichtmilieu und kleine Handwerksbetriebe. In den 1990er-Jahren entwickelte sich aufgrund der einkommensschwachen Bevölkerung und der geringen Kaufkraft eine Distanzierung des Bezirkes, dem der Zerfall der Geschäftsstruktur folgte.[203] Im Anschluss wurde die Stadtpolitik wieder auf den Stadtteil „jenseits der Mur“ aufmerksam - der Mariahilferplatz wurde neu gestaltet, der Mursteg errichtet und die Mariahilferstraße zur Fußgängerzone. Dieser Trendwechsel ging auch einher mit dem Ansiedeln neuer Lokalitäten und dem allmählichen Zuzug der kreativen Bevölkerungsschicht. Die Attraktivierung des Gebietes - durch die Neugestaltung des Lendplatzes im Jahr 2000, Projekten wie das Hotel Mercure und einer infrastrukturellen Ausweitung - erfuhr im Jahr 2003 seinen Höhepunkt. Das Jahr der Kulturhauptstadt veränderte mit architektonischen Interventionen, allen voran das Kunsthaus, das Viertel. Investoren wurden vermehrt auf das Gebiet aufmerksam und die Kreativszene wuchs: „Viele Ateliers, Büros, Geschäfte und Lokale siedelten sich im Viertel an und die Mariahilferstraße entwickelte sich zur Kunstmeile.“[204]

Gentrification light

In jüngster Vergangenheit hat sich das Mariahilferviertel aufgewertet und zu einem „bunten“ und „hippen“ Stadtteil entwickelt, der durch Vielfalt in kultureller

203 Vgl. Schurl 2007, 51.
204 Kraschitz 2014, 82.



Abb.20: Das Eiserne Haus, vor dem Umbau zum Kunsthaus



Abb.21: Kunsthaus und Eisernes Haus 2003

und sozialer Hinsicht einen Charakter entwickelt hat, der für die kreative Klasse besonders anziehend ist. Gemäß einer Studie der Grazer Karl-Franzens-Universität kann man den Wandel des Grazer Mariahilferviertels als gemäßigte Gentrifizierung bezeichnen - als „Gentrification light“.[205] Dieser Begriff bezeichnet den Umstand, „dass Aufwertungsprozesse nicht notwendigerweise in einer vollständigen Transformation des Quartiers münden.“[206] Aufwertungstendenzen „hinterlassen soziale Spuren und führen zu kleinteiliger sozialer Polarisierung.“[207]

Das heterogene Angebot an gastronomischen, kulturellen, kreativen und gewerblichen Einrichtungen brachte eine Attraktivierung mit sich, die für einen Zuzug von Gentrifiern sorgte. Investorentätigkeiten und Aufwertungen ganzer Häuserzeilen (entlang des Lendkais) sorgten für einen Anstieg der Grundstückspreise und eine generelle Anpassung der Mieten an das linke Murufer,[208] was zu ersten Abwanderungsprozessen zu benachbarten Stadtteilen (z.B. Gries) führte bzw. führt. Dies kann als zweite Gentrifizierungsphase gesehen werden.[209]

In jüngster Vergangenheit lässt sich ein Aspekt beobachten, der auf eine weitere Veränderung der sozialen Struktur im Lendviertel hindeutet: es entsteht

205 Mracek, Wenzel: Gentrification light – Stadtteilaufwertung als diskontinuierlicher Prozess, http://www.gat.st/news/gentrification-light-stadtteilaufwertung-als-diskontinuierlicher-prozess, 02.10.2017.
206 Lehner 2010, 34.
207 Ebda.
208 Vgl. LQI 2013, 61.
209 Vgl. Kraschitz 2014, 84-85.



Abb.22: Kunsthauscafe, Südtirolerplatz



Abb.23: Die Scherbe, Stockergasse

eine Art „Homogenisierung der Geschäfts-, Lokal- und Wohnstruktur“,[210] die sich im Zuzug einer ökonomisch gefestigten Mittelschicht abbildet. Durch verstärkt auftretende Wohnungsneubauten, die in der Rechtsform des Eigentums errichtet werden, wird bewusst eine einkommensstarke Zielgruppe angesprochen. Solche Wohnungen gelten auch als sichere Wertanlage in Form von sogenannten Anlegerwohnungen.[211] Die finanziell schwächere Schicht ist dadurch am Wohnungsmarkt klar benachteiligt.

Das Lendviertel ist nachwievor von Diversität geprägt und auch die Aufwertung wird prinzipiell positiv vernommen[212]. Darüber hinaus ist der Migrationsanteil im Bezirk Lend weiterhin im gesamtstädtischen Vergleich (19,6% Nicht EU-Bürger), abgesehen vom Bezirk Gries (24,52% Nicht-EU-Bürger)[213], nirgendwo höher. Dennoch können, vor allem durch private Investorentätigkeiten und der zunehmenden Errichtung von Eigentumswohnungen, Aspekte der dritten Gentrifizierungsphase wahrgenommen werden. Im Endbericht der Analyse zur residenziellen Segregation im Auftrag der Stadt Graz, wird im Zusammenhang mit den genannten Wohnungsneubauprojekten auf eine Segregation hingewiesen:

> „Durch den Zuzug in den letzten Jahren ist es zu einer Veränderung der Sozialstruktur gekommen. So sind in den Neubauten im Norden

210 Ebda, 85.
211 Vgl. LQI 2013, 48-49.
212 Vgl. Ebda 61.
213 Vgl. Stadt Graz: Bevölkerungsstatistik per 1.1.2017, 39, http://www1.graz.at/Statistik/Bevölkerung/Bevoelkerung_2016_final.pdf, 01.10.2017.



Abb.24: LendLoft vor dem Umbau



Abb.25: Lendwirbel

> des Lendplatzes vorwiegend Menschen mit höherem Bildungsniveau und damit korrelierend höheren Einkommen zugezogen. MigrantInnen leben in diesem Bereich häufiger in unsanierten Altbeständen. Somit ist teilweise eine Segregation nach den Kriterien Staatsbürgerschaft und sozialer Status auf ‚Häuserebene' gegeben."

Diese Aussage bezieht sich nicht mehr unmittelbar auf das Mariahilferviertel, sondern zeigt eine zu erwartende Ausweitung von sozialräumlichen Transformationen - hier im nördlichen Bereich des Lendplatzes. Auch im südlichen Bereich der Annenstraße, im Bereich des Griesplatzes ist eine vermehrte Bautätigkeit von privaten Investoren auszumachen. Darüber hinaus zeigt auch die Stadt selbst Interesse in der Entwicklung des Bereiches um den Griesplatz.[214] Es bleibt also abzuwarten, ob sich Gentrifizierungstendenzen auch auf die „aufstrebenden Viertel" nördlich und südlich des Mariahilferviertels ausdehnen und ob sich die Grazer „Gentrification light" einem vollständigen Wandel der sozialräumlichen Struktur unterziehen lässt.

214 Vgl. Stadt Graz: Neugestaltung Griesplatz, http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/6501103/DE/, 01.10.2017.

1.3 randgruppen der gesellschaft

In den vorangegangen Kapiteln war vermehrt von ökonomisch schwachen Personen oder von „denen die übrig bleiben“ die Rede. Im Folgenden Kapitel soll abgesteckt werden, von welchen Personengruppen hier die Rede sein kann.

Als statistische Grundlage für die Betrachtung armutsgefährdeter Schichten dient die EU-SILC-Erhebung (European Community Statistics on Income and Living Conditions), die im Rahmen der europäischen Sozialstatistik Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten thematisiert. Ferner ermöglicht diese Statistik Lebenssituationen hinsichtlich der Beschäftigungs- und Wohnverhältnisse sowie subjektive Empfindungen der Bevölkerung nachzuzeichnen.[215]

Armutsgefährdung in Österreich

Prinzipiell gilt man nach EU-Konvention als armutsgefährdet, wenn das Haushaltseinkommen (nach EU-Skala gewichtetes Äquivalenzeinkommen, einschließlich Sozialeinkommen[216]) unter 60% des Medians zu liegen kommt. Gemäß

Haushaltstyp	**äquivalisiertes Haushaltseinkommen < 60% des Medians**	
	Jahreswert	**Monatswert**
Einpersonenhaushalt	€ 14.217	€ 1.185
1 Erwachsener + 1 Kind	€ 18.482	€ 1.540
2 Erwachsene	€ 21.325	€ 1.777
2 Erwachsene + 1 Kind	€ 25.590	€ 2.133
2 Erwachsene + 2 Kinder	€ 29.855	€ 2.488
2 Erwachsene + 3 Kinder	€ 34.120	€ 2.843

Kind = unter 14 Jahre

Abb.26: Armutsgefährdungsschwelle gemäß EU-SILC 2016

215 Vgl. EU-SILC 2016, 8.
216 Vgl. Ebda, 16.

den aktuellen Zahlen laut EU-SILC 2016 liegt diese Armutsgefährdungsschwelle für eine Person bei 14.217€ pro Jahr (ca. 1.185€/Monat). Für Mehrpersonenhaushalte erhöht sich diese Schwelle (Siehe Abb.26).[217] Die Armutsgefährdungsquote (Anteil der armutsgefährdeten Personen im Bezug zur Gesamtbevölkerung) liegt in Österreich bei 14,1%. Im Bundesländervergleich ist diese Quote in Wien am höchsten (19,8%), in Niederösterreich am geringsten (9,7%). Die Armutsgefährdungsquote in der Steiermark liegt bei 13,6%. Umgerechnet auf die Gesamtbevölkerung (Stand 01.01.2016: 1.232.012 Personen[218]) bedeutet dies, dass in der Steiermark rund 167.550 Menschen von Armut gefährdet sind.[219] Für Graz selbst zeigt EU-SILC in dieser Hinsicht keine Daten, sehr wohl gehen aber Daten für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner (neben Graz sind dies Salzburg, Linz und Innsbruck[220]) hervor. Demnach sind in diesen Gemeinden 19% der Bevölkerung armutsgefährdet. In konkreten Zahlen bedeutet dies, dass in Graz, bei einem Bevölkerungsstand von 280.258 Personen (01.01.2016[221]), rund 53.250 Personen an bzw. unter der Armutsgefährungsschwelle leben.[222]

Auf Basis des äquivalisierten Einkommens (2016: 23.694€ pro Jahr) können drei Gruppen gebildet werden: eine niedrige Einkommensgruppe, welche die Armutsgefährdungsschwelle als Obergrenze hat, eine mittlere Einkommensgruppe für Menschen mit einem Einkommen bis 42.650€ pro Jahr (180% des Medians) und eine Gruppe mit hohem Einkommen (über 42.650€/Jahr).[223] Wie in Abb. 27 gezeigt, verschiebt sich die Armutsgefährdungsquote der Stadt gegenüber der des gesamten Bundesgebietes. Interessant ist hierbei, dass sich die mittlere Einkommensschicht um rund 10% verringert, wodurch auf eine stärkere

217 Vgl. Ebda, 10-11.
218 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnbevölkerung insgesamt, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a49ccd61/Wbinsgesamt-16.pdf, 17.09.2017.
219 Vgl. EU-SILC 2016, 11.
220 Vgl. Ebda, 20.
221 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnbevölkerung insgesamt, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a49ccd61/Wbinsgesamt-16.pdf, 17.09.2017.
222 Vgl. EU-SILC 2016, 37.
223 Vgl. Ebda, 16.

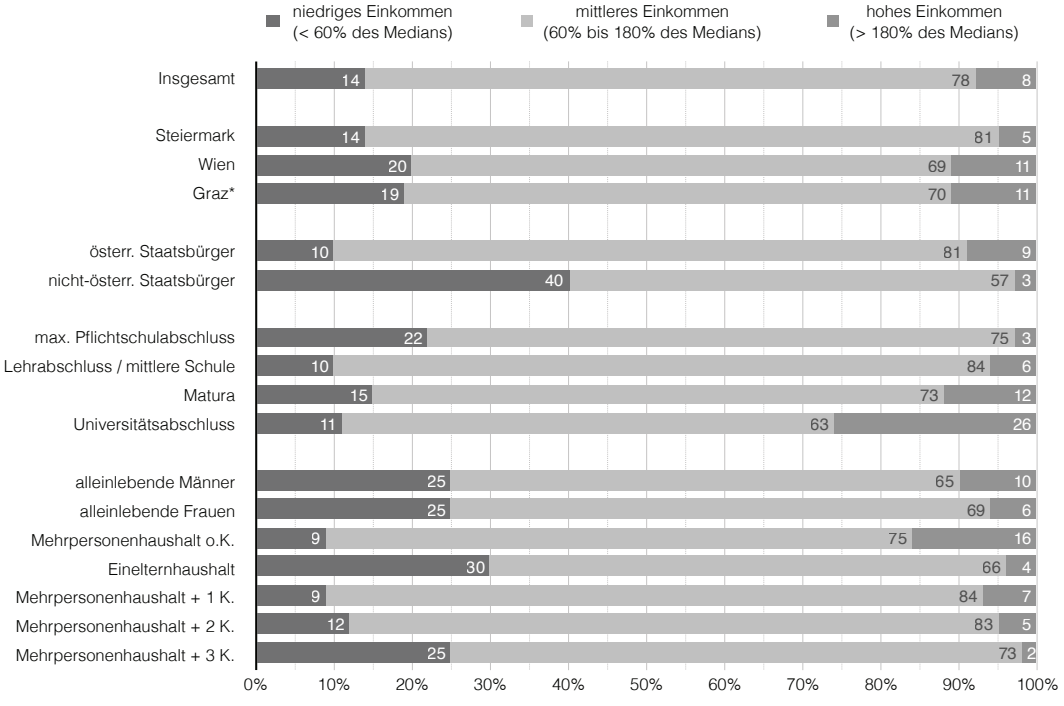


Abb.27: Verteilung der Einkommensgruppen nach soziodemographischen Merkmalen (EU-SILC 2016)

Polarisierung der Bevölkerung hinsichtlich ihres Einkommens geschlossen werden kann. Aufschlussreich ist auch die Betrachtung der Einkommensgruppen in Bezug zu soziodemographischen Merkmalen. So ist erwartungsgemäß bei Personen, welche als höchsten Bildungsabschluss einen Pflichtschulabschluss besitzen, die Armutsgefährdungsquote mit 22% am höchsten. Bemerkenswert ist aber, dass diese Quote bei Personen mit Lehrabschlüssen am niedrigsten ist (10%), niedriger als bei Personen mit Universitätsabschlüssen (11%) und Matura (15%). Die Armutsgefährdungsquote nach der jeweiligen Familiensituation, zeigt dass Haushalte mit nur einem Elternteil zu 30% armutsgefährdet sind, gefolgt von Familien mit drei Kindern und alleinstehenden Männern und Frauen (je 25%). Enorme Unterschiede zeigen sich bei der Betrachtung des Einkommens österreichischer bzw. nicht-österreichischer Staatsbürger. [224]

Vielschichtigkeit von Armut

Die oben behandelte Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet in erster Linie

224 Vgl. Ebda, 37.

die ökonomische Situation dieser Personen. Wenn man den Begriff „Armut“ an sich näher beschreiben möchte, wird relativ schnell erkennbar, dass es sich hierbei nicht nur um eine rein finanzielle Betrachtung handeln muss. Sowohl im allgemeinen Sprachgebrauch, als auch in der Fachliteratur wird das „Armsein“ aufgrund seiner Vielschichtigkeit unterschiedlich beschrieben. Allgemein wird unter Armut ein materieller Mangelzustand verstanden, der Personen in die Lage einer existenzbedrohenden Mittellosigkeit zieht. Im Gegensatz zu dieser absoluten Armutsbeschreibung, ist eine solche Lebenssituation - neben dem persönlichen Empfinden - immer relativ zu dem Lebensumfeld zu sehen, in dem man sich gerade befindet. Für eine bestimmte Gesellschaft stellt eine gewisse Mangelsituation eine Benachteiligung jener Personen dar. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch der Maßstab, in dem die Armut gemessen wird (hier: z.B. gewisses Einkommen oder fehlende Güter) als relativ zu sehen ist: „Was in unserer Gesellschaft als arm gilt, ist für uns gültig. Dies muss nicht zwangsläufig in gleichen Maßen für Gesellschaften gelten, in denen andere Werte herrschen.“[225]

Die, relativ gut in Zahlen zu messende, ökonomische Armut hat allerdings eine wesentlich komplexere und diffusere soziale Armut zur Folge. Wenn jemand wenig oder keine Ressourcen zur Verfügung hat, um ein der Gesellschaft angepasstes Leben zu führen, wird diese Person auf lange Sicht gesehen kein aktiver Teil dieser Gesellschaft werden und erfährt eine soziale Ausgrenzung.[226] Diesen Umstand nimmt die EU-SILC-Erhebung als Grundlage, um eine „Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung“[227] zu beschreiben. Dafür werden drei Merkmale definiert:

_*Armutsgefährdung:* Armutsgefährdungsschwelle (siehe oben).

_*Erhebliche materielle Benachteiligung:* Umstand, wenn sich der betreffende Haushalt eine bestimmte Anzahl an definierten Gütern bzw. Bedürfnissen nicht leisten kann.

_Niedrige Erwerbsintensität: z.B. Arbeitslosigkeit, Unterbeschäftigung.[228]

225 Scheucher 2016, 25.
226 Vgl. Ebda. 23-26.
227 Statistik Austria: SILC Nachrichten 2017.
228 Vgl. Ebda.sowie EU-SILC 2016, 25.

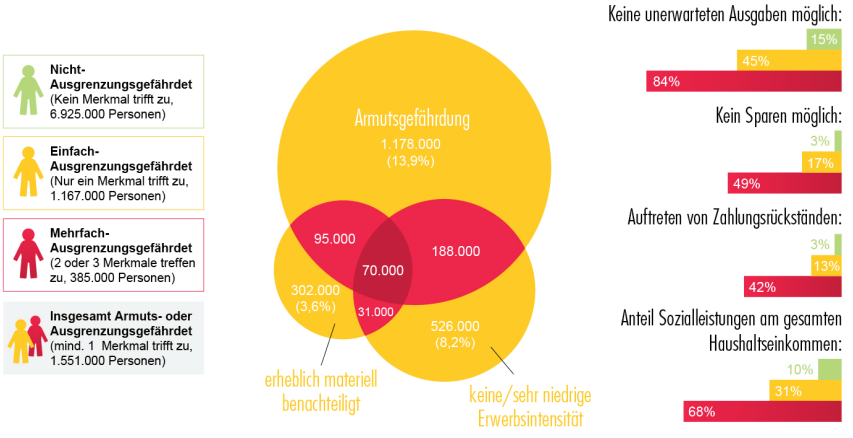


Abb.28: Armuts- und Ausgrenzungs-gefährdung gemäß EU-SILC (hier: Statistik 2015)

Demnach sind, wie in Abbildung 28 dargestellt, neben der bereits erläuterten 14%igen Armutsgefährdungsquote, knapp 4% erheblich materiell depriviert und 8% gehen keiner oder nur einer geringen Erwerbsintensität nach.[229] In konkreten Zahlen bedeutet dies, dass auf rund 1,5 Mio. Menschen in Österreich zumindest ein Merkmal der Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung zutrifft. 385.000 Personen sind zudem mehrfach ausgrenzungsgefährdet, bei etwas weniger als einem Prozent der Bevölkerung treffen alle drei Ausgrenzungsmerkmale zu.[230]

Fazit: Armutsgefährdete Bevölkerungsschichten

Zusammenfassend können Personen, die den folgenden Gruppen angehören, als verstärkt armutsgefährdet angesehen werden:

_alleinstehende Personen:

25% der Männer und Frauen, die alleine leben, führen ein Leben unter der Armutsgefährdungsschwelle. Kritik an dieser EU-SILC Statistik kommt von einer Studie über Armut vom IFA-Steiermark: Hier wird auf eine Unterschätzung der Armutsgefährdung von Frauen hingewiesen. Frauen ist der Zugang zu

229 Vgl. EU-SILC 2016, 80.
230 Vgl. Ebda bzw. Statistik Austria: SILC Nachrichten 2017

Ressourcen erschwert und gehen weniger und vor allem schlechter bezahlten Erwerbstätigkeiten nach. Begründet wird diese Benachteiligung durch bestehende Geschlechternormen und Abhängigkeitsverhältnisse gegenüber dem männlichen Geschlecht.[231]

_Haushalte mit Kindern

Während „Mehrpersonenhaushalte“ mit keinen bzw. bis zu zwei Kindern unter dem bundesweiten Durchschnitt der Armutsgefährdungsquote liegen, verschärft sich die Lage in dieser Hinsicht bei Familien mit drei Kindern (25%). Besonders gefährdet sind Alleinerziehende mit einer Armutsgefährdungsquote von 30%. Hinzu kommt, dass das Einkommen von rund einem Fünftel der „Ein-Eltern-Haushalte“ zwar über der Armutsgefährdungsschwelle liegt, diese Personen aber trotzdem finanziell depriviert sind (Teilhabemangel).[232]

_Personen mit geringer Bildung

Prinzipiell kann gesagt werden, dass Personen mit höheren Bildungsabschlüssen über bessere Perspektiven am Arbeitsmarkt verfügen und in weiterer Folge weniger stark von Armutsverhältnissen gefährdet sind. Bezüglich des Bildungshintergrundes muss aber auch die jeweilige soziodemographische Situation betrachtet werden.[233] „So kann der Mangel an Bildung ein Aspekt von Armut, aber auch deren Ursache oder Folge sein.“[234]

_Migranten

Besonders stark armutsgefährdet sind Personen nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft (ausgenommen EU/EFTA-Staaten). In dieser Gruppe beträgt die Armutsgefährdungsgrenze 40% (Siehe Abb.27). Als Grund dafür werden vom IFA-Steiermark unterschiedliche Benachteiligungen in unterschiedlichen Teilbereichen des Lebens, wie etwa dem Arbeitsmarkt oder Bildungseinrichtungen,

231 Vgl. Edler/Stoppacher 2016, 15.
232 Vgl. Ebda, 18.
233 Vgl. Ebda, 17-18.
234 Ebda.

genannt. Begründet wird diese Benachteiligung mit spezifischen Regeln des Aufenthaltsrechtes und des Arbeitsmarktes oder mit dem Fehlen von individuellen Voraussetzungen (Sprache, (anerkannte) Bildungsabschlüsse o.Ä.).[235]

_alt & jung

Durch den altersbedingten Ausstieg aus dem Arbeitsleben verschlechtert sich die Einkommenssituation. Besonders häufig wird diese Situation für alleinlebende und pensionierte Frauen zur Armutsfalle (Armutsgefährdungsschwelle: 20%[236]). Des Weiteren tragen die alltäglichen Kosten von zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen zu einer Gefährdung der finanziellen Stabilität bei.[237]

Im Hinblick auf das Alter ist auch die Kinder- und Jugendarmut nicht zu vernachlässigen. Laut EU-SILC-Erhebung sind insgesamt 18% der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (bis 24 Jahren) armutsgefährdet. 21 % dieser Gruppe sind armuts- und ausgrenzungsgefährdet. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern, wie zum Beispiel Graz, verschlechtert sich diese Situation rapide. Hier betrifft die Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung 35% (Armutsgefährdungsquote 29%) der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen.[238]

235 Vgl. Ebda, 17.
236 Vgl. EU-SILC 2016, 37.
237 Vgl. Edler/Stoppacher 2016, 17.
238 Vgl. EU-SILC 2016, 101.

1.4 neoliberale stadt?

Die unternehmerische Stadt

Konform mit dem „diskursiven Wandel“[239] hin zum Neoliberalismus, lässt sich auch ein Trend zur „unternehmerischen Stadt“ beschreiben.[240] Seit den 1980er-Jahren ist das Paradigma der wohlfahrtsstaatlichen Fokussierung von einer unternehmerischen Effizienz und Wirtschaftlichkeit abgelöst worden.[241] Es lassen sich unterschiedliche Merkmale einer unternehmerischen Stadtpolitik ausmachen:

Als erste Ebene können die Konkurrenz und der Wettbewerb einzelner Städte untereinander genannt werden. In erster Linie handelt es sich dabei um den Wettbewerb um Investitionen, Einwohner als Steuerzahler, Tourismus, Events, usw. In diesem Zusammenhang erfährt die Marketing-Arbeit eine hohe Relevanz.[242] Ein zweiter Aspekt ist die „Vertriebswirtschaftlichung der Verwaltungsarbeit“[243] mit unternehmerischen Organisationen, Controlling, Neubewertungen oder der Auslagerung diverser Bereiche.[244] Des Weiteren hat das wirtschaftliche Wachstum eine hohe Priorität und die Logiken des kapitalistischen Marktes werden als natürlich verstanden. Darüber hinaus wird im Sinne des oben genannten Wettbewerbes eher in wirtschaftliche Potenziale investiert als in soziale Bedürfnisse.[245] Auch die Anwendung von Private-Public-Partnerships zeugen von einem Vertrauen in solche „win-win-Situationen“, die, der neoliberalen Denkweise entsprechend, auf ein künstlerisch-schöpferisches Verständnis des Unternehmertums basieren.[246]

239 Mattissek 2008, 269.
240 Vgl. Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.
241 Vgl. Mattisek 2008, 269.
242 Vgl. Leitner 2015, 44.
243 Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.
244 Vgl. Ebda.
245 Vgl. Leitner 2015, 43.
246 Vgl. Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.

„survival of the fittest“

In der gegenwärtigen Hegemonie der neoliberalen Ideale steht das Individuum an erster Stelle. Frei nach Margaret Thatcher gibt es ja keine Gesellschaft, sondern nur die einzelne Person.[247] Negativ formuliert könnte man sagen, dass in diesem Konkurrenzkampf jeder nur auf die Vorteile der eigenen Person bedacht ist. Dadurch ist es aber möglich, dass - und nun zur positiven Ausführung - es dem Kollektiv insgesamt besser geht. In soziologischer Hinsicht beruht der Neoliberalismus auf die sozialdarwinistischen Vorstellungen einer Gesellschaft nach biologischen Parametern. Im Verständnis des Neoliberalismus ist sie etwas naturwüchsiges - es „überlebt“ derjenige, der sich an die umgebenden Einflüsse am besten anpasst („fittest“ nicht im Sinne einer physischen Kraft). Die Metaphorik des Naturbegriffes spiegelt, ähnlich wie der des freien und ungehinderten Flusses, das neoliberale Weltbild wieder. In Richard Dawkins „Das egoistische Gen“ geht dieser Ansatz sogar soweit, als dass jedes vermeintlich uneigennützige Handeln eigentlich eine Investition für einen getarnten Egoismus darstellt.[248] Der Politikwissenschaftler Christoph Butterwege bezeichnet den Neoliberalismus als „eine moderne Spielart des Sozialdarwinismus [...], welcher die Gesellschaft in mehr und weniger Leistungsstarke bzw. Gewinner und Verlierer/innen unterteilt.“[249] Er warnt allerdings davor, dass dadurch eine „soziale Asymmetrie“ entstehe und durch einen „Standortnationalismus“ für ein Entstehen von „politisch-ideologischen Anknüpfungspunkten“ für Rechtspopulismus und sogar -extremismus gesorgt wird.[250]

Wer also im kapitalistischen (Stadt)-raum nicht alles dafür gibt, um ein maximales (Human-) Kapital zu erwirtschaften, fällt - salopp formuliert - durch. Je mehr jemand z.B. an soziale Hilfeleistungen der öffentlichen Hand angewiesen ist oder

247 Siehe hierzu Kapitel 0.2.
248 Vgl. Dawkins 2006, 44-46.
249 Butterwege, Christoph: Hier ruht die Gerechtigkeit, 04.04.2013, http://www.theeuropean.de/christoph-butterwegge/6677-neoliberalismus-als-spielart-des-sozialdarwinismus, 2.10.17.
250 Vgl. Ebda.

einer Langzeitarbeitslosigkeit verfallen ist, desto eher läuft diese Person Gefahr, gegenüber der Gesellschaft denunziert zu werden. Dies wirft nun die Frage auf, welche Stellung die Stadt in dieser Hinsicht einnimmt. Kann der öffentliche Raum der Stadt, als Träger unserer Gesellschaft, dazu beitragen, dass deprivierte Personen den Weg zurück in das gesellschaftliche Leben finden? Oder wird durch die Kommodifizierung des Stadtraumes Durchsetzungsfähigkeit honoriert?

Recht auf Stadt!

In den 1960er Jahren verfasste der französische Soziologe und Philosoph Henri Lefebvre mit der Forderung nach dem „Recht auf Stadt" eine revolutionäre Schrift, die im Kontext einer internationalen, vornehmlich studentischen Bewegung gegen das Establishment zu sehen war.[251] Lefebvre beschrieb die sozioökonomische Segregation in der kapitalistischen Stadt und forderte im Kern eine „kollektive Wiederaneignung des städtischen Raumes durch buchstäblich an den Rand gedrängte Gruppen."[252] Das Recht auf Stadt ist hier keineswegs im juristischen Sinne zu verstehen, sondern bezieht sich vielmehr auf die physische Nutzung und soziale Verhältnisse im urbanen Raum.[253] Lefebvre sieht allein die Arbeiterklasse selbst in der Lage, die „gegen sie gelenkte Segregation zu beenden."[254] So fordert Lefebvre ein „Recht auf Zentralität"[255] (ermöglicht Zugang zu gesellschaftlichen Reichtum, Wissen und städtischer Infrastruktur[256]) und auf

> „das Recht auf Freiheit, auf Individualisierung in der Vergesellschaftung, auf das Wohngebiet und das Wohnen. Das Recht auf das Werk (auf mitwirkende Tätigkeit) und das Recht auf Aneignung (klar zu unterscheiden vom Recht auf Eigentum) [...]."[257]

251 Vgl. Aust 2017, 333.
252 Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.
253 Vgl. Ebda.
254 Lefebvre (1968) 2016, 159-161.
255 Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.
256 Vgl. Ebda.
257 Lefebvre (1968) 2016, 189.

Diese Forderungen nach einem nicht-ausschließen sind auch dieser Tage aktuell, mit dem Unterschied, dass nun die neoliberale Stadt neue Ausschlüsse für ökonomisch und materiell deprivierte oder aus gentrifizierten Gebieten verdrängten Bewohner produziert. Aber auch die restriktiv gehaltene Migrationspolitik stellt die Frage nach dem Teilhabenlassen an der Gesellschaft und den Ressourcen der Stadt.[258]

258 Vgl. Holm, Andrej: Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, 02.10.2017.


Für diesen Bau wird
vom Land Steiermark
eine Wohnbauförderung
gewährt!

2 steuerungsmittel geförderter geschosswohnbau?

2.1 der wohnraum als wesentlicher bestandteil der stadt 108

2.2 analyse des fördergedankens 126

2.3 gemeinnützigkeit in der steiermark 132

2.4 strukturierung des raumes durch die wohnform 150

2.1 der wohnraum als wesentlicher bestandteil der stadt

Ausgehend von den 1970er-Jahren verringerte sich die Wohnbevölkerung der Stadt Graz bis zum Jahr 2001 um knapp 23.000 auf 226.244 Personen. Dieser kontinuierliche Bevölkerungsrückgang fand im darauffolgenden Jahrzehnt ein Ende und wurde bis 2011 mit einem enormen Zuwachs von rund 35.000 Einwohnern egalisiert (261.726 Einwohner).[259] Darüber hinaus erfährt die Stadt Graz seither einen jährlichen Anstieg der Bevölkerung von 3700 Personen pro Jahr und hält am Beginn des Vorjahres (2016) bei einem Bevölkerungsstand von 280.258 Personen.[260] Gemäß Prognosen steigt die Einwohnerzahl auch in Zukunft stetig, so sollen im Jahr 2030 323.755 und im Jahr 2050 351.448 Menschen ihren Wohnsitz in der Stadt Graz haben.[261]

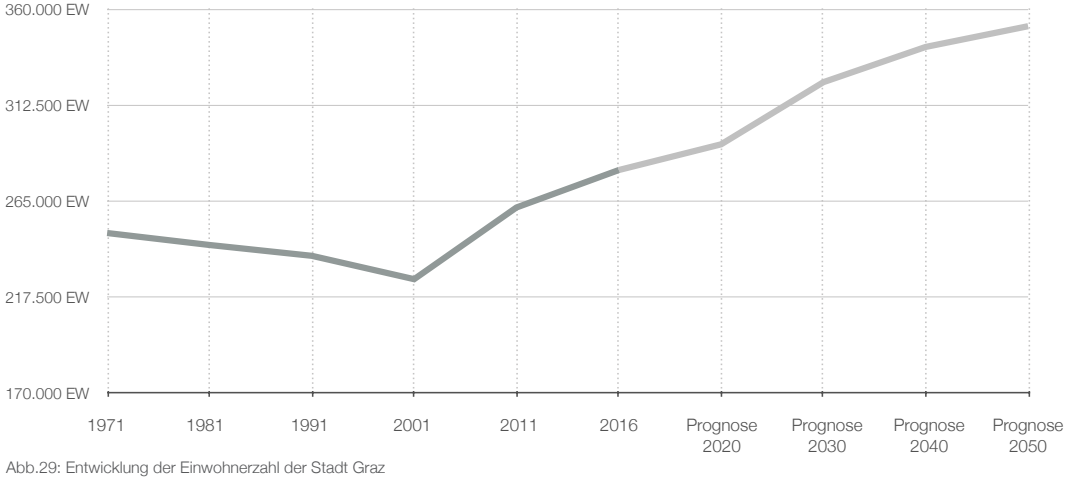


Abb.29: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Graz

259 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnbevölkerung insgesamt, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a49ccd61/Wbinsgesamt-16.pdf, 08.09.2017.
260 Vgl. Statistik Austria 2017, 44.
261 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Regionale Bevölkerungsprognose, 05/2016, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a0663efc/Publikation%205-2016-Internet.pdf, 08.09.2017.



Abb.30: Werbeplakat Reininghaus


Abb.31: Reininghaus, Stadtquartier Mitte (Visualisierung)

Dieser enorme Zuzug in das Grazer Stadtgebiet geht naturgemäß mit einer steigenden Nachfrage an den Wohnungsraum einher und legitimiert ein vertieftes Auseinandersetzen mit dem Wohnungsbau an sich. Zumindest das Bewusstsein für diese Situation dürfte (gesellschafts-)politisch und medial vorhanden sein. So war die Wohnungsfrage zum Beispiel im letzten Grazer Gemeinderatswahlkampf, (Einrichtung eines Siedlungsfonds, Leerstandsbekämpfung, Sonderbauprogramme, usw.)[262] als auch in der lokalen bis überregionalen Berichterstattung stets ein Thema. Aber auch eine erhöhte Wohnbautätigkeit im gesamten Stadtgebiet ist zu vermerken, die Anzahl der Wettbewerbe für den Wohnungsbau steigt und mit den medial präsenten Stadtentwicklungsgebieten im Westen der Stadt entstehen neue Stadtteile in denen „mehr als 15.000 Menschen leben und arbeiten werden“,[263] wie zum Beispiel in Graz-Reininghaus. Die gegenwärtige Situation des letzteren Beispiels zeigt aber, dass solche Projekte, die massenhaft Wohnraum schaffen, abhängig von mehreren unabhängigen Faktoren und Risiken sind und eine langjährige Entwicklungsphase überstehen müssen („[…] es rennen nur Kosten […]“)[264]. Um auf das Wachstum der Bevölkerungszahl zu reagieren, muss also eine gewisses Maß an Bautätigkeit gehalten werden, damit die Anzahl der notwendig gewordenden bzw. werdenden, neu errichteten Wohnungen im selben Tempo

262 Vgl. Holzer, Elisabeth: Graz wächst. Wohnraum hält noch nicht mit, 28.01.2017, https://kurier.at/chronik/oesterreich/graz-waechstwohnraum-haelt-noch-nicht-mit/243.385.712, 08.09.2017.
263 Reininghausboard: Das Projekt, http://www.reininghaus-findet-stadt.at/reininghaus/das-projekt/, 08.09.2017.
264 Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017.

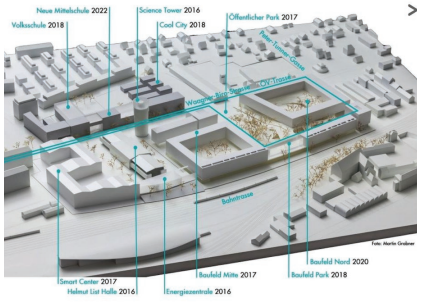


Abb.32: Smart-City-Waagner-Biro, Stadtteilmodell



Abb.33: Messequartier, Markus Pernthaler 2009-2011

ansteigt, wie das die Bevölkerungszahlen tun. Gemäß dem Wohnungsbericht 2016 der Stadt Graz wurden in den Jahren seit 2012 pro Jahr zwischen 1700 und 2700 Wohneinheiten errichtet[265]. Berechnungen der aktuellen Flächenwidmung zufolge, sollen in den Jahren 2014 bis 2026 2355 neue Wohneinheiten pro Jahr nötig werden (28.270 bis 2026).[266] In diesem Zusammenhang wird neuerdings vermehrt der Ruf nach „leistbaren“ Wohnraum laut - zumeist in Verbindung mit der steirischen Wohnbauförderung. Doch wie definiert sich diese Leistbarkeit?

265 Vgl. Stadt Graz: Wohnungsbericht 2016, 06/2016, http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_355670/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf, 11.09.2017.

266 Vgl. Stadt Graz: Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz, http://www.geoportal.graz.at/cms/dokumente/10084441_7070061/f7393e15/A14_026702_2016_0001_Beilage_4_0FWP_Erl_flaechenbilanz.pdf, 27.09.2017. Hier

2.1.2 *leistbarkeit*

Der Begriff „Leistbarkeit“ wird vermehrt, vor allem von politischer Seite, im Zusammenhang mit Wohnsituationen genannt. In der aktuellen Informationsbroschüre des Landes Steiermark über den geförderten Wohnbau mit dem Titel „Zukunft des Wohnens“ findet sich dieser Ausdruck zum Beispiel über zwanzig mal wieder - jeweils in unterschiedlichen Zusammenhängen. So seien „smarte“ Wohnkonzepte die anzustrebende Maxime, das Resultat sei ein Wohnraum mit „hohe[r] Lebensqualität und […] dennoch leistbar.“[267] Leistbarkeit wird zum „grössten Zukunftsthema im Wohnbau“[268] erklärt, in einem Atemzug mit Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der zuständige Wohnbaulandesrat, Johann Seitinger, sieht das Wohnen als Grundbedürfnis: „[…] eine adäquate Wohnung, die nicht nur den persönlichen Ansprüchen gerecht werden soll, sondern letzlich auch leistbar sein muss.“[269] Dies sind eigentlich selbstredende und legitime Forderungen, welche durch ihre häufige und werbewirksame Verwendung meiner Ansicht nach aber einen inflationären Charakter erlangen und somit zu Totschlagargumenten verkommen, die je nach subjektivem Empfinden eine unterschiedliche Bedeutung mit sich bringen *(Wie wollen wir wohnen? Natürlich energieeffizient, nachhaltig und leistbar)*. Nach ausblenden dieser pauschal verwendeten Phrasen, drängt sich die Frage nach dem eigentlichen Inhalt auf - wie definiert sich das leistbare Wohnen und in welchen Relationen ist dieses zu sehen?

