

# EINFLÜSSE VON STAATLICHEN FINANZIERUNGEN AUF LEBENSFORMEN DER GESELLSCHAFT

KRITIK DER WOHNBAUFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH  
UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMTYPOLOGIE  
IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU.

## **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



Corinna Schlömmer BSc.

**Einflüsse von staatlichen Finanzierungen auf Lebensformen der  
Gesellschaft -  
Kritik der Wohnbauförderung in Österreich und ihre  
Auswirkungen auf die Raumtypologie im geförderten Wohnbau**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

**Betreuer**

Univ.Prof.Arch.Dipl.-Ing. Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Graz, Jänner 2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
<b>2. WOHNUNGSSTATISTIK ÖSTERREICH</b>	<b>9</b>
<b>3. ZIEL UND EFFEKT DES SOZIALEN WOHNBAUS</b>	<b>17</b>
-Wohnbauförderung als Mietpreis Steuerungsmechanismus	17
-Anteil geförderter Wohnbau im Bezug zum Mietpreisniveau in den Bundesländern und Städten	18
-Historische Entwicklung des sozialen Wohnbaus	19
-Herausforderungen im Wohnbau	19
<b>5. ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT GEFÖRDERTER WOHNBAUPROJEKTE</b>	<b>21</b>
<b>6. INVESTITIONSAUSGABEN FÜR WOHNBAUFÖRDERUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>7. WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH</b>	<b>25</b>
-Förderungsstatistik	25
-Organigramm	34
-Steiermark: Wohnbauförderungsgesetz 1993	42
-Wien: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz	48
-Wege zur Wirtschaftlichkeit OÖ	58
-Steiermark Hausstandsgründung von Jungfamilie	59
-Oberösterreich Junges Wohnen Initiative	60
-Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren	61
-Steiermark Alten- und Pflegeheime über Geschoßneubauförderung geregelt	62
-Barrierefreies und altengerechtes Wohnen	62
-Oberösterreich Miet(kauf)Wohnungen/ altersgerechte Wohnungen	62
-Förderung von Investitionsmaßnahmen für Alten- und Pflegeheime	63
<b>8. TYPOLOGIE UND WOHNBAU</b>	<b>65</b>
-Wohnbautypologie im Wandel	65
-Funktionale Wohnung	65
-Die häufigste Wohntypologie	66
-Neue Haushaltstypen	66
-Gemeinschaftsräume	67
-Flexible Wohnräume	68

<b>9. TYPOLOGISCHE ANALYSE</b>	<b>70</b>
-Beispielprojekte	70
-Gemeinschaftsräume	71
Geförderte Eigentumswohnungen	72
Geförderte Wohnheime	74
Jungfamilien / Hausstandsgründung	76
Geförderte Mietwohnungen	78
-Flexible Wohnräume	81
Geförderte Eigentumswohnungen	82
Geförderte Wohnheime	84
Jungfamilien / Hausstandsgründung	86
Geförderte Mietwohnungen	88
<b>10. ORGANISATORISCHE ANALYSE</b>	<b>91</b>
-Wohnbautypologie versus Organisation der Wohnbauförderung	91
- Zusammenhang der Förderung und der Typologie	91
- Wohnheime	92
- Freiflächen	92
- Eigenheime	92
- Förderungen für Jungfamilien	93
-Genossenschaften und gemeinnützige Bauvereinigungen	94
- Förderungssystematik im Ausland	95
-Nutzer und Leistungen der Wohnbauförderung	96
<b>11. RESÜMEE</b>	<b>99</b>
- Kritik am Organisatorischen	101
- Kritik an der Raumtypologie	107
<b>12. LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>112</b>
<b>13. ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>114</b>



## EINLEITUNG

Wir befinden uns in einer Zeit, in welcher Mieten und Baukosten seit mehreren Jahren in besonderem Ausmaß ansteigen. Daher nimmt die staatliche Unterstützung für die Bereitstellung von Wohnraum über Förderungen eine sehr wichtige Aufgabe ein.

Die vielen Gründe für steigende Kosten sind oft nicht leicht zu beeinflussen. Wirtschaftliche Krisen verstärkten die allgemeine Inflation. Aber auch andere Aspekte wie der immer größere Zuzug in Städte und knapper werdende Grundstücke führen zu höherer Teuerung von Wohnraum.

Durch die aktuellen Veränderungen der Gesellschaft entstehen auch neue Ansprüche, die Wohnungen ermöglichen sollen. Aufgrund der Corona-Krise ist beispielsweise das Homeoffice als neuer Faktor hinzugekommen.

Neben der klassischen Familie gibt es immer mehr andere Möglichkeiten, wie Menschen gerne zusammen leben möchten. Der Wohnungsbau muss also auch auf veränderte Lebenssituationen und den demographischen Wandel reagieren. Beispielsweise ist ein gesteigerten Bedarf an Einpersonenhaushalten abzudecken, wobei den Bewohnern jedoch trotzdem ein gemeinschaftliches Leben ermöglicht werden soll.

Die Wohnbauförderung ist ein wichtiges Instrument, um gezielt in die Entwicklung des Wohnbaus einzugreifen und diesen zu steuern. Über die Schaffung von neuem Wohnraum und dessen Preisgestaltung kann Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt sowie auf die dort lebende Gesellschaft genommen werden. Werden die Mittel sinnvoll verwendet, kann eine Verbesserung für die Stadtentwicklung, die Lebensqualität der Menschen und die Architektur erzielt werden.

Aber wie versucht man in Österreich, diese Ziele über die Förderungen zu erreichen? Die Wohnbauförderung ist in Österreich von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich geregelt. Anzahl und Art der Förderungen sind auch sehr verschieden. Durch die Analyse dieses komplizierten Systems können Auswirkungen aufgezeigt werden. Meistens wird bei den Auswirkungen der Wohnbauförderung über die wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Aspekte diskutiert. Welche Einflüsse hat die Wohnbauförderung aber auf die Architektur? Wie verändert sie die Nutzung sowie die Funktion einer Wohnung?



# WOHNUNGSSTATISTIK ÖSTERREICH

In Österreich teilen sich die Wohnverhältnisse etwa zur Hälfte in Wohnen im Eigentum und Miete. Beim Eigentum werden hier sowohl Eigentümshäuser als auch Wohnungen mitgezählt, sowie alle Formen von Mietverhältnissen bei den Mietwohnungen. Etwa 9 % haben noch andere Wohnverhältnisse, z. B. mietfrei, unentgeltlich oder Dienstwohnungen. Naheliegender verändern sich diese Prozentsätze je nach Urbanität des Wohngebietes. So ist beispielsweise der Mietanteil in Wien mit 78 % am höchsten in Österreich. Im Burgenland hingegen fallen 71 % der Wohnverhältnisse in die Kategorie Eigentum.

Im europaweiten Vergleich hat Österreich mit 51,4 % einen relativ geringen Anteil an Wohneigentum. Nur Deutschland mit 46,5 % und die Schweiz mit 42,3 % liegen noch darunter. In anderen Ländern ist das Verhältnis oft noch wesentlich unausgeglichener. Frankreich kommt beispielsweise auf 63,4 % Eigentum. Italien hat etwa 74,3 % Eigentumsverhältnisse und Rumänien kommt mit 94,8 % auf den höchsten Wert. Diese Unterschiede ergeben sich natürlich aus vielen verschiedenen Faktoren. Hierzu kommen z. B. regionale und kulturelle Unterschiede, städtische Dichte, sowie Preisunterschied in Grundstückspreisen, Miete und Hausbau.

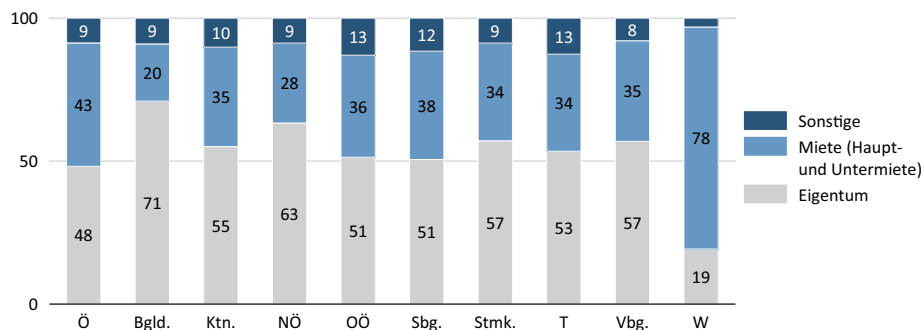


Abb. 1. Eigentums - und Mietquote von Hauptwohnungen nach Bundesland - In Prozent

Werden diese Wohnungsverhältnisse weiter aufgeschlüsselt, zeigt sich, dass ein großer Anteil der Eigentumsverhältnisse aus Eigentümshäusern besteht. Ein relativ geringer Anteil fällt hingegen auf das Wohnungseigentum.<sup>1</sup>

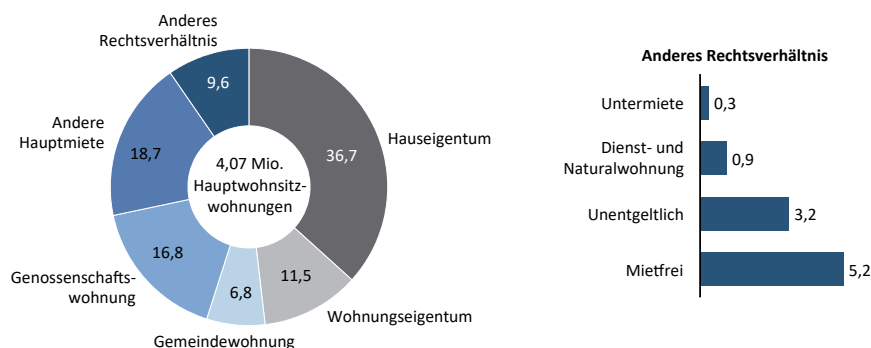


Abb. 2. Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen- In Prozent

<sup>1</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 21.