Die ehemalige Wohnungsstadträtin der Stadt Graz, Elke Kahr, definierte den Begriff leistbares Wohnen, in einem Interview im Zuge der Masterarbeit von Irina Scheucher, so ,dass die Wohnungskosten - genauer gesagt die Miet-, Betriebs- und Heizungskosten - in Summe nicht mehr als ein Drittel des zur Verfügung stehenden

267 Schaller, Martin: Vorwort, in: Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark (2017), 5.
268 Pongratz, Josef: Ebda, 7.
269 Seitinger, Johann: Ebda, 5.

Einkommens betragen sollen.[270] Diese Definition wird auch im für die Grazer Gemeindewohnungen zuständigen Amt für Wohnungsangelegenheiten, deren politische Referentin Kahr bis zu den Veränderungen, die die Gemeinderatswahl 2017 mit sich brachte, war, über Mietzinszuzahlungen praktiziert. Hierbei wird für Mieter von Gemeindewohnungen bzw. von Wohnungen, für welche die Stadt Graz über ein Einweisungsrecht verfügt, ein Zuschuss gewährt, wenn die oben angeführten Kosten (inkl. USt.) 33% des Einkommens aller Personen des Haushaltes übersteigt. Als Einkommen wird 1/12 des Jahresnettoeinkommens einschließlich aller Sozialleistungen, mit Ausnahme von Familienbeihilfe und Pflegegeld, bewertet. Für jede weitere Person des Haushaltes werden rund 145€ als Berücksichtigung des Lebensbedarfes abgezogen. Eine weitere Voraussetzung ist die angemesse Nutzfläche der Wohnung, die vom Amt für Wohnungsangelegenheiten mit 50m² für eine Person und 70m² für zwei Personen festgelegt ist; für jede weitere Person werden 10m² hinzugerechnet. Als Obergrenze des Zuschusses ist die gesamte jeweilige Belastung durch die Betriebs- und Heizungskosten festgelegt.[271] Hiermit wird sichergestellt, dass, unter den genannten Voraussetzungen, kein Mieter einer Grazer Gemeindewohnung mehr als ein Drittel seines Einkommens für das Wohnen aufwenden muss (Die Bedingungen, um überhaupt eine Gemeindewohnung beziehen zu dürfen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert).

Dieses Verständnis von Leistbarkeit in Bezug auf das Wohnen legt einen Blick auf die Einkommenssituation nahe. Im Jahr 2014 betrug bei der Gruppe der unselbständigen Erwerbstätigen (Männer und Frauen gemeinsam) der Median des Nettoeinkommens bei 1.612€ im Monat. Dies würde bedeuten, dass diese Person maximal 532€ im Monat an Wohnungskosten aufwenden sollte. Der Median bei Frauen derselben Gruppe liegt bei 1.311€ im Monat - das Drittel an Wohnungskosten bei 432€. Bei der niedrigeren Einkommensgruppe der ArbeiterInnen liegt der Median des Jahresnettoeinkommens bei knapp 15.000€. In weiterer Folge beträgt

270 Vgl. Interview mit Elke Kahr, geführt von Irina Scheucher, Graz, 02.09.2017, in: Scheucher 2016

271 Vgl. Stadt Graz: Gemeindewohnung - Mietzinszuzahlung, http://www.graz.at/cms/ziel/356221/DE/, 09.09.2017.

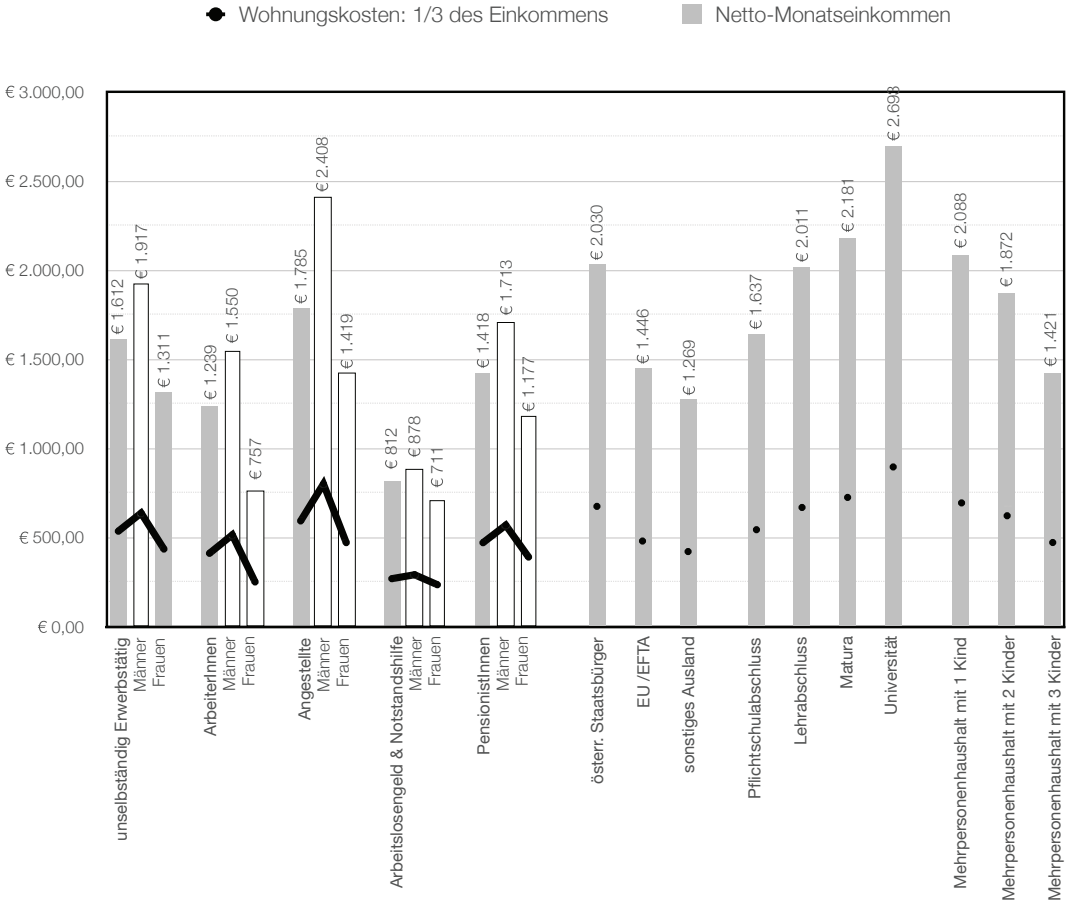


Abb.34: Monatliches Nettoeinkommen mit maximaler 33%iger Belastung der Wohnungskosten

das Einkommen rund 1250€ pro Monat und das Drittel an Wohnungskosten liegt bei knapp über 400€ pro Monat. Bei weiblichen Arbeitnehmerinnen beträgt der Median des Nettoeinkommens hingegen nur 9088€ im Jahr, also 757€ pro Monat und knapp 250€ (!) an maximalen Wohnungskosten stehen zur Verfügung (Siehe Abb.34).[272]

272 Vgl. Statistik Austria 2017, 238-247.

Einkommensgruppe	Wohnkostenanteil > 40%	Wohnkostenanteil > 25%	Wohnkosten
Niedrig <60% des Medians bis 14.217€	39 %	67 %	€ 3744
Mittel 60% bis <180% des Medians 14.217€ bis 42.650€	2 %	13 %	€ 3662
Hoch >180% des Medians mehr als 42.650€	0 %	1 %	€ 4924

Abb.35: Wohnkostenanteil nach Einkommensgruppen

Gegenläufige Entwicklungen

Ein Blick auf die tatsächlichen Wohnungskosten je Einkommensgruppe zeigt aber, dass diese Definition von Leistbarkeit nicht ohne Unterstützung umgesetzt werden kann. Bei der niedrigen Einkommensgruppe (armutsgefährdete Schicht) müssen 39% dieser Personen über 40% ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben. Bei der nächsthöheren Einkommensgruppe („Mittelstand“) beträgt dieser Prozentsatz lediglich 2%. Auffällig ist hier aber, dass die aufgewendeten Wohnungskosten dieser beiden Gruppen nicht nur annähernd gleich sind, sondern dass die armutsgefährdete Schicht mehr (!) finanzielle Mittel für die jährlichen Wohnkosten aufwenden muss (Abb.35).[273] Dies verdeutlicht, dass vor allem Menschen, die aufgrund ihres Einkommens von finanzieller Armut bedroht sind, auf leistbaren Wohnraum angewiesen sind. Die Tatsache, dass sich die Wohnkosten der niedrigen und mittleren Einkommensschicht kaum unterscheiden, unterstreicht vor allem die Notwendigkeit von sozialem Wohnungsbau, der die vielbesagte Leistbarkeit sicherstellen kann - wie zum Beispiel in Form von Gemeindewohnungen.

Faktoren, welche die oben angeführten Werte ein Stück weit erklären können sind die jeweiligen Entwicklungen der Grundstücks- und der Mietpreise. Der geförderte Wohnbau in der Steiermark sieht eine Deckelung der Mietpreise von 2/3 des steirischen Richtwertes (7,70€/m²) vor (5,14€/m²). Bei Sozialmietwohnungen beläuft sich diese Deckelung auf 60% des Richtwertes.[274] In der gesamten Steiermark

273 Vgl. EU-Silc 2016, 61.
274 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Ge schosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumen te/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.

sind allerdings rund 80% der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Somit sind diese Wohnungen am freien Wohnungsmarkt vorhanden und unterliegen keinen Regularien und Mietobergrenzen wie es Gemeindewohnungen (5%) oder geförderte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen tun.[275] Die durchschnittlichen Wohnkosten für Hauptmietwohnungen betragen in Graz laut EU-SILC Erhebung 8,20€/m².[276] Laut einer Studie eines privaten online-Portales unterliegen die Mietpreise des freien Wohnungsmarktes momentan zwar einer geringen Teuerung (0,3% im Jahr 2016 gegenüber 2015), liegen aber in Graz bei durchschnittlich 11,36€/m² [277]

Ein weiterer Faktor, der einer angestrebten Leistbarkeit entgegensteht, ist die Entwicklung der Grundstückspreise. Hier muss aber zwischen Grundstücken im ländlichen und urbanen Bereich unterschieden werden, da im Grazer Stadtgebiet bekanntlicherweise das grundsätzliche Problem der Bodenknappheit vorhanden ist, das wiederum, neben langen Projektentwicklungsphasen, welche nicht alle Projekte durchstehen[278] - ein sich in die Höhe lizitieren der Grundstückspreise feststellen lässt.[279] Diese hohen Kosten für den Grundstückskauf schlagen sich auch in weiterer Folge in den Kosten des Objektes wieder und werden prinzipiell dem Käufer bzw. dem Mieter überwälzt. Eine Ausnahme stellen hier geförderte Sozialmietwohnungen dar (Siehe Kapitel 0.1). Als Voraussetzung für den geförderten Geschosswohnbau dürfen in Graz die Grundstückskosten samt Aufschließungskosten maximal 30% betragen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 233€/m².[280] Jedoch sind Quadratmeterpreise von über 300€/m² keine Seltenheit mehr und diverse Grundstücke sind dann u.U. nicht für den geförderten Geschosswohnbau geeignet - was bleibt ist ein freifinanzierter Weg. Eine weitere Betrachtung der Grundstücksthematik erfolgt im Kapitel 2.4.

275 Vgl. Statistik Austria: Registerzählung 2011.
276 Statistik Austria: Tabellenband Wohnen 2016, 47, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html, 11.09.2017.
277 Vgl. APA-OTS: willhaben-Studie, 07.03.2017, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170307_OTS0158/willhaben-studie-auch-m2-preise-fuer-mietwohnungen-zogen-2016-an-anhaenge, 09.09.2017.
278 Vgl. Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 3.5.17.
279 Vgl. Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.
280 Statistik Austria: Grundstückspreise 2017.

Prinzipiell versteht man unter sozialem Wohnbau staatlich geförderte Wohnungen, die vor allem für soziale Bevölkerungsgruppen gebaut werden, die ihren Wohnungsbedarf nicht mit dem freien Wohnungsmarkt abdecken können.[281]

Die Betrachtung der Wohnkostenanteile hinsichtlich unterschiedlicher Einkommensgruppen (Abb.35) zeigt, dass diejenigen mit dem geringsten Einkommen - die armutsgefährdete Schicht - annähernd dieselben, im Jahr 2016 sogar höhere, Wohnkosten begleichen müssen, als jene, deren Einkommen als „mittel" einzustufen ist (Mittelstand). Des Weiteren beträgt der Anteil an Wohnkosten bei knapp 40% der niedrigen Einkommensgruppe über 40% des zur Verfügung stehenden Einkommens - bei der mittleren Einkommensgruppe betrifft dies nur 2%. Eine Schlussfolgerung daraus wäre, dass es für die armutsgefährdete Bevölkerungsschicht, also all jenen Personen, denen jährlich weniger als 14.217€ an Einkommen zur Verfügung steht,[282] zu wenig adäquaten Wohnraum hinsichtlich der finanziellen Situation dieser Gruppe gibt. Als Element zur Gegensteuerung dieser Situation ist der kommunale Wohnungsbau zu sehen, welcher wiederum in einer Wechselbeziehung mit dem geförderten Geschosswohnbau steht.

Die steirische Geschosswohnbauförderung fördert in dieser Hinsicht soziale Wohnungen als sogenannte **„Sozialmietwohnungen"**. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, bei denen die Mieter nicht durch Grundstückskosten und Aufschließungskosten außerhalb des Grundstückes belastet werden dürfen. Errichtet werden Sozialmietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die dafür Fördermittel in Form von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen in der Höhe von 3% zu Fremd- oder Eigenmittel, mit einer 30-jährigen Laufzeit und bezogen auf

281 Stadt Graz: Wohnungsbericht 2016, 38, 06/2016, http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_355670/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf, 11.09.2017.
282 Vgl. EU-Silc 2016, 10-11.

das aushaftende Kapital, erhalten. Im Gegenzug muss der gemeinnützige Bauträger mindestens 20% an Eigenmittel für die Errichtung aufwenden.[283] Als Zielgruppe werden Personen genannt, „die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, dass sie in den Genuss einer Wohnbeihilfe [neu: Wohnunterstützung, Anm.] kommen“[284], bei welcher die Schwelle zur Armutsgefährdung als Obergrenze angeführt ist.[285] Der Hauptmietzins für Sozialmietwohnungen unterliegt einer gesetzlichen Obergrenze, die bei maximal 60%[286] des steirischen Richtwertes gemäß Richtwertgesetz liegt (derzeit 7,70€/m^2 [287]; 60%: 4,62€/m^2). Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Sozialmietwohnungen des geförderten Geschosswohnbaus als „Sozialer Wohnbau“ innerhalb des steirischen Wohnbaufördersystems zu sehen sind. Die übrigen Maßnahmen der Förderung zielen hingegen auf eine breite Mittelschicht ab (Siehe Kapitel 0.1 bzw. 2.2).

Die Sozialmietwohnungen des geförderten Geschosswohnbaus werden in der Regel von GBVs als Übertragungswohnbauten errichtet.[288] Dies bedeutet, dass zum Beispiel die Stadt Graz dem gemeinnützigen Bauträger, mittels eines Baurechtsvertrages, ein Grundstück zur Verfügung stellt. Hierbei wird gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kein Baurechtszins verrechnet, abgesehen von einem obligatorischen, eher symbolischen Beitrag.[289] Die Stadt Graz verfügt, nach der Projektierung der Wohnungen durch die gemeinnützige Hand, über ein Einweisungsrecht. Nach Ablauf von zumeist 40-50 Jahren fällt das Gebäude

283 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Ge schosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumen te/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
284 Ebda.
285 Vgl. Amt d Stmk. Landesregierung: Wohnunterstützung, http://www.soziales.steiermark. at/cms/dokumente/10363956_108507273/25d58aa7/WU_Folder_2017.pdf, 02.09.2017 sowie Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Soziallandesrätin Kampus präsentiert Modell „Wohnunterstützung neu“, http://www.politik.steiermark.at/cms/bei trag/12479480/122006395/, 02.09.2017.
286 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Ge schosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumen te/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.
287 Abs. 6 Richtwertgesetz (BGBl II Nr. 62/2017).
288 Vgl. Scheucher 2016, 110.
289 Vgl. interview mit Hans Schaffer u. Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.17.

einschließlich des Grundstückes, durch einen vom Gemeinderat getragenen Bestandsrechtvertrag, in das Eigentum der Stadt zurück. Durch dieses Modell sind Übertragungswohnbauten zukünftig als Gemeindewohnbauten zu verstehen.[290]

Die Wertigkeit von Sozialmietwohnungen des urbanen Raumes innerhalb der Geschosswohnbauförderung zeigt sich durch die Verteilung der Förderkontingente. Jährlich sind 1400 Wohneinheiten (WE) zur Förderung vorgesehen,[291] davon in etwa 30% für Graz. Von diesen rund 420 WE steht hingegen wiederum nur ein Teil dem Übertragungswohnbau und somit als soziale Gemeindewohnung zur Verfügung.[292]

Gemeindewohnungen

Klassische Gemeindebauten mit der Stadt Graz als Bauherrin wurden bis in die 1950er-Jahre realisiert, danach beschränkte man sich nur mehr auf das Modell des Übertragungswohnbaus.[293] Erst in den letzten Jahren fand diesbezüglich ein Umdenken statt. Es wurden wieder Grundstücke angekauft und begonnen, in Kooperationen mit GBVs, kommunalen Wohnbau zu errichten, wie zum Beispiel am ehemaligen Areal der Hummelkaserne.[294] Auch in unmittelbarer Zukunft hat die Stadt Graz vor, vermehrt Gemeindewohnungen zu bauen - mit Fördermittel und auch selbst als Förderungsbezieher, entgegen der bisherigen Praxis (Siehe Kapitel 0.1.4).[295]

Im 2017 neu vorgelegten Regierungsprogramm der Stadt ist auch von einem „gemeindeeigenen Wohnbauförderungsmodell“[296] die Rede. Hier soll die Stadt Gemeindewohnungsbauten beauftragen, ein Baurecht und „auch eine begünstigte

290 Vgl. Scheucher 2016, 95
291 Vgl. Gerhard Uhlmann zit. n. Verhovsek 2012, 247. Ebenso wurde die Kürzung von 2500 auf 1400 WE im Zuge der geführten Interviews (Siehe Anhang) verifiziert.
292 Vgl. Verhovsek 2012, 247.
293 Vgl. Verhovsek 2012, 246.
294 Vgl. Stadt Graz: In die Hummelkaserne zieht Leben ein, 06.07.2016, http://www.graz.at/cms/beitrag/10270748/7040537/, 09.09.2017.
295 Vgl. Interview mit Siegfried Kristan, geführt von Michael Heil, Graz,21.08.2017 sowie Vgl. Stadt Graz: Agenda 22, 34, http://www.graz.at/cms/dokumente/10286623_7570011/d4ff0e61/CD%20Agenda%20Graz%2022_Regierungspapier_A4_final_screen.pdf, 10.09.2017.
296 Ebda.

Finanzierung für zumindest einen Teil der Errichtungskosten zur Verfügung“[297] stellen. Bei diesem Modell der gemeinsamen Finanzierung erhält die Stadt, wie beim Übertragungswohnbau, ein Einweisungsrecht, die gedeckelten Mieten erhält der Bauträger, der auch die Hausverwaltung übernimmt.[298] Dies soll laut der Grazer Stadtregierung Teil einer geplanten Wohnbauoffensive sein, bei der bis zum Jahr 2022 26 Millionen Euro in den Bau von Gemeindewohnungen fließen soll.[299]

Die Gemeindewohnungen der Stadt Graz unterliegen dem Amt für Wohnungsangelegenheiten bzw. in weiterer Folge dem „Eigenbetrieb Wohnen Graz“. Dieser verfügt über 10.955 Wohnungen (Stand 02/2016),[300] für deren Zuweisung sich Interessenten vormerken lassen müssen. Personen, die eine Gemeindewohnung beziehen wollen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:[301]

- mindestens 18 Jahre alt
- österreichischer Staatsbürger oder
- EU-BürgerInnen, zum Aufenthalt berechtigte „Konventionsflüchtlinge“ bzw. Personen, die mindestens 5 Jahre in Graz ansässig sind
- mindestens 1 Jahr Hauptwohnsitzmeldung in Graz oder in Graz berufstätig
- jährliches Gesamtnettoeinkommen (inkl. Sozialleistungen) von maximal:
    - 1 Person: 27.000€
    - 2 Personen: 40.000€
    - 3 Personen: 44.500€
    - 4 Personen: 49.000€
    - 5 Personen: 53.500€
    - für jede weitere Person werden 4.500€ hinzugezählt
- kein sonstiges, zur eigenen Wohnversorgung ausreichendes Vermögen

297 Ebda.
298 Vgl. Ebda.
299 Vgl. Kloiber, Michael: Wer künftig Anspruch hat, 20.06.2017, http://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/5237923/Wer-kuenftig-Anspruch-hat_Die-Grazer-FPOe-aendert-die-Regeln-fuer, 10.09.2017.
300 Vgl. Stadt Graz: Wohnungsbericht 2016, 38, 06/2016, http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_355670/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf, 11.09.2017.
301 Vgl. Stadt Graz: Gemeindewohnung. Ansuchen Zuweisung, http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/, 10.09.2017.



Abb.36: Gemeindewohnungen Schrödingerstrasse 10/3/20



Abb.37:Gemeindewohnungen Pflastergasse 7/1/4

Unter dem nach der Grazer Gemeinderatswahl 2017 zum Wohnungsstadtrat bestellten Nachfolger von Elke Kahr (KPÖ), Mario Eustaccio (FPÖ) erfahren diese Voraussetzungen eine wesentliche Verschärfung, die bereits ab Oktober 2017 wirksam werden. Die erste wesentliche Änderung ist, dass nun eine durchgehende, fünfjährige Hauptwohnsitzmeldung vorliegen muss, alternativ erfüllen auch Personen die neue Bedingung, wenn sie insgesamt mindestens 15 Jahre lang in Graz ihren Hauptwohnsitz hatten. Des Weiteren wird die Dauer der Berufstätigkeit auf mindestens fünf Jahre festgelegt - bisher gab es diesbezüglich keine Anforderung. Asylberechtigte erfüllen nun nur mehr die Voraussetzungen wenn sie den Status „Daueraufenthalt EU“ erlangt haben. Begründet wird diese Verschärfung der Bedingungen, damit, dass man gezielt „Grazer bevorzugen“ kann. Kritik übte die Fraktion der langjährigen Wohnungsstadträtin Elke Kahr - vor allem für junge Menschen seien die aktuellen Wohnungskosten problematisch und „junge Menschen brauchen schnell eine Wohnung und nicht erst nach fünf Jahren,“ so Kahr weiter.[302] Die Art der Vergabe von Gemeindewohnungen soll prinzipiell weitergeführt werden. Diese erfolgt nach einem Punktesystem, welches unter anderem die Wohnungssituation, die Einkommenssituation, die persönlichen Umstände und Lebenslagen berücksichtigt. Um eine Gemeindewohnung zugewiesen zu bekommen, muss eine vom Verwaltungsausschuss des

302 Vgl. Kloiber, Michael: Wer künftig Anspruch hat, 20.06.2017, http://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/5237923/Wer-kuenftig-Anspruch-hat_Die-Grazer-FPOe-aendert-die-Regeln-fuer, 10.09.2017.

Eigenbetriebes festgelegte Mindespunkteanzahl erreicht werden.[303] Aufgrund der beschränkten Anzahl an freien Wohnungen und der stetig steigenden Nachfrage beträgt die Wartezeit für ein Wohnungsangebot sechs bis zwölf, für Wohnungen für mehr als vier Personen sogar 24 Monate.[304] Für Notfallsituationen, wie Unbewohnbarkeit der Wohnung, die Inanspruchnahme von Notunterkünften und Notschlafstellen oder Wohnungslosigkeit, wird eine sogenannte Einzelfallprüfung durchgeführt. Bei dieser Überprüfung kommt sowohl das Punktesystem, als auch die Wartezeit nicht zu tragen.

Kritische Betrachtung des Sozialen Wohnbaus

Der klassische Gemeindebau, also die Errichtung von Gemeindewohnungen durch die Stadt selbst, wurde in Graz bis in die 1950er-Jahre realisiert. Dadurch entstanden großflächige Siedlungen wie zum Beispiel die „Triestersiedlung“ (Abb.38) oder die „Schönausiedlung.“ Gebaut wurde primär zur Sicherstellung der Wohnversorgung einer grossen Masse an Personen, deren Gemeinsamkeit in ihrer sozialökonomischen Situation lag. Durch die homogene Gesellschaftsschicht dieser Siedlungen entstanden gefühlte, sozialräumliche Stadtviertel, die außerhalb dieses „Grätzls“ als soziale Brennpunkte wahrgenommen wurden und der Gemeindebau generell einer Stigmatisierung unterlag.[305] Eine wesentliche Beobachtung hinsichtlich der Wohnraumschaffung für eine bestimmte soziale Gruppe ist jene, dass durch die Konzentration bestimmter Problemlagen sich diese verfestigen. Also eine „arme Nachbarschaft“ sich auf die individuelle Situation der übrigen Bewohner auswirkt und diese selbst ärmer macht.[306]

Die Stigmatisierung des Gemeindebaus erzeugt bis heute einen schlechten Ruf dieser Wohnsiedlungen, obwohl die Triestersiedlung beispielsweise heute keinen

303 Vgl. Stadt Graz: Richtlinien für de Zuweisung von Gemeindewohnungen, 13.11.2014, https://www.graz.at/cms/dokumente/10273051_6238324/5e333181/RICHTLINIEN_gültig_ab%202015.pdf, 10.09.2017.
304 Vgl. Stadt Graz: Gemeindewohnung. Ansuchen Zuweisung, http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/, 10.09.2017.
305 Vgl. Scheucher 2016, 99.
306 Vgl. Paierl, Silvia/Stoppacher, Peter: Armut in Graz, 06/2010, 36, http://www.armutskonferenz.at/files/sozialamt-graz_armut_in_graz-2010.pdf, 10.09.2017.



Abb.38: Triestersiedlung, Ansicht Triesterstrasse

derartigen sozialen Brennpunkt mehr darstellt.[307] Obwohl sich dieser Tage das Spektrum der ansuchenden Personen stark erweitert hat,[308] ist allem Anschein nach der Begriff „Gemeindebau“ noch immer negativ konnotiert. Das solche sozialen Ressentiments vorhanden sind, wurde im Zuge der Gespräche mit Vertretern gemeinnütziger Bauvereinigungen bestätigt und wurde zum Beispiel wie folgt kommentiert:

> „Wir haben teilweise die größten Probleme gehabt wenn wir in der Nähe von bestehenden Eigentumswohnhausanlagen von uns für die Stadt Graz wieder sozialen Mietwohnraum gebaut haben. Also da sind schon gewisse soziale Ressentiments dabei. Dann kann man natürlich sagen, deswegen gehört ja eine Durchmischung her, aber .. schwierig.“[309]

Die Feststellungen der untergeordneten Wertigkeit - im Vergleich zur Nachfrage und Notwendigkeit - des sozialen Wohnbaus in der Wohnbauförderung und die Betrachtung der Wohnkosten von Personen der armutsgefährdeten Gesellschaftsschicht, legen den Gedanken nahe, dass die öffentliche Hand sich auf einen rein sozialen Wohnbau konzentrieren solle. Dies wäre in weiterer

307 Vgl. Gerhard Uhlmann, zit. n. Scheucher 2016, 100.
308 Vgl. Scheucher 2016, 100-101.
309 Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.

Folge ein „low-level“ Wohnbau, der aber wiederum nur eine homogene Schicht bedienen würde, wodurch ähnliche Konzentrationen von Problemlagen entstehen könnten wie jene der großflächigen Gemeindebausiedlungen. Alexander Daum, Vorstandsdirektor der ENW, kommentiert dies so:

> „Die EU stellt sich ja die Wohnbauförderung so vor, oder da wo sie es schon geändert hat, ist es ja eine absolute Low-Level-Förderung, da ist die Einkommensgrenze bei ungefähr, je nach Land, zwischen 12.000€ und 16.000€ Familieneinkommen. Das sind absolute Low-Standards .. Also sowohl die Wohnung hat einen Minimalstandard als auch das Publikum sind halt Leute im Prinzip ohne Einkommen, Arbeitslose, Obdachlose. Und das ist dann die Ghettoentwicklung die dann in Frankreich, Belgien zu diesen Sachen auch führt. Das ist ja ganz anders als bei uns.“[310]

Durch diese Sichtweisen werden zweierlei Sachen deutlich: zum einen sollte dem sozialen Wohnungsbau in der Steiermark ein größerer Stellenwert zugeschrieben werden. Dadurch kann der Entwicklung, dass es zu wenig adäquaten Wohnraum für Menschen, die von Armut bedroht bzw. betroffen sind, gegengesteuert werden. Für Menschen, die mit prekären Lebenssituationen konfrontiert sind, würde bewusst neuer Wohnraum entstehen, der auch als politisches Statement zu sehen ist - als Wertschätzung all jenen gegenüber, die ansonsten nur mehr am Rand der Gesellschaft in Erscheinung treten würden. Zum anderen ist aber auf die beschriebene Problematik homogener Nachbarschaften, Siedlungen oder Stadtviertel hinzuweisen, die, sobald sie sich zu massiv ausweiten, soziale Spannungen hervorrufen.[311] Diese ambivalente Charakteristik des sozialen Wohnbaus stellt meiner Ansicht nach einen wesentlichen Aspekt des städtischen Wohnraumes dar.

310 Interview mit Alexander Daum, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017.
311 Vgl. Löw, Martina: Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten, 30.08.2017, http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/im-gespraech-soziologin-martina-loew-gentrifizierung-laesst-sich-kaum-aufhalten-11087036.html, 11.09.2017.

2.2 analyse des fördergedankens

Anhand des folgenden Kapitels werden einige Aspekte angeführt, die sich mit der Frage nach dem eigentlichen Fördergedanken der steirischen Wohnbauförderung beschäftigen:

Erstens: Einkommensgrenzen

Wie bereits in Kapitel 0.1 beschrieben, stellt das Einkommen ein wesentliches Kriterium zum Erhalt bzw. zum Bezug einer mit Fördermittel errichteten Wohnung dar. Das jährliche Nettoeinkommen des Haushaltes darf unten angeführte Grenzen nicht übersteigen:

- 1 Person: 34.000€
- 2 Personen: 51.000€
- für jede weitere Person werden 4.500€ hinzugerechnet.[312]

Diese Voraussetzungen bedeuten, dass bei vierzehnmal jährlich ausbezahlten Gehältern eine Person rund 2.400€ „netto“ im Monat verdienen darf, um noch eine geförderte Wohnung zu bekommen. Beispielsweise sind dies, im Kollektivvertrag für das Baugewerbe und der Bauindustrie, Akademiker in den ersten Jahren nach dem Abschluss (z.B. Bauleiter).[313] Gemäß den Einkommensgrenzen darf das Familieneinkommen einer dreiköpfigen Familie 55.500€ nicht übersteigen. Somit ist es dieser Familie möglich, in einer geförderten Wohnung zu leben und ein monatliches Netto-Einkommen von knapp 4.000€ zu beziehen.

Vergleicht man diese Obergrenzen mit der Definition der einzelnen

312 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Informationen über den „geförderten Ge schosswohnbau“, 11.04.2017, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumen te/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, 02.09.2017.

313 Vgl. ÖGB: Kollektivvertrag für Angestellte der Baugewerbe und Bauindustrie, http://www.kollektivvertrag.at/kv/baugewerbe-u-bauindustrie-angestellte-ang/baugewer be-u-bauindustrie-angestellte-rahmen/4354650, 13.09.2017.

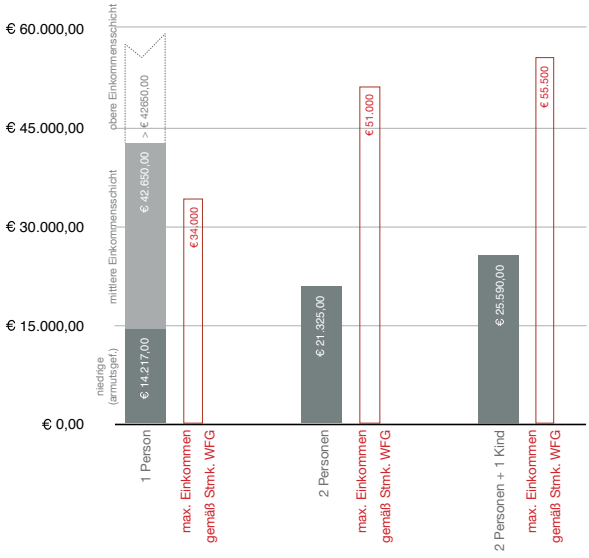


Abb.39: Vergleich: Einkommensschichten vs. Einkommensgrenzen gem. Stmk. WFG

Einkommensschichten laut EU-Silc-Statistik wird deutlich, dass sich die steirische Wohnbauförderung - allein durch die Festlegungen des maximalen, jährlichen Familieneinkommens - als Förderung für den Mittelstand deklariert. (Siehe Abb.39) Da hinsichtlich des Einkommens keine Untergrenze definiert ist, wird die niedrige Einkommensschicht zwar nicht ausgeschlossen, von einem gezielten sozialen Wohnbau für ebensolche schwachen Schichten handelt es sich allerdings nicht.

Zweitens: Wirtschaftliche Wertschöpfung

Von politischer Seite und von wirtschaftlichen Vertretern wird der Wohnbauförderung eine hohe Wertschöpfung in Bezug auf die heimische Wirtschaftsleistung zugesprochen. Durch die Wohnbauförderung werden rund 12.000 Arbeitsplätze in der steirischen Baubranche gesichert und die Kaufkraft gestärkt.[314] Darüber hinaus wird, neben der durch die Förderung möglich gemachten, quantitativen Konjunktursteuerung, in dieser Hinsicht von einer „Wirtschaftsimpulsfunktion“ gesprochen. Diese besagt, dass eine Investition im Wohnbausegment nicht

314 Vgl. Kristan Helsinki.

nur Einfluss auf die unmittelbare Bauwirtschaft, sondern auch in Bereichen wie den Handel oder die Finanzwirtschaft hat.[315] So wird über den Einsatz von beispielsweise 100 Millionen Euro, davon 30 Millionen Euro an Fördermittel, eine langfristige Bruttowertschöpfung von 290 Millionen Euro erzielt (Faktor 2,9); rund 3900 Arbeitsplätze werden generiert. Auch der „Refinanzierungsgrad" ist aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Beschäftigungen und Steuereinnahmen aus staatlicher Sicht äußerst lohnend. Im Rahmen einer Präsentation vor finnischen Regierungsvertretern in Helsinki, rechnete der ehemalige Leiter der Wohnbauförderungsabteilung, Dr. Siegfried Kristan, diesen Multiplikatoreffekt folgendermaßen vor:

> „Der Einsatz von beispielsweise 1,4 Mrd. Euro im Rahmen der Wohnbauförderung in Österreich löst Gesamtinvestitionen in der Höhe von 6,5 Mrd. Euro aus. In diesem Zusammenhang werden Einkommen für ArbeiternehmerInnen in der Höhe von 3 Mrd. Euro geschaffen und es fließen 500 Mio. Euro an Lohnsteuer, 650 Mio. Euro an Sozialabgaben sowie 200 Mio. Euro an Lohnnebenabgaben (Kommunalsteuer und Dienstgeberbeiträge) zurück. Dazu fließt noch bei der Errichtung von Eigentumswohnungen aufgrund der Mehrwertsteuer ein Betrag von 1,3 Mrd. Euro bzw. bei Mietwohnungen in 20 Jahren für die Vermietung ein Betrag von 1,6 Mrd. Euro (10 % Umsatzsteuer) zurück."[316]

Drittens: Von (technischen) Standards & Spielwiesen

Im Zuge dieser Arbeit wurden Gespräche mit Vertretern von heimischen gemeinnützigen Bauvereinigungen geführt. Nachfolgend sind einige Aussagen in Bezug auf den Grundgedanken der steirischen Wohnbauförderung angeführt:

„[...] aber das Thema [...] bietet ja jetzt nicht nur die geförderte Wohnung aus Sicht des Bewohners, sondern bietet ja auch für Architekten, Planer und sonstige eine gewisse Spielwiese. Es ist ja zum Beispiel in der jetzigen Wohnbauförderung so, dass 25% der Projekte aus Holz gebaut werden müssen/sollen. Also das ist ja jetzt auch für das ganze Segment Holzbau, Holzbauplaner,

315 Vgl. Steinegger/Verhounig/Zach, 3-4.
316 Kristan Helsinki.

Holzindustrie, Forstindustrie, also das sind jetzt Segmente die durch das auch wieder verstärkt die sonst im freifinanzierten Wohnbau gar nicht diese Entwicklung genommen hätten. Und jetzt auch dieser Holzbaulehrstuhl der jetzt auf der TU entsteht, das sind ja alles Sachen die irgenwo durch das auch wieder kommen, [...] der geförderte Wohnbau hat ja auch durch im Rahmen der Wohnbauförderung ganz andere Auflagen, Voraussetzungen jetzt an verschiedene qualitative Elemente in der Architektur, in der Planung, im Schallschutz, [...] du musst ein Niedrigstenergiehaus bauen, du musst ein Passivhaus bauen, was auch immer. [...] also die Spielwiese, die Innovationen, die Ideen, das Ausprobieren von verschiedenen neuen Technologien, das/ die Möglichkeit wird dadurch einfach geschafft. Es war nicht immer alles vernünftig oder es hat sich nicht immer alles durchgesetzt, aber die Möglichkeit Sachen zu probieren [...]"[317]

Mag. Alexander Daum, Vorstandsdirektor ENW

„Wollen wir einen sozialen Wohnbau, einen geförderten Wohnbau, welchen Wohnbau wollen wir? Wenn ich einen sozialen Wohnbau will, dann muss ich ihn auch baurechtlich und energietechnisch zulassen. [...] Wir hätten viele Ideen um den Wohnbau günstiger zu mache, aber er ist ja einfach politisch nicht umsetzbar. [...] Die Thematik der Liftverpflichtungen, der Thematik der Stellplatzverordnungen in den einzelnen Gemeinden.[...] Dabei weiß man ganz genau, dass diese Schichten die Autos gar nicht haben. Also da gibt es irrsinnig viele Ansatzpunkte. Brandschutztechnisch wäre irrsinnig viel zu machen, Energietechnisch wäre irrsinnig viel zu machen. Auch Grundrisstechnisch. Gewisse Grundrisse können wir gar nicht planen und bauen, weil der Wohnbautisch uns gar nicht diese Grundrisse genehmigt, weil gewisse Kriterien einfach abgehakt werden müssen [...]. Zum Beispiel es darf kein Kinderzimmer über den Wohnraum erschlossen werden. [...] Weils eine Qualität hat [...]. Ist eine durchaus legitime Thematik. Nur wenn ich wirklich einen kostengünstigen Wohnbau hab, dann ist das erste Entscheidende, dass sich die Personen überhaupt die Wohnung leisten können. Und dann kann ich sowas vielleicht auch zurückstellen. Oder andere Grundrisse zulassen, die jetzt eigentlich nicht zugelassen werden."[318]

DI Hans Schaffer, & Ing. Michael Hilmar, ÖWG

„[...] man könnte durch diverse Maßnahmen die Baukosten für einen wirklich sozialen Wohnbau um einiges reduzieren. Aber das ist vom Land gar nicht gewünscht, weil gewisse Voraussetzungen einfach Grundvoraussetzungen sind, damit das überhaupt eine Förderung kriegt."[319]

DI Hans Schaffer, ÖWG

„Wir haben das [Wohnbauprojekt in Gratkorn, Anm.] bewusst nicht gefördert gemacht, sondern freifinanziert, weil wir uns einige Auflagen, die die Wohnbauförderung verlangt, Dämmung, Schall-Auflagen und Ähnliches mehr uns ersparen wollten. Die Baugesetze, die OIB's [OIB-Richtlinien, Anm.] sind natürlich einzuhalten, ist ja gar kein Thema. Haben das aber im freifinanzierten Wohnbau gemacht, haben das auch im Zusammenhang [...] mit ausführenden Unternehmen gemacht. Also haben gesagt, wie können wir das möglichst günstig bauen, ohne auf die Qualität wirklich zu gehen. [...] Und da sind wir wirklich auf sensationelle Preise gekommen, [...]. Und da bin ich auch noch bei einem Thema, das mich sehr stört, weil man immer über diesen leistbaren Wohnraum reden. Es wird alles mögliche bestellt im wahrsten Sinne des Wortes. Jeder wünscht sich was. Dem Beitrag zum Klimaschutz, wir müssen Passivhäuser bauen, Niedrigstenergiehäuser bauen, ich will es nicht werten..."[320]

Ing. Johannes Geiger, Vorstandsdirektor GWS

Fazit

Wenn man die genannten Aspekte resümiert, lässt sich der Fördergedanke der steirischen Wohnbauförderung, im speziellen der geförderte Geschosswohnbau,

317 Interview mit Alexander Daum, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017.
318 Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017.
319 Ebda.
320 Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.