Sieht man sich die am meisten geförderten Mietformen der Genossenschafts- und Gemeindeförderung an, erkennt man große Unterschiede zwischen den Bundesländern.

Genossenschaftswohnungen gibt es außer in Wien (22%) auch noch viele in Oberösterreich (21%) und in Kärnten (18%). Wien ist allerdings das einzige Bundesland, in welchem es auch außerordentlich viele Gemeindeförderung Wohnungen (21%) gibt. Die anderen Bundesländer bewegen sich hingegen in diesem Bereich bei unter 4% aller Wohnungen.

Auch beim Anteil dieser Mietformen an allen Mietwohnungen lassen sich diese Unterschiede in ähnlicher Form darstellen. Auch hier wird der hohe Anteil an Gemeindeförderung Wohnungen in Wien ersichtlich. Im Burgenland gibt es dagegen den größten Anteil an Genossenschaftswohnungen und den geringsten Anteil an anderer Hauptmiete. Bei diesem Vergleich darf man aber nicht außer Acht lassen, dass das Burgenland grundsätzlich sehr wenige Mietwohnungen besitzt. Auch in Oberösterreich gibt es einen sehr großen Anteil an Genossenschaftswohnungen (59%). Vergleichsweise sehr gering ist das soziale Mietsegment in Vorarlberg. Dort fallen 63% der Wohnungen auf andere Hauptmieten.<sup>2</sup>

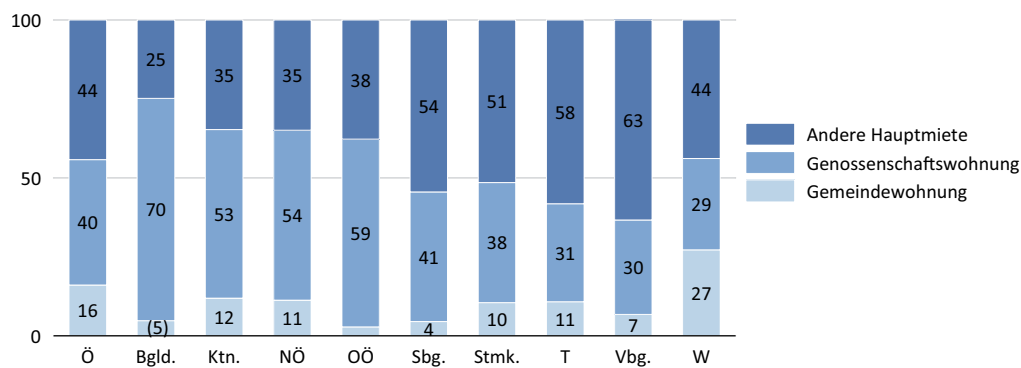


Abb. 3. Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland - In Prozent

<sup>2</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 24.

Auch nach unterschiedlichen Bewohnergruppen gegliedert, ergeben sich Unterschiede in der Wohnungsform. Im Eigentum wohnt vor allem ein sehr hoher Anteil an Paaren mit Kindern. Bei den unter 30 Jährigen ist Haus oder Wohnungseigentum noch relativ wenig vorhanden.<sup>3</sup>

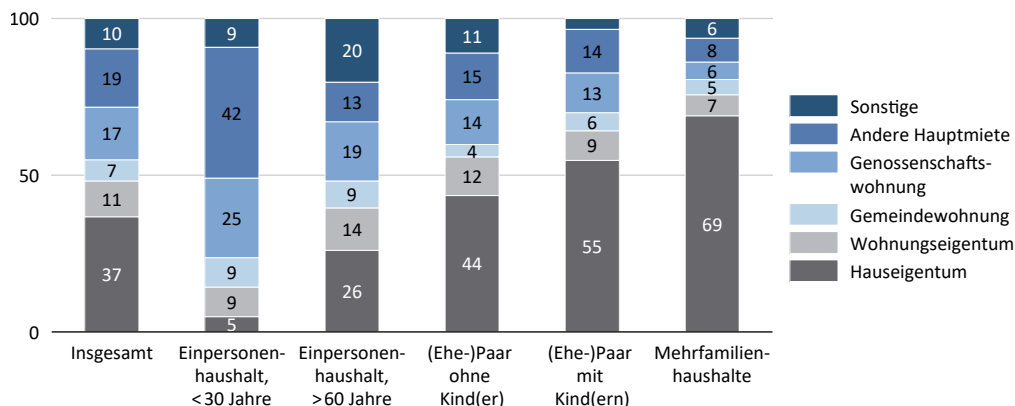


Abb. 4. Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp - in Prozent

In den Jahren 2012- 2020 ist die durchschnittliche Anzahl der Personen, welche in einem Haushalt leben, zwar nur wenig zurückgegangen, der Anteil der Einpersonenhaushalte ist allerdings eindeutig gestiegen. Die jetzigen 38 % entsprechen 1,5 Millionen Haushalten in Österreich. Es lässt sich also ein Trend zu eher kleineren Haushalten mit mehr allein lebenden Personen ablesen.

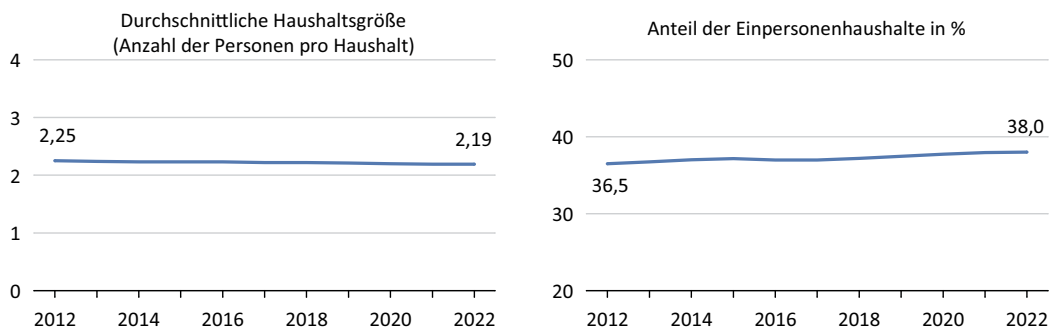


Abb. 5. Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2011 bis 2021

<sup>3</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 24.

Vergleicht man die Haushaltsgrößen nach Bundesländer, fällt auf, dass es in den Bundesländern mit hohem Eigenheimanteil dementsprechend auch durchschnittlich größere Haushalte gibt. So gibt es im Burgenland beispielsweise nur 33 % Einpersonenhaushalte. In Wien sind es hingegen 45 % nur von einer Person bewohnte Wohnungen. Die Haushaltsgrößen sind beim Hauseigentum mit 2,64 % am höchsten.<sup>4</sup>

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
<b>Insgesamt</b>	<b>4 067,5</b>	<b>2,19</b>	<b>38</b>
<b>Bundesland</b>			
Burgenland	130,6	2,26	33
Kärnten	259,9	2,15	39
Niederösterreich	751,0	2,25	35
Oberösterreich	659,7	2,26	36
Salzburg	249,0	2,23	37
Steiermark	563,6	2,20	37
Tirol	338,7	2,23	37
Vorarlberg	174,7	2,28	35
Wien	940,2	2,04	45
<b>Rechtsverhältnis</b>			
Hauseigentum	1 492,6	2,64	20
Wohnungseigentum	465,9	1,96	43
Gemeindewohnung	276,1	2,08	49
Genossenschaftswohnung	681,8	1,94	48
andere Hauptmiete	759,7	1,97	48
sonstige	391,3	1,68	55

Abb. 6. Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

<sup>4</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 25.

In den vergangenen Jahren ist die durchschnittliche Größe der Wohnungen pro Person kontinuierlich immer weiter gewachsen. So war die Wohnfläche von Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich 1995 noch durchschnittlich 87,6 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2022 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 102 m<sup>2</sup> angewachsen. Diese Entwicklung kann auch in direkte Verbindung zum Anstieg der Einpersonenhaushalte gesetzt werden. In Haushalten mit weniger Bewohnern gibt es grundsätzlich auch immer mehr m<sup>2</sup> pro Person.<sup>5</sup>

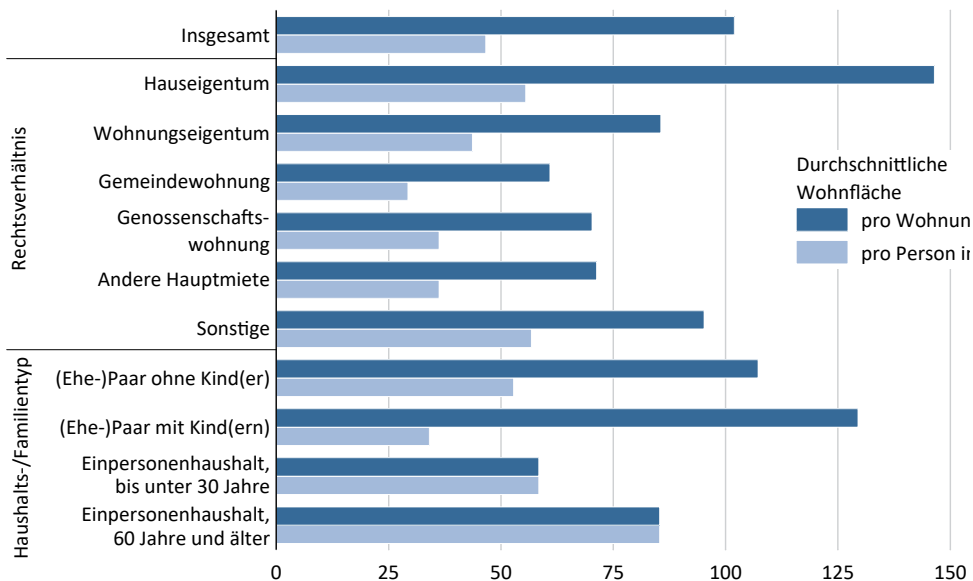


Abb. 7. Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp - in Quadratmetern

<sup>5</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 26.