Einkommensgrenzen	1 Person	2 Personen	3 Personen
geförderter Geschosswohnbau	€ 34.000,00	€ 51.000,00	€ 55.500
Differenz pro Jahr	€ 7.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000
Differenz pro Monat	€ 583,33	€ 916,67	€ 917
Gemeindewohnung Graz	€ 27.000,00	€ 40.000,00	€ 44.500

Abb.40: Vergleich: Einkommensgrenzen
gem. Stmk. WFG vs. Gemeindewohnungen Graz

meines Erachtens nach auf zwei Dinge reduzieren: Zu allererst wird **Wohnraum für eine solide Mittelschicht** - für eine breite Masse der Bevölkerung (mittlere Einkommensgruppe = 81% der steirischen Bevölkerung) - gebaut. Der geförderte Wohnbau hierzulande ist also nicht als „Sozialer Wohnbau" für eine sozial schwache Schicht zu bezeichnen, sondern als Mittelstandswohnbau. Allgegenwärtig umgibt den gegenwärtigen Fördergedanken aber ein ökonomischer Gedanke. Die Argumentation der wirtschaftlichen Wertschöpfung hat hinsichtlich der Arbeitsplatzschaffung und der steigenden Wirtschaftsleistung einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert, der soziale Grundgedanke tritt allerdings in den Hintergrund und die **Förderung** fungiert **als wirtschaftlicher „Impulsgeber"**[321] - die Wohnbauförderung wird zur Wirtschaftsförderung.

Eine kritische Betrachtung des Fördergedankens, vor allem jener ökonomischer Natur, siehe Kapitel 0.2.5.

Aus diesen grundlegenden Förderaspekten ergeben sich allerdings auch Widersprüche. Wäre da die viel propagierte „Leistbarkeit", der ein Standard gegenübersteht, welcher dem Leistbarmachen von Wohnraum eigentlich entgegenwirkt. Ein weiterer Widerspruch betrifft den angebotenen Wohnraum selbst: Während für Sozialmietwohnungen und „normal" geförderte Mietwohnungen ein ähnliches Mietpreisniveau gilt (60% vs. 66,7% des steirischen Richtwertes), bedienen diese beiden Wohnungstypen unterschiedliche Zielgruppen. Verschärft wird diese Ansicht mit einem Vergleich der Einkommensgrenze für Gemeindewohnungen in Graz, die ja überwiegend in der Form von Übertragungswohnbauten errichtet wurden bzw. werden und der Einkommensgrenze des geförderten Geschosswohnbaus (Abb. 40).

321 Steinegger/Verhounig/Zach, 1.

2.3 gemeinnützigkeit in der steiermark

Eine Art Vormachtstellung unter den heimischen Wohnbauträgern genießen sogenannte gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV). Diese Vormachtstellung kommt nicht von ungefähr, haben doch GBV hierzulande eine langjährige Tradition, die spätestens in den frühen Anfängen des 20. Jahrhunderts zählbar wurde.

Die Wurzeln des gemeinnützigen Bauens reichen jedoch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, wo erstmals, dem Wohnungselend des beginnenden Industriezeitalters und der damit verbundenen Wachstumsexplosion der Städte geschuldet, vereinzelte Armenwohnungen, Arbeiterquartiere oder Beamtenwohnungen von christlich-humanitären, industriellen oder staatlichen Einrichtungen errichtet wurden.[322] Generell bildete sich innerhalb des liberalen Einflusses zwar ein Reformdenken, für die prekären Lebenssituationen, welche die Armut mit all ihren Facetten mit sich brachte, wurde aber das Individuum selbst verantwortlich gemacht. Staatliche Interventionen wurden als Bedrohung der (bürgerlichen) Freiheit wahrgenommen. Erst nach der Jahrhundertwende bekam die Wohnungsfrage eine öffentliche Bedeutung, die allerdings mit einer Furcht vor der organisierten und formierten Arbeiterschaft zusammenhing.[323]

Den Startschuss für das Zusammenspiel der staatlichen Unterstützung mit der gemeinnützigen Bautätigkeit lieferte der Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläumsfonds 1908, wo zum ersten Mal der Begriff Gemeinnützigkeit samt seiner Normierung und Gewinnbeschränkung definiert wurde und das 1910 erlassene Wohnfürsorgegesetz, welches zu einer ersten Gründungswelle von Genossenschaften führte, die durch

322 Vgl. GBV: Historischer Abriss, https://www.gbv.at/Page/View/4184, 16.09.2017.
323 Vgl. Förstner/Novy 1991, 11-12.

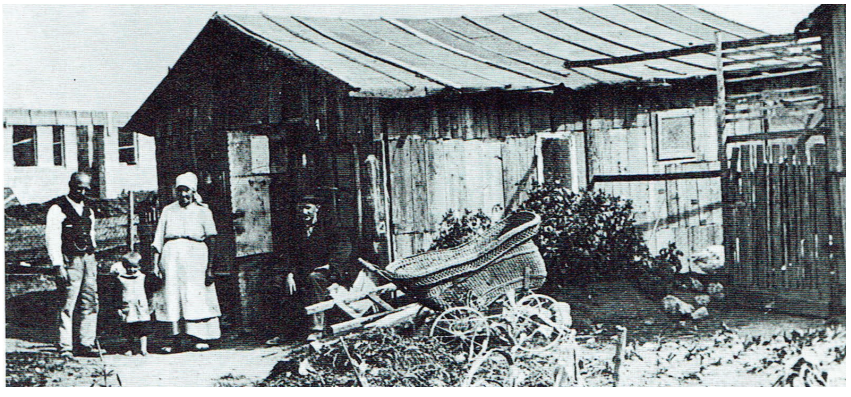


Abb.41: „Wildes Siedeln“

die Wirren des Ersten Weltkrieges abriss.[324] Bevor es aber zu der kriegsbedingten Zwangspause kam, gab es experimentelle Arbeiterwohnbauten. Über die gesetzlichen Grundlagen des Vereinsrechtes (1867) und des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (1873) schuf man die Möglichkeiten einer organisierten Errichtung von Arbeiterwohnungen. Das aber tatsächlich gebaut werden konnte, war aufgrund der Darlehenssituation für kapitalschwache Gruppen nur schwer möglich. Erst der 1872 gegründete „Wiener Cottage-Verein“ konnte als erster gemeinnütziger Bauverein tatsächlich bauen.[325]

Genossenschaftliche Selbsthilfe

Der grundlegende Genossenschaftsbegriff behandelt die Bildung einer Gruppe mit lebensbestimmenden Gemeinsamkeiten, als Bauherr tritt die Gemeinschaft selbst auf.[326] Nach den anfänglichen Werkswohnungsbauten kam es nach dem Ende des Ersten Weltkrieges zu einer prekären Lage der Wohnsituation. Aus einer Notsituation heraus entstand eine Massenbewegung, in deren Zusammenhang vor allem die Wiener Siedlungsbewegung zu nennen ist. In den ersten Nachkriegsjahren

324 Vgl. GBV: Historischer Abriss, https://www.gbv.at/Page/View/4184, 16.09.2017.
325 Vgl. Förstner/Novy 1991, 17.
326 Vgl. Weber 2016, 43.



Abb.42: Gemeinschaftliches Bauen
hier: Siedlung Glanzing, Baubeginn 1924

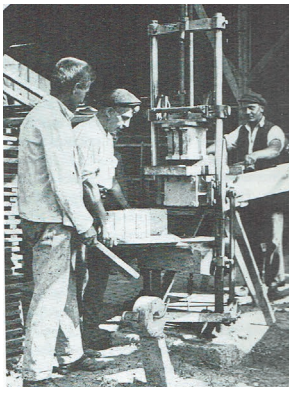


Abb.43: Ziegelproduktion

war dies ein „Wildes Siedeln“ im Sinne von kleingärtnerischen Aneignungen ohne Genehmigungen und Zustimmungen am Rande der Stadt. Um der fehlenden Professionalität und dem unkontrollierbaren Siedeln entgegen zu wirken, reagierte man mit staatlichen und kommunalen Unterstützungen und regelte die Siedlungstätigkeit genossenschaftlich („dritter Weg“). In den Folgejahren kam es zu einer erfolgreichen Institutionalisierung des genossenschaftlichen Siedelns.[327]

Diese Gründungswelle ist als staatlich unterstützte, kollektive Selbsthilfe zu sehen, wo Geld für Löhne gespart und mit Eigenleistung ersetzt wurde (Muskelhypothek). Je nach Bedürftigkeit oder aufgebrachter Arbeitsleistung (Eigenarbeit) und zum Teil durch Losentscheid (!) wurden die Wohnungen an die genossenschaftlichen Mitglieder zugeteilt. Das Material wurde zum Teil als „Ersatzbaustoff“ von den Siedlern gefertigt, zum Teil durch die 1921 gegründete gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA) zur Verfügung gestellt.[328] Die in weiterer Folge entstehenden Siedlungen waren von traditionellen Elementen geprägt und orientierten sich an Ideen der Gartenstadt, verstärkt durch den ökologischen Aspekt der Selbstversorgung der

327 Förstern/Novy 1991, 28-29.
328 Vgl. Ebda, 56-57.



Abb.44: Reumannhof, Wien 1924-1926

problematischen Lebenssituationen.[329] Die Negation der Großstadt im Rahmen der Gartenstadtbewegung wurde nach dem Ersten Weltkrieg von einer proletarischen Massenbewegung übernommen[330] und trat im Wien der Zwischenkriegszeit wegen dem Aufkommen gemeindeeigener Großwohnanlagen („Superblocks") in den Hintergrund. Im Unterschied zum dekorationslosen Prinzip des Neuen Bauens wurden bei diesen „Wohnhöfen" sehr wohl ästhetische Elemente angewendet, die zwar nicht historisierender Natur waren, allerdings zum Zweck der Machtdemonstration der Arbeiterklasse dienten.[331]

Niedergang des genossenschaftlichen Grundgedankens

Der ursprüngliche genossenschaftliche Grundgedanke der kollektiven Selbsthilfe erlitt allerdings in der NS-Zeit seinen Niedergang. Die Wohnraumschaffung unterlag in der NS-Politik einer generellen staatlichen Aufsicht und wurde politisch missbraucht. Die ursprüngliche gesellschaftspolitische Vielfältigkeit, der sozio-kulturelle und politische Pluralismus sowie die Selbstständigkeit der

329 Vgl. Verhovsek 2012, 232.
330 Vgl. Weihsmann 2002, 104.
331 Vgl. Ebda, 114.

Genossenschaftsidee ging verloren. Der dritte Sektor zwischen Markt und Staat wurde zerstört:

> „Faktisch hatte also die NS-Politik eine Zerstörung der Existenzbedingungen genossenschaftlicher Wohnformen zur Folge gehabt. An ihre Stelle traten [...] Kapitalgesellschaften, von denen keine die Ideen der Bewohnerselbstverwaltung oder auch nur -mitbestimmung kannte. [...] Statt der politischen Kultur der Genossenschafter und Wohnreformer setzten sich Technokratentum, Karrierismus, Zynismus und Korruption durch. Hierin lag und liegt die größte Gefahr für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.“[332]

Der nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges notwendig gewordene Wiederaufbau und das (wieder-) bestärken des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds führte zu der bedeutendsten Gründungswelle von gemeinnützigen Bauvereinigungen. 1955 stieg die Zahl der GBV in Österreich auf 361. Diese Höchstzahl sank seither durch diverse Zusammenschlüsse der Bauvereinigungen. Derzeit (2017) gibt es hierzulande 190 gemeinnützige Bauvereinigungen, davon 99 als Genossenschaften, 81 in der Rechtsform einer GmbH und 10 als Aktiengesellschaft.[333]

332 Förster/Novy 1991, 108.
333 Vgl. GBV: Historischer Abriss, https://www.gbv.at/Page/View/4184, 16.09.2017.

2.3.2 gemeinnützige bauvereinigungen

Mit der „Bereitstellung und Sicherung von sozial adäquatem und leistbarem Wohnraum“[334] obliegt dem Staat eine Verantwortung hinsichtlich der Wohnversorgung, die der Markt selbst nicht mehr in „sozial angemessener Weise“[335] leisten kann. Mit dem Übertragen dieser Aufgabe auf gemeinnützige Bauvereinigungen hat der Staat ein Instrument zur Verfügung, welches das staatliche Engagement für die soziale Wohnraumschaffung wiederspiegelt.

Unter Rücksichtnahme dieses Verständnisses, stellt die Ausübung des grundlegenden Auftrags, der „in der Versorgung (Bauen, Sanieren und Verwalten) breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnungen“[336] liegt, einen probaten Gegenpol zu einer rein gewinnorienterten Immobilienwirtschaft dar. Der Verband der österreichischen GBVs sieht die Gemeinnützigen als Wirtschaftsunternehmen am freien Markt, allerdings mit einigen Einschränkungen. Als Grundlage dafür ist das Wohungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu sehen, das unter anderem die erwähnten Einschränkungen wie das Kostendeckungsprinzip und das Rückführen der beschränkten Gewinne in den gemeinnützigen Kreislauf vorsieht. So wird ein hohes Eigenkapital erwirtschaftet, welches nun einen Kreislauf versorgt.

Rechtsformen

Umgangssprachlich findet unter dem Begriff „Genossenschaft“ oftmals eine Verallgemeinerung ungeachtet der unternehmerischen Rechtsform statt. Als

334 Feichtinger/Schinnagl 2017, 99.
335 Ebda.
336 GBV: Wer sind die Gemeinnützigen, https://www.gbv.at/Page/View/4182, 15.09.2017.

Rechtsform wird entweder die genannte Genossenschaft, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder eine Aktiengesellschaft verwendet.

Genossenschaft:

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bestehen aus mindestens 60 Mitgliedern („Genossenschafter"), welche wiederum einen Geschäftsanteil im Wert von mindestens 218€ bezahlen müssen, um der Genossenschaft beitreten zu können. Bei regelmäßig abgehaltenen Generalversammlungen erhält jeder Genossenschafter ein Recht zur Mitbestimmung. Sofern es sich nicht um Gebietskörperschaften mit mehrheitlichen Geschäftsanteilen der Genossenschaft handelt, erhält jedes Mitglied eine Stimme.[337] Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften werden generell nur unter ihren Mitgliedern vergeben[338], die hierfür ein Nutzungsrecht erhalten und im Gegenzug ein Nutzungsentgelt bezahlen.[339]

Gesellschaft mit beschränkter Haftung:

Gemeinnützige Bauvereinigungen können auch als GmbH organisiert sein, hierfür muss das Mindeststammkapital drei Mio. Euro betragen und wird von einem Vorstand (Geschäftsführung) geführt.[340] Im Unterschied zu Genossenschaften, die den Personenkreis bei der Weitergabe der Wohnungen einschränken, wird bei Gesellschaften ein Mietvertrag abgeschlossen und ein Mietentgelt verrechnet.[341]

Aktiengesellschaft:

Auch bei dieser Rechtsform muss ein Betrag von drei Mio. Euro, hier als Mindestgrundkapital, aufgewendet werden. Die Aktien müssen als Namens- nicht als Inhaberaktien geführt werden, deren Übertragung einer Zustimmung

337 Vgl. §6 WGG.
338 Vgl. §8 WGG.
339 Vgl. Weber 2016, 52.
340 Vgl. §6 WGG.
341 Vgl. §8 WGG bzw. Weber 2016, 52.

des Aufsichtsrates bedarf.[342] Wohnungen werden auch hier mittels Mietvertrag weitergegeben.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das Gründen einer gemeinnützigen Bauvereinigung ist also an einige Bedingungen geknüpft. Daher ist es nicht so einfach nebenher möglich den per Landesbescheid verfügten Status der Gemeinnützigkeit zu erlangen.[343] Darüber hinaus sind GBVs an die Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gebunden. Dieses Verständnis ist meiner Auffassung nach wichtig, um die eingangs beschriebene „Vormachtstellung" gemeinnütziger Bauvereinigungen zu verstehen. Die Reglementierungen des WGG beschreiben folgende wesentliche Grundsätze, die einen wesentlichen Unterschied zur Tätigkeit der freien Immobilienwirtschaft darstellen:

Kostendeckung:

GBVs dürfen für ihr angebotenes Produkt nur ein angemessenes Entgelt verlangen. Dieses Entgelt darf „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden",[344] als das es die Deckung der Herstellungskosten, der Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes und der Bildung von Rücklagen sicherstellt. Die exakte Berechnung des Entgeltes, einschließlich der Verrechnung möglicher Zusatzkosten, ist ebenso über das WGG geregelt.[345] Diese Kostendeckung muss gemäß §13, Abs. 2a WGG nach dem Ablauf von mindestens 5 Jahren, höchstens aber nach 20 Jahren erreicht sein.[346] Dadurch wird eine Preisbildung gewährleistet, welche sich unabhängig vom freien Wohnungsmarkt bewegt.

Gewinnbeschränkung:

Im Sinne des Kostendeckungsprinzips stellt die Gewinnbeschränkung eine

342 Vgl. §6 WGG.
343 Vlg. §34 WGG.
344 §13, Abs.1 WGG
345 Vgl. §14 WGG.
346 Vgl. §13 WGG

weitere wesentliche Reglementierung dar. Zwar dürfen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung entsprechend Rücklagen gebildet werden, die Erträge sind aber durch Gesetze und Verordnungen beschränkt.[347] Prinzipiell unterliegt die Geschäftsführung sowie die Verwaltung einer GBV „den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit".[348] Das Ausschütten von Jahresüberschüssen ist, im Bezug zu den eingezahlten Anteilen (Stammkapital, Grundkapital) und den im gegenständlichen Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz (verteilbarer Gewinn), ebenso beschränkt.[349]

Eigenkapital & Vermögensbindung:

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind verpflichtet, dass sie das erwirtschaftete Eigenkapital wieder für Wohnbaumaßnahmen verwenden.[350] Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zu privatwirtschaftlichen Bauträgern dar, denen es selbst vorbehalten ist, wofür die erwirtschafteten Gewinne verwendet werden. Die Verwendung des Eigenkapitals darf bei der Berechnung des Entgeltes für den Kunden in der Höhe von 3,5% verzinst werden. Die Höhe des Zinssatzes ist von der Sekundärmarktrendite der Bundesanleihen abhängig, darf allerdings 5% nicht übersteigen.[351] Durch die Vermögensbindung des Eigenkapitals gemeinnütziger Bauvereinigungen ist im Sinne des „Generationenausgleichs" eine günstige und stabile Finanzierung zum Erwerb von Grundstücken und in weiterer Folge zur „Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung" gegeben.[352]

Sonstige Einschränkungen & Kontrollen:

Neben Prinzipien wie der Kostendeckung, der Gewinnbeschränkung und der Art und Weise wie das Eigenkapital erwirtschaftet und weiterverwendet werden muss, unterliegen GBV Bestimmungen die den Geschäftskreis betreffen. Darüber sichern

347 Vgl. § 23, Abs. 4 WGG sowie GBV: Grundsätze und Ziele, https://www.gbv.at/Page/View/4183, 15.09.2017.
348 §23, Abs. 1 WGG.
349 Vgl. §10 WGG.
350 Vgl. §1, Abs.3 WGG.
351 Vgl. §14, Abs.1 (3) WGG.
352 §1, Abs.3 WGG.

Kontrollorgane die Umsetzung und Einhaltung der Regeln des WGG.
Geschäftskreis: Die Tätigkeiten beschränken sich im Wesentlichen auf die Errichtung bzw. Sanierung, Verwaltung und Finanzierung von Wohnungen und Eigenheimen, welche Kriterien hinsichtlich der Nutzfläche (max. 150m^2) und der Ausstattung erfüllen müssen, sowie die Errichtung von Heimen für Betreiberorganisationen. Die Rechte der Verwaltung erstrecken sich auch auf andere Einrichtungen, wie zum Beispiel Geschäftsräume oder Gemeinschaftseinrichtungen. Der Geschäftskreis im Sinne des WGG regelt auch die Einrichtung von Tochtergesellschaften.[353] Um Geschäftsvorteile auszuschließen müssen GBV, vor allem Funktionäre, von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein. Ebenso sind die Bezüge von Angestellten und Funktionären an die gesetzlichen Vorgaben gebunden und dürfen diese nicht übersteigen.[354] Gegenüber den Kunden ist eine gemeinnützige Bauvereinigung angehalten, die Wohnungen nach objektiven Gesichtspunkten, vor allem nach dem Wohnungsbedarf und dem Einkommensverhältnis, zu vergeben.[355] Nach außen ist eine transparente Vergabe, wie sie etwa bei Grazer Gemeindewohnungen (Punktesystem) üblich ist, augenscheinlich nicht vorhanden.

Kontrolle: als interne Kontrolle dient der aus mindestens drei Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat einer GBV. Zum Beispiel benötigte es die Zustimmung des Aufsichtsrates, wenn Geschäfts- oder Aktienanteile übertragen werden.[356] Als übergeordnetes Kontrollorgan dient der Revisionsverband, der eine GBV vor allem hinsichtlich der Gesetzeskonformität, des Geschäftsbetriebes, der Rechnungslegung und der Wohnungswirtschaft (Preisbestimmungen, Ertragslage usw.) überprüft.[357] Als Aufsichtsbehörde fungiert das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, die beispielsweise in Zweifelsfällen bezüglich des Geschäftskreises entscheidet.[358] Der Vorstand einer GBV hat nach jedem Geschäftsjahr der Landesregierung,

353 Vgl. §7 WGG.
354 Vgl. GBV: Grundsätze und Ziele, https://www.gbv.at/Page/View/4183, 15.09.2017.
355 Vgl. §8 WGG.
356 Vgl. §6, Abs.3 WGG.
357 Vgl. GBV: Aufgaben der Revision, https://www.gbv.at/Page/View/4108, 16.09.2017.
358 Vgl. GBV: Aufsichtsbehörden, https://www.gbv.at/Page/View/4110, 16.09.2017 bzw. §7, Abs. 3a WGG.

der Finanzbehörde und dem Revisionsverband den Jahresabschluss und einen Lagebericht vorzulegen.[359]

Gemeinnützigkeit in der Steiermark

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurden Gespräche mit führenden Vertretern steirischer Bauvereinigungen geführt. Dies waren Mag. Alexander Daum - Vorstandsdirektor ENW bzw. SG-Ennstal, DI Hans Schaffer - Bereichsleitung Technik ÖWG und Ing. Michael Hilmar - Abteilungsleitung Projektmanagement und Finanzierung ÖWG sowie Ing. Johannes Geiger - Vorstandsdirektor GWS. Diese drei GBV bestimmen zu einem Großteil das gemeinnützige Geschehen in der Steiermark. Als weitere Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Steiermark sind beispielsweise die gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, die gemeinn. Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW) oder die GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH zu nennen.

359 Vgl. §27, Abs.1 WGG.

2.3.3 gemeinnützigkeit heute? das eigenverständnis der gbv

In Gesprächen mit führenden Personen von drei steirischen GBVs - ENW/SG Ennstal, GWS und ÖWG - wurden einige Aspekte deutlich, die das momentane Eigenverständnis der gemeinnützigen Bauvereinigungen hinsichtlich ihrer Interessen und Auslegung ihrer Aufgaben sichtbar machen. Sind diese noch im Sinne der ursprünglichen gemeinnützigen Idee? Oder hat sich das Verständnis dieser Begrifflichkeit gewandelt?

Freifinanziertes Bauen oder die Crux mit den Stadtgrundstücken

Die erste Feststellung, die in diesen Gesprächen auszumachen ist, ist, dass Grundstücksbevorratung höchste Priorität genießt. Über die Jahre wurde ein Grundstücksbestand, zumeist über eine klassische Aquise, aufgebaut, der stetig erweitert wird.[360] Hier muss allerdings zwischen Grundstücken im ländlichen und urbanen Bereich unterschieden werden, da im Grazer Stadtgebiet bekanntlicherweise das grundsätzliche Problem einer Bodenknappheit vorhanden ist und neben langen Projektentwicklungsphasen - die nicht alle Projekte durchstehen - ein sich in die Höhe lizitieren der Grundstückspreise feststellen lässt. Diese hohen Kosten für den Grundstückskauf schlagen sich auch in weiterer Folge in den Kosten des Objektes nieder. Eine Voraussetzung für einen geförderten Geschosswohnbau in der Steiermark, der in erster Linie von GBVs errichtet wird, ist, dass die Grundkosten samt Aufschließungskosten maximal 10%, innerhalb des Grazer Stadtgebietes 30%,[361] betragen dürfen. Selbst diese Ausnahmeregelung reicht nicht für alle Grundstücke im Grazer Stadtgebiet aus, um entsprechend den Richtlinien gefördert zu bauen.[362] Was bleibt, ist ein abdriften hin zu einem freifinanzierten Bauen.

360 Vgl. z.B. Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017.
361 Vgl. §5, Abs. 10 Stmk. WFG 1993.
362 Vgl. Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.



Abb.45: Freifinanzierter Wohnbau (GWS) in Gratkorn

Alle der drei vorhin genannten gemeinnützigen Bauträger haben entweder in ihrer Firmenstruktur ein Unternehmen, welches sich abseits des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) bewegen kann und darf oder bauen zu einem Teil selbst freifinanziert. Dieses freifinanzierte Spektrum reicht eigenen Angaben nach von „fast gegen null“[363] (ENW im Raum Graz; die Wohnbaugruppe ist in Vorbereitungen für eine eigene Tochterfirma, die im freifinanzierten Sektor arbeiten wird[364]) über „vielleicht 10%“[365] (ÖWG) bis hin zu 40% (GWS; eigene Tochtergesellschaft, die ausschließlich im freifinanzierten Bereich tätig ist).[366] Ein pragmatischer Aspekt, der viele Bauträger mit einer Abwendung gegenüber dem geförderten Wohnbau liebäugeln lässt, ist die Tatsache, dass der geförderte Wohnbau in der Steiermark die Ausführung hoher technischer Standards mit sich bringt und dies soweit gehen kann, dass ich „günstiger bauen [kann], wenn ich freifinanziert baue.“[367] Aber der Hauptgrund, um überhaupt freifinanziert zu Bauen ist hingegen immer derselbe. Durch Kürzungen der Fördermittel und in weiterer Folge der Kontingente an geförderten Wohnungseinheiten, suchen die gemeinnützigen Bauträger nach einem Weg das Bauvolumen zumindest zu kompensieren.[368] Wenn freifinanziert gebaut wird, ist die Zielgruppe zumeist eine gehobene, geschuldet vor allem der angesprochenen Situation der Grundstückspreise, die dem mittlerweile

363 Interview mit Alexander Daum, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017.
364 Vgl. Interview mit Siegfried Kristan, geführt von Michael Heil, Graz, 21.08.2017.
365 Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017.
366 Vgl. Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.
367 Ebda.
368 Vgl. Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 3.5.17.

äußerst beliebten Ausspruch des „leistbaren Wohnens“ völlig entgegensteht Eine Ausnahme stellt zum Beispiel ein Pilotprojekt der GWS dar, die in Gratkorn einen freifinanzierten Wohnbau errichtete, der gezielt auf „leistbare“ Wohnungen - ungebunden an die hohen technischen Ansprüche der Wohnbauförderung - ausgelegt war.[369] Aber der generelle Fokus auf das Halten bzw. Erhöhen des Bauvolumens und die Produkterweiterung auf das Anbieten prestigeträchtigerer Wohnbauten sind ja durchaus, vorallem aus wirtschaftlicher Sicht, legitime Vorgehensweisen. Dennoch, „Gemeinnützigkeit ist das, was der Gemeinschaft nutzt.“[370] (österr. Verband GBV) Dies wirft nun die Frage auf, welche Gemeinschaft ist hier gemeint? Und ist allen in dieser Gemeinschaft mit dem produzieren von monofunktionalen Mittelklassewohnungen und dem gleichzeitigen Schielen nach freifinanzierten Objekten geholfen? Oder muss man den Terminus Gemeinnützigkeit selbst neu definieren?

Der Status-quo der GBVs lässt sich gut an den verwendeten Rechtsformen ableiten. Wenn man sich die präferierenden Rechtsformen der gemeinnützigen Bauträger ansieht, sind dies in erster Linie Mietwohnungen mit Kaufoption (z.B. ÖWG: rund 80%)[371] und - zum Beispiel bei der GWS - Eigentumswohnungen. Letztere Rechtsform wird allerdings von den einzelnen GBVs unterschiedlich betrachtet. Während die GWS schon aus der Unternehmensgeschichte heraus vorwiegend Eigentum baut, betrachtete die ENW gefördertes Eigentum problematisch, weil diejenigen Kunden, die sich Eigentum leisten können, oftmals nicht den Einkommensrichtlinien der Wohnbauförderung entsprechen (was aus Sicht der ENW wiederum für freifinanziertes Eigentum spricht). Warum aber ist der Anteil an Mietwohnungen mit Kaufoption auffällig hoch und der Anteil an Miete auffällig niedrig (Mietanteil ÖWG: 10-15%, ENW: „eher nicht das Produkt das wir machen“)?

369 Vgl. Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.
370 GBV: Wer sind die Gemeinnützigen?, https://www.gbv.at/Page/View/4182, 15.09.2017.
371 Vgl. Interview mit Hans Schaffer und Michael Hilmar, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017.

Ein Grund ist hier der Finanzierungsbeitrag, der bei Mietwohnungen mit Kaufoption vom Mieter bzw. potentiellen Käufer geleistet werden muss, um die Wohnung zu beziehen. Die Höhe dieses Beitrages beläuft sich in der Praxis meist auf einen fünfstelligen Betrag, zumindest aber auf 68,59€/m² [372] Nutzfläche. Bei reinen Mietwohnungen zahlt der Kunde keinen Finanzierungsbeitrag und das Kapital des Bauträgers selbst wird für den Grundstücksankauf verwendet. In weiterer Folge werden wiederum Eigenmittel des Bauträgers benötigt um weitere Grundstücke zu erwerben - eine aus unternehmerischer Sicht sich abwärtsdrehende Spirale.

Die Finanzierungsbeiträge stellen für Menschen, die sich aufgrund ihrer prekären Lebenssituation diese nicht leisten können, eine unüberwindbare Hürde dar. Solche Personen sind vermehrt auf Mietverhältnisse angewiesen, die von den GBVs - siehe oben - nicht bevorzugt angeboten werden. Als Alternative bleibt nur ein zurückgreifen auf den freien Wohnungsmarkt, der aber, neben den sich in die Höhe schaukelnden Mietkosten, für solche Personen auch noch andere Schwierigkeiten mit sich bringt, wie zum Beispiel eine Diskriminierung aufgrund des Berufes, der Herkunft oder des Aussehens bzw. des Auftretens. Zweifelsohne wird von den GBVs eine breite Mittelschicht wohnversorgt und somit eine Stabilität in den Wohnungsmarkt gebracht. Dies korrelliert auch mit der Tatsache, dass der geförderte steirische Geschosswohnbau kein sozialer Wohnbau per se ist, sondern als Mittelstandswohnbau zu bezeichnen ist (Siehe Kapitel 2.2). Das für geförderte Sozialmietwohnungen, an die Förderung gebundene, aufzubringende Eigenkapital der GBVs ist natürlich als ein wesentlicher Beitrag zu sehen, allein das zur Verfügung stehende Kontingent an Wohnungseinheiten für solche Wohnungen, die als Übertragungswohnbauten gesehen werden können, steht einer hohen Wertigkeit des sozialen Wohnbaus im Grazer Stadtgebiet gegenüber (Siehe

372 Vgl. §15c WGG bzw. Indexanpassung: Vgl. GBV, Kaufoption, https://www.gbv.at/Page/View/4173, 15.09.2017.

Kapitel 2.2). In Anbetracht dieses Fördergedankens, der in der Praxis beinahe ausschließlich über GBVs realisiert wird und dem Zurückdrängen von reinen Mietwohnungen, fühlt sich eine GBV für die Wohnversorgung der unteren sozialen Schicht nicht primär verantwortlich. Viel mehr wird auf soziale Ressentiments bei Durchmischungsvorhaben, Risiken und fehlende Ausfallshaftungen verwiesen.

Genossenschaft um der Genossenschaft Willen?

Über die Jahrzehnte gesehen könnte man natürlich behaupten, dass die Wohnversorgung der unteren sozialen Gesellschaftsschicht mit Hilfe der gemeinnützigen Bauvereinigungen in eine solide Mittelschicht gehoben wurde. Entbindet sich die gegenwärtige Gemeinnützigkeit durch dieses Gedankenspiel von der Verantwortung gegenüber all jenen, die von Armut bedroht sind und sich das Wohnen dieser Tage nur schwer leisten können? Wäre dies nicht ein Auftrag, der am Besten von öffentlich gestützten Institutionen, wie es die GBVs sind, getragen werden könnte? Vom ursprünglichen Genossenschaftsgedanken bleibt also im gegenwärtigen Eigenverständnis der Gemeinnützigen von diesem Status allein Eines übrig, nämlich wie das Geld verdient werden darf und wie es im gemeinnützigen Kreislauf wiederverwendet werden muss: „Das wars, das ist es jetzt."[373] Nun könnte man (polemisch) behaupten, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Steiermark sich ihr eigenes Weltbild schaffen: „Wohnraumschaffung für alle Gesellschaftsschichten" - Nachsatz: „Die für uns als GBV einen Markt darstellen". Eine Maschinerie, die am Laufen gehalten werden will - eine Genossenschaft um der Genossenschaft Willen. Dies wirft nun aber die Frage auf, was passiert mit denjenigen, die in diesem Prozess nicht berücksichtigt werden, mit denjenigen, die übrig bleiben?

373 Interview mit Johannes Geiger, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017.



ad. sozialmietwohnungen:

„wobei ich jetzt nicht weiß, ob es in diesem segment jetzt wirklich verstärkt wohnungssuchende gibt. (...) man sagt, dass dieses segment an wohnungssuchenden nicht schlechter abgedeckt ist als andere. deswegen weiß ich jetzt nicht, ob der bedarf da dort jetzt... wenn ich das jetzt errichten würde, ob ich sage, ok, ich habe die zielgruppe überhaupt“

2.4 die strukturierung des raumes

Wie schon in unterschiedlichen Zusammenhängen dieser Arbeit erwähnt, kann das Wohnen durch die Rechtsform unterschieden werden. Prinzipiell gilt es zwischen bewohntem Eigentum und Mietverhältnissen zu unterscheiden. Nachwievor ist im gesamten Bundesgebiet - und auch in der Steiermark selbst - das Hauseigentum die häufigste Wohnform. Im urbanen Raum und vor allem in der Bundeshauptstadt Wien sinkt der Anteil an Hauseigentumsverhältnissen auf 15% bzw. 8%. In einem generellen Vergleich zwischen Eigentums- und Mietverhältnissen wird deutlich, dass prinzipiell in Österreich das Eigentum einen sehr hohen Stellenwert hat. Eine Ausnahme stellt hierbei die Bundeshauptstadt Wien dar, bei der knapp 80% der Personen die Rechtsform Miete bevorzugen (Abb.46 und 48).[374]

Bemerkenswert ist auch die Verteilung der Eigentümertypen der Wohnungen in Wien gegenüber der Steiermark bzw. Graz (Abb.47). Bei solch einer Betrachtung wird der Stellenwert des kommunalen Wohnbaus deutlich. In Wien beträgt der Anteil der Gemeindewohnungen nämlich ein Viertel aller Wohnungen. In Graz und auch der gesamten Steiermark hingegen kommt dieser Anteil nicht

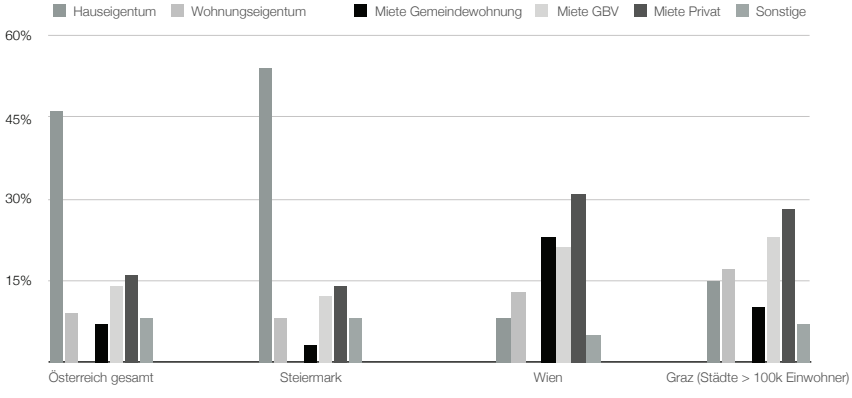


Abb.46: Verteilung der Rechtsverhältnisse

374 Vgl. Statistik Austria: Tabellenband Wohnen 2016, 47, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html, 11.09.2017.

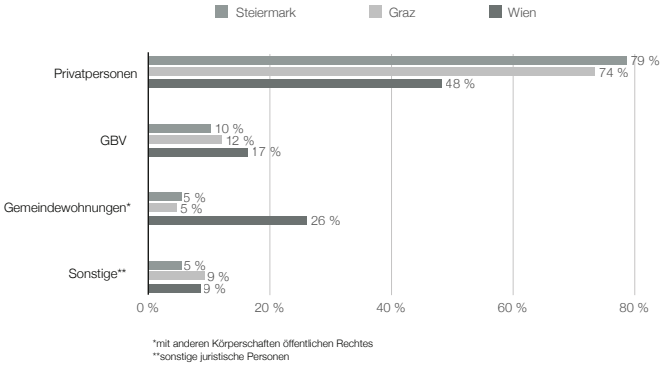


Abb.47: Verteilung der Eigentümertypen von Wohnungen

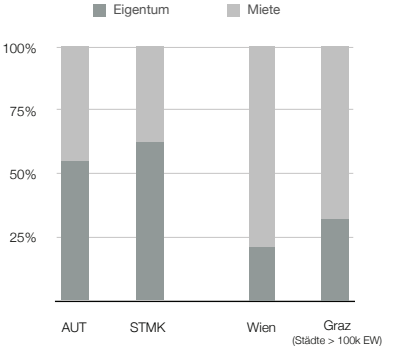


Abb.48: Verteilung zwischen Eigentum und Miete

über 5% hinaus. Im Gegenzug dazu beträgt der Anteil an privaten Eigentümern in der Steiermark knapp 80%, in Wien nur knapp die Hälfte.[375]

Diese gravierenden Unterschiede zwischen Wien und der Steiermark bzw. Graz werfen nun die Frage nach dem Hintergrund dieser Tatsache auf. Als grundlegende Argumentation für den hohen Stellenwert des kommunalen Wohnbaus in Wien ist die historische Tradition mit beispielsweise Siedlungsbewegungen, Gründungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Mieterschutz, die Ära des „Roten Wien“[376] zu nennen. Als konkrete Erklärung, warum der kommunale Wohnbau in Wien einen vergleichsweise hohen Anteil einnimmt, ist eine Art „30%-Regelung“. Wenn ein gemeinnütziger Bauträger in Wien einen Wohnbau mit Fördermittel errichtet, so müssen 30% der Wohnungen direkt an die Stadt Wien, die dafür ein Einweisungsrecht erhält, weitergegeben werden. Für eine solche Lösung ist natürlich die politische-geographische Sonderstellung, dass die für die Gemeindewohnungen zuständige Stadtpolitik und die für die Fördermittelvergabe zuständige Landespolitik deckungsgleich sind.[377]

375 Vgl. Statistik Austria: Registerzählung 2011.
376 Siehe hierzu z.B.: Weihsmann 2002.
377 Vgl. Scheucher 2016, 82 bzw. Interview mit Gerhard Uhlmann, geführt von Irina Scheucher, Graz, 29.08.2016, in: Scheucher 2016.

Politische Prägung

Der hohe Stellenwert der Miete und demnach auch der des gemeindeeigenen Wohnbaus, lässt sich auch auf einer grundlegenderen Ebene erklären. Die Bundeshauptstadt ist, seit dem Ende der Monarchie, sozialistisch bzw. sozialdemokratisch geprägt. So gehörten alle Bürgermeister seit 1919, mit Ausnahme in den Zeiten des Ständestaates und des Nationalsozialismus, der sozialdemokratischen Partei an.[378] Im Gegensatz zu der sozialistischen Ideologie war und ist die Steiermark seit jeher konservativ geprägt. Dadurch lässt sich auch erklären, warum der Anteil an Eigentumswohnverhältnissen in der Steiermark besonders hoch ist. Denn das Eigentum mit seinen konservativen Werten wie Sicherheit und Beständigkeit, ist augenscheinlich in der Grundeinstellung der Menschen in diesem Land verankert.

Um Grundstückskosten zu sparen, gibt es die Möglichkeit ein Baurecht (bzw. Erbpacht und einem Nutzungsrecht) zu erwerben bzw. zu erhalten. Dadurch würden die Gesamtkosten bei der Errichtung von Gebäuden wesentlich gesenkt werden, um die viel strapazierte „Leistbarkeit" des Wohnens zu erreichen. Durch die oben genannte konservative Grundausrichtung eines Großteils der steirischen Bevölkerung, hat dieses Modell allerdings keine hohe Akzeptanz.[379]

Die prinzipielle Auffassung und die grundlegende Akzeptanz lässt sich auch in der gegenwärtigen Tagespolitik ablesen. So fordert die SPÖ im Wahlkampf zur Nationalratswahl 2017 unter Anderem eine Mietobergrenze für freifinanzierte Wohnungen.[380] Die konservative, ursprünglich christlich-soziale, ÖVP verneint dies und plädiert - und das ist für diese Ausführung wesentlicher - für eine Forcierung des Eigentums.[381]

---

378 Vgl. Stadt Wien: Wiener Bürgermeister, https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/politik/bgmliste.html, 02.10.2017.

379 Anm.: Öffentliche oder gewerbliche Bauwerber machen von dieser Konstellation teilweise schon gebrauch (z.B. Übertragungswohnbauten).

380 Vgl. SPÖ: Wir brauchen eine Mietobergrenze und mehr Wohnungsneubau, https://klub.spoe.at/story/wir-brauchen-eine-mietobergrenze-und-mehr-wohnungsneubau, 02.10.2017.

381 Vgl. ÖVP: Gebühren senken beim ersten Eigenheim, https://www.sebastian-kurz.at/magazin/ein-selbstbestimmtes-leben, 02.10.2017.

Monostrukturelle Stadtteile und deren Auswirkung

Üblicherweise besteht eine Stadt aus Bereichen, wo jeweils eine gewisse Bevölkerungsgruppe beheimatet ist. So war - wie im Kapitel 1.2 bereits ausgeführt - auch die Seite am linken Murufer in Graz seit jeher die „bürgerliche Seite", am rechten Murufer siedelte sich die Arbeiterschicht an. Diese Übertragung der physischen Grenze (Mur) in das gesellschaftliche Bild der Stadt besteht bis heute. Diesbezüglich weist die Soziologin Martina Löw auf die Probleme bei monostrukturellen Quartieren einer Stadt hin: „Jede Stadt muss sich im Klaren sein, dass die sozialen Probleme wachsen, wenn zu viele Stadtteile nicht durchmischt sind. Man kann sich einzelne Stadtteile erlauben, die sehr homogen sind, aber sobald sich das zu stark ausweitet, werden in der Regel die sozialen Spaltungen immer stärker."[382]

Wie aber entstehen solche homogenen Stadtteile? Einen wesentlichen Einfluss auf die gesellschaftliche Struktur eines Stadtteiles stellt der Zugang zu den entsprechenden Grundstücken dar. Wenn eine der mittlerweile rar gewordenen Liegenschaften, die im städtischen Gebiet noch zu bebauen sind, auf den Markt kommt, lizitiert sich der Grundstückspreis nach oben und der Bestbieter bekommt den Zuschlag. Die zum Teil exorbitant ansteigenden Grundstückskosten - von durchschnittlich 233€/m^2 [383] auf bis zu 300€/m^2 und mehr - haben zur Folge, dass hier aufgrund der zu hohen Grund- und Aufschließungskosten kein geförderter, sondern nur ein frei finanzierter Wohnbau möglich ist, der in diesen „besonders guten Lagen" ein Luxussegment abdeckt und die Homogenität der dort

382 Löw, Martina: Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten, 01.12.2010, http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/im-gespraech-soziologin-martina-loew-gentrifizierung-laesst-sich-kaum-aufhalten-11087036.html, 02.10.2017.

383 Vgl. Statistik Austria: Grundpreise 2016.

ansässigen Gesellschaftsschicht noch weiter stärkt. Die Stadt Graz verabsäumte es, dieser Entwicklung entgegenzuwirken und vermehrt Grundstücke anzukaufen. So wurde zwischen 1995 und 2008 nur ein Grundstück von der Stadt Graz für sozialen Wohnbau angekauft. In den vergangenen Jahren ist man seitens der Stadt allerdings bemüht, gezielt Grundstücke zu erwerben.[384] Des Weiteren sind in der aktuellen Flächenwidmungsplanung Vorbehaltsflächen für sozialen Wohnbau festgeschrieben (Siehe Kapitel 1.1).

Eine weitere Ursache von fehlender Diversität in städtischen Quartieren stellt die Art der Rechtsform der Wohnungen dar. Aufschlussreich ist deswegen auch die Betrachtung der einzelnen Rechtsformen hinsichtlich der Einkommensgruppen der schon in Kapitel 2.1.2 beschriebenen niedrig-, mittel- und hochverdienenden Personen (Abb.49). Hier zeigt sich zunächst eine erwartungsgemäße Steigerung der Eigentumsverhältnisse je höher gestellter Einkommensgruppe. Auffallend ist aber, dass bei der niedrigen, armutsgefährdeten Schicht der Anteil an Hauseigentum bei 21% liegt.

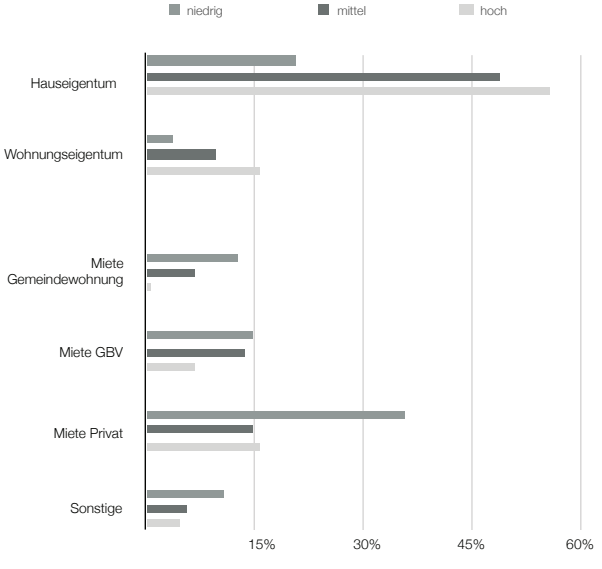


Abb.49: Verteilung der Rechtsformen nach Einkommensgruppen lt. EU-SILC 2016

384 Vgl. Scheucher 2016, 98.

Ein Grund hierfür könnte sein, dass viele Personen, die von Armut erst im Alter betroffen sind, Zeit ihres Lebens im Hauseigentum gelebt haben. Des Weiteren verdeutlicht diese Betrachtung, dass Menschen mit geringem Einkommen auf Mietwohnungen angewiesen sind. Allerdings lebt knapp ein Drittel aller armutsgefährdeten Personen in einer Wohnung mit privatem Mietverhältnis, mehr als in Gemeindewohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern zusammen.[385] Für Personen, die ein höheres Kapital zur Verfügung haben, stellt der Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. der Finanzierungsbeitrag einer Mietwohnung mit Kaufoption eine lösbare Aufgabe dar, die hingegen für finanziell schwache Personen unüberwindbar ist. Folglich hat dies auch Auswirkungen auf Wohnbauten die ausschließlich Eigentumswohnungen oder nur Mietwohnungen anbieten. Solche monofunktionalen Wohnbauten beeinflussen in weiterer Folge auch den städtischen Lebensraum. Am deutlichsten passiert dies, wenn ein ganzes Quartier aus monofunktionalen Wohnungen besteht und schlussendlich nur noch eine soziale Gruppierung dort wohnt. Als Beispiel sind hier Gemeindewohnbauten zu nennen, bei denen die Stadt Graz bis in die 1950er-Jahre noch selbst als Bauherr aufgetreten ist (z.B. „Die Triester-Siedlung“ oder „Die Schönausiedlung“)[386]. Hier wurde billiger leistbarer Wohnraum an eine bestimmte soziale Gruppe vermietet, der Stadtviertel entstehen ließ, die als soziale Brennpunkte zu bezeichnen waren und durch eine Stigmatisierung auch heute noch einen schlechten Ruf haben.

Diese Aspekte erklären ein Stück weit das soziale Gefälle innerhalb der Stadt und weisen auf eine fehlende Durchmischung hin. Auffällig ist hierbei aber vor allem die Beobachtung, dass durch die Konzentration bestimmter Problemlagen diese sich verfestigen, also eine „arme Nachbarschaft“ die übrigen Bewohner selbst ärmer macht.[387]

385 Vgl. EU-SILC 2016, 56.
386 Vgl. Verhovsek 2012, 246.
387 Vgl. Paierl, Silvia/Stoppacher, Peter: Armut in Graz, 06/2010, 36,


Baumit

conclusio 3

3.A mono:struktur[funktional] 170

3.B ghetto vs. gated 176

3.C ~~ghetto vs. gated~~ 182

schön ist es hier.
man spürt förmlich das bürgerliche leben.

beim spaziergang entlang der sanft steigenden, von alleebäumen gesäumten strasse inhaliere ich gerade zu den zeitgeist der bürgerlichen ära.

hier, die nächste jugenstilvilla. vielleicht kann ich einen blick durch das dichte gehölz der eibe erhaschen. der vorgarten wirkt als eine art filter hin zum haus, hin zur privatheit.

ruhig ist es hier.

reges treiben. offene stimmung.

bus, radfahrer, ein verwirrter junger mann. unter dem arm seine bücher - eines davon: ich meine es war bernhard.

ein paar schritte weiter - ich folge der strassenmitte, nur ein auto nähert sich mir im schritttempo - ansteckendes gelächter. ich folge dem und finde mich in lauer sommerabendstimmung im hof wieder.

diese alten bäume. sie ruhen majestätisch.

ich schlendere durch die grüne oase, lehne dankend ab.

ich pausiere, setze mich auf die sattgrüne wiese, vernehme in mittelweiter ferne subtile beats, vor mir ein streunender hund. ob den jemand vermisst, frage ich mich und sehe den wolken beim weiterziehen zu.

gewusel, getümmel.

ich folge dem kopfsteinpflaster, entlang der alten fassaden.
ignorierend. doch, ein paar cent kann ich entbehren.

ich weiche einer gruppe touristen aus, der hastig gestikulierenden und telefonierenden mann im anzug tut es mir gleich.

es hallt ein hundegebell durch die gasse, sein herrchen stellt das dosenbier zur seite und beruhigt ihn.

genüsslich und mit einem respektsabstand von zwei geschossen verfolgt eine ältere dame das geschehen bevor sie behutsam die flügel des weissen kastenfensters schliesst.

ich ziehe weiter. mein verträumtes gemüt wird beim überqueren der strasse vom beharrlichen geläut der bim wachgerüttelt.

schnell einen cafe für unterwegs - natürlich schwarz und ohne zucker. mit angenehm bitteren geschmack zieht es mich über die brücke - das rauschen des wassers übertönt das hupen der autos.

den verkehr hinter mich gelassen biege ich ein in die gasse.

ich beobachte gespannt das bunte treiben.

früher war hier nicht so viel los. und leergeräumt war auch alles. dafür heisst hier der frisör jetzt schneiderei und ein trendig chices hostel hat auch eröffnet.

ach hier ist die neue bar versteckt, von der mir laura erzählt hat, sieht spannend aus. ich schreibe ihr, schließlich hat sie ja hier in der nähe gewohnt. moment mal, welche hausnummer war das? ich kann durch die bautafel nichts erkennen...

laut ist es hier. na gut, rush-hour.

ich spaziere weiter, ein handfester streit am gehsteig gegenüber. ich erhöhe mein schritttempo. irgendwie ungemütlich.

laufend überquere ich die straße noch vor der nächsten ampel, noch schnell zwei avocados gekauft. also diesen markt muss ich mir merken.

aber trotzdem. hierher will er ziehen?
triste gegend. graffiti, eingeschlagenes schaufenster und ein nachtclub.

ich muss nochmal mit ihm reden.




landentwicklung
steiermark
die steirische beteiligungsagentur!
www.landentwicklung-steiermark.at




Betreten
der Baustelle
verboten!
Eltern haften für ihre Kinder!


AIGOU
MARKET
Gentrifizierung ist Krieg gegen Arme


Baumit
Fassaden
Putze
Estriche
baumit.com
Eigentums- und Anlegerwohnungen
Provisionsfrei zu verkaufen
MULALIC
FENSTER + TÜREN
WINTERGARTEN

milieugeprägte stadtteile

die stadt besitzt unterschiedliche charaktere in unterschiedlichen gebieten. das war immer so und wird auch immer so sein. um eine stadt in ihrer vielschichtigkeit zu begreifen (und diese auch zu akzeptieren) ist es meiner ansicht nach nötig zu verstehen, dass eine pauschale vereinheitlichung ein utopischer ansatz ist. ferner könnte man von der „eigenlogik" der städte sprechen, welche das „rückgrat einer stadt"[388] bezeichnet und auf spezifische gegebenheiten einer bestimmten stadt eingeht. folgt man dem - auch für die eigenlogikthese (martina löw) wesentlichen - theoretischen ansatz des soziologen pierre bourdieu, dass „jeder ort eine eigene logik aufweist und spezifische handlungen nahelegt",[389] ergeben sich identitäten und stile. in der folge kann man von sozialräumliche strukturen - sozialen milieus - sprechen, deren einordnung in die gesellschaft nach kulturellem, ökonomischem oder sozialem kapital abhängig ist.[390]

als homogene stadtteile hinsichtlich ihrer sozialen struktur kann dann gesprochen werden, wenn vorrangig eine bestimmte soziale gruppe bzw. ein bestimmtes milieu diesen stadtteil prägt. problematisch werden homogene gebiete innerhalb einer stadt, wenn sie sich weit ausdehnen und es zu einer polarisierung der gesellschaft, zu sozialen spannungen oder spaltungen kommt. wie stark solche spannungen sind, hängt meines erachtens nach auch davon ab, wie hoch die allgemeine akzeptanz dieser gruppe gegenüber anderen gesellschaftsschichten ist. beispielsweise werden sich vorbehalte gegenüber studentenviertel in grenzen halten, da in ökonomischer, sozialer und kultureller hinsicht wenig konfliktpotentiale vorhanden sind und

388 Löw/Terizakis 2011, 13.
389 Ebda, 14.
390 Vgl. Bourdieu 1983, 183-198.

studentische viertel eher als positive aufwertung wahrgenommen werden.[391] viel eher birgen gravierende gegensätze, wie es beispielsweise bei nobelvierteln zu sozialen brennpunkten der fall ist, die gefahr von sozialen spannungen innerhalb der stadt. denn „nichts ist unerträglicher", so bourdieu, „als die als promiskuität empfundene physische nähe sozial fernstehender personen".[392]

problematisch wird es allerdings, wenn aus einem homogenen, armen quartier ein homogenes, reiches quartier wird, sich also das soziale mileu ändert. ein solch mustergültiger gentrifizierungsverlauf fordert opfer: nach einer von pluralität geprägten phase (pionieren, gentrifiern) ist ein verdrängungsmechanismus die folge. das phänomen der gentrifizierung ist vor allem in großstädten (z.b. new york, berlin, london) nachweisbar, allerdings zeigen sich auch zumindest tendenzen in grazer stadtteilen, die die ambivalenz von aufwertungsvorhaben und „bunten" stadtteilen sichtbar machen. die gentrifizierung kann als dauerhafte begleiterscheinung der stadtentwicklung und als „neoliberale version kapitalistischer urbanisierung"[393] gesehen werden.

nun stellt sich aber die frage, welche rolle die stadtpolitik selbst bei solchen prozessen einnimmt? zunächst sind aufwertungsprozesse im interesse der neoliberalen „unternehmerischen stadt." so fördern investitionen die wettbewerbsfähigkeit oder auch das entstehen einer kreativszene (frühe gentrifizierungsphase(n)) spielt dem stadtmarketing in die hände (z.b. graz als *city of design*). oftmals bringen die entscheidungen der stadtpolitik selbst aufwertungstendenzen ins rollen. als beispiel

391 Löw, Martina: Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten, 01.12.2010, http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/im-gespraech-soziologin-martina-loew-gentrifizierung-laesst-sich-kaum-aufhalten-11087036.html, 02.10.2017.
392 Bourdieu 1998,165.
393 Kraschitz 2014, 15.

in graz ist hier beispielsweise der neubau des kunsthauses, die neugestaltung des lendplatzes oder des mariahilferplatzes zu nennen. gegenwärtig wird auch eine neugestaltung des griesplatzes samt seiner umgebung diskutiert - ist dies ein neuer stein des anstosses?

sind sich die politischen entscheidungsträger, stadt graz und land steiermark gleichermassen, gewillt homogener, sozialen monstrukturen innerhalb von stadtteilen entgegenzuwirken? oder wird dies nicht als problematisch erachtet? und verfügen sie über das bewusstsein, um verdrängungen und in weiterer folge segregation zu vermeiden?

monofunktionale wohnbauten - wohnungen - menschen?

nun stellt sich die frage, was hat das alles mit der wohnbauförderung zu tun? wie in dieser arbeit beschrieben, lässt sich die gegenwärtige geschosswohnbauförderung in der steiermark auf zwei dinge beschränken: zum einem fokussiert sie sich auf den mittelstand, kongruent zum aktuellen eigenverständnis von gemeinnützigen bauvereinigungen. den zweiten wesentlichen förderaspekt stellt die wirtschaftliche wertschöpfung dar. darüber hinaus ist der geförderte geschosswohnbau teil einer wohnbauförderung, die ihren übergeordneten auftrag in der reduzierung des co_2-ausstoßes sieht. zweifelsohne stellt uns der klimawandel vor einer großen herausforderung. aber ist das fördern von abertausenden quadratmetern eps-fassaden wirklich der weisheit letzter schluss? oder hängt die verteilung der fördermittel (wohnungsneubau: 39%, sanierung: 54%; siehe 0.1.3) mit dem oben genannten zweiten wesentlichen förderaspekt zusammen?

der soziale hintergrund der wohnbauförderung mit dem ziel, dass man für eine verbesserung der lebensumstände sorgt, ist im laufe der zeit vermehrt in den hintergrund geraten. problemstellungen wie die der zwischen- und nachkriegszeit sind nicht mehr gegeben und die vormachtstellung keynesianischer strategien des wohlfahrtsstaates ist vor geraumer zeit zu grabe getragen worden. die gegenwärtigen ziele der wohnbauförderung zeigen sich auch in der zuordnung der steiermärkischen landesverwaltung: a15 energie, wohnbau,

technik. soziale fragestellungen werden in einer eigenen abteilung abgehandelt (a11). die themenfelder energie und wohnbau erfordern meiner meinung nach eine interdisziplinäre behandlung. es wäre also ein ansatz, sich in einer eigenen abteilung den energietechnischen herausforderungen unserer zeit zu stellen und diese nicht nebenher mit dem wohnbau abzuhandeln und auf diesen zu reduzieren. im gegenzug dazu würde es möglich sein, dem wohnbau auch in sozialer hinsicht wieder eine politische aufmerksamkeit zu schenken um zusammen mit der subjektförderung eine gesamtheitliche und genre-übergreifende sichtweise zu ermöglichen.

um auf die primäre auswirkung der geschosswohnbauförderung, das erschaffen von wohnraum, zurück zu kommen, ist eine betrachtung des erst genannten fördergedankens nötig: der geförderte geschosswohnbau in der steiermark ist als mittelstandswohnbau zu sehen, nicht als sozialer wohnbau. dies kann allein durch die festlegung der einkommensgrenzen für personen, die eine geförderte wohnung beziehen wollen, begründet werden (siehe 2.2). der soziale wohnbau ist also im politischen diskurs des landes zu einem großteil ausgeblendet, wenn man von sozialmietwohnungen bzw. übertragungswohnbauten absieht. stattdessen begünstigt man mit fördermittel wohnbauten für eine homogene gesellschaftliche mitte und trägt dabei zu einer sozialen monokultur bei (siehe 0.2.5).

wie bereits angesprochen sehen auch gemeinnützige bauvereinigungen ihren auftrag in der wohnversorgung einer breiten mittelschicht. da in der steiermark faktisch nur gbv geförderten geschosswohnbau errichten ist die tatsache, dass „reine“ mietwohnungen nicht im fokus der gemeinnützigen stehen, umso aufschlussreicher. wenn also beispielsweise ein quartier hauptsächlich mit mietwohnungen mit kaufoption (präferierende rechtsform der gemeinnützigen bauvereinigungen) errichtet wird, kommen folglich nur jene personengruppen in den genuss dieser geförderten wohnungen, die sich die hierfür anfallenden finanzierungsbeiträge leisten können.

vor dem hintergrund des ökonomischen imperialismus, zu dem sich die neoliberale idee entwickelt hat, entsteht eine art ökonomischer funktionalismus (0.2.5), der uns nach rationalen und effiziente lösungen streben lässt. der tauschwert steht demnach über dem gebrauchswert einer wohnung. das gegenwärtige wohnungsangebot, sowohl im freifinanzierten wohnbau (wo das prinizip der gewinnmaximierung unverblümt an erster stelle steht) als auch im geförderten wohnbau, ist gezeichnet von monofunktionalen lösungsansätzen: gang-zimmer-kombinationen für *ein* szenario, ausstattungen und technische standards für *eine* gesellschaftsschicht (gehobene mittelklasse), das bevorzugen *einer* rechtsform. und all das, bei *einem* hegemonialen hintergrund - dem neoliberalen zeitgeist.[394]

der geförderte geschosswohnbau unterstützt demnach homogene stadtteile bzw. trägt zu einer sozialen monokultur bei. auch kann er zu einer umwälzung des sozialen milieus beitragen. die erklärte zielgruppe der geschosswohnbauförderung und der gbv ist die mittelschicht, die eine wesentliche rolle bei aufwertungstendenzen eines stadtteiles einnimmt. so läutet der zuzug von „gentrifiern" in der zweiten phase eines gentrifizierungsprozesses eine entwicklung ein, der sie im äußersten fall selbst zum opfer fallen. wenn man also in einem „aufstrebenden" viertel geförderte eigentumswohnungen oder die angesprochenen mietwohnungen mit kaufoption baut, trägt der geförderte wohnbau zum gentrifizierungsphänomen bei.

es ist festzuhalten, dass der geförderte geschosswohnbau und mit ihm die gemeinnützigen bauvereinigungen einen probaten gegenpol zur freien immobilienwirtschaft darstellen. ebenso ist es im grunde auch nichts negatives, dass man sich die wohnversorgung einer breiten masse der bevölkerung auf die fahnen schreibt, ganz im gegenteil. allerdings sollten sich politisch verantwortliche

394 als spitze dieser entwicklung sind meines erachtens nach wohnquartiere zu sehen, die vornehmlich aus sogenannten „anlegerwohnungen" bestehen. dieser begriff beschreibt wohnungen, die nicht vom privaten eigentümer bewohnt werden, sondern zur weitervermietung gedacht sind und eine höchst mögliche rendite für den eigentümer erwirtschaften können. das bedienen des freien mietwohnungsmarktes ist zwar prinzipiell nichts negatives, da vor allem sozial schwächere schichten auf mietwohnungen angewiesen sind. allerdings tritt die nutzung bzw. der nutzer dieser wohnungen in den hintergrund, gebaut werden anlegerwohnungen aus einem einzigen grund: als investitionsmöglichkeit.

und die vertreter der gemeinnützigkeit nicht aus der verantwortung ziehen, wenn es darum geht, wie konkret einer sozial schwachen schicht, randgruppen der gesellschaft oder armuts- und/oder ausgrenzungsgefährdeten menschen das wohnen ermöglicht wird. darüber hinaus muss es im interesse der genannten verantwortlichen sein, die ja einen öffentlichen auftrag unterliegen, sich gegen verdrängungsprozesse und sozialen monostrukturen zu stellen. nur so ist einer stigmatisierung gewisser milieus entgegenzuwirken.

ghetto vs. gated - zur segregation

heute[395] versteht man unter dem terminus *ghetto* die räumliche ausgrenzung (segregation) ethnischer oder sozialer gruppierungen gegenüber der übrigen gesellschaft. dieser begriff ist prinzipiell negativ konnotiert und wird vornehmlich von außen wahrgenommen. pierre bourdieu spricht in diesem zusammenhang von „phantasmen“ die von denjenigen ausgeprochen werden, die davon weit entfernt sind. für bourdieu kennzeichnet ein ghetto, wie etwa die französischen banlieues, die abwesenheit des staates (zb. polizei, schulen, gesundheitsversorgung).[396]

solche „problematischen“ viertel, bedürfen laut bourdieu eine analyse der wechselbeziehung zwischen dem physischen und dem sozialen raum. während man im physischen raum ortsgebunden einen platz definiert (ort als absoluter punkt, in dem sich akteure und dinge befinden), kann der soziale raum als aneinanderreihung sozialer positionen gesehen werden und bewegt bzw. vermischt sich mit dem physischen raum. die macht über einen jeweiligen raum, wird über kapitalbesitz und der beziehung zwischen den räumlichen strukturen und der person selbst bestimmt (so wird zum beispiel einem obdachlosen keine gesellschaftliche existenz zugesprochen). in einem „objektivierten sozialraum“[397] sind verschiedenste güter und dienste verteilt, die je nach kapitalausstattung und physischer distanz des akteurs in anspruch genommen werden können oder eben nicht. die beziehung zwischen der verteilung von gütern und akteuren zeigt den wert dieses verdinglichten sozialraumes, der dazu neigt sich zu überlagern. es wird eine

395 seinen ursprung fand das ghetto im venedig des 16. jahrhunderts, mit der abschottung der jüdischen bevölkerung von den restlichen bewohnern der stadt. im zweiten weltkrieg waren zwangsweise deportationen in ghettos teil der menschenverachtenden vernichtungsmaschinerie der nationalsozialistischen diktatur.

396 Vgl. Bourdieu 1998, 159.

397 Ebda., 161.

positive konzentration produziert, der sich orte mit einer negativen konzentration entgegensetzen. ferner erlaube es das kapital, so bourdieu,“unerwünschte personen oder sachen auf distanz zu halten“[398] oder sich ihnen zu nähern. umgekehrt sind „die kapitallosen“ auf distanz gehalten und „dazu verdammt, mit den am wenigsten begehrten menschen und gütern tür an tür zu leben.“[399] [400]

als gegenstück zu bereichen mit einer negativen konzentration sind gated communities zu nennen (siehe 0.2.4). solche gebiete sind als gebauter ausdruck der neoliberaler ideologie zu verstehen, wo eine öffentlichkeit nur vorgetäuscht und jegliche infrastruktur und besitztümer in privater hand sind. gebaut werden gated communities als abgegrenzter wohnbereich für eine oberschicht der gesellschaft - also eine segregation unter dem aspekt der sicherheit und des zur-schau-stellens des jeweiligen wohlstandes.

verortung der armut in graz

generell lässt sich graz in vier sozio-demographische bereiche gliedern. östlich der mur ist dies neben der historischen kernstadt, (abb.50 grün) mit dem kulturellen zentrum der stadt, das östlich davon gelegenen bürgerlichen wohngebiet (abb.50 gold). die bezirke lend, gries und jakomini (abb.50 rot) gelten allgemein hin „als weniger attraktive wohngebiete“,[401] obwohl punktuelle entwicklungen einer aufwertung erkennbar sind (z.b. lendviertel). in diesem bereich der stadt ist der anteil an nicht-österreichischen staatsbürgern am höchsten, auch der anteil an sozialhilfebezieher ist im gesamtstädtischen vergleich hier am höchsten.[402] in diesen noch innerstädtischen bezirken zeichnet sich auch eine erhöhte konzentration an haushalten, die als arm oder armutsgefährdet gelten, ab. dies ist teilweise auch im vierten sozio-demographischen bereich (abb.50 blau) der stadt der fall. diese postindustrielle zone ist geprägt von ehemaligen industriegebieten und dem

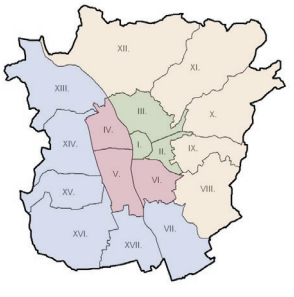


abb.50: sozio-demograph. stadtgebiete von graz

398 Ebda., 164.
399 Ebda.
400 Vgl. Ebda 159-164.
401 Paierl/Stoppacher 2010, 37.
402 Vgl. Stadt Graz: Bevölkerungsstatistik per 1.1.2017, 39, http://www1.graz.at/Statistik/Bevölkerung/Bevoelkerung_2016_final.pdf, 01.10.2017.

grazer gewerbe- und wohngürtel. diese zone ist gegenwärtig im fokus der grazer stadtentwicklung (reininghaus usw.).

im von gentrifizierungstendenzen geprägten grazer lendviertel lässt sich eine segregation auf „häuserebene“ nachweisen. durch den zuzug von bildungs- und einkommensreicheren personen, die sich vornehmlich in den neubauten niederlassen, leben sozial schwächer gestellte gruppen (vor allem migranten) in unsanierten altbeständen. demnach ist in diesem bereich eine segregation nach kriterien der staatsbürgerschaft gegeben.[403] ebenso sind südlich des karlauergürtels kleinsträumige segregationstendenzen von nicht-österreichischen staatsbürgern erkennbar.[404]

die romantische vorstellung einer sozialen inklusion

henri lefebvre beschreibt in seinem aufruf zum „recht auf stadt“ (siehe 1.4.1) die verdrängung des proletariats vom zentrum an die peripherie der stadt. im graz dieser tage stimmt dies nur bedingt: randgruppen der gesellschaft, sozial schwache bzw. armutsgefährdete schichten (die arbeiterschicht von heute ist meines erachtens nach nicht mit der arbeiterschicht zu der zeit lefebvres in den 1960ern vergleichbar) werden aus dem zentrum der stadt und auch zunehmend aus dem öffentlichen raum verdrängt, der im innerstädtischen bereich beinahe ausschließlich einem konsumzwang unterliegt. im gegensatz zu lefebvres beschriebene verdrängung an den stadtrand, verlagern sich sozial schwache schichten innerhalb des grazer stadtgebietes - eben dorthin, wo mieten billiger sind (z.b. vom aufgewerteten lendviertel zum benachbarten floßlendviertel, nördlich des lendplatzes oder in den bezirk gries[405]). die peripherie der stadt graz ist nämlich als „speckgürtel“ mit vornehmen wohngegenden zu sehen. demnach sitzen sozial schwache gruppierungen fest - vor ihnen der speckgürtel, hinter ihnen das zentrum der stadt. sie werden verdrängt aus dem konsumorientieren zentrum, sind aber

403 Vgl. LQI 2013, 60.
404 Vgl. LQI 2013, 4.
405 Vgl. Kraschitz 2014, 83-85.

umzingelt von einer amerikanisierenden vorortlandschaft, die als „zwischenstadt“ zu sehen ist.[406]

die angesprochen verstädterte landschaft / verländerte stadt zeigt eine monfunktionale struktur, die ausdruck der neoliberalen ideologie ist: rational, effizient. ein schier unendlicher prozess. allem anschein nach strebt eine vielzahl an personen nach dem suburbanen raum. ist das das gegenwärtige verständnis von stadt? wie verstehen wir die stadt? als no-stop-city (archizoom)?[407] ist mit dem argument *stadt = verdichtete unterschiedlichkeit* entgegenzuhalten? oder sehen wir rationale, effiziente und homogene (stadt-)räume als den „richtigen“ lebensraum? auch wir selbst sind rational und effizient programmiert (homo-oeconomicus) - unter dem deckmantel der freiheit sind wir zu dienstleistern verkommen, deren lebensumstände höchst prekär sind. so besitzen wir zunehmen die freiheit zu arbeiten wo, wann und wie wir nur irgendwie können (verschmelzung work-life). wer in diesem system nicht effizient ist. wer nicht alles dafür gibt, um das maximale (human-)kapital zu erwirtschaften, der läuft gefahr, seine gesellschaftliche akzeptanz zu verlieren.

was fällt dem punk eigentlich ein, am hauptplatz betrunken mit seinem hund zu streiten? schnell, schaffen wir notunterkünfte für die, die vor unserer grenze stehen. wie sollen diese häuser aussehen? egal, hauptsache ein dach darüber. ja, von dem dach träume ich. mein dach ist die brücke…

graz verfügt über spezifische bereiche, die soziale brennpunkte darstellen, wo eine erhöhte konzentration von armuts- bzw. ausgrenzungsgefährdeten menschen leben oder wo personengruppen aus ihrem bisherigen wohngebiet verdrängt werden, um gezwungener maßen platz für eine bildungsstärkere und besserverdienende bevölkerungsschicht zu machen. nicht allen bewohnern ist es mehr möglich, diese steigerung der lebenskosten zu tragen und ziehen weiter dorthin, wo dies

406 Vgl. Sieverts 1998, 14 sowie Löw/Steets/Stoetzer 2007, 108-112
407 Siehe hierzu: Branzi, Andrea: No-Stop City. Archizoom Associati, Paris 2006.

ihnen möglich ist. durch verdrängungs- oder segregationsmechanismen wird es einer sozialen schicht unserer gesellschaft nur sehr schwer möglich gemacht, am öffentlichen leben im selten konsumfreien stadtraum teilzuhaben. dies führt neben der finanziellen armut zu einer sozialen ausgrenzung, die immer subjektiv empfunden wird. nach bourdieu werden demnach menschen mit wenig kapital physisch, aber auch symbolisch („club-effekt“[408]) auf abstand gehalten.

wäre es nicht an der zeit, die scheuklappen abzulegen und sich auch um diejenigen zu kümmern, die nur schwer an unserer gesellschaft teilhaben können? wäre es nicht an der zeit, die steuerungsmöglichkeiten des geförderten wohnbaus zu nutzen? oder stellen knapp 170.000 personen in der steiermark bzw. über 50.000 personen in der stadt graz, die von armut gefährdet sind, keinen adäquaten „markt“ für gemeinnützige bauvereinigungen (die die vorherrschenden bezieher der geschosswohnbauförderung sind) dar? wäre es nicht im sinne der gemeinnützigkeit, für menschen zu bauen, die sich eigentlich keinen wohnraum leisten können? sollten gemeinnützige bauträger nicht dienstleister aller (!) gesellschaftsschichten sein? im gegenwärtigen eigenverständis, allem anschein nach, nicht.