Betrachtet man die Wohnungsflächen nach Rechtsform der Wohnung, fallen auch hier Unterschiede auf. Gemeindewohnungen haben durchschnittlich die geringste Fläche. Danach kommen andere Mietwohnungen. Die meiste Fläche gibt es allerdings beim Wohnen in Eigentumsverhältnissen.

Die größte Abweichung von der durchschnittlichen Gesamtfläche und der Fläche pro Bewohner gibt es zu Paaren mit Kindern. Hier liegt die Fläche pro Person bei etwa 30 m<sup>2</sup>, was allerdings immer noch mehr ist als bei den Gemeindewohnungen. Einpersonenhaushalte haben die meiste Fläche pro Bewohner, selbst Haushalte von unter 30-Jährigen haben eine durchschnittliche Größe von 58 m<sup>2</sup> (pro Person). Bei den Einpersonenhaushalten von über 60-Jährigen sind es sogar 85 m<sup>2</sup>.

Bei der Anzahl der Räume pro Wohnung und Bewohnern tritt eine sehr ähnliche Verteilung auf. Inklusive Küche und Aufenthaltsraum liegt diese in Österreich durchschnittlich bei 3,9 Räumen pro Wohnung. Auf die einzelnen Bewohner gerechnet sind es 1,8 Räume pro Person.<sup>6</sup>

Bei der Erhebung der Wohnzufriedenheit auf einer Skala von 1 bis 10 erkennt man, dass es in weniger dicht besiedelten Gebieten grundsätzlich eine etwas höhere Wohnzufriedenheit gibt. Grundsätzlich ist der Mittelwert der Wohnzufriedenheit in den letzten 20 Jahren leicht angestiegen, wobei dies in diesem Ausmaß allerdings kaum aussagekräftig ist.

Merkmals	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
<b>Insgesamt</b>	<b>7 470</b>	<b>8,4</b>
<b>Gemeindegroßenklasse</b>		
Wien	1 602	7,9
Andere Gemeinden >100 000 Einw.	698	7,9
Gem. >10 000 und ≤100 000 Einw.	1 189	8,3
Gemeinden ≤10 000 Einw.	3 982	8,7
<b>Besiedlungsdichte</b>		
Hohe Besiedlungsdichte	2 390	8,1
Mittlere Besiedlungsdichte	1 990	8,3
Niedrige Besiedlungsdichte	3 090	8,6

Abb. 8. Wohnzufriedenheit nach Region

<sup>6</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 26.

Nach dem Rechtsverhältnis sind Personen welche in Eigentum leben, egal ob Haus oder Wohnung, zufriedener als Bewohner von Mietwohnungen. Am wenigsten zufrieden sind Menschen, welche in Gemeindewohnungen leben. Auffällig ist, dass sich diese Feststellung äquivalent zur Wohnungsgröße verhält. Somit lässt sich annehmen, dass die Wohnzufriedenheit vor allem mit der Wohnfläche zusammenhängt. Es kommen aber auch andere Faktoren zum Tragen, wie z. B. die oft schlechte Ausstattung und Qualität von günstigeren Wohnungen. Entsprechend der höheren Wohnzufriedenheit in weniger dicht besiedelten Gebieten und der größeren Wohnflächen, ist demnach auch die Zufriedenheit in Einfamilienhäusern am höchsten.

Steigt in einem Wohnhaus die Anzahl an Wohnungen, sinkt damit auch die Zufriedenheit der Bewohner. Hier erkennt man, dass den Bewohnern schon auch Zusammenleben mit den anderen Mietern wichtig ist. Dabei kommen soziale Aspekte zum Tragen, aber auch mit wie vielen Personen Gemeinschaftsflächen geteilt werden müssen und wie sich diese aufteilen.

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
<b>Insgesamt</b>	<b>7 470</b>	<b>8,4</b>
<b>Rechtsverhältnis</b>		
Hauseigentum	3 127	8,9
Wohnungseigentum	718	8,6
Gemeindewohnung	595	7,5
Genossenschaftswohnung	1 057	7,9
Andere Hauptmiete	1 424	7,6
Sonstige	549	8,6
<b>Gebäudeart</b>		
Freistehendes Einfamilienhaus	3 337	8,9
Reihenhaus	525	8,7
Weniger als 10 Wohnungen	1 365	8,0
10 und mehr Wohnungen	2 223	7,7
Sonstige Gebäude	20	8,1

Abb. 9. Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart

Relativ viel Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben auch Freiflächen. Bewohner, deren Wohnung einen Balkon, Loggia, Terrasse oder dergleichen hat, geben an, zufriedener zu sein als Personen in Wohnungen ohne Outdoor-Bereiche. Auch das Vorhandensein eines PKW-Abstellplatzes steigert die Wohnzufriedenheit im Generellen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl. Bundesanstalt Statistik Österreich 2023, 42.



## ZIEL UND EFFEKT DES SOZIALEN WOHNBAUS

Immer mehr Menschen wohnen weltweit in Städten, auch in Österreich steigert sich deren Größe von Jahr zu Jahr. Auch die Population wächst immer weiter und es gibt immer mehr Haushalte. Auch leben immer weniger Personen in einem Haushalt, was deren Anzahl auch anwachsen lässt.

Unsere Städte haben schon in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen, da sie zu wichtigen Zentren für Bildung, Wirtschaft und Fortschritt geworden sind. Auch in Zukunft werden die Städte einen sehr wichtigen Raum für das Leben sehr vieler Menschen auf relativ geringer Fläche bilden. Aufgrund dieser Entwicklung ist anzunehmen, dass Wohnraum in den Städten immer gefragter und somit auch teurer wird.<sup>8</sup>

## WOHNBAUFÖRDERUNG ALS MIETPREIS STEUERUNGSMECHANISMUS

Geförderter Wohnraum spielt eine wichtige Rolle für die Steuerung der Immobilienpreise in einer Stadt. Er ist ein wichtiges Hilfsmittel für die Politik, um Einfluss auf den freien Immobilienmarkt zu haben. Auch die Mieten am freien Wohnungsmarkt werden von den geförderten Wohnungen beeinflusst. So fällt auf, dass in Städten mit sehr hohem Anteil an Genossenschafts- und Gemeindewohnungen auch ein tendenziell niedrigeres durchschnittliches Mietpreisniveau herrscht, da genügend günstige Wohnungen am Markt vorhanden sind.

---

<sup>8</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 8.

## ANTEIL GEFÖRDERTER WOHNBAU IM BEZUG ZUM MIETPREISNIVEAU IN DEN BUNDESLÄNDERN UND STÄDTEN

Anteil Genossenschafts- und Gemeindewohnungen aller Mietwohnungen in den Bundesländern	Gesamtmiete €/m <sup>2</sup> (2023)		Gesamtmiete €/m <sup>2</sup> (2022)	
	Bundesland		Stadt	
42,9%	Salzburg	11,3	Salzburg	17,1
42,4%	Tirol	10,9	Innsbruck	19,1
35,3%	Vorarlberg	10,7	Bregenz	15,5
			Dornbirn	16,6
56,6%	Wien	9,8	Wien	14,5
50,0%	Steiermark	8,9	Graz	12,1
64,7%	Kärnten	7,3	Villach	12,1
			Klagenfurt	12,4
61,8%	Oberösterreich	8,6	Linz	11,6
			Wels	11,5
63,0%	Niederösterreich	8,4	Sankt Pölten	10,3
73,7%	Burgenland	7,2	Eisenstadt	10,5 <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Statistik Austria 2024.

## HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES SOZIALEN WOHNBAUS

In den 70er und 80er Jahren hat man mithilfe von Wohnbauförderungen oft sehr große Wohnanlagen und Türme errichtet. Diese wurden später oft als „Problemquartiere“ bezeichnet, weshalb infolgedessen oft wieder weniger geförderter Wohnbau betrieben wurde. Heute steigt die Anzahl an geförderten Neubauprojekten allerdings wieder. Ziel ist es heute, Projekte maßstablicher und nach Möglichkeit nach besseren Qualitätsvorstellungen zu gestalten.

Der soziale Wohnbau ist wichtig, um eine gewisse soziale und gesellschaftliche Durchmischung zu haben und Ghettoisierung entgegenzuwirken. Denn nur mit leistbarem Wohnraum kann eine gut funktionierende soziale Gesellschaft in der Stadt ermöglicht werden.

Für die Entwicklung zur Ausweitung des sozialen Wohnbaus ist es aber auch wichtig, immer die Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Auch die Dichte, Grünflächen und der öffentliche Raum, sind neben der sozialen Durchmischung wichtige Einflussfaktoren des sozialen Wohnbaus. In der Vergangenheit wurden diese Aspekte oft zu wenig berücksichtigt, weshalb es wichtig ist, zukünftig besonderes Augenmerk darauf zu legen.<sup>10</sup>

## HERAUSFORDERUNGEN IM WOHNBAU

Die Art und Weise wie gewohnt wird, hat sich in den letzten Jahren auch weiterentwickelt. Nicht nur, dass immer mehr Menschen in die Städte ziehen, es gibt auch einen klaren Trend zu immer mehr Einpersonenhaushalten. Darauf muss auch besonders die Umgebung reagieren, denn durch die Änderung der Haushaltsstrukturen ändert sich auch das Alltagsverhalten der Bewohner. In den Städten lässt sich auch jetzt schon ein gesteigertes Interesse an Schnellimbiss, Lieferservice, Cafés und anderen öffentlichen Einrichtungen erkennen. Vermutlich wird diese Entwicklung mit dem anhaltenden Städtewachstum auch weiter so fortgesetzt werden. Auch die Veränderungen im Mobilitätsverhalten städtischer Bewohner wird langfristig zu städtebaulichen Veränderungen führen. Diese werden sich wiederum auf die zu erfüllenden Anforderungen von Wohnbauprojekten auswirken.

Es wird also immer wichtiger, dass auch die öffentliche Struktur und gemeinschaftliche Flächen bei der Planung von Wohnraum mitberücksichtigt werden.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 9.

<sup>11</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 9.



## ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT GEFÖRDERTER WOHNBAUPROJEKTE

In den letzten Jahrzehnten gab es immer wieder Schwankungen in der Anzahl der bewilligten Bauprojekte. Um 1990 gab es eine Phase, in welcher noch besonders viel Bautätigkeit zu verzeichnen war. Diese Phase erlebte aber dann einen klaren Einbruch, welcher erst um 2010 wieder einen Aufwärtstrend zeigte. 2017 wurde dann sogar die Höchstzahl bewilligter Wohnbauvorhaben seit den letzten 30 Jahren erreicht. Seit 2022 sinkt parallel mit dem Wirtschaftseinbruch allerdings auch die Anzahl der Wohnbauvorhaben wieder deutlich.

Die Entwicklung des Förderungsanteils schwankt hingegen weniger. Dieser geht seit dem Jahr 2000 kontinuierlich zurück. Um 2000 wurden noch 70%-80% aller Wohnungen und Häuser in Österreich gefördert. 20 Jahre später ist dieser Wert bereits auf unter 25 % gesunken. Nur 2022 gab es wieder einen leichten Anstieg, welcher mit dem Rückgang der allgemeinen Bautätigkeit zusammenhängt. Besonders bei den Eigentümshäusern ist die Förderungsrate enorm gesunken. 1990 wurden 17.000 Häuser in Österreich gefördert, während es 2022 nur mehr 3.100 Häuser waren. Von den vergleichsweise zu den Vorjahren sehr wenigen 14.800 geförderten Wohneinheiten 2022 fallen 9.700 auf Mietwohnungen, 2.000 auf Eigentumswohnungen und 3.000 auf Einfamilienhäuser.<sup>12</sup>

Förderungsentwicklung 1991-2022:

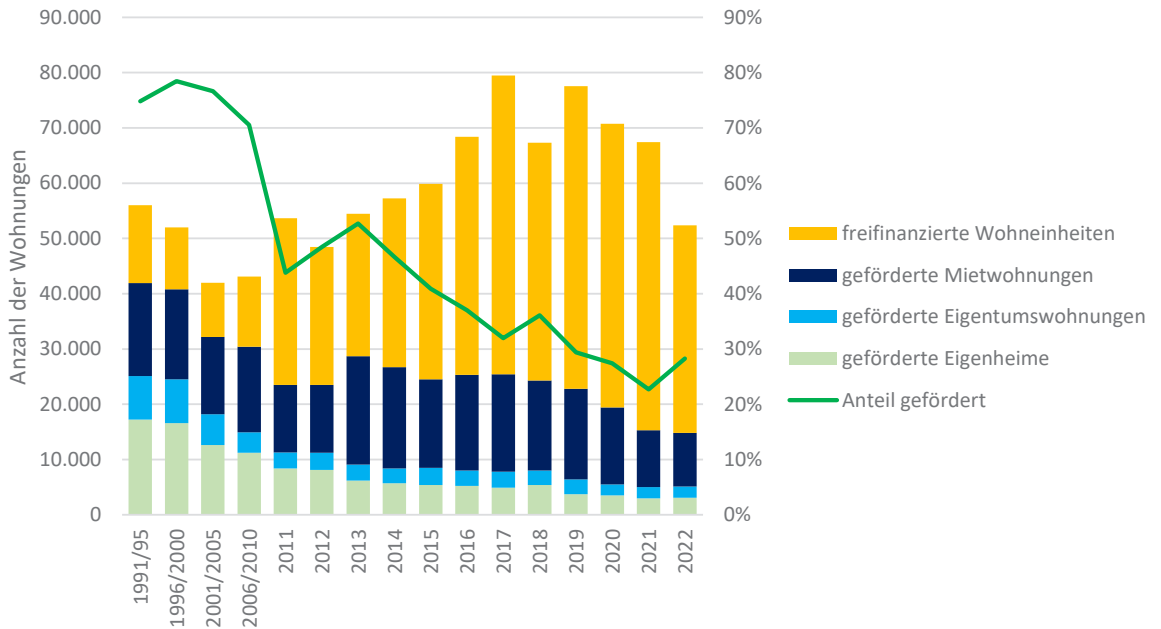


Abb. 10. Entwicklung der Förderungszusicherungen nach Art der Wohnung

<sup>12</sup> Vgl. Kössl 2024, 2.



## INVESTITIONSAUSGABEN FÜR WOHNBAUFÖRDERUNGEN

2,3 Mrd € durchschnittlich (2013-2022) Gesamtausgaben Wohnbauförderung

62 % Objektförderung Neubau	(1,15 Mrd. € Darlehen / 255 Mio.€ Zuschüsse)
24 % Sanierung	(101 Mio. € Darlehen / 451 Mio.€ Zuschüsse)
13 % Wohnbeihilfen	(300 Mio. €)
1 % Eigenmittlersatzdarlehen	(10 Mio. €)
0,2 % Bürgschaft	(5 Mio. €) <sup>13</sup>

Es gibt eindeutig viel mehr Unterstützung für Wohnbauprojekte als Wohnbeihilfen für Personen. Wenn man nur soziale Aspekte bedenkt, stellt sich die Frage, weshalb kein größerer Anteil an die Wohnunterstützung entfällt. Auch so kann Wohnraum für sozial schwächere Gesellschaftsschichten leistbar gemacht werden, jedoch könnten diese Wohnbeihilfen auf alle Wohnungen am Wohnungsmarkt aufgewendet werden.

---

<sup>13</sup> Vgl. Kössl 2024, 6.



# WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH:

## FÖRDERUNGSSTATISTIK

In Österreich gibt es insgesamt 3.104 Förderungen, welche entweder vom Land, Bund oder Gemeinden vergeben werden können. Allgemein werden viel mehr Förderungen von den Ländern als vom Bund vergeben.



Anzahl der Förderungen gesamt:

**3.104**

Abb. 11. Verteilung aller Förderungen in Österreich

Die Förderungen können nach dem jeweiligen Förderziel in verschiedene Kategorien eingeteilt werden.

Zum Förderziel Wohnraum gibt es 41 Förderungen. Hier sind hauptsächlich Subjektförderungen zu Wohnbeihilfen, Energiekostenzuschuss usw. enthalten.



Anzahl der Förderungen gesamt:

**41**

Abb. 12. Verteilung der Förderungen zum Förderziel Wohnraum

## Sozialer Wohnraum



Anzahl der Förderungen gesamt:

**4**

Abb. 13. Verteilung der Förderungen zum Sozialen Wohnraum

## Wohnkostenbeihilfe



Anzahl der Förderungen gesamt:

**30**

Abb. 14. Verteilung der Förderungen zur Wohnkostenbeihilfe

## Weitere Unterstützungen



Anzahl der Förderungen gesamt:

**7**

Abb. 15. Verteilung weiterer Unterstützungen in der Kategorie Wohnraum

## Förderungen in der Kategorie Wohnraum in Steiermark, Oberösterreich und Wien

### Steiermark

#### Wohnraum

1	Heizkostenzuschuss des Landes Steiermark	Privat	Subjekt	
2	Mietzinszahlung der Stadt Graz	Privat	Subjekt	Miete
3	Wohnunterstützung	Privat	Subjekt	Miete

### Oberösterreich

#### Wohnraum

1	Freie Wohlfart- Heizkostenzuschuss	Privat	Subjekt	
2	Wohnbeihilfe	Privat	Subjekt	Miete
3	OÖ. Wohn- un Energiekostenbonus	Privat	Subjekt	

### Wien

#### Wohnraum

1	Wohnbeihilfe	Privat	Subjekt	Miete
2	Mobile Wohnbetreuung	Privat	Subjekt	
3	Bedarfsorientierte Mindestsicherung- Mietenbeihilfen	Privat	Subjekt	Miete
4	Übergangswohnen	Privat	Subjekt	

14

Zum Förderziel Wohnungswesen und Raumplanung gibt es 100 Förderungen. Hier sind die objektbezogenen Förderungen zu Wohnbau, Eigenheim, Sanierung usw. enthalten.

#### Wohnungswesen und Raumplanung



■ Bund ■ Land

Anzahl der Förderungen gesamt:

**100**

Abb. 16. Verteilung der Förderungen zum Förderziel Wohnungswesen und Raumplanung

#### Wohnungswesen



■ Bund ■ Land

Anzahl der Förderungen gesamt:

**69**

Abb. 17. Verteilung der Förderungen zum Wohnungswesen

#### Raumplanung und Städtebau



■ Bund ■ Land

Anzahl der Förderungen gesamt:

**31**

Abb. 18. Verteilung der Förderungen zu Raumplanung und Städtebau

## Förderungen in der Kategorie Wohnungswesen in Steiermark, Oberösterreich und Wien

### Steiermark

#### Wohnungswesen und Raumplanung

1	Geschoßbauförderung	Privat/ Unternehmen/ Öffentliche Einrichtungen	Objekt	Neubau	
2	Förderung der umfassenden Sanierung	Unternehmen/ Öffentliche Einrichtungen	Sanierung		
3	Eigenheimförderung	Privat	Eigenheim	Neubau	Eigentum
4	Förderung der Assanierung	Unternehmen/ Öffentliche Einrichtung		Sanierung	
5	Förderung der barrierefreien und altengerechten Sanierung	Privat/ Unternehmen/ Öffentliche Einrichtung		Sanierung	
6	Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen	Privat	Eigenheim	Neubau/ Sanierung	Eigentum