408 Bourdieu 1998, 166.

ambivalenz

aufwertungs- bzw. gentrifizierungsprozesse innherhalb einer stadt sind als zweischneidiges schwert zu sehen. die veränderung wird zunächst positiv gesehen: „bunte“, lebendige stadtteile entstehen in gebieten, wo das früher nicht der fall war. auch im lendviertel werden kreativszene, angesagte bars und die vielfalt der bevölkerung geschätzt. am wohnungsmarkt wird dieser umstand aufgegriffen und so gut wie jede wohnung im lend-, aber auch im annenviertel und mittlerweile auch bei projekten im bezirk gries wird mit slogans *wie wohnen im aufstrebenden viertel* beworben. die aufwertung geht also mit einer erhöhten renditeerwartung der bauträger einher, die den bau von eigentumswohnungen (z.t. „anlegerwohnungen) forcieren.

diesbezüglich stellt der geförderte geschosswohnbau in der steiermark, gemeinsam mit den gemeinnützigen bauvereinigungen, ein regulierendes element dar. hier lässt sich aber eine weitere ambivalenz, nämlich in der öffentlichen darstellung der steirischen wohnbauförderung ausmachen. der soziale aspekt des wohnens, der, wie beschrieben von einer wirtschaftlicher wertschöpfung in den hintergrund gedrängt worden ist, wird mit dem inflationär verwendeten begriff der *leistbarkeit* künstlich hochgehalten. im selben atemzug wird nämlich von (wieder einmal) höheren technischen standards gesprochen; von den zulässigen einkommensgrenzen ganz zu schweigen.

durchmischung

wie bereits ausgeführt, stellt die stadt für unterschiedlichsten sozialen gruppierung einen lebensraum dar. durch milieugeprägte stadtteile wird aber das soziale gefälle in den physischen raum übertragen. orte mit einer hohen konzentration von bildungs- und in weiterer folge einkommenswohlstand stehen orte gegenüber, wo



abb.51: investorenprojekt in graz-gries



abb.52: annenflohmarkt

menschen sich in äußerst prekären lebenssituationen befinden. die einen leben sozusagen in ihrem „goldenen käfig“, wo es empörung auslöst, wenn „die anderen“ sich blicken lassen. beispielsweise ist hier die raumaneignung öffentlicher plätze der grazer innenstadt zu nennen („billa-eck“, hans-sachs-gasse, stadtpark usw.), aber auch ressentiments gegenüber kommunalen wohnbau der stadt graz lösen soziale spannungen aus. die „sanftere“ soziale umschichtung zu einer bildungsreichen und gutverdienenden, homogenen bevölkerungsschicht verläuft zwar relativ langsam und sukzessive, dennoch verstärkt sie die sozialen gegensätze.

was soll man also tun gegen ein soziale spaltungen und polarisierungen innerhalb einer stadt? die soziologin martina löw bekräftigt diesbezüglich, dass bei aufwertungsprozessen „die einzig ernsthafte chance für die stadt ist, mit eigenen wohnungen ein mischungsverhältnis zu erreichen.“[409] die stetige reduzierung der förderkontingente des geschosswohnbaus und die tatsache, dass diese, entgegen der gesetzgebung, nur an gemeinnützige bauvereinigungen vergeben werden, münden im bekenntnis zu eigenfinanzierten gemeindewohnungen. aufgrund der hohen nachfrage werde man aber in kooperation mit gemeinnützigen bauvereinigungen wohnraum schaffen - abhängig von den fördermittel des landes. diese überlegungen zeigen, welchen einfluss und welche steuerungsmöglichkeiten die wohnbauförderung hat.

die feststellung, das der geförderte wohnbau in der steiermark ein mittelstandswohnbau ist, legt den gedanken nahe, man solle sich auf einen reinen sozialen wohnbau konzentrieren. dies wäre in weiterer folge ein „low-level“ wohnbau, der aber wiederum nur eine homogene schicht bedient. das augenmerk sollte also auf eine soziale durchmischung von stadtquartieren liegen. der freifinanzierte wohnbau soll seine berechtigung haben, der geförderte wohnbau als gefestiger gegenpol für stabilität sorgen. die überlegungen und der beginn der

409 Löw, Martina: Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten, 01.12.2010, http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/im-gespraech-soziologin-martina-loew-gentrifizierung-laesst-sich-kaum-aufhalten-11087036.html, 02.10.2017..

stadt, wieder vermehrt gemeindewohnungen zu errichten und die angesprochenen ausweisungen für sozialen wohnbau im flächenwidmungsplan sind ansätze, die auf einen fortschritt hinsichtlich dem entgegenwirken homogener stadtteile hindeuten. vor allem letzteres sollte meines erachtens nach in zukunft ein fixer bestandteil der stadtentwicklungsplanung bzw. der flächenwidmungsplanung der stadt graz sein. zum einem wird es dadurch möglich, die jahrelange untätigkeit hinsichtlich grundstücksankäufe seitens der stadt zu korrigieren, zum anderen wird eine durchmischung des kommunalen wohnbaus mit anderen wohnbauten innerhalb der stadt möglich. dies kann dazu beitragen, das die stigmatisierung, die der kommunale wohnbau nach wie vor ertragen muss, ein ende findet.

lernen von wien und südtirol

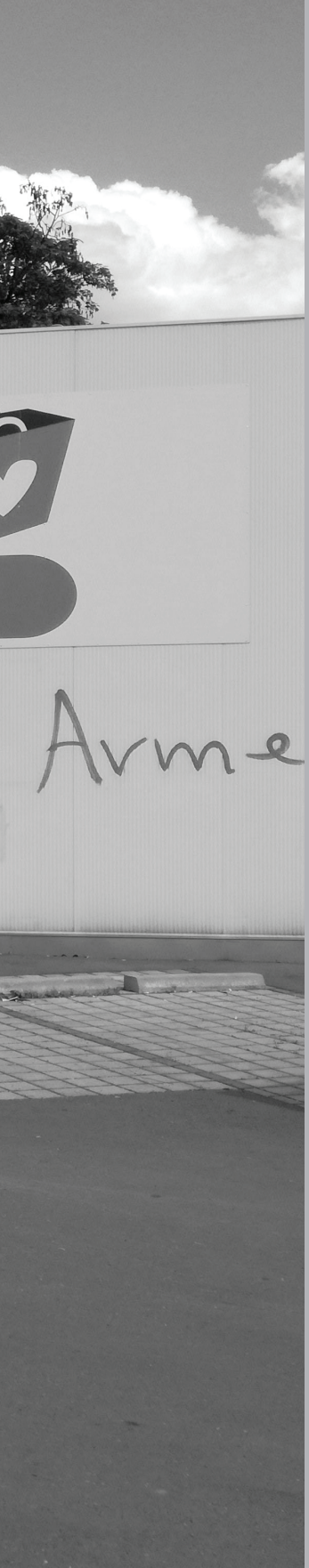
abgesehen von der durchmischung auf der meta-ebene der stadt, wäre es wesentlich wirkungsvoller, wenn man sich bei nicht nur auf die gebäudeebene beschränkt, sondern es ermöglicht, dass innerhalb von wohnbauten unterschiedliche soziale gruppierungen wohnen. ein vorbild könnte demnach der wiener wohnungsbau sein, wo beim bezug von wohnbaufördermittel durch gemeinnützige bauvereinigungen, knapp ein drittel der wohnungen direkt an die stadt wien weitergegeben wird, die somit das einweisungsrecht für neue wohnungen erhält. hier bringt natürlich die tatsache, das in wien stadt- und landespolitik deckungsgleich sind einige erleichterungen mit sich. in der steiermark würde dies einen impuls benötigen, der seitens des landes als gesetzgebende institution der wohnbauförderung erfolgen müsste.

einen anderen blickwinkel liefert auch der geförderte wohnbau in der provinz bozen-südtirol. hier wird ganz klar auf unterschiedliche bedürfnisse der bewohner des sozialen und des mittelstandswohnbau eingegangen. während über ein punkesystem wohnbaufördermittel vergeben werden, werden zudem gezielt über das institut für sozialen wohnbau (wobi) wohnbauprogramme erarbeitet, unter anderem auch welche spezifisch für den mittelstand. beachtlich ist bei diesen sozialen wohnbauprogramm aber das politische statement, dass die mietpreise

nicht je quadratmeter, sondern nach der finanziellen lage des antragstellers berechnet werden.

so wäre zum beispiel ein ansatz, das eine gemeinnützige bauvereinigung beim bau einer wohnanlage, ein gewisses kontingent an sozialwohnungen neben mittelstandswohnungen errichten muss, welches durch ein wohnbauprogramm (förderungsprogramme dienen auch jetzt schon als grundlage) definiert wird. den gemeinnützigen bauträgern kann somit, unterstützt durch die politik (ausfallshaftungen, usw.), wieder die verantwortung gegeben werden, sich auch um eine soziale unterschicht zu kümmern. eine solche durchmischung würde ein gesellschaftliche diversität begünstigen und wer weiß, vielleicht ist es doch möglich, dass die verwitwerte bürgerdame neben der einwandererfamilie leben kann? vielleicht ist es sogar möglich, dass die beiden haushalte voneinander profitieren können. vielleicht findet sich der langzeitarbeitslose, 50-jährige mann mit seiner prekäre lebenssituation in der gesellschaftlichen mitte wieder? wie sollte man dies gezielt steuern können, wenn nicht über ein gemeinsames verantwortungsbewusstsein durch die öffentliche und gemeinnützige hand?


AIGOU
MARKET
Gentrifizierung ist Krieg gegen



anhang 4

4.1 transkripierte experteninterviews 190

4.2 literaturverzeichnis 218

4.3 abbildungsverzeichnis 227

4.1 transkripierte experteninterviews

Interview am 19.04.2017, 14 Uhr

Ort: Sitz ENW -
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Theodor-Körner-Strasse 120, 8010 Graz

Aufnahmedauer: 30:35 Minuten

(…)	Unterbrochen durch Gesprächsteilnehmer
/	Im Wort abgebrochen
//	Den Satz abgebrochen und neu begonnen
. .. …	Kürzere bis längere Sprechpausen
Unterstr.	Speziell betonte Wörter
(Klammer)	Zusätzliche Informationen, Anm., Reaktionen

Alexander Daum (D): städtische Grundstücke oder?

Michael Heil, Interviewer (I): genau, ja. Also prinzipiell beschäftige ich mich mit dem Siedlungsgebiet Graz. Um das Ganze etwas einzugrenzen, weil .. ich glaub am Land ist das Ganze ein bisschen anders.

D: Am Land ist das eine andere Situation, ja. Sie meinen wie der Zugang zum Grundstück ist, oder war // Sie meinen wie kom/ kommen gemeinnützige Bauträger überhaupt zu Grundstücken?

I: Genau, ja. Oder spielt das auch eine Rolle ob man jetzt gefördert baut oder freifinanziert baut? Wie ist da eigentlich die Herangehensweise?

D: Naja .. Grundsätzlich ist es genau so wie beim privaten Bauträger, dass die Grundstücke klassisch aquiriert werden. Das heisst es gibt keine Zuteilung, Zuweisung, Geschenke von irgendjemanden, von der Stadt oder sonst was. Das heisst das ist klassische Aquise für Grundstücke, wobei der Unterschied zum freifinanzierten Wohnbau beim Grundstück selbst ist, das heisst dass das Grundstück verschiedene Anforderungen erfüllen muss, um als gefördertes Wohnbaugrundstück dann auch in das Projekt eingebunden zu sein. Sie können jetzt nicht ein Grundstück irgendwo in/ in Stattegg irgendwo eine grüne Wiese auf der Platte oben ohne öffentliche Erschliessung kaufen und dann sagen, ja da baue ich jetzt meinen geförderten Wohnbau.

I: Die Stadtplanung spielt da schon eine Rolle (…)

D: (…) Naja gar nicht die St/ das jetzt weniger. Das ist jetzt kein Instrument der Stadplanung selbst, sondern das ist ein Instrumen das über die .. über das Land geregelt ist. Weil das // die Förderung, also Wohnbauförderung ist eine Landessache und dann die Stadt, also die Stadtplanung oder .. die Stadtenwicklung hegen keinen Einfluss, sondern da muss der Bauträger, also der gemeinnützige Bauträger selbst darauf achten, ob das Grundstück für das er sich interessiert, ob das dann auch den Kriterien des Wohnbaus entspricht. Da gibt es eine sogenannte Grundstücksbeurteilung dann // also da gibt es so ein Formblatt das können sie runterladen, das gibt es auf der Homepage des Landes auch einzusehen und sozusagen … Wir wissen natürlich schon welche Voraussetzungen notwendig sind. Das können wir schon einschätzen, aber grundsätzlich muss trotzdem das erworbene Grundstück dann quasi von der Förderungsstelle auch freigegeben und bewilligt werden.

I: Genau und wie schaut das bei Ihnen jetzt im Vorfeld aus? Weil für die Stadt Graz gibt es ja die Obergrenze von 30% Also Grundstückskosten. Spielt das dann beim Projekt am Anfang schon eine Rolle, dass sie sagen das geht in eine geförderte Richtung oder in eine freifinanzierte Richtung?

D: Natürlich, wir wissen schon, wenn wir jetzt ein Grundstück angeboten bekommen, und die Preise sehen und die Dichte sehen und uns das durchrechnen ob das überhaupt noch für den geförderten Wohnbau in Betracht kommt.

I: Wie gross ist denn der freifinanzierte Anteil generell?

D: Also bei uns im Moment fast // also bei der ENW Graz im Moment derzeit fast gegen null.

I: Welche Gründe hat das?

D: Das hat die Gründe, dass wir derzeit noch ausreichend Fördermittel bekommen um unsere Kapazitäten abdecken zu können, aber wir beginnen jetzt auch mit einzelnen freifinanzierten Projekten, aber grundsätzlich versuchen wir so viel wie möglich (…)

I: (…) Meine Arbeit beschäftigt sich grundsätzlich rein mit dem geförderten Wohnbau. Hier gehts mir aber darum, damit ich abstecken kann, welche Anteil nimmt der freifinanzierte Wohnbau ein.

D: Ja, ja .. Das ist bei den einzelnen Bauträgern unterschiedlich. Bei der ÖWG zum Beispiel ist es deutlich mehr, bei uns ist es im Moment sehr gering der freifinanzierte Wohnbau.

I: Wird prinzipiell der konventionelle Weg gewählt, sie kaufen das Grundstück, projektieren das und dann, je nachdem Mietwohnungen, Mietkauf, Eigentumswohnungen .. Ist der Kauf von Baurecht, Erbpacht usw. auch ein Thema?

D: Baurecht gibt es in Graz auch, wird dann aber eher // das Baurecht ist ja ein Spezialthema bei dem Wohnungen die dann im Übertragungswohnbau von der Stadt Graz dann benutzt werden sofort nachdem dort ja keine Grundstückskosten anfallen dürfen, weils ja auch zum Beispiel Sozialmietwohnungen sind, dort kommts eben zu Baurechtskonstellationen. Bei den klassischen Mietobjekten nicht, das sind alles/ also Grundsückeigentum.

I: Wäre das aber eine Denkweise die Grundstückskosten gering zu halten, jetzt abgesehen vom Übertragungswohnbau?

D: Wenn jemand sein Grundstück so günstig im Baurecht geben würde schon, aber natürlich .. dann könnte er auch günstig verkaufen, nachdem niemand sein Grundstück günstig verkauft gibts auch niemanden der das Grundsück günstig gegen Baurecht hergibt. Also das gibts am Markt natürlich nicht.

I: Das wäre schon die erste Info an Daten und Statistiken die für mich wichtig wären. Hätten sie da einen projektbezogenen Überblick, wie eben der Kauf zustande gekommen ist, wie viel Vorlaufzeit braucht es damit das Projekt dann auch wirklich ausgeführt wird. Haben sie da Statistiken und Daten?

D: Naja .. das richtet sich im Prinzip // Sie können das so sehen .. es gibt die Förderungsprogramme vom Land Steiermark, für jedes Jahr ein 2-Jahres-Förderprogramme, und hier gibt es immer Fristen, bis wann ein Projekt eingereicht werden muss. Das heisst wenn wir hier ein Grundstück erwerben oder schon haben und wir sagen wir realisieren dort das Projekt X mit so und so viel Wohneinheiten, dann muss das ja vom Land von der Förderungsstelle für ein Wohnbauprogramm anmelden. Dann krieg ich entweder die Zusage oder Absage und dann weiss ich, ich bin in der Förderungsschiene drinnen, habe ich dann auch ein ganz bestimmtes Zeitkorsett bis wann ich die Förderung abholen muss. Und danach richtet sich die Umsetzung. Im Prinzip sinds mindestens zwei Jahre Vorlauf.

I: Wie passiert die Aquise bei den Grundstücken? Wie weit vorausschauend wird hier agiert?

D: Wir haben natürlich einen gewissen Grundstücksbestand, den wir ohnehin haben, den wir in den letzten 10 Jahren uns aufgebaut haben und zusätzlich Grundstück die aktuell angeboten werden, wo wir sie direkt vom Eigentümer angeboten bekommen oder von einem Planer mit einem Projektsvorschlag angeboten bekommen. Das kann man nicht verallgemeinern, es gibt Bauträger also auch im gemeinnützigen Bereich, die haben sehr viel Grundstücksbestand. Aber natürlich wurde in den letzten Jahren sehr viel Grundstücksbevorratung betrieben. Aber es gibt jetzt nich so einen Standardsatz wo man sagt man kauft das und bleibt dann 3 Jahre und 4 Monate liegen und dann baut man das. So eine direkte Ableitung … Ich glaub das ist sehr stark Bauträgerspezifisch, hängt auch von der einzelnen Bilanzsituation des Bauträgers ab, wie die strukturiert sie sind, ob sie viel Grundstücksreserven haben oder weniger. Das ist glaube ich kein

Charakteristika des gemeinnützigen Wohnbaus, dass man da eine .. eine Kennzahl ableiten kann.

I: Ich frag das deswegen, weil // also was ich interessant gefunden habe, war, dass zwischen 1995 und 2008 die Stadt Graz ein einziges Grundstück zugekauft hat. Und jetzt würde mich halt interessieren, wie das bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft aussieht?

D: Ja also da gabs schon den konstanten Zukauf, und ich glaube in den letzten Jahren wars erkennbar war dass die Grundsretückspreise sehr stark anziehen, haben natürlich alle, die es wirtschaftlich irgendwie geschafft haben. Aber natürlich ist trotzdem, und das kann man sicher so sagen, dass die Grundstücke für den geförderten Wohnbau in Graz jetzt schwer aquirierbar sind, weils in der Form im kleinen Bereich gar nicht mehr gibt. Weil kleine Grundstücke zu teuer sind, diese 30% nicht erzielbar sind. Gibt dann halt vereinzelt sehr grosse Grundstücke, wo man den Preis ungefähr einhalten kann. Ich kann jetzt nirgendsmehr ein Grundstück für 20 Wohneinheiten kaufen.

I: Wie zum Beispiel das grosse Grundstück Waagner-Biro-Strasse.

D: Zum Beispiel, ja.

I: Kommen wir vielleicht zum Rechtsverhältnis von den Wohnungen. Miete, Mietkauf, Eigentum. Lasst sich da generell was sagen? Wohin geht der Trend eher? Bzw. ist das eine Entscheidungsgrundlage was mehr gefördert wir? Weil die Wohnbauförderung fördert ja eher Eigentum und Mietkauf.

D: Naja .. gefördert wird eher Mieteigentum also Miete mit Kaufoption, also das Eigentum wird wenig gefördert. Vereinzelt // da gibts eigentlich nur zwei Bauträger die diese geförderten Eigentumsgeschichten machen, also die GWS in dem Bereich, wir machens ab und an … Weil wir das Gefühl haben, dass dann die Leute die dann eine schöne Eigentumswohnung kaufen wollen, dann würden sie mit Ihrem Einkommen über der Förderungsgrenze sind oder .. dann kommt man in diese Schere dass man sagt man hat zwar die Wohnung aber hat dann den Kunden nicht dafür, wenn der zu viel verdient, er kann jetzt nicht gefördert werden. Also wahrscheinlich sind wir deswegen vom geförderten Eigentum weggegangen. Also entweder freifinanziertes Eigentum oder Miete mit Kaufoption.

I: Der Anteil reiner Miete eher rückläufig?

D: Reine Miete ist bei uns eher nicht das Produkt das wir machen, und das hat auch den Grund, dass beider reinen Miete zahlt der Kunde keinen Finanzierungsbeitrag an. Dadurch bekomme ich die eigentlich ja nicht mehr zurück als Bauträger. Und wenn man das ganze im Grundstück stecken hat, brauche ich wieder Eigenmittel um neue Grundstücke zu kaufen zu können. Also das machen Bauträger, die ein sehr hohes Eigenkapital haben.

I: Beim Finanzierungsbeitrag. Prinzipiell gibt es ja keine Obergrenze im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, in der Wohnbauförderung schon (…)

D: (…) Da gibts die Grenze, dass die Kunden sich das nicht leisten können.

I: Und das greift eh schon Hand in Hand über zum nächsten Punkt. Ich beschäftige mich auch mit der armutsgefährdeten Schicht. Was eben auffallend ist, wenn man die maximalen Mietzinsbeiträge für die Wohnbauförderung und wenn man das vergleicht mit dem Gemeindebau, das das im Prinzip ein ähnliches Preisniveau (…)

D: (…) Also Gemeindebau .. der Stadt?

I: Genau, ja. Und wenn ma sich die Einkommensgrenzen jetzt ansieht, ist die Wohnbauförderung mit 51.000 für 2 Personen ist das doch eine zahlungskräftigere Schicht (…)

D: (…) Mittelschicht.

I: Und sie als Genossenschaft haben als

Eigentümer ja mehr oder weniger das Recht ihre Mieter/ zukünftigen Mieter auszuwählen. Die Frage ist jetzt, wäre so etwas vorstellbar, dass man sagt ein Kontingent behandelt man ähnlich wie die Gemeindewohnungen, dass man mit einem Reihungsverfahren auch soziale Aspekte veranschlagt, um so die zukünftigen Mieter auszuwählen?

D: Sie meinen jetzt aber nicht das man für diesen Teil der Wohnungen die Konditionen verändert oder? Sie meine ein ganz normales Miethaus mit Kaufoption? Bei den Finanzierungsbeiträgen gibts mittlerweile auch die Option // seinerzeit oder ursprünglich war es ja so gedacht, dass er zur Gänze bei Bezug bezahlt wird. Das ist ja ohnehin nicht mehr so. Da gibts ja je nach Bauträger und Projekt verschiedene Varianten von 10 auf 7 Jahre, auf 5 Jahre keine Ahnung. Also dadurch hat man das ja schon runtergestaffelt. Also die .. die .. die Einstiegshürde auch im geförderen Wohnbau ist ja im Grunde die Anzahlung des Finanzierungsbeitrages. Also selten ist die Miethöhe // die ist ja jetzt in der neuen Wohnbauförderung sowieso gedeckelt, sowieso sehr gering.

I: Würden sie da eine Möglichkeit sehen, das irgenwie zu umgehen? Zumindest für einen Teil?

D: Naja sie können insofern, rein Projektmathematisch nicht umgehen, weil sie brauchen ja // der Finanzierungsbeitrag ist ja ein Teil der Miete. Wenn ich 20.000€ Finanzierungsbeitrag nicht bezahle .. das fehlt dann irgenwo. Da könnt ich sagen ich zahl das selber ein als Bauträger.

I: Das heisst da müsste ein Impuls zum Beispiel über eine zusätzliche Förderung vom Land oder von der Stadt (…)

D: (…) Das sind die Gemeindewohnungen, die Wohnungen im Übertragungswohnbau, wo ich sage ich spar mit diesen Finanzierungsbeitrag, weil das Grundstück als Baurecht nichts kostet. Nur wenn ich sozusagen ein normales Projekt habe, wo ich den Grundkostenanteil ausgegeben habe fürs Grundstück, muss ich, wenn ichs jetzt auf die Wohnung runterbreche irgendwann zahlen. Also entweder man zahlts gleich oder man zahlts viele Jahre hinaus. Aber das ist ja // das ist natürlich die Einstiegshürde. Das ist vielleicht auch der Unterschied zum freifinanzierten Wohnbau, wo ich eine bisschen höhere Miete haben kann oder ich zahle eine höhere Kaution.

I: In Wien gibts eben diese Drittellösung, das man sagt .. wenn die GBV eine Wohnung baut, geht ein Drittel direkt an die Stadt. Wäre so etwas aus ihrer Sicht in Graz problematisch?

D: Sicher auch ein Modell das funktionieren würde, dass dann ein gewisses Kontingent von jeder Wohnanlage als Übertragungswohnbau .. Also funktionieren würde es sicher.

I: Das ist jetzt auch kein Verwaltungstechnischer Mehraufwand oder? Weil gehen würde es ja darum, dass man eine Durchmischung rein bringt.

D: Ja wobei man auch sagen muss // ich glaube nicht das der enorme Unterschied zwischen den Wohnungen die im Übertragungswohnbau und anderen Wohnungen. Also das ist jetzt nicht so/ nicht diese/ nicht das man sagt das sind die superarmen und das sind jetzt die Mittelschicht, das ist ja trotzdem auch // bei uns im gemeinnützigen Bereich ist die Bandbreite enorm. Ganz arme, einfache bis zum Lehrer, bis zum Akademiker bis zum Studenten. Also das ist ja Gott sei Dank durch die Wohnbauförderung anders, also anders als in anderen Ländern der EU. Weil die EU .. die EU stellt sich ja die Wohnbauförderung so vor, oder da wo sie es schon geändert hat, ist es ja eine absolute Low-Level-Förderung, da ist die Einkommensgrenze bei ungefähr, je nach Land, zwischen 12.000€ und 16.000€ Familieneinkommen. Das sind absolute Low-Standards .. Also sowohl die Wohnung hat einen Minimalstandard als auch das Publikum sind halt Leute im Prinzip ohne Einkommen, Arbeitslose, Obdachlose. Und das ist dann die Ghettoentwickung die dann in Frankreich, Belgien zu diesen Sachen auch führt. Das ist ja ganz anders als bei uns. Das ist natürlich schon ein gutes Argument, wenn man sagt bei uns ist das

- das sagen auch die Gemeinnützigen, dass das ein gewisses regulatives .. ein regulativer Effekt im Wohnbau ist, dass man sagt, man bietet für eine große Gruppe von Wohnungssuchenden, Wohnungen an die nicht ganz dem freien Markt unterliegen, um einfache eine gewisse Stabilität hineinzubringen.

I: Die Gemeinnützigkeit, also die Grundidee selbst war ja ursprünglich für die gedacht, die sich den Wohnraum selbst jetzt nicht leisten konnten. Und eben, wenn man sich jetzt wieder so Einkommensgrenzen ansieht, kann man ja sagen, dass man sich, wie sie schon vorher gesagt haben, an der Mittelschicht orientiert. Wie sehen sie die Gemeinnützigkeit heute, generell?

D: Ja der Ursprungsgedanke, das entsteht ja nach dem Krieg, wo auch die Wohnraumbeschaffung als solche .. Weil das ist ja jetzt nicht so, dass die Leute aus der Wohnungslosigkeit kommen sondern einfach aus der Unfähigkeit sich am freien Markt eine Wohnung leisten zu können. Auch wenn jemand jetzt noch bei den Eltern wohnt und studiert oder sie zum Beispiel, der dann sagt, ok ich ziehe daheim aus. Sie werden sich wahrscheinlich auch schwer eine freifinanzierte Wohnung leisten irgendwo. Und dann sagt man, da ist trotzdem die Einstiegsmöglichkeit wieder gegeben. Also es ist schon immer noch eine/ ein // glaub ich das Segment für Erst- und Zweiwohungssuchende, für Familiengründung für diese Mittelschicht eben.

I: Sozusagen ein Startschuss (…)

D: (…) Startschuss für die eigenen Wände.

I: Und würde es ihrer Meinung nach auch Sinn machen, wenn man jetzt Fördermittel zur Verfügung stellt für niedrigere Schichten? Für armutsgefährdete Schichten? Über die Wohnbauförderung?

D: Ja das gibt es ja auch, das gibt es gemeindeweise, das sind diese Sozialmietwohnungen, wo Gemeinden dann, also Gemeinde Graz oder Gemeinde XY eben meistens in Form von Baurechten ein Grundstück zur Verfügung stellen und sagt // Das nennt sich dann oft Startwohnung zum Beispiel. Und da gibt es auch bestimmte niedrigere Einkommensgrenzen. Aber auch keine Anzahlung, also das sind wirklich Wohnungen .. geringe Mietzinse, keine Anzahlungen aber auch keine Kaufoption. Das sind reine Mietwohnungen.

I: Da gibt es ja glaube ich starke Kontingentkürzungen. Also bis 2012 von 2500 auf 1400 (…)

D: (…) Ja also das ist immer noch // jetzt gibt es wieder ein 1-Jahresprogramm, also wir // also es ist nicht am aufsteigendem Ast.

I: Wo müsste man dann ihrer Meinung nach ansetzen, damit vermehrt Sozialmietwohnungen gebaut werden könnten?

D: Ja wo man ansetzen müsste .. Auch bei den einzelnen Gemeinden, die sagen, ok ich habe ein Grundstück und stelle das auch wirklich zur Verfügung. Weil das ist auch wichtig für dieses Segment an Bewohner. Wobei ich jetzt nicht weiss ob es in diesem Segment jetzt wirklich verstärkt Wohnungssuchende gibt, also die Statistik .. ich weiss nicht ob es die gibt. Aber man sagt, dass dieses Segment an Wohnungssuchenden nicht schlechter abgedeckt ist als andere. Deswegen weiss ich jetzt nicht, ob der Bedarf da dort jetzt .. wenn ich das jetzt errichten würde, ob ich sage .. ok ich habe die Zielgruppe überhaupt .. in dem geringerne Standard // Wir sehen doch, dass diese Wohnungen mit der Kaufoption, dass das schon auch ein Wunsch ist. Das die Leute sagen ok, ich zahl // ich habe diese Anzahlung und zahl das auch gerne und dafür zahl ich das halt schon auch ein bisschen in die eigene Tasche schon, kann später(…)

I: (…) Beim Mietkauf funktioniert es ja so, man zahlt einen Finanzierungsbeitrag und nach 10 bis 15 Jahren.. Kommt das dann eigentlich oft vor das man nach 10 oder 15 Jahren dann sagt, ok lieber doch nicht?

D: Also es ist ganz sicher nicht so, dass alle Wohnungen nach dem zehnten Jahr verkauft werden. Also die Bandbreite liegt je nach ländlich, städtisch, sagen wir im Bereich von 20-25% die gleich mal im zehnten Jahr kaufen, aber sehr wohl .. das Fenster ist dann ja 5 Jahre .. Vor allem in den letzen Jahren ist es verstärkt gewesen, dass die Leute gesehen haben, ich kann eine Wohnung in der ich jetzt 10 Jahre gelebt habe relativ günstig kaufen, vis-a-vis wird die Wohnung ums doppelte verkauft. Also da hat man dann gesehen, ok man hat ein gutes Geld, eine gute Wohnung.

I: Also die Gemeinnützigkeit heute (…)

D: (…) Ja das ist denk ich mir ist auch wichtig, dass ist jetzt nicht unbedingt der Bereich den sie jetzt so intensiv bearbeiten, aber das Thema Gemeinnützigkeit bietet ja jetzt nicht nur die geförderte Wohnung aus Sicht des Bewohners, sondern bietet ja auch für Architekten, Planer und sonstige eine gewisse Spielwiese. Es ist ja zum Beispiel .. in der jetzigen Wohnbauförderung so, das 25% der Projekte aus Holz gebaut werden müssen/sollen. Also das ist ja jetzt auch für das ganze Segment Holzbau, Holzbauplaner, Holzindustrie, Forstindustrie, also das sind jetzt Segmente die durch das auch wieder verstärkt die sonst im freifinanzierten Wohnbau gar nicht diese Entwicklung genommen hätten. Und jetzt auch dieser Holzbaulehrstuhl der jetzt auf der TU entsteht, das sind ja alles Sachen die irgenwo durch das auch wieder kommen, oder .. der geförderte Wohnbau hat ja auch durch .. im Rahmen der Wohnbauförderung ganz andere Auflagen, Voraussetzungen jetzt an verschiedene qualitative Elemente in der Architektur, in der Planung, im Schallschutz, im // oder auch das Thema lange Jahre .. niedrigst/ du musst ein Niedrigstenergiehaus bauen, du musst ein Passivhaus bauen, was auch immer. Also die innova/ also die Spielwiese, die Innovationen, die Ideen, das Ausprobieren von verschiedenen neuen Technologien, das/ die Möglichkeit wird dadurch einfach geschafft. Es war nicht immer alles vernünftig oder es hat sich nicht immer alles durchgesetzt, aber die Möglichkeit Sachen zu probieren, oder jetzt auch das // bei uns gibt es zum Beispiel jetzt im gemeinnützigen Bereich grade das grosse Thema zusammenleben in Vielfalt, das ganze Thema der Mieterbegleitung, der Wohnbegleitung .. also das ist jetzt nicht nur rein wirtschaftlich ein Stabilisierungseffekt oder ein Mehrwert sondern als Bewohner hat trotzdem viele andere Aspekte die .. wenn ich jetzt bei der Firma Müller eine Wohnung miete oder kaufe überhaupt nicht habe. Da gehts rein nur um bauen und verdienen und das ist bei uns ganz anders. Das ist vielleicht auch eine aktuelle Entwicklung, ein aktueller Trend der Gemeinnützigkeit, denke man an die ganzen Architekturwettbewerbe und und und.

I: Als Qualitätssicherung?

D: Als Qualitätssicherung.

I: Sie haben es jetzt eh schon angesprochen, wir leben in einer freien Marktwirtschaft .. und wenn zu ihnen jetzt jemand kommt und das, ja, ein bisschen polemisch formuliert, wie grenzen sie sich ab zur reinen Immobilienwirtschaft?

D: Naja das, was wir gesagt haben. Das eben das Wohnen im gemeinnützigen Bereich für den Bewohner eigentlich nur Vorteile bringt, also für ihn selber jetzt. Wirtschaftlicher Vorteil jetzt dass man sagt, er wohnt günstiger als in einer freifinanzierten Wohnung und er griegt ein anderes Produkt, als wenn er jetzt am freifinanzierten Markt eine Wohnung nimmt. Also jetzt von der Qualität, von der ganzen Vorgeschichte wie es .. von der Produkt- und Projektentwicklung. Du griegst eine geprüfte, qualitativ hochwertige Immobilie an einem guten Standort, du hast gewisse baukünstlerische Elemente, du hast bautechnische Auflagen, also wir bauen weit über die Bauordnung hinaus.

I: Liefert so auch einen gewissen Standard (…)

D: (…) Einen Standard der sich immer weiterentwickelt.

I: Ja also die Fragestellung zielt auch ein bisschen

ab auf die Stadtentwicklung eines Investors, der nach freien wirtschaftlichen Aspekten… Wie sehen die Stadtenwicklung durch den Investor? Welche Problempunkte tauchen da auf?

D: Ja es geht also, wenn man zurückgeht auf den Start unseres Gespräches, um das Thema Grundstücksbevorratung. Es gibt natürlich diverse private Anbieter in Graz, die einfach die Grundstückspreise nach oben treiben und zum Teil natürlich die Flächen auch durch andere .. sagen wir einmal so, durch andere Gestaltungsformen, also verdichteter .. einfach Flachbau mit Einfamilienhäusern und Reihenhäuser einfach auch die Struktur der Stadt anders gestalten als es vielleicht notwendig ist.

I: Also bei der ENW selbst, ist dass jetzt ein Thema dass man sagt, die Stadtenwicklung, also jetzt nicht die Entwicklung auf der grünen Wiese, gibts da vermehrtes Interesse das man die Stadt verdichtet, dass man Gebiete, also zum Beispiel Gries und Lend, dass man die wieder aufwerten probiert mit neuen Wohnungen.

D: Also da ist die Position des einzelnen viel zu schwach, das man sozusagen durch ein einzelnes Projekt jetzt irgendwie probiert etwas zu bewirken, also auch von der Herangehensweise, da muss man schon eher aufs eigene Unternehmen schauen .. natürlich wenns Projekte gibt, wo wir sagen da passt das gemeinnütziges Gut dazu, ob es jetzt Smart-City oder Reininghaus sind, sind eh die Gemeinnützigen die ersten die dabei sind. Aber wir sind jetzt nicht die, die sagen wir fangen jetzt an ein Projekt so zu entwickeln. Das Einzige, wo wir das so gemacht haben war das Messequartier. Da war es jetzt schon so, das wir gemeinsam mit dem Pernthaler damals gesagt haben ok, man versucht dort eine Quartiersentwicklung mit insgesamt 600-700 Wohnungen und anderen Nutzungen zu gestalten, aber generell dass man Stadtteilsentwicklungen macht, da ist man zu schwach als einzelner. Vor allem weils auch nicht in der Stadt das kontinuierliche Rück/ du hast jetzt nicht jemanden der sagt, ich begleite jetzt 10 Jahre lang, du brauchst 10 Jahre für so eine Geschichte, begleiten dich 10 Jahre .. du hast da den Rückhalt nicht.