15

## Oberösterreich

### Wohnungswesen und Raumplanung

1	Errichtung von Eigentumswohnungen; Förderungsdarlehen oder Annuitätenzuschüsse	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Neubau	Eigentum
2	Errichtung von Eigentumswohnungen; Förderungsdarlehen oder Annuitätenzuschüsse	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Neubau	Miete
3	Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Sanierung	
4	Sanierung von einzelnen Wohnungen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Sanierung	
5	Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen- Mietwohnungen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Sanierung	Miete
6	Errichtung von Eigentumswohnungen- Zinsenzuschüsse	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/	Objekt	Neubau	Eigentum
7	Förderungen der Radonvorsorge und Sanierung	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung		Sanierung	
8	Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen- Eigentumswohnungen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Sanierung	Eigentum
9	Digitaler Objektzwilling	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung			
10	Förderungen rund um's Wohnen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung			
11	Nachträglicher Lifteinbau bei Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen oder Wohnheimen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Einbauten	
12	Förderung des Einbaus einer Alarmanlage	Privat	Objekt	Einbauten	
13	Förderung zur Errichtung von Eigenheimen	Privat/ Unternehmen	Eigenheim	Neubau	Eigenheim
14	Sanierung von Wohnheimen	Privat/ Unternehmen/ Non Profit/ Öffentliche Einrichtung	Objekt	Sanierung	

16

16 Transparenzportal, So fördert Österreich, 2024.

## Wien

### Wohnungswesen und Raumplanung

1	Annuitätenzuschüsse/laufende Zuschüsse für die Sanierung von Mehrwohnungshäusern	Privat/ Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Sanierung	
2	Nicht rückzahlbare Baukostenzuschussförderung für die Errichtung von Mehrwohnungshäusern	Privat/ Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	
3	Annuitätenzuschüsse für neu errichtete Kleingartenwohnhäuser	Privat	Eigenheim	Neubau	Eigentum
4	Umfassende Sanierung von Mehrwohnungshäusern und Wohnheimen- Förderdarlehen	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Sanierung	
5	Errichtung von Mietwohnungen/Heimplätzen- Förderdarlehen für besondere Anforderungen, Kredit	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Miete
6	Förderung von Nachbarschaftsgärten in Wien	Non Profit			
7	Umfassende Sanierung von Mehrwohnungshäusern und Wohnheimen- Zuschüsse	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Sanierung	
8	Errichtung von Eigenheimen/ Dachgeschoßausbauten zur Selbstnutzung- Förderdarlehen, Kredit	Privat	Eigenheim	Neubau	Eigentum
9	Errichtung von Kleingartenwohnhäusern- Annuitätenzuschüsse	Privat	Eigenheim	Neubau	Eigentum
10	Sonstige Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen- Investitionszuschuss	Privat		Sanierung	
11	Standardanhebung von Wohnungen- Investitionszuschuss	Privat		Sanierung	
12	Aufzugseinbauten in Mehrwohnungshäusern- Investitionszuschuss	Privat/ Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Einbauten	
13	Durchführung von Erhaltungsarbeiten in Mehrwohnungshäusern - Investitionszuschuss	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Sanierung	

17

14	Einbau von Sonnenschutzeinrichtungen in Wohnungen- Investitionszuschuss	Privat	Objekt	Einbauten	
15	Erhöhung des Wohnkomforts- Investitionszuschuss	Privat/ Unternehmen/ Non Profit	Objekt		
16	Einbau von Sicherheitstüren in Wohnungen- Investitionszuschuss	Privat	Objekt	Einbauten	
17	Errichtung von Mietwohnungen- Investitionszuschuss für Leistbarkeit	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Miete
18	Errichtung von Eigentumswohnungen- Förderdarlehen, Kredit	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Eigentum
19	Errichtung von Eigentumswohnungen- Investitionszuschuss für Kleinbaustellen	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Eigentum
20	Errichtung von kommunaler Infrastruktur- Investitionszuschuss	Unternehmen		Neubau	
21	Errichtung von Mietwohnungen- Förderdarlehen für Leistbarkeit, Kredit	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Miete
22	Errichtung von Mietwohnungen/ Heimplätzen- Förderdarlehen, Kredit	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Miete
23	Errichtung von Mietwohnungen/ Heimplätzen- Investitionszuschuss für Kleinbaustellen	Unternehmen/ Non Profit	Objekt	Neubau	Miete

18

Weitere für den Wohnbau relevante Förderungen sind teilweise bei anderen Kategorien wie z.B. der erneuerbaren Energie und Energieeffizienzmaßnahmen, oder bei der sozialen Hilfe zu finden. Hierbei geht es meistens um technische Förderungen, oder auch soziale Beihilfen.

Weitere wohnungsbezogene Förderungen, welche aber nicht in die Wohnförderungskategorien hineinfallen, am Beispiel Steiermark:

Förderungen Steiermark Soziale Hilfe:

- Sozialhilfe- Wohnen, Geldleistung; Stmk (Privat)
- Sozialhilfe- Wohnen, Sachleistung; Stmk (Privat)

Förderungen Steiermark erneuerbare Energie und Energieeffizienzmaßnahmen:

- Förderung von Energieberatungen und-konzepten (Privat/Unternehmen)
- Förderung von Heizkesseltausch – Sauber Heizen für Alle, Stmk (Privat)
- Förderung der kleinen und umfassend energetischen Sanierung (Privat / Unternehmen / öffentliche Einrichtungen)
- Förderung von Wärmepumpen (Privat / Unternehmen)
- Förderung von solarthermischen Anlagen (Privat / Unternehmen)
- .....

Förderungen Steiermark Familien und Kinder:

- Betreutes Wohnen (Privat / Non Profit)
- Betreutes Wohnen in Krisensituationen (Privat / Non Profit)
- Betreutes Wohnen von jugendlichen Familien (Privat / Non Profit)
- Betreute Wohngruppe (Privat / Non Profit)
- Familienähnliche Wohngemeinschaft (Privat / Non Profit)
- Kinder- und Jugendwohngruppe (Privat / Non Profit)
- Mutter-Kind-Wohnmöglichkeit (Privat / Non Profit)
- Wohngemeinschaft für Mutter mit Kind (Privat / Non Profit)
- .....

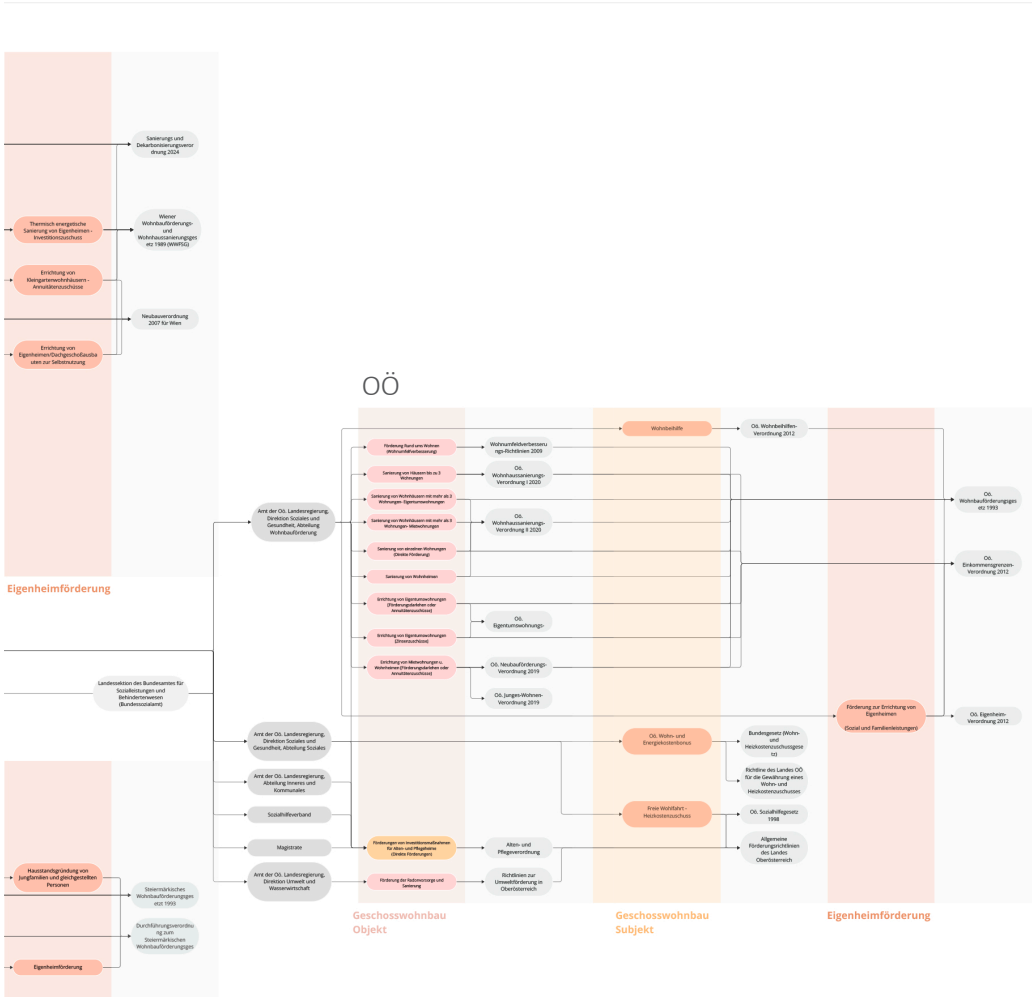
Förderungen Steiermark Pflege:

- Betreutes Wohnen (Privat / Öffentliche Einrichtungen)
- ...<sup>19</sup>

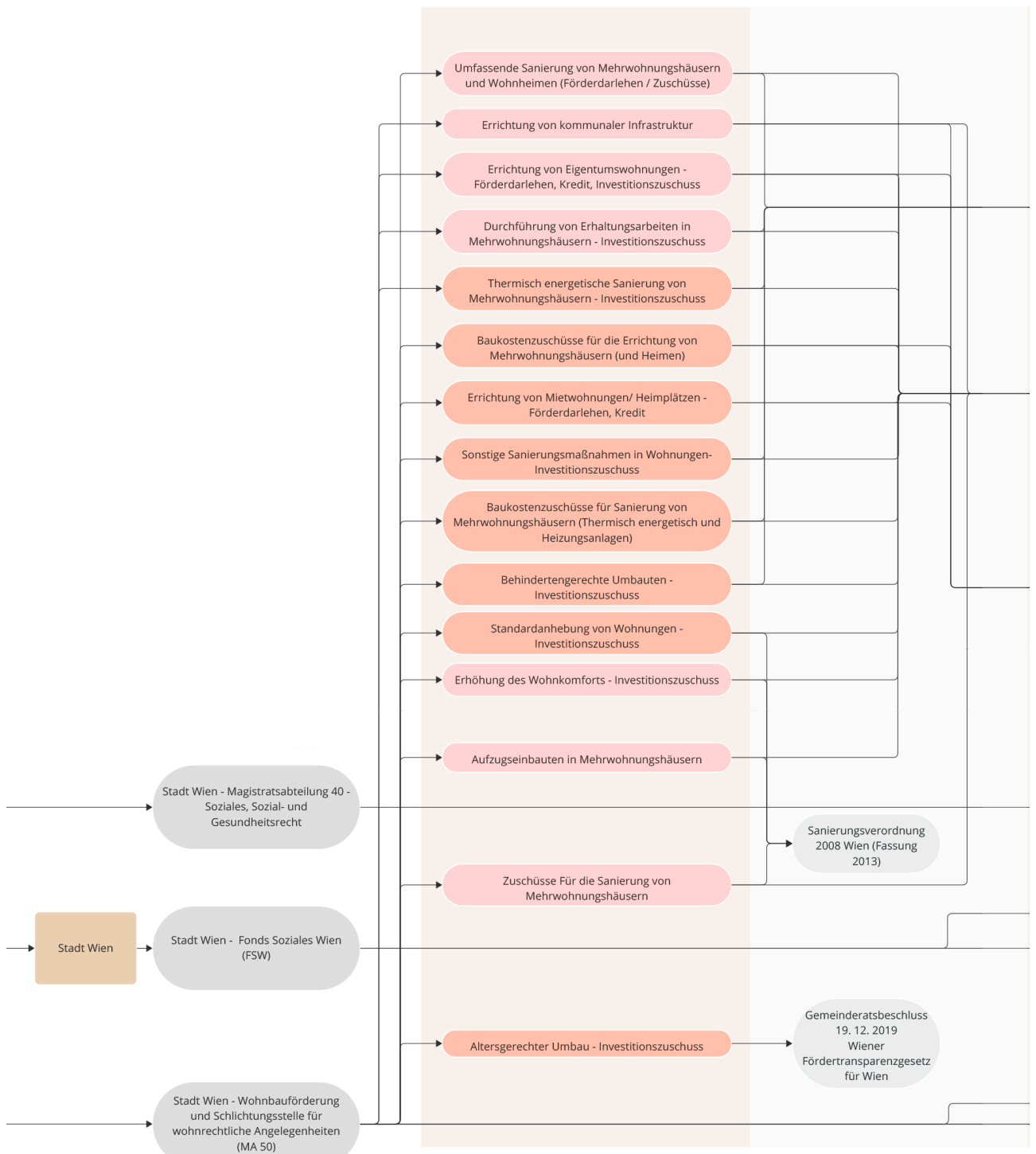
---

<sup>19</sup> Transparenzportal, So fördert Österreich, 2024.