I: Was war beim Messequartier insofern anders?

D: Naja beim Messequartier war anders, dass das ein abgegrenztes Quartier war. Das es von vornherein dieses Commitment der Stadt gegeben hat, was dort entstehen kann, dass man mit dem Pernthaler auch einen Planer gehabt hat, der Erfahrung in der Richtung gehabt hat und auch einen guten Mix der einzelnen Teile .. dort gibt es ja Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, dann gibts verschiedenste Nutzungen vom Studentenheim, betreuten Wohnen, einem/ also soziale Einrichtungen, Lebenshilfe, Jugend am Werk, SOSKinderdorf, Kindergärten, also das ist ein ganz ein bunter Mix, die Freizeitgeschichte mit dem Pool am Dach, eine aussergewöhnliche Geschichte für Graz. Hat dann auch den Staatspreis gewonnen, den Staatspreis für Architektur, aber eben grade für diesen Mix.

I: Also für diese zusätzlichen Einrichtungen.

D: Ja einfach die Einrichtungen die sich da zusammengefunden haben, für das zusammenleben in diesem Quartier, dass das so eine tolle Mischung ist.

I: Könnten sie sich das vorstellen, dass das bei vielen Projekten zum Standard wird oder dass man gewisse Funktionen auslagert?

D: Wir haben jetzt in neueren Projekten in Reininghaus oder Waagner-Biro-Strasse dort gibt es überall Gemeinschaftsräume in kleineren Ausmassen. Da muss man dann aupassen, wenn das Kostenfaktoren sind, die man den Leuten dann aufbürdet .. wenn man jetzt riesige Gemeinschaftsräume macht, die alle zahlen und niemand nutzt, also man darfs auch nicht überbewerten und wenn es keine Begleitung gibt funktioniert das nicht. Also unbegleitete Gemeinschaftsräume und allgemein Anlagen wo niemand schaut funktionieren nicht.

Interview am 17.05.2017, 14 Uhr

Ort: Sitz GWS -
Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Plüddemanngasse 107, 8010 Graz

Aufnahmedauer: 46:05 Minuten

(…)	Unterbrochen durch Gesprächsteilnehmer
/	Im Wort abgebrochen
//	Den Satz abgebrochen und neu begonnen
. .. …	Kürzere bis längere Sprechpausen
Unterstr.	Speziell betonte Wörter
(Klammer)	Zusätzliche Informationen, Anm., Reaktionen

Michael Heil, Interviewer (I): So, dann lege ich das mal in die Mitte. Genau .. und prinzipiell geht es eben um städtische und sozialpolitische Aspekte, also diese Schnittmenge und ich möchte eben untersuchen, welchen Einfluss der geförderte Wohnbau zur Entwicklung der Stadt hat. Und .. ja .. als Erstes würde mich mal interessieren, wie der Zugang zum Grundstück prinzipiell ist? Also die städtische Herangehensweise .. wie sie als gemeinnütziger Bauträger zu Grundstücken im Stadtgebiet Graz kommen?

Johannes Geiger (G): Ja .. Also das ist am Anfang gleich eine sogenannte Einser-Frage. Ich darf ja die Geschicke der GWS und damit zusammenhängend die Grundstücke schon seit über 26 Jahren jetzt betreuen und kann ihnen ein/ auch über diese Zeitspanne hinaus eine gewisse Perspektive geben. Für mich war schon immer eines klar, dass Ballungsgebiete, Zentralorte, speziell natürlich auch Städte … von der Nachfage her im/ im Blickpunkt des Wohnbaus sein werden. Wo gehe ich hin? Dort wo ich einen Arbeitsplatz habe. Das hat sich // Dieser Trend, der schon immer da war - Zentrierungen - hat sich in den letzten Jahren wirklich exorbitant verstärkt. Früher hat es in der Raumordnung noch diese speziell ausgewiesenen Orte gegeben für geförderten Wohnbau, wo man gesagt hat, da will man geförderten Wohnbau haben, dort gibt es eine entsprechende Infrastruktur, dort gibt es eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Das hat sich schlussendlich Richtung Bezirkshauptstädte entwickelt und im nächsten Schritt vor allen Dingen, in der Steiermark, nach Graz in die Landeshauptstadt und in den Speckgürtel von Graz. Das ist einmal die eine Situation, natürlich abhängig auch von den Hauptverkehrsadern die wir haben. Ich spreche vor allen Dingen von der Steiermark, weil wir ausschließlich in der Steiermark arbeiten (…)

I: (…) Also meine Diplomarbeit beschäftigt sich auch konkret mit Graz.

G: Ok .. Dann/ weil Wien ist ein völliges anderes Thema, völlig anderes Pflaster wir müssen in Österreich ja zur Kenntnis nehmen, dass wir nur eine Weltstadt haben und das ist eben Wien, eine wirkliche Metropole haben und das ist Wien und alles andere sind Landeshauptstädte, wo es halt Verwaltungen gibt. Und Graz hat sich ja in den letzten Jahrzehnten auch zu einer echten Universitätsstadt entwickelt. Speziell auch mit den Fachhochschulen. Dann kommt noch eines dazu, dass natürlich Graz als Verwaltungszentrum und Landeshauptstadt sehr gut an die Autobahnen inzwischen angeschlossen wurde und es war ja lange Zeit nicht so. Da waren ja nur Autobahnstümpfe vorhanden, aber das funktioniert ja inzwischen auch ganz gut. In weiterer Folge gibt es glaube ich auch den Bahnausbau, schauen wir mal wie diese zwei grossen Tunnel da funktionieren werden und es gibt auch inzwischen glaube ich eine sehr gute Nahverkehrsanbindung im Bereich Graz. Und das führt halt alles dazu, vice versa, dass sich .. vor allen Dingen die Bevölkerungsentwicklung in Graz und Graz-Umgebung nur mehr abspielt. Auf das haben wir uns in den letzten Jahrzehnten auch konzentriert, mit all den Nachteilen die damit verbunden sind, es steigen einmal automatisch die Grundstückspreise, also die Verfügbarkeit der Grundstücke sinkt rapide. Dann die Flächenwidmungsplanung und die Raumordnung hinkt dem ganzen ja immer hinten nach. Jetzt haben sie wenige Grundstücke zur Verfügung, die auch tatsächlich am Markt sind, weil nur weil ein Grundstück frei ist, heißt das

noch lange nicht, dass der Eigentümer verkaufen will, das Grundstück hergeben will. Dann die Grundstückseignung nimmt natürlich mit der Verfügbarkeit auch rapide ab. Wir haben viele Grundstücke die jetzt am Markt sind, die eigentlich deswegen nicht gebau/ bebaut wurden, weil sie eben nicht geeignet waren. Weil eben … was weiss ich, teilweise die Hochwasserproblematik in Graz vorhanden war. Man hat sich lange Zeit nicht um diese .. Zuflüsse aus den Seitentälern gekümmert. Dann … auch einzelne Industriebrachen, die erst umgewidmet werden mussten. Ich denke da jetzt nicht nur an Reininghaus, wir haben zum Beispiel 1991 die Arlandgründe gekauft, das war damals ein Areal mit über/ fast 8 Hektar. Wie wir es gekauft haben, ist da noch eine funktionierend Papierfabrik darauf gestanden. Wir haben die Hallen verwertet, wir haben die Heizanlage in die Türkei verkauft und dann ist das Schrittweise umgewidmet worden, in Wohnbau. Jetzt stehen da seit über 18 Jahren 532 Wohnungen. Also das war früher Industriegebiet. Und in dem Zusammenhang auch immer wieder die Thematik dieses heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbe. Das führt ja auch wieder zu Konflikten. Dann die Schallbelastung, die ich aus den Hauptverkehrsadern heraus habe. Also das sind lauter so Aspekte, die jetzt/ die vorher auch vorhanden waren, aber jetzt natürlich wesentlich intensiver werden. Dann eine relativ restriktive Dichteauslegung in der Vergangenheit. Ich bin der Meinung, man soll in städtischen Bereichen möglichst dicht bauen, die entsprechenden Raumplaner und Architekten sollen beurteilen was möglich ist, und schauen dass man auch bewusst Freiflächen frei hält. Wenn sie im Flugzeug sitzen und von .. Deutschland Richtung Steiermark fliegen kann ich ihnen sofort sagen wo die Steiermark anfängt und wo sie aufhört. Wir sind hoffnungslos zersiedelt. Diese Raumordnung die es seit rund/ bei uns seit 65 oder noch früher gibt, hat da meines Erachtens da einiges verschlafen und ich bin gespannt, wie das in Zukunft sein wird, wenn diese ganzen ländlichen Bereiche, wo jetzt teilweise noch immer sehr viel im Einfamilienhausbereich gebaut wurde, wenn die schön langsam .. ja, ich benutze bewusst das Wort, aussterben anfangen. Weil die jungen Leute gehen weg, ziehen dem Arbeitsplatz nach, der Arbeitsplatz ist in den Ballungsbereichen, ziehen den Studienplätzen nach. Die Universitäten haben dann natürlich auch die entsprechenden Jobs die dann da sind. Ich brauche nur an die Medizinuni denken, an die Krankenhäuser, die ja auch schön langsam nur mehr auf einzelne Standpunkte konzentriert werden und der ländliche Bereich höhlt sich völlig aus. Jetzt dort gegenzusteuern und zu sagen, wir bauen geförderten Wohnbau im ländlichen Bereich, ist meines Erachtens fehlgeleitet, weil ich brauche einen Arbeitsplatz dort auch, ich brauche dort eine Perspektive. Ich verstehe schon die Politik, die sagt, ja wir müssen den ländlichen Bereich stützen. Schon klar - aber nur mit geförderten Wohnbau? Das ist zu wenig. Er muss dort auch eine entsprechende Anbindung haben, alleine// Ich brauche ihnen eh nichts erzählen, wenn sie dann eine entsprechende Ausbildung machen wollen. Wenn sie Zufahrts- und Rückfahrtswege zu den schulischen Ausbildungsstätten haben. Bis hin zur Universität, bis hin zur TU. Ja .. dann werden sie natürlich schauen, ob sie sich provisorisch und schlussendlich einmal fix dahin verlagern, wo sie ihren Studienplatz und später ihren Arbeitsplatz haben. Und das führt zu einer massiven .. Abwanderung, die lässt sich meines Erachtens nach nicht mehr stoppen. Und vor allen Dingen, wer geht denn weg? Junge, gut ausgebildete Leute. Das führt ja in weiterer Folge auch zu einer völligen Aushöhlung der intelle/ intellektuellen und auch kulturellen Landschaft. Wer bleibt zurück? Alte Leute, sind wir ganz ehrlich und offen. Wir brauchen nur in diese Randgebiete, nicht einmal Randgebiete der ehemaligen DDR schauen. Dort können wir die Beispiele 1:1 anschauen. Früher blühende Ortschaften, teilweise blühende Städte und jetzt stehen sie leer. Riesige Immobilien stehen dort zur Verfügung. Kasernen und Kasernhäuser und ähnliches mehr, ja, wo geht es hin? In die Zentralort und dort werden die Grundstücke immer rarer. Weil wenn einmal ein Grundstück verbaut ist, dann ist es irrsinnig schwierig mit einer Nachverdichtung, weil .. das ist so ein wunderschönes Wort - Nachverdichtung. Schauen sie sich an die Conrad-von/ nicht die Conrad von-Hötzendorf-Strasse eben die Plüddemanngasse.

Da wird die ganze Zeit von einer Nachverdichtung gesprochen und es passiert nichts. Da gibt es auch so Gesetze völlig weg von den Raumordnungsgesetzen, auch wenn es dort höhere Dichten ausweisen. Wenn sie dort gescheite Bebauungspläne machen, wenn dort einmal ein Wohnhaus steht, das in Eigentum ist, es reicht aber auch Miete, dann können sie dort nichts mehr bewegen. Sie können dort mit viel Mühe die Leute dort rauskaufen, aber das kostet ein Vermögen. Und nachträglich noch ein Haus auf ein Haus draufzustellen, ich vereinfache jetzt bewusst, verstehen sie mich eh (…)

I: (…) Ja ja, sicher.

G: Das funktioniert nicht. In Graz haben wir selber einige Wohnhausanlagen. Alleine dort Dachböden auszubauen.. Da kommt gleich einmal die ASVK (Grazer-Altstadtsachverständigenkommission, Anm.) daher, sie dürfen keine Gaupen machen, sie dürfen den Dachboden nicht aufbauen. Schau/ Schauen sie nach Wien, wie das aussieht. Sie dürfen nicht aufstocken, sie dürfen in den innenhof nichts hineinstellen, bei gründerzeitlichen Bebauungen. Ja was soll ich denn nachverdichten?

I: Sie meinen da gibt es eine gewisse Doppelmoral?

G: Ja richtig. Auf der einen Seite soll man nachverdichten, auf der anderen Seite habe ich rechtlich kaum Möglichkeiten und die Stadt unterstützt das Thema ja auch nicht. Ich will jetzt nicht werten, ob das gut oder schlecht ist, in den Innenhof hineinzubauen und dort wirklich schöne Bereiche zu zerstören - verstehen sie mich nicht falsch. Sondern // Aber nur, wie soll ich da nachverdichten? Aufstocken - darf ich auch nicht, die Dachlandschaft darf ich auch nicht verändern. Ich will auch nicht die Dachlandschaft von Graz zerstören, vor allen Dingen nicht in den geschützten Bereichen, aber wie soll das dann funktionieren? Das sind so schöne theoretische Begriffe, die sich praktisch nicht umsetzen lassen. Dann höre ich immer wieder diese Baulandbilanz, die wir in Graz haben. Ja, wie kommen sie dann zu den Grundstücken? Dann kommen einzelne Grundstücke auf den Markt und die Bauträger lizitieren sich dann in die Höhe über den Grundstückspreis .. und der Bestbieter kommt dann dazu. Damit haben sie aber schon Belastungen von bis zu 1000€ per Quadratmeter Nutzfläche bei Wohnbauliegenschaften in Graz, in guten Lagen. Ich kenn inzwischen .. wo man bei 1200, 1400€ liegen. Dann höre ich wieder auf der anderen Seite dieses Wort „leistbares Wohnen“. Ja wie soll denn das funktionieren meine Herrschaften? Und .. die Förderung in der Steiermark, das kennen sie sicher, gibt ja vor, dass .. die Kosten aus Grund und Aufschließungskosten nicht mehr als 10% (…)

I: (…) in Graz 30% (…)

G: (…) in Graz in begründeten Ausnahmefällen, da wird eh schon alleine Graz als begründeter Ausnahmefall gewertet, betragen darf. Damit kann ich aber kein Grundstück mehr in Graz kaufen. Da gibt es jetzt einen Vorstoß von uns Bauträgern bei der Wohnbauförderung, wo wir sagen, das funktioniert einfach nicht mehr. Weil, wenn sie ein Grundstück so günstig kaufen können, dann haben sie wahrscheinlich irgendwelche Aufschließungen dazu und dann sind sie erst wieder über die 30% darüber. Also das ist schwierig.

I: Also das heißt - prinzipiell - im dichten, städtischen Gebiet bleibt ihnen nur mehr der freifinanzierte Weg für solche Grundstücke?

G: Derzeit, schon seit einer geraumen Zeit, der freifinanzierte Wohnbau, wir behelfen uns damit. Und .. man wird das ändern müssen. Da gibt es einen entsprechenden Vorstoß beim Land, ob diese - ich glaube das ist sogar in das Gesetz hineingeschrieben, in das Wohnbauförderungsgesetz, gar nicht in einer Verordnung - zu ändern. Man hat sich von Seiten des Landes immer eingbildet - seitens der zuständigen Wohnbauförderungsstelle Abteilung 15 - damit man damit den Preis dämpfen kann. Das ist inzwischen obsolet. Das können sie vergessen. Weil, wenn sie ein Grundstück haben, als Unternehmen, als Privatperson, dann möchten

sie/ dann können sie es nur einmal verkaufen und das möglich zu einem optimalen Preis. Das ist ja legitim. Das hat mit Grundstücksspekulation gar nichts zu tun. Inzwischen gibt es eh entsprechende Gesetze wie ImmoEst. (Immobilienertragssteuer, Anm.) und diese ganzen Dinge, die dem einen Riegel vorschieben. Oder zumindest dann den Eigentümer einiges an Geld kostet, weil er durch eine Umwidmung auch Aufwertungen zusammengebracht hat. Und nocheinmal, die Verfügbarkeit der Grundstücke ist begrenzt und wenn es einmal bebaut ist, dann ist es immmer verbaut. Darum kritisiere ich ja, dass die Stadt Graz - schauen sie Wetzelsdorf an, schauen sie Strassgang an - zuerst haben wir nur Einfamilienhäuser dort hin gebaut, mit Ausnahme einer paar wenigen Siedlungen aus den 60er und 70er Jahren. Und dann hat eine Fertighausfirma jetzt Hektarweise Reihenhäuser hingestellt.

I: Ja, ich kenne diese Situation.

G: Und da vermisse ich auch den wirtschaftlichen Zugang der Kommune, weil ich brauche die gleiche Infrastruktur, dort und da. Und bei allem, ob jetzt beim Bauen selbst, der Objekte des Wohnbaus oder des Gewerbes, Büros, reden wir immer nur von den Investitionskosten. Und genauso wie wenn ich einen Kanal hinbaue, wenn ich eine Strasse hinbaue, wenn ich die Leitungsinfrastruktur hinbaue, das muss ja alles auch erhalten werden. Und da wurde sehr viel Bauland verplempert und sehr ineffizient Aufschließung betrieben, erforderliche Aufschlißung betrieben, die ich dann halt .. ja .. nicht entsprechend nutzen kann, weil zu wenig hingebaut wurde.

I: Bleiben wir vielleicht noch bei den Grundstücken selbst, jetzt bei der GWS konkrekt, ist der Ankauf von Grundstücken immer Anlassbezogen oder schaut man, dass man einen Stamm an Grundstücken sich bereit hält?

G: Es gibt natürlich bei uns vorauschauende Pläne, 5-Jahres-, 10-Jahrespläne. Es gibt eine Grundstücksstrategie … wo man sagt, wie legt man sich Reserven zu. Inzwischen kann ich ihnen sagen haben wir alle diese Pläne weitestgehend ad-acta gelegt, weil wir ja fast schon von der Hand in den Mund leben. Wir müssen schauen, dass wir rasch Grundstücke ankaufen und eines kommt noch dazu, die Projektsvorbereitungszeiten werden natürlich immer, immer länger.

I: Das wäre auch meine nächste Frage gewesen, wie weit vorausschauend das ganze passiert?

G: Ja also sie müssen heutzutage mindestens 4 Jahre vorausschauen, wenn sie ein grösseres Projekt und nicht eine Baulücke oder eine kleine Geschichte haben, aber jetzt Flächenwidmungsplanänderung teilweise, dann Bebauungsplanerstellung bei grösseren Liegenschaften und dann die Baubewilligung. Alleine die Verfahren, die ich ja brauche, ohne rechtskräftige Baubewilligung kann ich kein gefördertes Projekt zum Bauansuchen einreichen. Es ist uns schon passiert, dass wir Förderungsmittel bekommen haben mit dem Projekt, aber solange gebraucht haben, dass uns die Förderungsmittel inziwschen wieder verfallen sind. Oder, ich muss das in ein anderes Projekt transferieren, weil das hat dort länger gedauert, weil da muss erst ein Rückhaltebecken gebaut werden um der Aufschließungserfordernis statt zu geben oder Rechnung tragen zu können und Ähnliches mehr. Also das ist auch ein Zeitfaktor wo man wesentlich länger braucht als wie in der Vergangenheit und wenn sie denken wie lange haben wir jetzt für den 4. Flächenwidmungsplan der Stadt Graz gebraucht. Und jetzt wurde er ruck-zuck beschlossen, obwohl beinahe alle auch/ Einwendungen nicht berücksichtigt worden. 10 Einwendungen sind berücksichtigt worden. Und das verzögert natürlich auch wahnsinnig. Ich weiß schon, politische Diskussion, Willensbildung und, und, und. Dann habe ich meine/ natürlich meine ganze Bevölkerung, die sich besser artikulieren kann. Weil der, der da jetzt sitzt, ists schon Wähler für die Stadtregierung. Wer noch nicht da sitzt, aber in Graz wohnen will ist natürlich nicht Wähler, ist bei weitem nicht so gut vertreten. Also das sind so Dinge // Dann natürlich unendlich lang dauernde Bauverfahren. Natürlich, Anrainerrechte

auch die/ die Bevölkerung wird selbstbewusster, rechtsbewusster. Ich kann mir nicht vorstellen, dass man einige große Projekte, wie man es früher gebaut haben - ob gut oder schlecht mag jetzt dahin gestellt sein - jetzt durchzubringen wären. Wir haben den Berliner-Ring gebaut. Ragnitz kennen sie sicher. Das ist noch immer die größte geschlossene Siedlung in Graz mit über 900 Wohnungen. Das ginge jetzt nicht mehr so einfach. Ich weiß schon, dort hat die Infrastruktur gefehlt, die hat man müssen nachziehen. Dort haben die Öffis gefehlt und Ähnliches mehr. War nicht so die ideale Idee, aber inzwischen dieses mühsame nachziehen was halt Zeit kostet.

I: Sie haben es vorhin schon angesprochen, die Grundstückspreise die halt ins enorm hohe steigen. Beim Übertragungswohnbau ist ja das zur Verfügung stellen von Baurecht das Thema. Könnten sie sich das im Stadtgebiet generell vorstellen? Abgesehen vom Übertragungswohnbau?

G: Also, der Übertragungswohnbau ist natürlich eine/ ein Ansatz, eine Idee möglichst günstigen Wohnraum zu schaffen. Wir haben viele derartige Projekte gebaut. So Sachen wie in der Zeppelinstrasse, Albert- Schweitzer-Gasse, wir haben das in Passivhausbauweise gebaut, wir haben das am Rehgrund gebaut, also in den letzten Jahren einige dieser Projekte, für die wir sogar Auszeichnungen bekommen haben. Die Idee ist halt, die Stadt oder im ländlichen Bereich die Gemeinde, stellt ein Grundstück kostenlos zur Verfügung, sprich Baurecht zum symbolischen Entgelt. Und der Beuträger schaut, dass er ein günstiges Projekt hinstellt, wo er Eigenmittel einbringt .. zu einem gewissen Teil. Das ist jetzt momentan gar nicht so schwierig, weil Eigenmittel stehen zur Verfügung und könnte so gebaut werden. Wobei, das ist ja nur ein Segment. Es wollen ja nicht alle Leute im leistbaren Wohnraum drinnen sein, im sozialen Wohnbau drinnen sein, sondern es gibt natürlich verschiedene Dinge zu bedenken. Nur, auf der einen Seite kommt mir vor driftet es immer weiter auseinander. Die einen Wohnungen sollen so günstig sein, dass sichs jeder leisten kann und dann gibt es auch noch die Subjektunterstützung und auf der anderen Seite haben wir ein High-End-Segment, wo ich mir schon gar nicht mehr sagen trau, wie viel Tausend Euro wir auf den Quadratmeter in Graz verlangen können in Toplagen. Und wenn ich dann mit Kollegen in Wien draußen rede, lächeln die. Oder die Salzburger oder die Innsbrucker Preise sind ja noch viel, viel höher. I: Wenn man sich die Einkommensgrenzen von der Wohnbauförderung ansieht, also für 2 Personen die 51.000€ pro Jahr, das zielt ja auf den Mittelstand ab und dann ist ja eine gegenläufige Entwicklung (…)

G: (…) ich will sie da nicht unterbrechen, aber gerade die Einkommensgrenzen // Wir bauen sehr viel im Eigentumswohnungsbau. Da haben sie nie die Chance, wenn sie jetzt die Unterstützung von Mama, Papa, Tante oder was weiß ich haben, nie die Chance mit diesen Einkommensgrenzen die Anzahlungen für Eigentumswohnungen, für geförderte Eigentumswohnungen zu ersparen. Und auf der anderen Seite wird dann aber auch ihre Bonität geprüft. Das heisst, wenn sie als Student kein Einkommen haben, ihre Eltern aber sagen, lieber Sohn, ich kaufe dir eine Wohnunge - war früher immer so super üblich - dann prüft jetzt die Bank ob sie sich diese Wohnung auch leisten können. Und einzelne Banken akzeptieren nicht einmal Bürgschaften von Eltern für ihre Kinder und lehnen ab, weil sie haben ja kein Einkommen. Wie wollen sie sich die Wohnung von der Annuität, von der Rückzahlung, leisten können? Also da funktionieren einige Dinge jetzt schon nicht mehr. Wobei jetzt gerade das Thema Bürgschaft, also was gibt es denn/ das ist ein Jahrhunderte, wenn nicht sozusagen ein jahrtausende alter Finanzierungsbegriff und ihre Eltern die wohlhaben sind und gut ausgestattet sind dürfen für sie gar nicht bürgen. Sie dürfen schon bürgen, aber die Bank anerkennt es nicht - fatal. Also Eigentumswohnung können sie, obwohl es die Förderung gibt, obwohl es nette Einkommensgrenzen gibt, teilweise können sie das komplett vergessen.

I: Bleiben wir beim Rechtsverhältnis, weil sie das Eigentum schon angesprochen haben. Miete,

Mietkauf, Eigentum - was wird da generell von der GWS forciert?

G: Wir sind eigentlich aus unserer Geschichte heraus die klassischen Eigentumswohnungsbauer. Man hat dann dazwischen einmal/ sag ich jetzt einmal erfunden den Mietkauf. Wo nach 10 Jahren bis 15 Jahren übereignet werden konnte, angekauft werden konnte. Dann hat man gesagt, ja Mietkauf ist ein bisschen unverständlich für den Kunden, der stellt sich etwas anderes darunter vor. Jetzt heißt es Miete mit Kaufoption unterm Strich ist es das gleiche, ausser dass jetzt also diese Steuerersparnis erst ab dem 20. Jahr, früher ab dem 10. Jahr zur Gänze einbringt. Aber ist natürlich eine Alternative. Die Frage ist, was machen sie? Sie bauen Mietkauf-Wohnungen und alle Leute nehmen dort eine Mietkauf-Wohnung und sagen ich will nicht kaufen nach 10, 15 Jahren. Ich will gar nicht kaufen, ich bleibe als Mieter drinnen. Ja damit bin ich jetzt auch wieder am Markt vorbei. Funktioniert dann // Also im ländlichen Bereich funktioniert die Mietkauf-Wohnung nicht, kann ich ihnen gleich sagen. Im städtischen Bereich sehr gut.

I: Aus welchem Grund, ihrer Meinung nach?

G: Naja, weil im ländlichen Bereich einfach einmal die Einkommenssituationen anders ausschaut und im städtischen Bereich schafft man sich dann schnell einmal ein Eigentum. Vor allen Dingen weil ja auch die Preisgestaltungsvorschriften relativ restriktiv sind. Das heißt, sie können schon sehr günstig Eigentum erwerben aus alten Mietkaufwohnungen heraus.

I: Sie haben auch vorher schon den Unterschied Graz-Wien angesprochen und in Wien gibt es ja diese Drittel-Lösung, das heißt wenn eine GBV (gemeinnützige Bauvereinigung, Anm.) einen Wohnbau macht mit Fördermittel, werden 30% direkt an die Stadt weitergegeben. Natürlich ist da der politische Vorteil, dass da Stadt gleich Land ist, was bei uns ja nicht der Fall ist, aber abgesehen von dem, wäre so etwas ihrer Meinung nach bei uns auch denkbar?

G: Das hat natürlich einen Grund, das ist natürlich ein echtes Steuerungsinstrument der Stadt respektive des Landes Wiens, ob das bei uns praktikabel ist, das muss man sicher in einem größeren Kreis diskutieren. Meines Wissens jetzt nur aus der/ aus dem Gespräch mit Wiener Kollegen, mit Wiener Bauträgern, weiß ich dass natürlich die Vorleistungen, die sie dort kriegen wesentlich höhere sind als bei uns. Wenn der Bauträger dann das Risiko dann minimieren kann, in dem er dort genau weiß, was darf er bauen, in was für einen Zeitraum kann er das bauen, kriegt er Förderungmittel, kriegt er nicht Förderungsmittel, kann er natürlich ganz anders an das Projekt herantreten, als wie ich muss das von der grünen Wiese an wegentwicklen und habe dann/ da steht drinnen Dichte 0,4 bis 0,8 und ein Bebauungsplan und zahlreiche Parameter dazu, wo ich schon weiß alleine die Vorgaben sind so restriktiv, dass ich nicht einmal gescheit 0,6 erreiche, dann tu ich mir halt wesentlich schwerer. Und das ist halt beim Preis, bei der Verfügbarkeit usw. schlagt sich das nieder.

I: Was dadurch halt enstehen würde ist eine Durchmischung innerhalb von Wohngebäuden, also eine soziale Durchmischung. Und streben sie so etwas bei ihren Projekten auch an? Oder ist das generell ein Thema bei Ihnen?
G: Die soziale Durchmischung?

I: Genau, ja. Über Rechtsverhältnisse von Wohnungen oder über Zielgruppen.

G: Es ist meines Erachtens, jetzt bleibe ich bei den Grazer Verhältnissen, eher ein theoretischer Ansatz, weil jemand der für eine Wohnung von mir aus 3500€ auf den Quadratmeter Nutzfläche zahlt, geht mir nicht in eine Wohnhausanlage wo ich soziale Mietwohnungen drinnen hab. Der sagt, bitte sein sie // Wir haben teilweise die größten Probleme gehabt wenn wir in der Nähe von bestehenden Eigentumswohnhausanlagen von uns für die Stadt Graz wieder sozialen Mietwohnraum gebaut haben. Also da sind schon gewisse soziale Ressentiments dabei. Dann kann man natürlich sagen, deswegen gehört ja eine Durchmischung

her, aber .. schwierig.

I: Ich beschäftige mich auch mit der armutsgefährdeten Schicht, das sind immerhin 14% der steirischen Bevölkerung, also nicht zu vernachlässigen. Da sind die Einstiegskosten ofmals eine unüberwindbare Hürde. Sehen sie als gemeinnütziger Bauträger auch Möglichkeiten solchen Menschen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen oder ist das ihrer Meinung nach eine Aufgabe des Landes oder der Gemeinde?

G: Naja schauen sie. Da gibt es inzwischen auch // Sie sprechen wahrscheinlich auch die Kautionen an, die ich als Einstiegshürde habe, die ich aber als Bauträger schon verlangen muss, weil ich muss mich ja doch absichern, was ist wenn der aus der Wohnung rausgeht, geräumt, delogiert wird und diese Leerstehungskosten, Beschädigungen und Ähnliches da sind. Passiert natürlich immer wieder. Wohnungen werden auch devastiert. Aus der wirtschaftlichen Sicht des Bauträgers muss ich das auf jeden Fall sicher stellen. Jetzt gibt es von Seiten der Stadt diesen Kautionsfond oder wie der sich nennt. Es ist natürlich sicher ein Zugang, es ist halt natürlich eine Verlagerung des Risikos jetzt zur Kommune hin, zur öffentlichen Hand. Die öffentliche Hand wird über Steuermittel wieder gespeist.

I: Aber sie sehen das prinzipiell schon als Aufgabe der öffentlichen Hand?

G: Also die Bauträger, die GBV's tragen doch sehr viel bei über den sozialen Wohnbau, in dem sie dort einiges an .. an Eigentkapital einsetzen. Wir haben alleine in den letzten 10 Jahren über den Daumen jetzt, verhaften sie mich jetzt nicht auf die Zahl hin, aber über 5 Millionen Euro aus Eigenmittel in solche sozialen Wohnbauprojekte hineingesteckt.

I: Also das ist quasi der Beitrag zur (…)

G: (…) zum sozialen Wohnbau, zum leistbaren Wohnbau. Wobei wir haben jetzt vor .. einem Jahr zu bauen/ naja nicht ganz, ein halbes Jahr haben wir zu bauen begonnen, ein eigenes Leuchtturmprojekt möchte ich es fast nennen - leistbarer Wohnraum.

I: Das Projekt in Gratkorn?

G: Leistbarer Wohnbau in Gratkorn oben. Wir haben das bewusst nicht gefördert gemacht, sondern freifinanziert, weil wir uns einige Auflagen, die die Wohnbauförderung verlangt, Dämmung, Schall-Auflagen und Ähnliches mehr uns ersparen wollten. Die Baugesetze, die OIB's (OIB-Richtlinien, Anm.) sind natürlich einzuhalten, ist ja gar kein Thema. Haben das aber im freifinanzierten Wohnbau gemacht, haben das auch im Zusammenhang/ Zusammenarbeit mit Ausführenden Unternehmen gemacht. Also haben gesagt, wie können wir das möglichst günstig bauen, ohne auf die Qualität wirklich zu gehen. Natürlich unter einhaltung der Vorschriften und Gesetze. Wie tut ihr euch am leichtesten vom bauen her? Und da sind wir wirklich auf sensationelle Preise gekommen, es ist zwar dort zugegebener Maßen ein günstiges Altgrundstück von uns drinnen aber wir sind dort, jetzt ohne Abstellplatz, bei … unter 2000€ brutto Fixpreis. Also eine 45m2 Wohnung kostet ihnen in etwa 90.000€, ausfinanziert. Und jetzt sagen wir, sie haben dort Tiefgaragenplätze oder Freiabstellplätze, sie nehmen einen Freiabstellplatz, der kostet ihnen 7000€ dazu. Das heißt sie haben eine Wohnung um 97.000€. Dass das // wir haben das im Eigenttum gebaut - nimmt reissend Absatz. Und da bin ich auch noch bei einem Thema, das mich sehr stört, weil man immer über diesen leistbaren Wohnraum reden. Es wird alles mögliche bestellt im wahrsten Sinne des Wortes. Jeder wünscht sich was. Dem Beitrag zum Klimaschutz, wir müssen Passivhäuser bauen, Niedrigstenergiehäuser bauen, ich will es nicht werten. Dann die ganzen Infrastrukturkosten. Die Gemeinden sind, sage ich bewusst, auch gezwungen ihre Infrastrukturkosten auch wieder zu überwälzen. Wir haben inzwischen in einer ländlichen Gemeinde, nicht einmal Umlandgemeinde von Graz, Wasseranschlusskosten von 3000€ pro Wohnung. Anschlusskosten! Dann kommen natürlich die laufenden Kosten dazu. Dann wünschen sich fast alle Grazer

Umlandgemeinden inzwischen zwei PKW-Abstellplätze pro Wohnung. Wenn ich jetzt ein bisschen mehr Dichte habe, bin ich gezwungen, die in einer Tiefgarage zu bauen. Jetzt können sie sich vorstellen, sagen wir, ein Tiefgaragenplatz kostet zwischen 18000€ und 20000€, kostet ihnen der Aufschlag für die Wohnung, Größenunabhängig teilweise, 35m2 Wohnung, bei 2 Tiefgaragenplätze - kostet ihnen die Wohnung so viel. Obwohl die Bürgermeister mit denen ich dann rede sich gleichzeitig dann brüsten, wie gut sie inzwischen über Öffis angebunden sind. Und das Problem ist, wenn ich die einmal gebaut habe und es kommt ein umdenken - und es wird ein umdenken im Bereich der Mobilität kommen - was machen wir mit den ganzen Tiefgaragen? Die sind ja gebaut, die kosten ja ein Geld. Und zwar nicht nur von der Finanzierung her, sondern in weiterer Folge auch vom Betrieb her. Jetzt habe ich dann zur Hälfte leer stehende Kosten. Ich kann mich noch erinnern, das war .. ja .. 1994, 95. Da haben wir so einen sozialen Wohnbau für die Stadt Graz da unten gebaut, unmittelbarnördlich der Kirchnerkaserne. Dort haben wir Tiefgaragen bauen müssen, für diese sozialen Mietwohnungen. Kann mich noch an die Übergabe erinnern, da ist .. eine ältere/ wie alt wird die gewesen sein.. ja .. 70 Jahre, die Dame hergekommen und gesagt, was sie jetzt mit dem Tiefgaragenplatz machen soll, weil sie hat in ihrem Leben noch kein Auto besessen, sie hat in ihrem Leben/ sie hat nicht einmal einen Führerschein, gar nichts. Was soll sie jetzt machen? Das ganze damals in einer Lage wo ich ihr nicht einmal sagen hab können, ja vermieten sie denn Platz oder irgendetwas. Also da sind so schon so Dinge, wo ich mir manchmal denke, es wird auch viel zu kurzfristig gedacht. Jetzt gibt es ja diese Mobilitätsvereinbarungen, die die Stadt Graz verlangt. Und da sind natürlich auch Ansätze drinnen, aber in Wirklichkeit ist es ja nichts anderes, als wie dass der Bauträger, in weiterer Folge der Wohnungskunde - wir verrechnen das ja weiter - die Öffis querfinanziert. Die ganze Infrastruktur querfinanziert. Das sind Kosten, die wieder überwälzt werden. Ohne Wertung.

I: Und im Gegensatz werden halt Stellplätze reduziert dafür.

G: Das gibt es ja jetzt schon solche Ansatzweisen Diskussionen. Ich kann mich noch erinnern, vor 5 oder 6 Jahren haben wir noch die Diskussion geführt 1:1,2 oder 1:1,5 mit der Stadtplanung. Jetzt tut man sich da leichter. Auf der anderen Seite habe ich natürlich die Mobilitätsvereinbarung wieder darauf, mit ein paar Schmankerln, die halt auch viel Geld kosten.

I: Nochmals zurückkommend zu den Einkommensgrenzen. Also die Mittelschicht und sie sprechen das auch an, durch die ganzen Standards usw. Wo sehen sie ihrer Meinung nach die Aufgabe eines gemeinnützigen Bauträgers? Weil wenn man das jetzt runterbricht auf den ursprünglichen Gemeinnützigkeitsgedanken .. war es ja nicht die Mittelschicht sondern die Unterschicht. Sehen // Wo sehen sie jetzt generell die Aufgabe einer GBV?