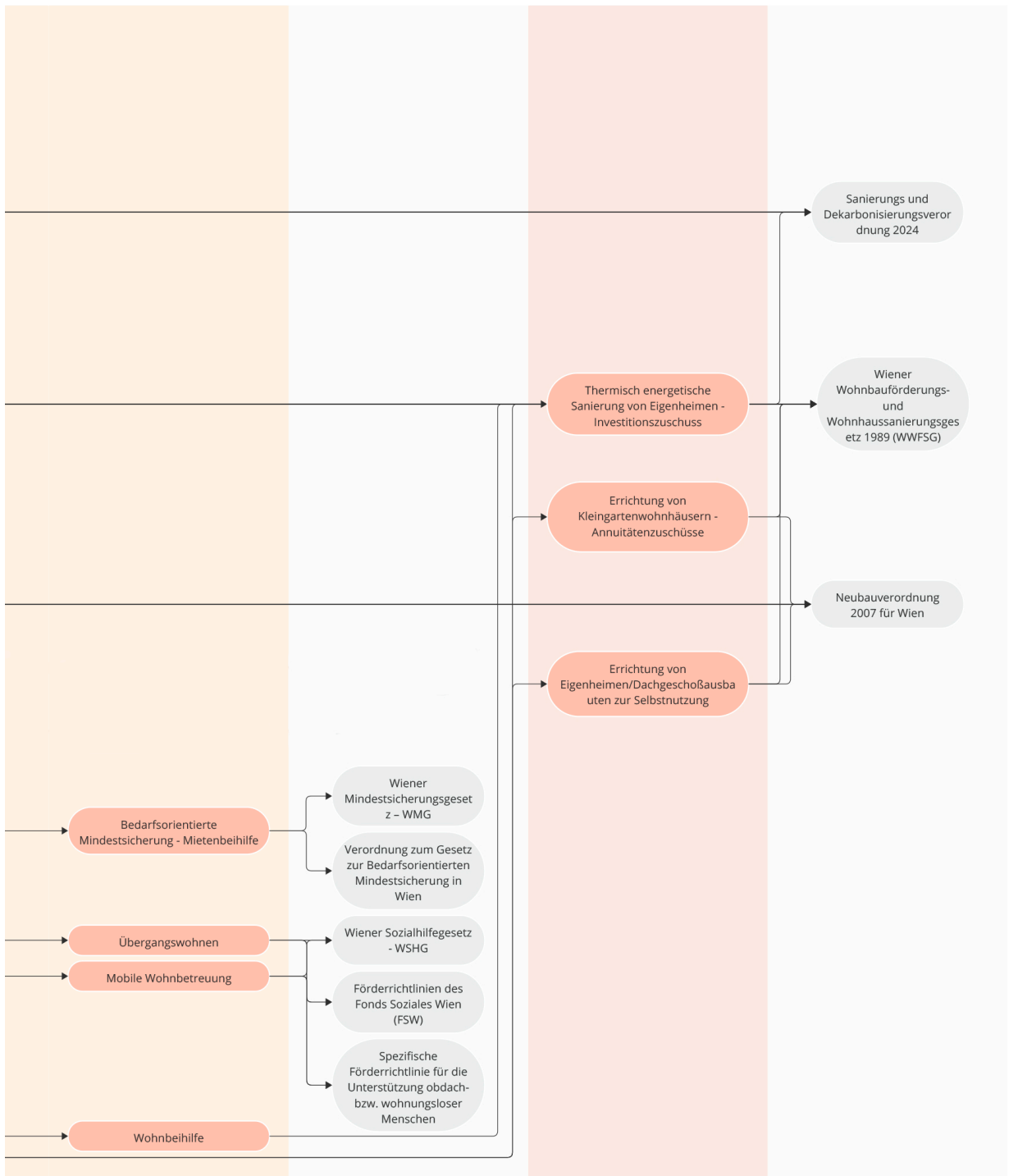


## Geschosswohnbau Objekt

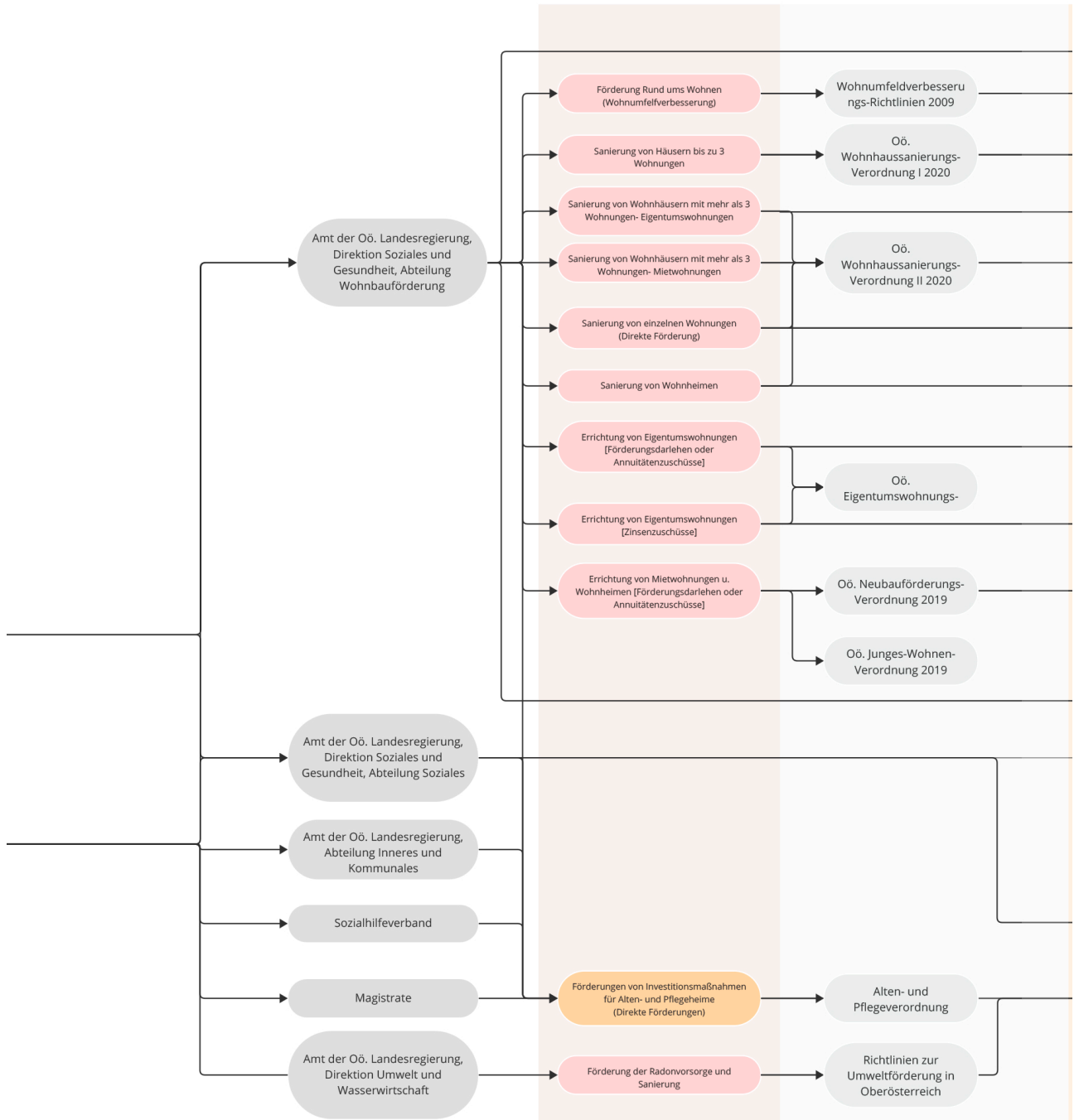


## Geschosswohnbau Subjekt

## Eigenheimförderung

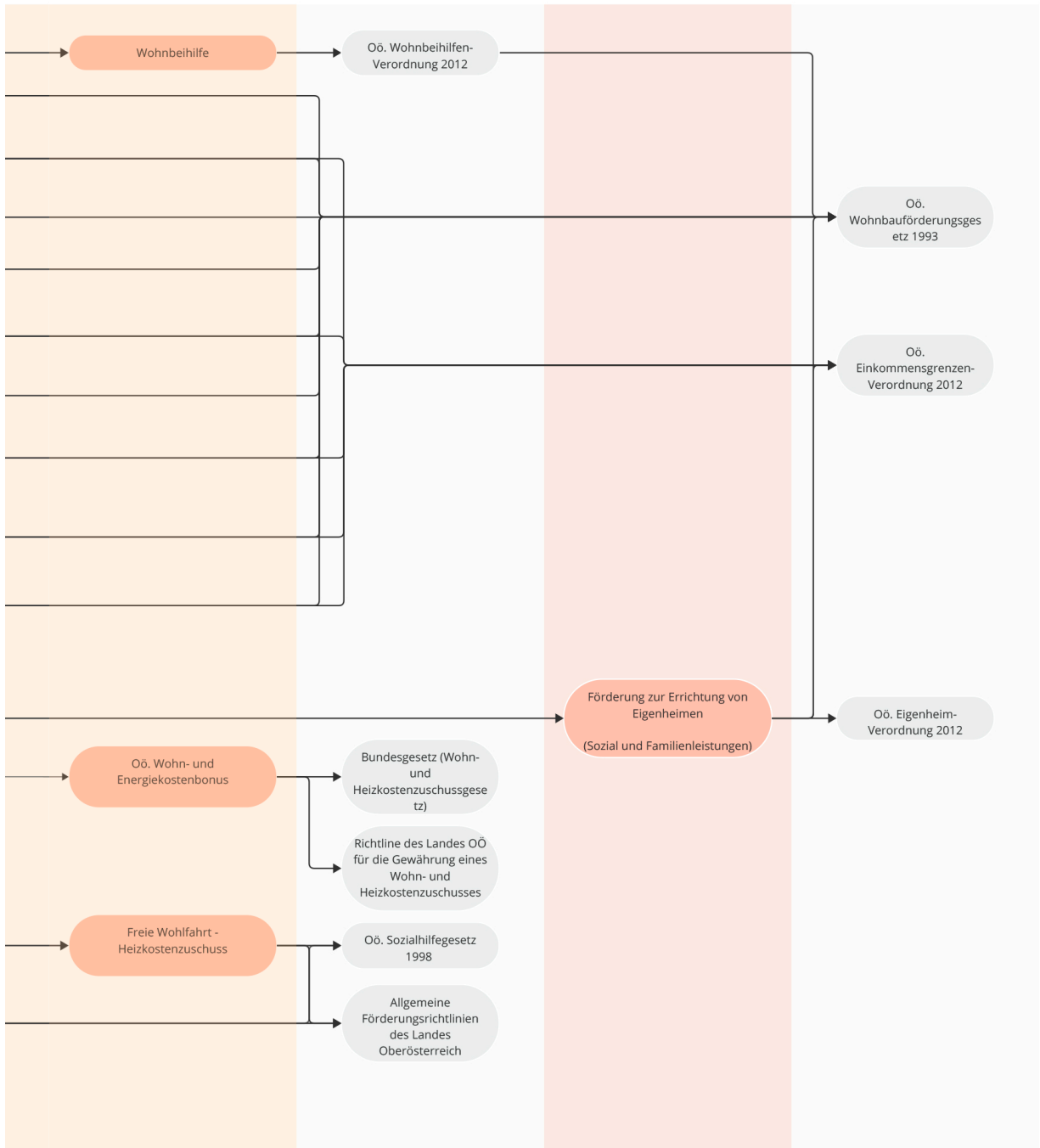


## Geschosswohnbau Objekt



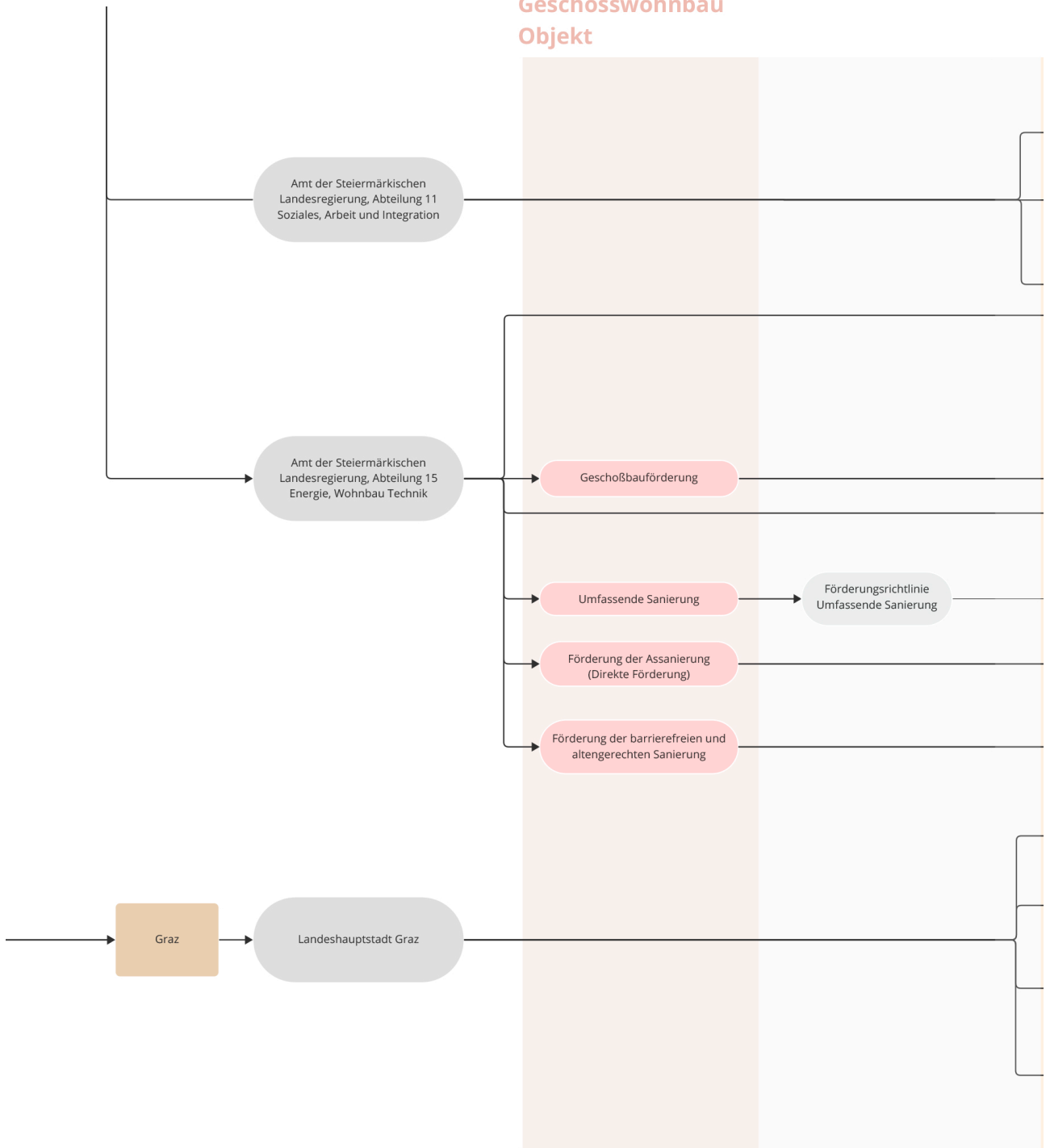
## Geschosswohnbau Subjekt

## Eigenheimförderung



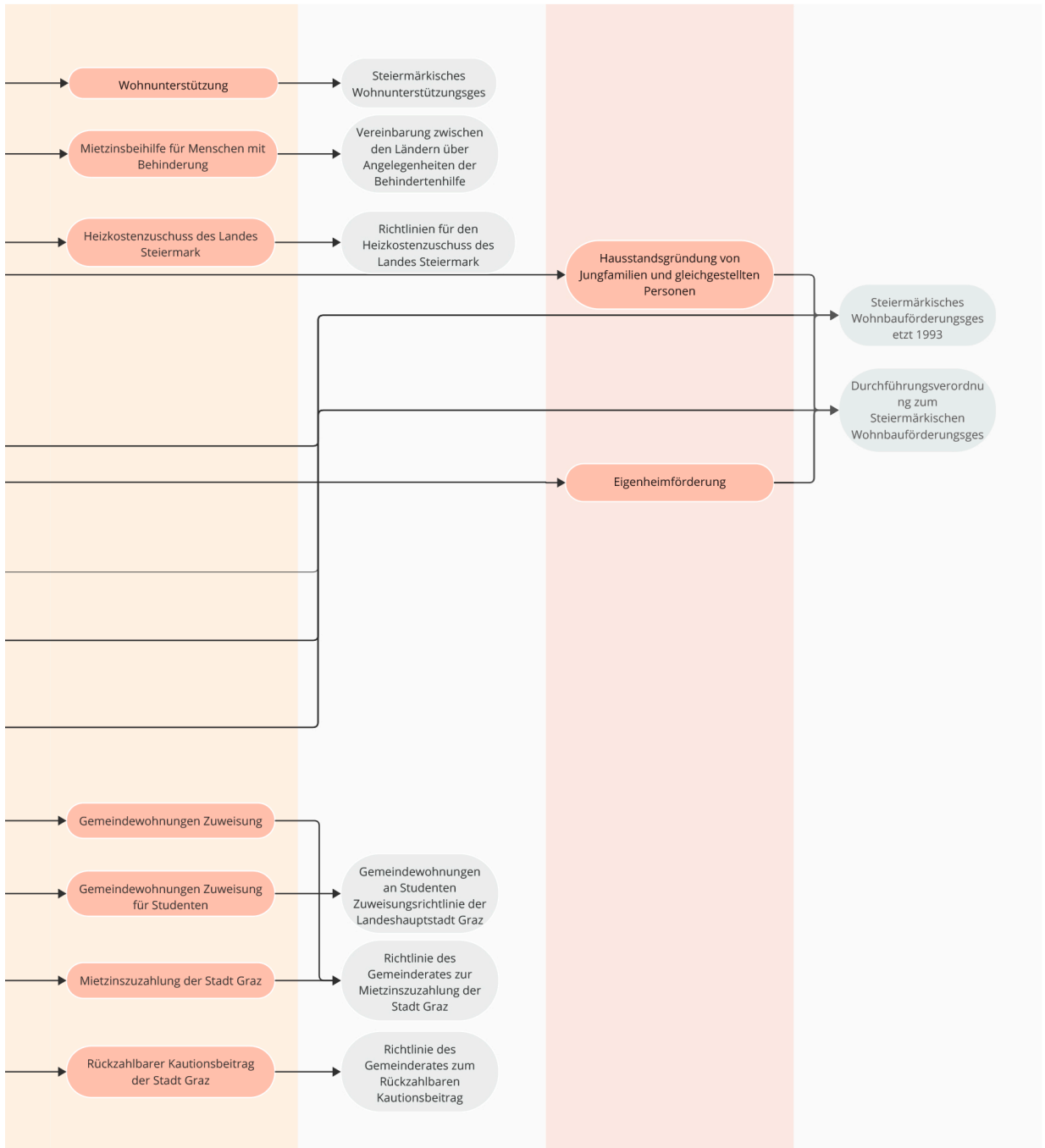
# OBERÖSTERREICH

## Geschosswohnbau Objekt



## Geschosswohnbau Subjekt

## Eigenheimförderung



# WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

## STIERMARK: WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1993

Das Wohnbauförderungsgesetz ist die wichtigste Rechtsgrundlage zur Wohnbauförderung in der Steiermark. Es bildet die Basis für alle objektbezogenen, vom Land vergebenen, Förderungen in der Steiermark. Diese Förderungen werden vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau Technik vergeben und beziehen sich, neben Verordnungen und Landesgesetzblättern, auf das Wohnbauförderungsgesetz. Dazu gehören sechs Förderungen, von welchen eine den Geschloßwohnbau betrifft, drei beziehen sich auf Sanierungen und zwei auf Wohnen und Eigentum.

Grundsätzlich werden folgende Bauvorhaben als förderberechtigt aufgelistet:

### I. Hauptstück

#### **Allgemeine Bestimmungen**

##### § 1

#### **Gegenstand**

„ (1) Das Land Steiermark fördert

1. die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen,
2. den Ersterwerb von Eigentumswohnungen,
3. die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,
4. den Wohnungserwerb im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und
5. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung. „<sup>20</sup>

Gefördert werden kann über verschiedene Mittel. Je nach Förderung sind diese unterschiedlich. Es können aber auch manchmal verschiedene, bzw. mehrere Förderungsarten gleichzeitig angewendet werden. Es gibt vier Möglichkeiten, Förderungsdarlehen, Annuitäten- und Zinszuschüsse, Förderungsbeiträge sowie Bürgschaften.

### II. Hauptstück

#### **Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen**

##### § 9

#### **Art der Förderung**

„ (1) Die Förderung kann bestehen

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen,
2. in der Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen,
3. in der Gewährung von Förderungsbeiträgen,
4. in der Übernahme von Bürgschaften.
5. (Anm.: entfallen) „<sup>21</sup>

„ (2) Die Förderungsarten können jede für sich allein oder nebeneinander gewährt werden. Eine Unterscheidung nach der Rechtsform und Art des Bauvorhabens ist zulässig. „<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> §1 Abs.1 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>21</sup> §9 Abs.1 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>22</sup> §9 Abs.2 S.1 Stmk. WFG 1993

Neben wirtschaftlichen, finanziellen und Ausstattungs- Voraussetzungen ist auch die Vergabe der Mietwohnungen eine Grundanforderung für die Förderung eines Projekts. Die Wohnungsvergabe muss immer nachvollziehbar sein. Auch müssen soziale Kriterien berücksichtigt werden.

## I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

#### § 3

#### **„ Grundsätze der Förderung**

*-die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.,<sup>23</sup>*

Zu Beginn des Gesetzes wird zuerst definiert, was unter den Gebäudetypen verstanden wird, und wie diese definiert sind. Hier finden sich auch gestalterisch relevante Punkte, die das Aussehen des geförderten Objekts beeinflussen können. Zur Definition einer Wohnung wird beschrieben, dass diese für sich abgeschlossen sein,- ganzjährig bewohnbar sein,- normal ausgebaut sein muss und eine Nutzfläche zwischen 30m<sup>2</sup>- maximal 150m<sup>2</sup> aufweisen soll. Eigenheime sind jedoch von dieser Flächenvorschrift ausgenommen. Zu diesen gibt es auch keine genaueren Angaben, als dass es entweder ein oder zwei Wohnungen haben kann. Gibt es zwei Wohnungen, muss mindestens eine vom Eigentümer bewohnt werden. Ein Wohnheim muss sowohl Wohnräume für einen regelmäßigen Aufenthalt, als auch sonstige Räume beinhalten, welche dem Verwendungszweck entsprechen.