G: An und für sich, wenn sie sich informieren - sie haben sich sicher informiert - ist ja die Gemeinnützigkeit aus der Wohnversorgung, Werkswohnungen und Ähnlichem mehr hervorgegangen. Die GWS ist übrigens gegründet worden vor 65 Jahren in Pischelsdorf. Gründer war einer, der glaube ich eine Schuhfabrik betrieben hat und geschaut, dass seine Arbeiter günstig Wohnversorgt wurde, in der Nähe des Arbeitsplatzes. Also die Grundidee war ja ganz gut. Inzwischen hat sich die Gemeinnützigkeit für mich eigentlich reduziert auf das Thema // Der Gemeinnützige ist Körperschaftssteuer befreit. Dafür hat er exakte Preisbildungsvorschriften, das ist genau fixiert in der/ im WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Anm.) und den dazugehörigen Verordnungen, Entgeldrichtlinienverordnung, wie er Geld verdienen darf. Und dieses Geld muss im gemeinnützigen Kreislauf drinnen bleiben und wiederverwendet werden für Grundstücksankäufe, Sanierungen und Ähnliches mehr. Das wars, das ist es jetzt. Und ich glaube, dass es also nicht nur Aufgabe ist, dass der Gemeinnützige die unterste soziale Wohnversorgung bewältigt, sondern die Wohnversorgung allgemein. Alle sozialen

Schichten, die es Gott sei Dank gibt. Und der Vorteil ist halt, es gibt dort Unternehmen, die nicht aus reiner Gewinnorientierung arbeiten, sondern, die halt dann aus den gemeinnützigen Kreis heraus eine entsprechende Bonität verfügen, auch gewisse Sicherheiten. Da gibt es keine Themen, wo auf einmal .. gibts .. ist der nicht im Grundbuch eingetragen, die Wohnung wird nicht fertiggestellt, der Bauträger geht in den Konkurs. Also das ist da meines Erachtens auch // Der sichere Partner für den Wohnungsmieter oder Wohnungskäufer.

I: Also auch die Abgrenzung zur reinen Immobilienwirtschaft (…)

G: (…) Die im gewerblichen Bereich da ist, die natürlich interessiert ist, entsprechende Gewinne zu machen. Wir müssen auch Gewinne machen, sonst können wir als Unternehmen nicht bestehen. Aber es bleibt immer im Kreislauf drinnen, darf nicht ausgeschüttet werden an Gesellschafter, Genossenschafter, irgendwann und/ und die Preisbildungsvorschriften genau vorgegeben sind.

I: Kommen wir nochmal zu den Sozial-Mietwohnungen, also zu der Rechtsform. Würde es ihrer Meinung nach Sinn machen, dass man vermehrt Förderungsmittel für niedrigere Einkommensschichten zur Verfügung stellt?

G: Man geht ja schon in diese Richtung. Sie erinnern sich, nein sie erinnern sich nicht, aber sie werden es recherchiert haben, in den 80er-Jahren, 70er-Jahren, hat es sehr viel Förderungen gegeben für Einfamilienhäuser, für Reihenhäuser. Alles Richtung Eigentum natürlich. Sind .. Eigentumswohnungen ganz anders gefördert worden. Davon ist man eh schon abgegangen und geht viel mehr in den leistbaren, sozialen, geförderten Wohnbau, vom geförderten Wohnbau hinein. Jetzt kriegen sie kein Einfamilienhaus mehr gefördert, das ist früher super gefördert worden.

I: Wenn man sich jetzt aber nur die Einkommensgrenzen ansieht, also bei Gemeindewohnungen in Graz ist die Einkommensgrenze für 2 Personen bei 40000€, das ist dann schon ein Unterschied, weil das Preisniveau ja dasselbe ist. Von einer Gemeindewohnung und von einer geförderten Wohnung. Deswegen die Frage, ob man generell Fördermittel zur Verfügung gestellt werden sollen, konkret für eine untere soziale Schicht?

G: Würde ich nicht befürworten. Nocheinmal, wir haben ja Gott sei Dank eine breite Palette an sozialen Schichten. Und .. dann würde vor allen Dingen die Mittelschicht komplett durch den Rost fallen. Die meines Erachtens jetzt eh schon beteiligt/ benachteiligt ist. Die oberste Schicht bitte, brauchen wir gar nicht diskutieren, die ist aber eh relativ gering. Die soll sich ihre Wohnung um 4000€, 5000€ kaufen, ok. Die braucht keine Förderung, weder sozial noch eine Objektförderung. Aber man müsste schon mehr wieder auf den Mittelstand schauen. Weil … bei der Eigentumswohnung, um nocheinmal auf die zurückzukommen, schaffen sie sich einmal Eigentum und sind dann irgendwie weg vom sozialen Tropf. Der soziale Mieter hängt an diesem Tropf und braucht immer mehr. Und das ist jetzt die Frage, kann oder muss die Öffentlichkeit nur die ganze Zeit diesen sozialen Topf bedienen? Kann sie es überhaupt bedienen? Weil schlussendlich können das nur die verdienenden Leute machen. Das muss über die Steuern wieder bezahlt werden.

I: Noch ganz kurz zum freifinanzierten Wohnbau. Es gab in der Wohnbauförderung eine starke Kontingentkürzung von 2500 auf 1400 Wohneinheiten. Ist man dadurch eher auf die Schiene des freifinanzierten Bauens gekommen?

G: Natürlich weichen die großen Bauträger, die die Möglichkeit haben auf die Freifinanzierung aus.

I: Kann man sagen wie groß der freifinanzierte Anteil bei der GWS ist? Verhältnismäßig.

G: Jetzt muss ich/ versuche ich einen Schnitt zu sagen .. ich würde sagen 60% gefördert, 40% freifinanziert. Wir haben auch ein zweites Unternehmen, die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft, die ausschließlich

KG	BEZIRK	WE	ART	BAUHERR	GRUNDKAUFVERTRAG vom	PLANUNGS BEGINN	BAU-BEGINN	BAU-ENDE	GRUNDSTÜCK	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE LT. KAUFVERTRAG [in m²]	UMSATZ (=BAU-VOLUMEN) [in €]
Graz, Lend	GRAZ	78	E/MK	GWS	20.11.92	01.06.96	30.11.99	22.10.01	KAUF	15.371	7.027.463
JAKOMINI	GRAZ	31	EIGENTUM	GWS	08.05.02	15.03.03	18.06.04	19.10.05	KAUF	10.386	4.617.900
JAKOMINI	GRAZ	16	EIGENTUM	GWS	08.05.02	15.09.03	21.03.05	05.09.06	KAUF	10.386	2.488.300
JAKOMINI	GRAZ	13	EIGENTUM	GWS	08.05.02	15.06.05	28.04.08	24.09.09	KAUF	10.386	2.019.700
JAKOMINI	GRAZ	21	EIGENTUM	GWS	08.08.03	15.10.03	20.07.06	17.10.07	KAUF	7.589	3.412.000
JAKOMINI	GRAZ	21	EIGENTUM	GWS	08.08.03	15.05.04	23.04.07	14.10.08	KAUF	7.589	3.436.000
GRIES	GRAZ	20	MIETE	GWS	20.03.15	15.01.14	30.04.15	13.10.16	BAURECHT	990	2.120.000
WENISBUCH	GRAZ	17	MIETE	GWS	09.07.12	15.04.12	20.08.13	20.10.14	BAURECHT	2.333	1.764.000
EGGENBERG	GRAZ	7	MIETE	GWS	04.06.07	15.08.06	28.01.08	24.09.08	BAURECHT	718	691.900
LEND	GRAZ	40	EIGENTUM	GWS	03.09.07	15.07.08	20.10.09	23.05.11	KAUF	5.516	5.777.000
LEND	GRAZ	38	EIGENTUM	GWS	03.09.07	15.10.10	22.06.11	13.11.12	KAUF	5.516	6.029.800
GEIDORF	GRAZ	15	MIETE	GWS	01.10.07	15.06.07	23.06.08	27.05.09	BAURECHT	1.705	1.197.000
STRASSGANG	GRAZ	25	EIGENTUM	GWS	31.01.07	15.10.07	28.09.09	01.03.11	KAUF	15.284	3.836.200
STRASSGANG	GRAZ	24	EIGENTUM	GWS	31.01.07	15.06.08	30.09.10	01.03.12	KAUF	15.284	3.987.800
STRASSGANG	GRAZ	25	EIGENTUM	GWS	31.01.07	15.01.09	28.10.13	11.08.15	KAUF	15.284	4.049.200
STRASSGANG	GRAZ	14	MIETE	GWS	16.04.08	15.01.09	30.08.11	04.10.12	KAUF	6.266	1.658.400
STRASSGANG	GRAZ	12	MIETE	GWS	16.04.08	15.01.09	27.10.11	15.11.12	KAUF	6.266	1.799.000
LEND	GRAZ	27	MIETE	GWS	13.03.08	15.07.08	28.09.09	23.03.11	KAUF	3.348	3.527.500
STRASSGANG	GRAZ	46	EIGENTUM	GWS	19.05.10	15.08.11	28.06.13	01.07.15	KAUF	4.851	7.149.000
ALGERSDORF	GRAZ	16	MIETE	GWS	23.11.07	15.01.08	29.09.09	07.06.11	KAUF	6.964	1.543.000
ALGERSDORF	GRAZ	38	EIGENTUM	GWS	23.11.07	15.01.08	29.09.09	07.06.11	KAUF	6.964	5.438.000
ALGERSDORF	GRAZ	39	EIGENTUM	GWS	23.11.07	15.11.08	27.08.10	14.05.12	KAUF	6.964	6.018.000
JAKOMINI	GRAZ	37	MIETE	GWS	05.02.07	15.08.06	20.11.08	26.08.10	BAURECHT	2.974	3.500.000
JAKOMINI	GRAZ	29	EIGENTUM	GWS	17.09.13	15.01.14	28.05.15	23.11.16	KAUF	4.335	4.544.900
WETZELSDORF	GRAZ	6	MIETE	GWS	04.06.07	15.08.06	26.05.08	17.03.09	BAURECHT	1.003	530.000
GRIES	GRAZ	20	MIETE	STADT GRAZ		15.01.13	28.10.13	27.10.14	BETREUUNG	-	1.850.000
GRIES	GRAZ	20	MIETE	STADT GRAZ		15.06.11	27.02.12	18.04.13	BETREUUNG	-	2.064.000
Gries	GRAZ	77	MIETE	GWS	16.12.10	15.08.10	18.02.13	10.11.14	BAURECHT	12.505	9.250.000
GRIES	GRAZ	14	MIETE	GWS	16.12.10	15.01.13	28.10.13	10.11.14	BAURECHT	12.505	1.560.000
GRIES	GRAZ	6	MIETE	GWS	16.12.10	15.11.10	27.10.11	13.11.12	BAURECHT	893	717.000
LEND	GRAZ	18	EIGENTUM	GWS	27.01.05	15.01.05	30.05.06	11.10.07	KAUF	1.379	2.445.000
LEND	GRAZ	18	EIGENTUM	GWS	16.12.03	15.11.03	01.08.05	07.11.06	KAUF	1.312	2.178.840
JAKOMINI	GRAZ	18	EIGENTUM	GWS	08.10.01	15.01.02	27.10.03	06.07.05	KAUF	2.113	2.606.200
LIEBENAU	GRAZ	26	EIGENTUM	GWS	31.03.06	15.05.06	19.11.07	10.09.09	KAUF	7.513	3.895.600
LIEBENAU	GRAZ	17	EIGENTUM	GWS	31.03.06	15.05.06	24.10.07	14.07.09	KAUF	7.513	2.490.700
MESSENDORF	GRAZ	24	EIGENTUM	GWS	27.11.03	15.01.04	30.06.06	23.10.07	KAUF	4.007	3.906.500
ANDIRTZ	GRAZ	13	EIGENTUM	GWS	10.09.01	15.09.01	26.05.03	20.10.04	KAUF	3.456	2.110.000
GÖSTING	GRAZ	28	EIGENTUM	GWS	22.12.00	15.05.01	21.07.03	22.03.05	KAUF	9.366	3.954.800
GÖSTING	GRAZ	37	EIGENTUM	GWS	22.12.00	15.05.01	05.04.04	15.11.05	KAUF	9.366	5.089.000

Abb. 53: Übersicht Projekte GWS (Auswahl)

im freifinanzierten Bereich arbeitet. Also das verlagert sich immer mehr. Hat begonnen mit der Thematik Grundstückslimits, dann auch die Thematik Grundstücke, die für .. in sehr guten Lagen, die eigentlich nicht für geförderten Wohnbau vorgesehen war und das ausweichen aus den vielen, vielen Bestimmungen der Förderung. Wo ich schlussendlich beim freifinanzierten preiswerten Wohnbau gelandet bin. Wo ich gesagt habe, ich kann günstiger bauen, wenn ich freifinanziert baue.

I: So wie in Gratkorn?

G: Genau, ja.

I: Das heißt das wäre schon eine Möglichkeit, dass man sagt, man nimmt den freifinanzierten Wohnbau zum einem für exklusivere Objekte aber gleichzeitig auch für leistbarere (…)

G: (…) Wobei // Also dies ganzen Randthemen die ich da angesprochen habe neben den Grundstückskosten, die/ die ganzen Auflagen der Gemeinden, die Anschlusskosten, die Garagenplätze, usw. wenn sie das aufsummieren, dann kommen sie auf Kosten, bei denen sie nicht mehr preiswert bauen können.

I: Gut, ich glaube soweit wäre ich mit meinen Fragen durch und Danke für die Informationen.

G: Bitte, gerne.

Interview am 03.05.2017, 12:30 Uhr

Ort: Sitz ÖWG - gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Moserhofgasse 14, 8010 Graz

Aufnahmedauer: 34:38 Minuten

(…)	Unterbrochen durch Gesprächsteilnehmer
/	Im Wort abgebrochen
//	Den Satz abgebrochen und neu begonnen
. .. …	Kürzere bis längere Sprechpausen
Unterstr.	Speziell betonte Wörter
(Klammer)	Zusätzliche Informationen, Anm., Reaktionen

Michael Heil, Interviewer (I): Wie gesagt, ich schreibe bei Professor Lichtblau die Diplomarbeit, prinzipiell geht es um Aspekte von Verdrängungen im Wohnbau in der Stadtentwicklung … und wie man mit einem geförderten Wohnbau im speziellen jetzt gegensteuern könnte oder welchen Einfluss eben der geförderte Wohnbau zur Stadtentwicklung hat. Prinzipiell geht es dann um sozialpolitische und städtische Zusammenhänge. Also genau diese Schnittmenge. Und jetzt// zuerst vielleicht zum städtischen Zugang. Wie ist hier prinzipiell der Zugang zu den Grundstücken? Sie jetzt als gemeinnütziger Bauträger, wie ist da die prinzipielle Herangehensweise? Das würde mich mal interessieren. Ist das klassische Aquise?

Hans Schaffer (S): Ja … Prinzipiell ist es die klassische Aquise. Die Grundstücke kommen auf unterschiedlichste Art und Weise zu uns. Also über Makler angefangen, wir inserieren in Zeitungen, wir inserieren auf unseren Baustellen auf Baustellenplakaten … in unserer Wohninfo ist das drinnen, immer wieder … das ist eigentlich die Herangehensweise um Grundstücke zu finden. Das Hauptproblem ist, sie haben das angesprochen, wie/ wie ist die Thematik der Grundstücks zu sehen für den sozialen Wohnbau in der Stadt … das ist sehr schlecht, weil es für uns praktisch unmöglich geworden ist mittlerweile in Graz Grundstücke zu bekommen, die wir auch noch gefördert bebauen können. Weil die Grundstückspreise derartig in die Höhe gegangen sind, dass wir das Limit für die Grundstücke, von Grundstücksanteil pro Wohnung dann schon überschreiten.

I: Also die 30%-Hürde?

S: Genau.

I: Entscheiden sie sich dann schon vorher, beim Grundstückskauf, ob das in eine geförderte oder freifinanzierte Richtung geht?

S: Im grossen und ganzen eigentlich schon. Also in/ in der Stadt kauft man eigentlich jedes Grundstück, das man bekommen kann. Weil ich das immer verwerten kann, auch freifinanziert. Und in ländlicheren Gebieten prüft man immer über den Wohnbautisch über eine Kategorisierungsanfrage, ob das Grundstück förderungstechnisch bebaut werden kann. Wenn das nicht der Fall ist, wird von uns geprüft, hat man dort die Chance freifinanziert das Projekt zu realisieren oder nicht und wenn das nicht der Fall ist dann kaufen wir es auch nicht.

I: Und wie weit vorausschauhend passiert so eine Aquise? Passiert das eben immer nur für ein konkretes Projekt? Aber sie haben es schon angesprochen, das passiert ja laufend (…)

S: Laufend.

I: Das heisst sie bauen sich einen Vorrat an Grundstücken auf (…)

Michael Hilmar (H): (…) Grundstücksbevorratung ist das Um und Auf.

I: Kann man da was sagen wie viel Grundstücke derzeit im Besitz der ÖWG sind?

H: Sehr, sehr viel.

S: Sehr, sehr viel.

I: Im Stadtgebiet?

S: Nein, leider nicht. In der ganzen Steiermark verteilt und in auch sehr vielen ländlichen Regionen,

die mittlerweile keine Siedlungsschwerpunkte mehr sind.

H: In Graz haben wir aber einiges.

S: In Graz haben wir natürlich // Wir sind ja in Reininghaus engagiert, wir sind in der Waagner-Biro-Strasse engagiert, wir haben ein grosses Grundstück in der Starhemberggasse, wir haben ein grosses Grundstück am Spitzäckerweg. Also wir haben schon noch Ressourcen. Aber wir hätten gerne mehr um das langfristiger zu planen. Vor allem die Thematik auch // bei so Grossprojekten in der Stadt, da ist eine irrsinnig lange Entwicklungzeit zu rechnen.

I: Wie lange kann man da rechnen?

S: Jahrzehnte, leider.

I: Also bei Projekten in der Grössenordnung von Waagner-Biro zum Beispiel?

S: Also wenn ich keinen Bebauungsplan hab … tu ich mir sehr schwer, dass ich unter 10 Jahren eine Übergabe zusammenbringe .. des Gebäudes.

I: Ich frage das auch deswegen, weil die Stadt Graz hat zwischen 1995 und 2008 ein einziges Grundstück angekauft. Und eben .. der Umkehrschluss, das heisst das der Grossteil der Grundstücke im Eigentum von Privaten ist. Kann man das dann so sagen?

S: Ich kenne jetzt den ganzen Bestand der Stadt Graz nicht. Wir haben immer wieder .. Betreuungsbauten für die Stadt Graz. Wo ein Einweigunsrechte von der Stadt Graz ist. Da ist die Stadt Graz Grundeigentümer.

I: Also der Übertragungswohnbau.

S: Ja genau, und da // das passiert dann manchmal auch in Kooperation beim Grundstückskauf, dass eben ein Teil dann von der Stadt Graz dann angekauft wird und ein Teil von uns. Aber wie viel die Stadt eigentlich Ressourcen hat ist mir eigentlich nicht bekannt.

H: Aber eines ist glaub ich schon zu wenig.

I: Bleiben wir vielleicht beim Übertragungswohnbau. Das ist ja im Prinzip // man kauft sich das Baurecht oder? Und (…)

S: (…) Naja, kaufen ist der falsche Terminus. Die Stadt stellt das Grundstück zur Verfügung und laut Wohnbauförderungsgesetz dürfen wir ja im Endeffekt keinen Baurechtszins oder der jeweilige Grundstücks zur-Verfügung-Steller darf ja keinen Baurechtszins verrechnen. Ausser diesen obligatorischen 10€ im Jahr, weil eben die Wohnungen auf die Dauer des Baurechts nicht mit den Grundstückskosten belastet werden dürfen.

I: Und meine Frage jetzt, wäre so ein System mit Baurecht und Grundstück zur Verfügung stellen wäre das generell ein Thema, abgesehen vom Übertragungswohnbau?

S: Naja wir praktizieren das derzeit in der restlichen Steiermark eigentlich, dass wir in den Gebiet Obersteiermark eigentlich derzeit nur mehr in dieser Form bauen, da sonst die .. die Mietkosten bzw wenns es ein Mietkauf ist, die Kosten zu hoch wären für die Bevölkerung. In diesen Regionen, dass sie überhaupt in diese Wohnungen einziehen.

H: Und das System hat zwei Vorteile. Einerseits, werden die/ die Kunden nicht mit den Grundstückskosten belastet, auf der anderen Seite gibt es eine erhöhte Förderung für dieses Modell. So wie der Herr Schaffer gesagt hat - dieses Modell ermöglicht uns in Lagen, wo die Kaufkraft nicht so stark ist, auch Wohnungen anzubeiten, die preislich interessant sind.

S: Naja also ich hab 3% statt 2% Förderung. Und das wirkt sich nicht unrelevant auf die Mietpreise aus. Und vor allem in diesen Regionen ist die Kaufkraft sowieso eher geringer einzuschätzen und dadurch die einzige Möglichkeit derzeit um überhaupt Wohnbauten im ländlichen Bereich realisieren.

I: OK, aber in der Stadt selbst, dadurch das die Grundstückspreise so hoch sind, kommt das nicht vor?

S: Wir haben jetzt gerade // Einer ist jetzt gerade mitten in Bau, da ist Übergabe im Herbst. Steinäckerweg.

H: Nächsten Herbst.

S: Nächsten Herbst.

I: Aber das ist kein Übertragungswohnbau?

S: Das ist ein Baurecht von der Stadt Graz und wir errichten dort 52 Wohnungen für die Stadt Graz. Das ist am Sternäckerweg, das ist ein reiner Holzbau mit 400 Wohnungen und der erste Bauabschnitt ist für die Stadt Graz.

I: Kommen wir zum Rechtsverhältnis von Wohnungen selbst. Also Miete, Mietkauf, Eigentum. Wird da generell was forciert oder … ja … gibt es ein Produkt, das sie am ehesten am Markt bringen?

S: Also unser Hauptprodukt ist der Mietkauf. Der wird geschätzt mindestens 80% unseres Gesamtvolumens ausmachen. Der Rest geht in Miete und ein relativ kleiner Prozentsatz ist dann freifinanziertes Eigentum.

I: Also Eigentum generell nur freifinanziert?

H: Oder freifinanzierte Miete oder wie auch immer. Gerade im Bereich von Ballungszentren ist es ein Interessantes Modell und Eigentumswohnungen - freifinanzierte - ist eine Zeit lang von uns nicht so betrieben worden. Das hängt viel dabei// aufgrund der Grundstücke die wir haben in Zukunft zumindest mehr zu forcieren.

S: Gefördertes Eigentum baut zum Beispiel die GWS, das bauen wir nicht.

I: Also rein gar nicht?

S+H: Nein.

I: Nochmal zurück zum Übertragungswohnbau. In der Stadt Wien gibts ja diese Drittellösung. Das man sagt, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung einen Wohnbau errichtet, mit Fördermittel, geht ein Drittel an die direkt an die Stadt. Da ist halt der politische Vorteil das Stadt und Land die gleiche Gesetzgebung ist. Wäre so etwas, abgesehen von der politischen Konstellation, wäre das bei uns auch denkbar, aus ihrer Sicht?

H: Da müsste man genau abwägen welche Vorteile und welche Nachteile so ein System hat.

I: Ja prinzipiell gehts da um eine Durchmischung zu erreichen.

H: Wir haben uns damit nicht beschäftigt.

S: Nein.

H: Ich kenne das Wiener Modell da zu wenig.

S: Also eine Durchmischung … eine Durchmischung erreicht man durch andere.. durch andere Massnahmen auch.

I: Zum Beispiel?

S: Das muss nicht unbedingt so… also ich glaube, dass eine sehr sehr gute Mischung sowieso schon in einer/ in den unterschiedlichen Rechtsformen da ist. Wir bauen in der Waagner-Biro-Strasse ein Mietkauf/ nein wir bauen reine Miete, die ENW baut Mietkauf und ich glaube durch das gibt es schon eine wesentliche Durchmischung.

I: OK. Dann sind wir eh schon bei der sozialen Komponente. Ich beschäftige mich auch mit der armutsgefährdeten Schicht. Das sind immerhin 14% der steirischen Bevölkerung.

S: Ja.

I: Da ist ja der Finanzierungsbeitrag, also bei Mietkaufwohnungen für solche Menschen eine

Hürde die nicht zu überwinden ist eigentlich. Würde es da eine Möglichkeit geben solchen Menschen auch solche Wohnungen anzubeiten oder beschränkt sich das ihrer Meinung nach ausschliesslich auf Gemeindewohnungen auf Basis von Miete? Oder würde es eine Möglichkeit geben den Finanzierungsbeitrag von Mietkaufwohnungen, ja, ich nenne es mal: zu umgehen?

H: Umgehen wird schwierig sein, weil der Grundstücksanteil, da haben wir gesetzliche Vorgaben, das eben die Grundstückskosten binnen 10 Jahren abgedeckt werden müssen. Und dann gibt es die Modelle, entweder man zahlt das auf einmal weg oder man hat 10 Jahre Zeit diese Grundstückskosten abzubezahlen.

I: Das ist ja eigentlich eh schon ein entgegenkommen.

H: Ist eh schon ein entgegenkommen, umgehen kann mans nicht, weil Grundstückskosten sind ein Teil der Baukosten, der Kosten und irgendjemand wird diese am Ende zahlen müssen.

I: Das heisst das wäre ein Impuls der von Land, Stadt zum Beispiel ausgehen müsste.

H: Grundkosten sind da und die Kosten wird einer übernehmen. Wir könnens nicht, die Stadt kanns auch nicht, Land auch nicht. Deswegen gibt es auch diese Modelle. Mietkauf, Miete, mit .. freifinanzierte Miete oder gefördere Miete. Oder eben Miete mit erhöhter Förderung eben um alle Kaufkraftschichten und alle soziale Schichten dementsprechen anzusprechen. Das ist so. Die Kosten sind da.

S: Da müsste dann sonst die Stadt Graz im Endeffekt Grundstücke verschenken anfangen oder jeder Öffentlicher (…)

H: (…) Wird nicht gehen.

S: Wird sicher nicht gehen. Und dafür ist geförderte Miete ja eigentlich auch da. Um solche Schichten auch abzudecken.

I: Das ist das was sie vorher schon angesprochen haben, diese Durchmischung dann (…)

H: (…) Wir decken alle Schichten mit unserem System oder mit dem System der Förderung und mit unseren freifinanzierten.

I: Ja damit hat sich die Frage nach der Zielgruppe eigentlich schon erübrigt, weil das ist ja eigentlich die breite Bevölkerungsschicht oder?

H: Wir sind breit aufgestellt.

S: Genau ja.

H: Wir bieten in der Schörgelgasse wirklich sehr … ja … exquisite Penthousewohnungen genauso an, zu einem hohen Quadratmeterpreis, wie halt … Miete mit der Förderung, die halt dementsprechend auch in der Qualität ganz klar nicht dem entspricht, wie wir im freifinanzierten Eigentum unserer Wohnungen ausstatten, das ist auch ganz klar. Wir unterscheiden auch unsere Ausstattung mit // die Rechtsform unterscheidet die Ausstattung, sagen wir so. Spiegelt sich natürlich in allen Bereichen wieder.

I: Kommen wir vielleicht zur Wohnbauförderung selbst. Und wenn man sich da die Einkommensgrenzen ansieht, da fäll/ also 2 Personen mit 51.000 im Jahr.

H: Netto.

I: Genau. Das ist ja Mittelschicht/ für die Breite Mittelschicht. Und sehen sie jetzt ihre Aufgabe als Genossenschaf/ als gemeinnütziger Bauträger. Oder anders gefragt, welche Aufgaben hat ihrer Meinung nach eine GBV (gemeinnützige Bauvereinigung, Anm.) heute? Ist das für die neue Mittelschicht oder .. ja, hat sich das aus dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken verändert?

S: Die … Der geförderte Wohnbau in der Steiermark und auch im restlichen Österreich ist … ist ein Mittelstandswohnbau. Die // ich habe mit

dem Professor Lichtblau über die … haben schon öfters diskutiert und er hat ja diese .. diesen Ansatz dieser prekären Wohnungen und, und, also man könnte .. man könnte durch diverse Massnahmen die Baukosten für einen wirklich sozialen Wohnbau um einiges reduzieren. Aber das ist vom Land gar nicht gewünscht, weil gewisse Voraussetzungen einfach Grundvoraussetzungen sind, damit das überhaupt eine Förderung griegt. Und .. das spiegelt sich auch in den Kosten wieder. Und deswegen tut man sich auch so schwer diesen Terminus des leistbaren Wohnens jetzt immer … wie soll ich da jetzt sagen … den zu erfüllen, weil einfach die Auflagen, sei es jetzt Baugesetzmässig, sei es Raumordnungsmässig .. Brandschutz und was auch immer, zu erfüllen, dass man wirklich kostengünstige Wohnungen herstellen kann.

H: Deswegen darf man bei uns in der Steiermark nicht vom sozialen Wohnbau sondern vom geförderten Wohnbau (…)

S: (…) Genau.

H: Die Förderungsschiene presst uns in eine .. in ein finanzielles Korsett, das sich im Mietpreis niedersschlägt, als wenn sie freifinanziert bauen. Da bauen sie günstiger als gefördert.

I: Und sie haben auch die Gründe angesprochen das sind technische (…)

H: (…) Das sind förderungstechnische Gründe, nicht baurechtliche Gründe.

I: Und welche Gründe sind das jetzt konkret zum Beispiel?

H: Das ist// in der Bauphysik haben wir erhöhte Anforderungen die sich natürlich eins zu eins durchschlagen in den Baukosten. Klar, die Wohnbauförderung will Vorreiterrolle sein und wir sind mit der Gebäuderichtlinie, die ja bis 2020 gelten soll, sind wir halt im geförderten Wohnbau dem Baugesetz zwei bis drei Jahre voraus. Und das spiegelt sich in den Kosten. Wir haben// als wir die Dreifachverglasung eingebaut haben, war die fast nicht finanziell erschwinglich. Wir habens schon gebraucht aufgrund der bauphysikalischen Werte, war für uns eine teure Geschichte, weils noch nicht üblich war am Markt. Heutzutage ist die Dreifachverglasung fast / ist die Zweifachverglasung fast teurer als die Dreifachverglasung. Somit .. waren wir eine Vorreiterrolle, haben teure Baustoffe einbauen müssen um die Förderung zu erfüllen. Waren die Kosten hoch, jetzt es quasi Stand der Technik, Dreifachverglasung. Jetzt sind die Kosten im Bereich wo wir im Endeffekt auch immer mit den Fenstern davor waren. Und das geht über alle Bauteile.

I: Verstehe.

H: Wir waren Vorreiterrolle und die müssten wir eigentlich wir/ unsere/ unsere Mieter müssen relativ teuer bezahlen.

S: Ja.

I: Also würde es ihrer Meinung nach jetzt Sinn machen, dass man ein Förderungssystem einführt für niedrigere Einkommenschichten?
H: Nein das ist glaub ich nicht// für niedrige Einkommen/ man muss das// den Grundauftrag des Fördergedankens .. einmal versuchen zu analysieren. Wollen wir einen sozialen Wohnbau, einen geförderten Wohnbau, welchen Wohnbau wollen wir?

S: Wenn ich einen sozialen Wohnbau will, dann muss ich ihn auch baurechtlich und energietechnisch zulassen. Und .. wir hätten viele Ideen um den Wohnbau günstiger zu mache, aber er ist ja einfach politisch nicht umsetzbar.

I: Welche Ideen wären das zum Beispiel?

S: Es gibt viele Massnahmen die// ich mein was ist konkret? Ist … die Thematik der Liftverpflichtungen, der Thematik der Stellplatzverordnungen in den einzelnen Gemeinden. Ich muss für einen sozialen Wohnbau zum Beispiel eins zu zwei, in manchen Gemeinden eins zu zwei Parkplätze errichten, also eine Wohnung zwei Parkplätze. Dabei

weiss man ganz genau dass diese Schichten die Autos gar nicht haben. Also da gibt es irrsinnig viele Ansatzpunkte. Brandschutztechnisch wäre irrsinnig viel zu machen, Energietechnisch wäre irrsinnig viel zu machen.

H: Auch Grundrisstechnisch. Gewisse Grundrisse können wir gar nicht .. planen und bauen, weil der Wohnbautisch uns gar nicht diese Grundrisse genehmigt, weil gewisse Kriterien einfach abgehakt werden müssen und … innovative Grundrisse die zum Beispiel günstige Miete ermöglichen täten durch einen Wohnbautisch gar nicht gehen.

S: Zum Beispiel es darf kein Kinderzimmer über den Wohnraum erschlossen werden. Ist für einen geförderten Wohnbau sicherlich ein Kriterium über das man diskutieren kann. Weils eine Qualität hat, weil ein Kind in der Nacht, wenn im Wohnraum noch Elt/ Erwachsene sind, erstens wird dort Fernsehen geschaut oder sonst irgendetwas, es ist lauter, es wird vielleicht geraucht auch noch und das Kind muss dann über diesen Bereich zum Beispiel aufs WC gehen. Ist eine durchaus legitime Thematik. Nur wenn ich wirklich einen kostengünstigen Wohnbau hab, dann ist das erste Entscheidende, dass sich die Personen überhaupt die Wohnung leisten können. Und dann kann ich sowas vielleicht auch zurückstellen. Oder andere Grundrisse zulassen, die jetzt eigentlich nicht zugelassen werden.

H: Freifläche/ Thema Freiflächen, Thema Schallschutz an Freiflächen etc., da gibt es viele Ansätze. Abstellräume, ja - nein? Wir kriegen keine Wohnung durch ohne einen Abstellraum, ist sicher .. richtig, dass man darüber diskutiert. Aber wenn man günstig bauen will muss man schauen, tuts nicht eine Abstellnische, brauche ich einen Raum? Mit einer Tür, mit einem Mauerwerk .. da gibts viele Ansätze.

I: Zu einem anderen Thema der Wohnbauförderung, da hats ja starke Kontingentkürzungen gegeben. Also jetzt sind wir glaub ich bei 1400 Wohneinheiten.

S: Ja.

I: Es waren einmal 2500 .. Ist man dadurch durch diese Kürzungen eher auf die Schiene vom freifinanzierten Wohnbau gekommen? Oder spielt das da keine Rolle?

S: (Überlegt) Naja (…)

H: (…) Wir müssen kompensieren.

S: Ja natürlich hat man versucht das Bauvolumen zu halten. Und deswegen ist sicher der freifinanzierte Bereich auch gestiegen.

I: Kann man sagen wie hoch der freifinanzierte Bereich Anteil ist bei der ÖWG?

H: Das ist programmabhängig.

S: Das ist ganz davon abhängig, ja.

H: Da gibts/ da gibts keine Kennzahl, die wir darüberlegen. Das hängt vom Grundstück ab, Grundstücke die angeboten werden. Wenn ein Grundstück angeboten wird oder wenn wir auf ein Grundstück aufmerksam werden, das wir als freifinanziertes Grundstück/ als perfekte Lage// wir kriegen dann zwei, drei im Jahr .. da gibt es keine Kennzahl.

I: Kann ma so über den Daumen eine Prozentzahl sagen?

S: Letztes Jahr haben wir// Haben wir letztes Jahr ein freifinanziertes Projekt übergeben? (fragend zu Herrn Hilmar) Glaube ich nicht.

H: Übergeben … Es gibt eines, das ist in Bau.

S: Ja.

H: Wir haben jetzt einige in Planung und in Bau (…)

S: (…) Ja, dann wirds an, weiss ich nicht .. vielleicht 10% gehen.

I: OK, damit man eine Vorstellung hat.

S: Ja.

I: Und ja … jetzt noch eine abschliessende Frage. Sie als gemeinnütziger Bauträger, wenn jetzt jemand zu ihnen kommt und das vielleicht etwas polemisch formuliert, wie grenzen sie sich zur reinen Immobilienwirtschaft ab? Was/ Was würden antworten an jemanden, der sagt, ja ok, da gibt es ja gar keinen so grossen Unterschied?

S: Ich glaube es gibt einen sehr grossen Unterschied. Erstens werden// hat ein Kunde, der zu uns kommt … Sicherheit. Das ist glaube ich .. das grösste Thema. Weil wenn man hört ja so oft, dass bei privaten Bauträger wo dann Anzahlungen, extrem grosse, geleistet werden. Oder wie auch immer, und/ und die gehen dann in Konkurs und die Baustellen werden nicht fertig. Also das grösste Thema ist bei uns auf alle Fälle die Sicherheit. Zweitens, das Preis-Leistungsverhältnis, das, glaube ich, bei uns unschlagbar ist.

H: Dank WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz).

S: Ja .. wir unterliegen dem Kostendeckungsprinzip. Der Kunde weiss was er bekommt und er hat einen verlässlichen Partner.

H: Einen seriösen, verlässlichen Partner.

I: Durch die lange Erfahrung wahrscheinlich oder?

S: Ja, natürlich.

I: Und, wenn man jetzt die Projekte da anschaut (deutet auf ein Plakat von Graz-Reininghaus, welches an der Wand hängt) .. Wie stehen sie zur Stadtentwicklung selbst? Ist man da als einzelne gemeinnützige Bauvereinigung .. zu klein will ich jetzt nicht sagen, aber … hat man da einen enormen Einfluss darauf?

S: Nein. Eigentlich ist das ein … ganz ein schwieriges Thema für uns, weil das ganze Gebiet das sie hier sehen in Reininghaus sollte eigentlich seit Jahren in Bau sein. Es passiert gar nichts, es rennen nur Kosten, es wird für die/ für die einzelnen Bauträger immer schwieriger und schwieriger, vor allem Private die sich engagiert haben sind teilweise, wie man gehört hat schon wieder am aussteigen. Auch dieses Projekt zieht sich über Jahre. Die// Es fehlt an einer Gesamtsicht .. für eine wirkliche Stadtentwicklung, was meiner Ansicht nach nur Stückwerk .. und .. hat nichts mit einer konstruktiven und zielgesteuerten Stadtentwicklung zu tun.

H: Zusammenschlüsse aus der Stadtentwicklung fehlen komplett.

S: Es gibt keine in Graz. Gibt keine (…)

H: (…) Ja und wenn sie es gibt setzten sie völlig falsche Prioritäten. Da gehts nur um Grünraum und sonstiges. Wie viele Bäume// Essentielle Sachen, Infrastruktur etc., das sind Sachen, die völlig vernachlässigt werden. Die Abteilungen unserer Meinung nach … kommunizieren viel zu wenig untereinander. Das heisst, da weiss die eine nicht was die andere tut.

I: Das heisst die Entwicklungen, wenn es welche gibt, laufen parallel?

H: Verkehrsplanung. … Es gibt// es gibt (…)

S: Es gibt keine konstruktive Stadtentwicklung in Graz, das ist leider (…)

H: (…) Der Rahmenplan ist das Papier nicht wert, auf dem er steht. Reininghaus (…)

S: (…) Man klammert sich aber trotzdem an das, dass im Endeffekt eine Studie, die 15 Jahre alt ist und das ist immer noch die Basis für eine Stadtentwicklung heutzutage wo sich viele Parameter geändert hat/ geändert haben, wo man sich nicht zugesteht … gescheiter zu werden in manchen Dingen und .. und Sachen zuzulassen, die gewisse Offenheit zuzulassen, die so grosse Stadtenwicklungen auch bedingen. Weil man kann einfach nicht alles festlegen. Man versucht das in gewisse Schemata zu pressen, wo kein Mensch nachher weiss, wer diese Schemata erfunden hat,

was liegt dem zugrunde? Und deswegen sehen wir mittlerweile ziemlich betrübt auf diese ganze Entwicklung.

H: Es wäre mehr möglich.

I: OK gut, ich wäre soweit mit meinen Fragen schon durch. Ich habe es in dem Anschreiben schon angekündigt. Es ist relativ schwer an Daten zu kommen.

S: Ja.

I: Und jetzt wäre eben meine Frage ob sie mir für diese Arbeit zur Verfügung stellen können?

S: Was brauchen sie denn konkret?

I: Ich hab das mal gesplittet (…)

S: (blättert in den Unterlagen) (…) So .. Kauf des Grundstückes. Information über den Zeitraum bis zur beginnenden Realisierung des Projektes. Das ist schwer zu (…)

H: (…) von bis.

S: Von bis, also wir .. wir schaffen es manchmal (…)
H: (…) Unsere Highline war .. Baueinreichung 2011, Baubescheid 2016.

I: Verstehe.

S: Also das ist ganz unterschiedlich. Wir haben// Projekte entwickeln wir wirklich über Jahrzehnte wenn es keinen Bebauungsplan gibt, so wie am Sternäckerweg da hat man über 10 Jahre gebraucht, bis man einen Baubescheid gehabt hat. Es kann aber auch schnell gehen. In Gemeinden// Also wir können auch// wir kaufen auch Grundstücke in dem Jahr und kriegen auch in dem Jahr dann schon den Baubescheid und können im Jahr noch bauen.

I: Aber in Graz ist mal unter zwei Jahren (…)

S: (…) Gehts nicht.

I: Weil dann hat man Einsprüche … das Thema jetzt natürlich .. jeder Nachbar macht einen Einspruch, dann habe ich ein halbes Jahr Zeit, dann das Verwaltungsgericht.

S: Also es ist schwierig derzeit. Kauf von Baurecht, Erbpacht usw. Was ist da gemeint?

H: Kauf Baurecht: wie der Kollege schon gesagt hat, Terminus ist an sich falsch, sondern uns wird ein Baurecht eingeräumt.

I: Was mich noch interessieren würde, wäre eben die Rechtsform. Da gehts um Anzahl von Wohnungen.

S: Wir über// also wir haben rund 1000 Wohnungen in Bau, das heisst von/ vom Planungsstart bis zur Übergabe, übergeben rund 350 Wohnungen im Jahr. Und die Aufteilung wird ca. sein, ja .. 80% Mietkauf.

H: 15%, 10 bis 15% Miete und (…)

S: Und 5 bis 10% Eigentum. Bzw. dann noch ein gewisser Anteil Übertragungsbau, aber das ist so fluktuierend, weil da hat man Jahre wieder keinen und dann hat man wieder einen … also … Daten über Mieter oder Eigentümer können wir nicht geben, wir unterliegen auch dem Datenschutz. Also ich weiss nicht welche Daten sie da wollen.
I: Ja interessant wäre da ein Durchschnittseinkommen (…)

S: Das geht nicht.

H: Das haben wir nicht mal.

S: Nein, es wird bei uns nur geprüft ob er Förderungswürdig ist, aber deswegen wird es nicht in der Datenbank erhoben wie viel (…)

H: Wir prüfen das, ob die Förderungswürdigkeit gegeben ist, aber deswegen können wir (…)
I: Nein nein, versteh das schon.

S: Migration wird bei uns auch nicht erhoben, der

oder die förderungswürdig ist hat den Anspruch auf die Wohnung und das ist für uns irrelevant welchen Hintergrund der hat. Finanzierungen. Wir sind mittlerweile verpflichtet, dass wir unsere Finanzierungen ausschreiben. Beziehungsweise wie bei der erhöhten Förderung … wo es die 3%-ige Förderung gibt müssen ja die Gemeinnützigen mit 20% Eigenkapital finanzieren.

I: Wäre es vielleicht möglich, dass man einen projektbezogenen Überblick schafft. Vielleicht jetzt ein oder ein paar Projekte, können auch anonymisiert sein, man sagt Projekt XY mit so und so vielen Wohnungen Mietekauf, Miete z.B. Die Mieterdaten, klar, geht nicht, und Finanzierungsbeitrag war so viel, Förderungssumme war so viel, lässt sich da etwas zusammenstellen?

H: Das ist schwierig. Förderungsumme .. wir haben über// wir kriegen die 1600€ nach der Förderung-Neu gefördert. Mehr kriegen wir nicht. Das heisst die Fördersumme ist Quadratmeter mal die 1600€. Das ist ansich bei jedem Projekt gleich. Und alles was darüber ist, das hängt natürlich von der Projektgrösse ab, ist im Endeffekt in der Restfinanzierung.

I: Wäre es möglich, dass man bei ein, zwei Projekten sagt, so viele Woheinheiten und wie sich die aufteilen.

H: Das müssen wir abklären.

S: Müssen wir mit der Geschäftsführung abklären.

H: Die Facts sind, sie kriegen die 1600€, damit können sie sich ausrechnen, dass es sich bei den meisten Projekten nicht ausgeht (lacht) und mehr kriegen sie auch nicht Förderung. Das heisst selbst wenn das Projekt, wenn sie die Richtlinien gelesen haben, wir 2100€ für Holzbauten bzw. kleinere Objekte, dass der Quadratmeter Preis so hoch sein darf, kriegen sie trotzdem nicht mehr Förderung. Früher haben sie die Förderung// da wars ein bisschen flexibler. Da haben sie einen Sockelbetrag gehabt und je nach dem, die Projektgrösse, die bebeaute Fläche und gewisse Bonuspunkte, Faktoren ob sie jetzt eine Solarenergie, ob sie irgendwelche speziellen Haustechnischen Komponenten, Holzfenster etc. eingebaut haben, hat sich dieser Sockelbetrag erhöht. Das war eine flexible Förderung, die reagiert hat auf die Form, die Grösse und die Ausstattung. Und jetzt gibts diesen eingefrorenen 1600€ Betrag und mehr kriegen wir nicht.

I: Gut ich seh schon// Oder die Daten werden wahrscheinlich so nicht vorhanden sein (…)

H: (…) Und vor allem man muss immer höllisch aufpassen. Daten .. zu bekommen ist relativ leicht, nur sie zu interpretieren richtig, da liegt die Schwierigkeit und die zu vergleichen usw. Deswegen sind wir mit Daten, egal ob das jetzt// da ist egal wer jetzt fragt, mit Daten immer schwierig … Nur das Thema Kosten. Wenn wir Kosten haben, über welche Kosten reden wir? Reden wir, sie kennen sicher die Ö-Norm, reden wir über Baukosten, über Bauwerkskosten, über Errichtungskosten, über Gesamtkosten. Einige reden mit Mehrwertssteuer, einige ohne. Das ist unheimlich schwierig. Und ich habe schon so viele Diskussionen gehabt mit Leuten, die irgendwo Baukosten, den Terminus, aufgeschnappt haben und wenn man dann näher hinterfragt, weiss keiner um welche Kosten es geht, was drinnen versteckt ist. Man kann nicht vergleichen .. deswegen, sie kriegen 1600€ Förderung, das geht sich im Normalfall nicht aus.

I: Die Info ist schon mal nicht schlecht.

S: Also in der Stadt bei Grossbauten geht sichs aus und bei alle anderen am Land geht sichs nicht aus. Also bei kleingliedrigen Gebäuden geht sichs auch noch nicht aus.

I: Ja gut, also auch mit der Übersicht, wenn sie sagen ca. 80% Mietkauf, 10 bis 15% Miete, dann kann ich mir ja mal ein Bild machen. Wenn ich vielleicht noch, wenn ich bei meiner Arbeit weiter bin, also ich bin jetzt in der Recherche, wenn ich mich dann vielleicht noch mal melden dürfte, wenn ich wirklich konkrete Zahlen brauchen würde?

S: Ich werd das auch noch rücksprechen, was wir da vielleicht zur Verfügung stellen könnten. Anonymisiert, werde ich absprechen.

I: Sehr gut, danke.

H: Wenn Zahlen, dann muss die Fragestellung so dermassen konkret sein, dass die Zahlen dann auch wirklich zur Fragestellung passen. Weil sonst sind da … einfach Interpretationen die einfach (…)

I: (…) Ja verstehe.

H: Irgendjemand liest dann eine Zahl und dann wird sie falsch interpretiert und dann gibt es Irritationen.

I: Ja, da bin ich voll bei ihnen. … Ja gut, von meiner Seite wars das im Prinzip.

S: Passt.

I: Dann stoppe ich das einmal.

4.2 literaturverzeichnis

_bücher:

Aust, Helmut Philipp: Das Recht der globalen Stadt, Tübingen 2017

Blundell Jones, Peter: Dialogues in Time, New Graz Architecture (deutsches Textbuch), Graz 2000

Bröckling, Ulrich: Das unternehmerische Selbst. Soziologie einer Subjektivierungsform, Frankfurt a. M. 2007

Butterwege, Christoph/Lösch, Bettina/Ptak, Ralf: Kritik des Neoliberalismus. 2., verbesserte Auflage, Wiesbaden 2008

Crouch, Colin: Das befremdliche Überleben des Neoliberalismus. Postdemokratie II. Aus dem Englischen von Frank Jakubzik, Berlin 2011

Dawkins, Richard: Das egoistische Gen, Oxford 2006

Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Zwischen Stadt und Land, die Murvorstadt, Graz 1991

Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Der Lendplatz. Geschichte und Alltag, Graz 1995

Förster, Wolfgang/Novy, Klaus: Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Wien 1991

Foucault, Michel: Geschichte der Gouvernmentalität II: Die Geburt der Biopolitik. Vorlesung am College de France 1978–1979, Frankfurt a. M. 2004

Friedrichs, Jürgen/Kecskes, Robert: Gentrification, Theorie und Forschungsergebnisse, Opladen 1996

Harvey, David: Kleine Geschichte des Neoliberalismus. Aus dem Englischen von Niels Kadritzke, Zürich 2007

Jeinic, Ana/Wagner, Anselm (Hg.): Is There (Anti-)Neoliberal Architecture?, Berlin 2013

Lefebvre, Henri: Das Recht auf Stadt. Aus Dem Französischen von Birgit Althaler, Hamburg 2016

Löw, Martina/Steets, Silke/Stoetzer, Sergej (Hg.): Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie, Basel u.a. 2007

Löw, Martina/Terizakis, Georgios (Hg.): Städte und ihre Eigenlogik. Ein Handbuch für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Frankfurt 2011

Mattissek, Annika: Die neoliberale Stadt. Diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte, Bielefeld 2008

Posch, Wilfried: Die Wiener Gartenstadtbewegung. Reformversuch zwischen erster und zweiter Gründerzeit, Wien 1981

Schui, Herbert/Blankenburg, Stephanie: Neoliberalismus: Theorie, Gegner, Praxis, Hamburg 2002

Sieverts, Thomas: Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, Wiesbaden 1998

Steinmann, Martin (Hg.): CIAM Internationale Kongresse für Neues Bauen. Dokumente 1928-1939, Basel/Stuttgart 1979

Weihsmann, Helmut: Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934, Wien 2002

_unveröffentlichte abschlussarbeiten:

Lehner, Susanne: „Früher gab‘s hier schöne Menschen, jetzt gibt‘s schöne Häuser.“ Gentrification aus der Perspektive qualitativer Sozialforschung, Masterarbeit, Universität Wien 2010

Leitner, Johanna: Das Urbane wachsen sehen. Zum Verständnis von Urbanität innerhalb eines Gemeinschaftsgartenprojekts unter kritischer Analyse neoliberaler Stadtentwicklungsstrukturen, Masterarbeit, Universität Wien 2015

Kraschitz, Katharina: Graz.Lend Gentrification light. Vom Arbeiterbezirk zum Künstlerviertel, Diplomarbeit, TU Graz 2014

Posch, Wilfried: Lebensraum Wien. Die Beziehung zwischen Politik und Stadtplanung (1918-1954), Dissertation, TU Graz 1976

Scheucher, Irina Elisabeth: Der Wohnraum armutsgefährdeter Menschen in Graz. Im Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Ware und Ressource, Masterarbeit, TU Graz 2016

Senoner, Stefan: Der soziale und geförderte Wohnbau in der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol, Masterarbeit, TU Graz 2017

Verhovsek, Sigrid: Stadt: Relation(en) von Architektur und Politik am Schauplatz Graz, Dissertation, TU Graz 2012

Weber, Klaus: weniger ist mehr. Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis für armutsgefährdete Menschen, Masterarbeit, TU Graz 2016

_aufsätze:

Bourdieu, Pierre: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital, in: Kreckel, Reinhard (Hg.): Soziale Ungleichheiten, Göttingen 1983, 183-198

Bourdieu, Pierre: Ortseffekte, in: Bourdieu, Pierre (et al.): Das Elend der Welt. Zeugnisse und Diagnosen alltäglichen Leidens an der Gesellschaft, Konstanz 1998, 159-168

Feichtinger, Alois/Schinnagl, Michaela : Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, in: Wohnrechtliche Blätter 30, 04 (2017), 99-129

Schaller, Martin: Vorwort, in: Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark 2017

Seitinger, Johann: Vorwort, in: Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark 2017

Pongratz, Josef: Vorwort, in: Zukunft des Wohnens. Wohnbauförderung in der Steiermark 2017

Posener, Julius: Anfänge des Funktionalismus, in:
Bauen+Wohnen=Construction+habitation=Building+home, Band 21, 1967

Wagner, Anselm: Kann Architektur neoliberal sein?, in: Rolshoven, Johanna/Omahna, Manfred (Hg.): Reziproke Räume. Texte zu Kulturanthropologie und Architektur, Weimar 2014, 98-115

Steinegger, Robert/Verhounig, Ewald /Zach, Wolfgang: Positionspapier Wohnbau. Volkswirtschaftliche Bedeutung, Prognose und Forderungen, in: Standpunkte der Wirtschaftskammer, Nr. 02/2012

Sokratis, Dimitriou: Geförderter Wohnbau in der Steiermark, in: Oroszy, Ulrike (Red.): Wohnbau in der Steiermark 1986 - 92, Wien 1993, 20-29

Schurl, Katia: Außen vor: Die Murvorstadt und ihre Geschichte, in: Budak, Adam/Pakesch, Peter/Schurl, Katia: Volksgarten, die Politik der Zugehörigkeit, Graz 2007 44-53

_online-verzeichnis

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (24.09.2012): Geschäftsordnung Wohnbautisch, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/d3efcc6c/ABT15EW-GO%20WBT%20Geschossbau.pdf, in: wohnbau.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (April 2016): Die Geschichte der Wohnbauförderung, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauförderung.pdf, in: wohnbau.steiermark.at (31.07.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (05/2016): Regionale Bevölkerungsprognose, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a0663efc/Publi kation%20 5-2016-Internet.pdf, in: statistik.steiermark.at (08.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (12.07.2016): Jahresstatistik 2015, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/05bca176/Wohnbaustatistik_2015.pdf, in: wohnbau.steiermark.at

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (10.01.2017): Jahresstatistik 2016, http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf, in: wohnbau.steiermark.at

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Jänner 2017): Wohnunterstützung, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_108507273/25d58aa7/WU_Folder_2017.pdf, in: soziales.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (11.04.2017): Informationen über den „geförderten Geschosswohnbau", http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf, in: wohnbau.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Soziallandesrätin Kampus präsentiert Modell „Wohnunterstützung neu", http://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/12479480/122006395/, in: politik.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Information über die Gewährung der Wohnunterstützung, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_5361/54a88ac8/Info_WUG.pdf, in: soziales.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Nachtrag zum Landesbudget 2016, http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/12399050_126700864/800725d5/Nachtragsbudget%202016.pdf, in: verwaltung.steiermark.at (02.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Wohnbevölkerung insgesamt, http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a49ccd61/Wbinsgesamt-16.pdf, in: statistik.steiermark.at (08.09.2017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Das Örtliche Entwicklungskonzept u.d. Entwicklungsplan, http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/btrag/10206499/32390209/, in: raumplanung. steiermark.at (27.09.2017)

APA-OTS (07.03.2017): willhaben-Studie, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170307_OTS0158/willhaben-studie-auch-m2-preise-fuer-mietwohnungen-zogen-2016-an-anhaenge, in: ots.at (09.09.2017)

Bauer, Eva: Objekt- oder Subjektförderung - die alte Frage, https://www.gbv.at/Page/View/4405, in: gbv.at (02.09.2017)

Butterwege, Christoph (04.04.2013): Hier ruht die Gerechtigkeit, http://www.theeuropean.de/christoph-butterwegge/6677-neoliberalismus-als-spielart-des-sozialdarwinismus, in: theeuropean.de (2.10.17)

Chramosta, Walter (13.07.2015): Der Grazer „Stadtdialog" sucht die Stadt, http://gat.st/news/der-grazerstadtdialog-sucht-die-stadt, in: www.gat.st (27.09.2017)

Difu-Berichte (4/2011): Was ist eigentlich Gentrifizierung?, https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42011/was-ist-eigentlich-gentrifizierung.html, in: www.difu.de (09.07.2017)

Dreibholz, Woldieter: Architektur und Politik, http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/10092910/2168749/, in: www.kultur.steiermark.at (27.09.2017)

Edler, Marina/Stoppacher, Peter (01/2016): Armut in der Steiermark. Eine Bestandsaufnahme in unterschiedlichen Bereichen, http://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/12461216_52077529/009ddb2b/Armut%20in%20der%20Steiermark_Bestandsaufnahme-Endbericht_2016.pdf, in: soziales.steiermark.at (17.09.2017)

Glück, Anne (15.12.2006): Gated Communities im urbanen Raum. Von Gartenstadt, „Privatopia" und Gemeinschaftsromantik, Magisterarbeit, Universität Leipzig, http://www.cultiv.netcultranet/1206196977Magisterarbeitohne_Anhangfinal.pdf, in: www.cultiv.net (09.07.2017)

GBV (2017): Aufgaben der Revision, https://www.gbv.at/Page/View/4108, in: gbv.at (16.09.2017)

GBV (2017): Aufsichtsbehörden, https://www.gbv.at/Page/View/4110, in: gbv.at (16.09.2017)

GBV (2017): Grundsätze und Ziele, https://www.gbv.at/Page/View/4183, in: gbv.at (16.09.2017)

GBV (2017): Historischer Abriss, https://www.gbv.at/Page/View/4184, in: gbv.at (16.09.2017)

GBV (2017): Wer sind die Gemeinnützigen?, https://www.gbv.at/Page/View/4182, in: gbv.at (16.09.2017)

GBV (2017): Kaufoption, https://www.gbv.at/Page/View/4173, in: gbv.at (15.09.2017)

Holm, Andrej (08/2011): Das Recht auf Stadt, https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt, in: blaetter.de (02.10.2017)

Holzer, Elisabeth (28.01.2017): Graz wächst. Wohnraum hält noch nicht mit, https://kurier.at/chronik/oesterreich/graz-waechstwohnraum-haelt-noch-nicht-mit/243.385.712, in: kurier.at (08.09.2017)

Horn, Karen (08.05.2013): Mont Pelerin Society. Die feindliche Übernahme, https://www.nzz.ch/die-feindliche-uebernahme-1.18077962, in: www.nzz.ch (09.07.2017)

Kickenweitz Petra (17.03.2011): Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stadt Graz, http://www.gat.st/news/40-stadtentwicklungskonzept-stek-stadt-graz, in: gat.st (27.09.2017)

Kloiber, Michael (20.06.2017): Wer künftig Anspruch hat, http://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/5237923/Wer-kuenftig-Anspruch-hat_Die-Grazer-FPOe-aendert-die-Regeln-fuer, in: kleinezeitung.at (10.09.2017)

Kristan Siegfried: AK Wohnbau, https://www.youtube.com/watch?v=lg9Dtl6v-Ec, in: www.youtube.com (10.10.2016)

Lechner, Elisabeth: Graz, quo vadis? http://www.gat.st/news/graz-quo-vadis-0, in: gat.st (27.09.2017)

Löw, Martina (30.08.2017): Gentrifizierung lässt sich kaum aufhalten, http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/im-gespraech-soziologin-martina-loew-gentrifizierung-laesst-sich-kaum-aufhalten-11087036.html, in: faz.net (11.09.2017)

Mracek, Wenzel (26.05.2009): Gentrification light – Stadtteilaufwertung als diskontinuierlicher Prozess, http://www.gat.st/news/gentrification-light-stadtteilaufwertung-als-diskontinuierlicher-prozess, in: gat.st (02.10.2017)

Nobel Media AB: All Prizes in Economic Sciences, http://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/index.html, in: nobelprize.org (09.07.2017)

Österreichischer Verband GBV: Wer sind die Gemeinnützigen?, https://www.gbv.at/Page/View/4182, in: gbv.at (05.09.2017)

ÖGB (01.05.2017): Kollektivvertrag für Angestellte der Baugewerbe und Bauindustrie, http://www.kollektivvertrag.at/kv/baugewerbe-u-bauindustrie-angestellte-ang/baugewerbe-u-bauindustrie-angestellte-rahmen/4354650, in: kollektivvertrag.at (13.09.2017)

ÖVP: Gebühren senken beim ersten Eigenheim,
https://www.sebastian-kurz.at/magazin/ein-selbstbestimmtes-leben, in: sebastian-kurz.at (02.10.2017)

Paierl, Silvia/Stoppacher, Peter (06/2010): Armut in Graz,
http://www.armutskonferenz.at/files/sozialamt-graz_armut_in_graz-2010.pdf, in: armutskonferenz.at (10.09.2017)

Pristl, Thomas/Naefe, Rainer: Gentrification und Wohnmilieus,
http://www.uni-kassel.de/fb13/su/seminar/pdf/Gentrification%20und%20Wohnmilieus%20SW.pdf,
in: uni-kassel-de (02.10.2017)

Redaktion GAT (07.03.2006): Status Quo „Grazer Modell" zur Qualitätssicherung der Grazer Stadtgestalt, http://www.gat.st/news/status-quo-grazer-modell-zur-qualitaetssicherung-der-grazer-stadtgestalt,
in: gat.st (27.09.2017)

Redaktion GAT (16.12.2010): Graz bekommt einen Fachbeirat für Baukultur,
http://www.gat.st/news/graz-bekommt-einen-fachbeirat-fuer-baukultur, in gat.st (27.09.2017)

Reininghausboard: Das Projekt, http://www.reininghaus-findet-stadt.at/reininghaus/das-pro jekt/, in:
reininghaus-findet-stadt.at (08.09.2017)

SPÖ (31.08.2017): Wir brauchen eine Mietobergrenze und mehr Wohnungsneubau,
https://klub.spoe.at/story/wir-brauchen-eine-mietobergrenze-und-mehr-wohnungsneubau,
in: klub.spoe.at (02.10.2017)

Stadt Graz (13.11.2014): Richtlinien für de Zuweisung von Gemeindewohnungen, https://www.graz.at/cms/dokumente/10273051_6238324/5e333181/RICHTLINIEN_gültig_ab%202015.pdf,
in: graz.at (10.09.2017)

Stadt Graz (06/2016): Wohnungsbericht 2016, http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_355670/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf, in: graz.at (11.09.2017)

Stadt Graz (06.07.2016) In die Hummelkaserne zieht Leben ein,
http://www.graz.at/cms/beitrag/10270748/7040537/, in: graz.at (09.09.2017)

Stadt Graz: Architekturwettbewerbe,
http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10137225/2858079/,
in: www.stadtentwicklung.graz.at (27.09.2017)

Stadt Graz: Gemeindewohnung. Ansuchen Zuweisung,
http://www.graz.at/cms/ziel/6238324/DE/, in: graz.at (10.09.2017)

Stadt Graz: Gemeindewohnung. Mietzinszuzahlung, http://www.graz.at/cms/ziel/356221/DE/,
in: graz.at (09.09.2017)

Stadt Graz: Altstadtschutz,
http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10136173/2858094/Altstadtschutz.html, in
stadtentwicklung.graz.at (24.09.2017)

Stadt Graz: 4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK), www.graz.at/cms/beitrag/10165681/7758015,
in: graz.at (27.09.2017)

Stadt Graz: 4.0 Stadtentwicklungskonzept, https://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_7758015/baa5ce68/131115_STEK.pdf, in: graz.at (27.09.2017)
Stadt Graz: 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Vertiefende Betrachtungen, https://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_7758015/0bd4ba68/131128_Vertiefend.pdf, in: graz.at (27.09.2017)

Stadt Graz: Fachbeirat für Baukultur: http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/3737498/DE/,
in: stadtentwicklung.graz.at (27.09.2017)

Stadt Graz (03/2017): Bevölkerungsstatistik per 1.1.2017,
http://www1.graz.at/Statistik/Bevölkerung/Bevoelkerung_2016_final.pdf, in: www1.graz.at (01.10.2017)

Stadt Graz: Neugestaltung Griesplatz, http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/6501103/DE/, in: stadtentwicklung.graz.at (01.10.2017)

Stadt Wien: Wiener Bürgermeister, https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/politik/bgmliste.html, in: wien.gv.at (02.10.2017)

Statistik Austria (04.12.2013): Registerzählung 2011, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html, in: statistik.at (09.09.2017)

Statistik Austria: Tabellenband Wohnen 2016, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html, in: statistik.at (11.09.2017)

Statistik Austria (02.05.2017): Tabellenband EU-SILC 2016, http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html, in: statistik.at (09.09.2017)

Statistik Austria (13.06.2017): Grundstückspreise Bezirke und Gemeinden, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html, in: statistik.at (09.09.2017)

Statistik Austria: EU-SILC Nachrichten 2017, http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html#index9, in: statistik.at (17.09.2017)

Statistik Austria: Statistisches Jahrbuch Österreichs 2017, http://www.statistik.at/web_de/services/stat_jahrbuch/index.html, in: statistik.at (09.09.2017)

Staudinger, Melanie (22.11.2011): Reiche hinter Gittern, http://www.sueddeutsche.de/muenchen/abgeschlossene-luxus-wohnsiedlungen-reiche-hinter-gittern1.1194109#redirectedFromLandingpage, in: www.sueddeutsche.de (09.07.2017)

Thommen, Jean-Paul: Funktionalismus, http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/8343/funktionalismus-v6.html, in: wirtschaftslexikon.gabler.de (10.10.2017)

Unbekannt (20.10.2006): „Grazer Modell“ - Ende gut, alles gut?, http://gat.st/news/grazer-modell-endegut-alles-gut, in: www.gat.st (27.09.2017)

Wallmüller, Fabian (26.07.2006): Endstation Einheitsbrei?, http://www.gat.st/news/endstation-einheitsbrei, in: www.gat.st (27.09.2017)

WKO: Wirtschaftswachstum weltweit, http://wko.at/statistik/jahrbuch/worldGDP.pdf, in: wko.at (05.07.2017)

WOBI Bozen: Wer kann um die Zuweisung einer Sozialwohnung ansuchen?, http://www.wobi.bz.it/de/dienste/wohnungsgesuche.asp, in: wobi.bz.it (03.09.2017)

WOBI Bozen: Einkommensgrenze, Vgl. WOBI, http://www.wobi.bz.it/download/Einkommensgrenze_Gesuch_2017.pdf, in: wobi.bz.it (03.09.2017)

WOBI Bozen: Miete und Nebenspesen, http://www.wobi.bz.it/de/dienste/miete-nebenspesen.asp, in: wobi.bz.it (03.09.2017)

Zoidl, Franziska (17.06.2014): Wohin Graz wächst, http://derstandard.at/2000002083501/Wohin-Graz-waechst, in: derstandard.at (24.09.2017)

4.2.3 andere quellen

_interviews:

Interview mit **Alexander Daum**, geführt von Michael Heil, Graz, 19.04.2017

Interview mit **Johannes Geiger**, geführt von Michael Heil, Graz, 17.05.2017

Interview mit **Hans Schaffer und Michael Hilmar**, geführt von Michael Heil, Graz, 03.05.2017

Interview mit **Siegfried Kristan**, geführt von Michael Heil, Graz, 21.08.2017

_rechtsvorschriften und gesetzestexte:

Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl Nr. 32/2017

Gesetz zur Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates, LGBl. Nr. 137/2013

Landesgesetz (Südtirol) vom 17. Dezember 1998, Nr.13: Wohnbauförderungsgesetz

Richtwertgesetz, BGBl II Nr. 62/2017

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl Nr. 106/2016 (Stmk. WFG 1993)

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 61/2017 (Stmk. ROG)

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl I Nr. 157/2015 (WGG)

Verordnung 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, Auflage des 2. Entwurfs

_sonstiges:

Doytchinov, Grigor: Vorlesung Stadtentwicklung, TU Graz, Sommersemester 2015 (eigene Mitschriften)

Kristan Siegfried: Der geförderte Wohnbau in der Steiermark, Präsentation, Helsinki o.J.

Stadt Graz, Stadtbaudirektion: Endbericht LQI 2013 - Residenzielle Segregation. Vertiefte Analyse ausgewählter Teilräume, Graz 2014

abbildungsverzeichnis *4.3*

Abb. 01 **Diagramm: Wohnungsneubauförderung des Landes Steiermark. Vergleich der Jahre 2015 u. 2016**
Eigene Grafik; http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/05bca176/Wohnbaustatistik_2015.pdf (2015), http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf (2016)

Abb. 02 **Diagramm: Verteilung der Wohnbau- und Ökoförderungmittel des Landes Steiermark 2015**
Eigene Grafik; http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/05bca176/Wohnbaustatistik_2015.pdf

Abb. 03 **Diagramm: Verteilung der Wohnbau- und Ökoförderungmittel des Landes Steiermark 2016**
Eigene Grafik; http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111503_113384032/a5d8f882/Wohnbaustatistik_2016.pdf

Abb. 04 **Foto: Casa del Fascio**
http://www.archdaily.com/312877/ad-classics-casa-del-fascio-giuseppe-terragni

Abb. 05 **Foto: Musees de Arte Moderne**
http://www.mam.paris.fr/en/one-venue-one-collection

Abb. 06 **Grafik: Annäherung zur Entwicklung vom förderungsbedingten zum Ökonomischen Funktionalismus**
Eigene Grafik

Abb. 07 **Grafik: 10 Grundsätze des STEK 4.0**
https://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_7758015/baa5ce68/131115_STEK.pdf

Abb. 08 **Foto: Wohnbau Alte Poststrasse**
http://www.szy-kow.at/content/wohnbau-alte-poststraße

Abb. 09 **Foto: Wienerbergersiedlung**
http://www.gat.st/date/fh-joanneum-urbanes-wohnen-im-zeitraster

Abb. 10 **Foto: Stadtmühle Graz**
http://www.gangoly.at/projekte/wohnen/ehemalige-stadtmuhle/

Abb. 11 **Foto: Wohnbau Strassgang**
https://www.nextroom.at/building.php?id=2547

Abb. 12 **Foto: Wohnbau Peter-Rosegger-Straße**
http://www.nussmueller.at/projekte/reininghaus-sud/

Abb. 13 **Foto: Geidorf Hoch3**
https://purpur.cc/projects/qualitaetsvoll-wohnen-geidorf-hoch-3/

Abb. 14 **Foto: Wohnbau Laimburggasse**
http://www.gangoly.at/home/wohnbau-laimburggasse/

Abb. 15 **Foto: Mainzer Straße 1990**
https://de.wikipedia.org/wiki/Gentrifizierung#/media/File-Mainzer_Straße-4-Juni1990.jpg

Abb. 16 **Foto: Mainzer Straße 2006**
https://de.wikipedia.org/wiki/Gentrifizierung#/media/File:Mainzer_Straße_Friedrichshain_Berlin.jpg

Abb. 17 **Foto: Lendplatz um 1600**
Münzer, Edith: Was die Murvorstadt erzählt, Graz 1979, Seite 29

Abb. 18 **Foto: aktuelles Luftbild Mariahilferviertel Lend**
Eigene Grafik; http://gis2.stmk.gv.at/atlas/(S(al0n5itpa3n1ffwnjo3sehcg))/init.aspx?karte=kat&ks=das&cms=da&massstab=800000

Abb. 19 **Foto: Das Eiserne Haus 1847-48**
Kraschitz, Katharina: Graz.Lend. Gentrification Light, Diplomarbeit, TU Graz 2014, Seite 64

Abb. 20 **Foto: Das Eiserne Haus, vor dem Umbau zum Kunsthaus**
Kraschitz, Katharina: Graz.Lend. Gentrification Light, Diplomarbeit, TU Graz 2014, Seite 64

Abb. 21 **Foto: Kunsthaus und Eisernes Haus 2003**
Kraschitz, Katharina: Graz.Lend. Gentrification Light, Diplomarbeit, TU Graz 2014, Seite 64

Abb. 22 **Foto: Kunsthauscafe**
http://www.a-list.at/steiermark/essen-trinken/l/graz-kunsthauscafe-fritz-cola-fruehstueck-burger-vegan

Abb. 23 **Foto: Die Scherbe**
http://www.scherbe.com

Abb. 24 **Foto: LendLoft**
http://www.frank-rieper.at/prj/lendloft/

Abb. 25 **Foto: Lendwirbel**
https://www.meinbezirk.at/graz/gesundheit/lendwirbel-m2972882,343107.html

Abb. 26 **Tabelle: Armutsgefährdungsschwelle**
Eigene Grafik; EU-SILC 2016, 10-11

Abb. 27 **Tabelle: Verteilung der Einkommensgruppen nach soziodemographischen Merkmalen**
Eigene Grafik; EU-SILC 2016, 37.

Abb. 28 **Grafik: Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung**
EU-SILC Nachrichten 2017, www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html#index9

Abb. 29 **Diagramm: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Graz**
Eigene Grafik; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2017, Seite 44 sowie http://www.statistik.steiermark.at/cms/dokumente/10004611_103034729/a0663efc/Publikation%205-2016-Internet.pdf

Abb. 30 **Foto: Werbeplakat Reininghaus**
http://www.annenpost.at/2016/10/07/wie-es-in-reininghaus-weitergeht/

Abb. 31 **Visualisierung: Reininghaus, Stadtquartier Mitte**
http://www.reininghaus-findet-stadt.at/fileadmin/user_upload/Esplanade_ohne.jpg

Abb. 32 **Grafik. Smart-City-Waagner-Biro, Stadtteilmodell**
http://www.gat.st/news/cool-city-waagner-biro-strasse

Abb. 33 **Foto: Messequartier**
http://architecture-export.com/site/index.php/presskits/show/messequartier-graz

Abb. 34 **Diagramm: Monatliches Nettoeinkommen mit maximaler 33%iger Belastung der Wohnungskosten**
Eigene Grafik; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2017, Seite 238-247

Abb. 35 **Diagramm: Wohnkostenanteil nach Einkommensgruppen**
Eigene Grafik; EU-SILC 2016, 61

Abb. 36 **Foto: Gemeindewohnungen Schrödingerstrasse**
https://www.graz.at/cms/ziel/2584833/DE/

Abb. 37 **Foto: Gemeindewohnung Pflastergasse**
https://www.graz.at/cms/ziel/2584833/DE/

Abb. 38 **Foto: Triestersiedlung**
http://www.gat.st/date/stadt-u-siedlungsentwicklung-und-ihre-soziokulturellen-auswirkungen

Abb. 39 **Diagramm: Vergleich: Einkommensschichten vs. Einkommensgrenzen gem. Stmk. WFG**
Siehe Abb. 35 sowie http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf

Abb. 40 **Tabelle: Vergleich: Einkommensgrenzen gem Stmk. WFG vs. Gemeindewohnungen Graz**
http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12121130_113383956/171973e5/FAEW_Geschossbau_Infoblatt.pdf sowie http://graz-alt.icomedias.com/cms/ziel/6238324/DE/

Abb. 41 **Foto: „Wildes Siedeln“**
Förster, Wolfgang/Novy, Klaus: Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Wien 1991, Seite 28

Abb. 42 **Foto: Gemeinschaftliches Bauen**
Förster, Wolfgang/Novy, Klaus: Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Wien 1991, Seite 63

Abb. 43 **Foto: Ziegelproduktion**
Förster, Wolfgang/Novy, Klaus: Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Wien 1991, Seite 62

Abb. 44 **Foto: Reumannhof**
https://media.diepresse.com/images/uploads_1152/4/2/0/4764704/reumannhof_1435435233263400.jpg

Abb. 45 **Foto: Freifinanzierter Wohnbau (GWS)**
http://www.gws-wohnen.at/cms/cms.php?pageName=55&projectId=380

Abb. 46 **Diagramm: Verteilung der Rechtsverhältnisse**
Eigene Grafik; Statistik Austria Wohnen, Seite 84

Abb. 47 **Diagramm: Verteilung der Eigentümertypen von Wohnungen**
Eigene Grafik; Statistik Austria Wohnen, Seite 84

Abb. 48 **Diagramm: Verteilung zwischen Eigentum und Miete**
Eigene Grafik; Statistik Austria Wohnen, 84

Abb. 49 **Diagramm Verteilung der Rechtsformen nach Einkommensgruppen**
Eigene Grafik; EU-SLC 2016, 56

Abb. 50 **Grafik: Sozio-demographische Stadtgebiete von Graz**
Eigene Grafik; http://www.armutskonferenz.at/files/sozialamt-graz_armut_in_graz-2010.pdf

Abb. 51 **Foto: Investorenprojekt in Graz-Gries**
Eigenes Fotoarchiv

Abb. 52 **Foto: Annenflohmarkt**
http://annenviertel.at/wp-content/uploads/2011/09/ANNENVIERTEL_FLOHMARKT_034.jpg

Abb. 53 **Tabelle: Übersicht Projekte GWS**
GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

Kapitelbilder auf den Seiten 14, 62, 106, 149, 158 und 188 sowie die **Fotostrecke** auf den Seiten 164 bis einschließlich 169: eigenes Fotoarchiv

„Begriffwolke“ auf Seite 10-11: eigene Grafik