## I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

#### § 2

#### **Begriffsbestimmungen**

*„ 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> und mit Ausnahme der Eigenheime nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; „<sup>24</sup>*

*„ 4. als Eigenheim ein Gebäude mit einer Wohnung oder zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist.,<sup>25</sup>*

*„ 5. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält.,<sup>26</sup>*

---

23 §3 Abs.2 S.5 Stmk. WFG 1993

24 §2 Abs.1 S.1 Stmk. WFG 1993

25 §2 Abs.4 S.1 Stmk. WFG 1993

26 §2 Abs.5 S.1 Stmk. WFG 1993

Als Nutzfläche gelten normalerweise alle Flächen, welche zu einer Wohnung oder einem Geschäftsraum gehören. Loggien, Balkone, Treppen, Terrassen oder Keller und Dachbodenräume zählen nicht dazu. Nur bei Wohnheimen werden auch die Gangflächen, welche Aufenthaltsräume erschließen, zu den Nutzflächen gezählt. Da die Förderung je nach Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden kann, könnten Wohnheime dadurch einen Vorteil haben. Kinderspielflächen werden bei Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Fixbetrag pro Wohnung gefördert.

## I. Hauptstück

### **Allgemeine Bestimmungen**

#### § 2

#### **Begriffsbestimmungen**

*„7. als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone. Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; „<sup>27</sup>*

## II. Hauptstück

### **Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen**

#### § 10

#### **Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen**

*„(2) Als Nutzfläche im Sinne des Abs. 1 gilt die Nutzfläche gemäß § 2 Z 7 ohne Loggien. Bei Wohnheimen sind mit Ausnahme der Treppenläufe einschließlich der Absätze (Podeste) sämtliche Gänge, Flure und dergleichen, die Aufenthaltsräume erschließen, dieser Nutzfläche zuzuzählen. „<sup>28</sup>*

*„(4) Die Errichtung und Ausgestaltung von Kinderspielflächen können im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Fixbetrag je Wohnung gefördert werden. „<sup>29</sup>*

Das Objekt muss aus mindestens drei Wohnungen bestehen und es darf keine freistehenden Eigenheime enthalten.

## III. Hauptstück

### **Förderung des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen**

#### § 22

#### **Erteilung der Zustimmung**

*„ 2. Das Bauvorhaben mindestens drei Wohnungen umfasst und keine freistehenden Eigenheime enthält,“<sup>30</sup>*

<sup>27</sup> §2 Abs.7 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>28</sup> §10 Abs.2 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>29</sup> §10 Abs.4 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>30</sup> §22 Abs.2 S.1 Stmk. WFG 1993

Es dürfen nur Gebäude saniert werden, deren Baubewilligung schon mindestens 30 Jahre zurück liegt. Ausnahmen gibt es jedoch für Fernwärmeanschluss, energiesparende Maßnahmen, Sicherheitsmaßnahmen und Ähnliches. Zur Ausführung der Wohnungen gelten nach der Sanierung die gleichen Anforderungen wie sie grundsätzlich für die angegebene Wohnungsdefinition gelten. Eventuell müssen also Wohnungen angepasst werden, damit sie z.B. zwischen 30m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup> haben. Ein weiterer, die Ausführung betreffender Punkt, ist die weitgehend anzustrebende Erhaltung des Erscheinungsbildes. Als Voraussetzung für die Förderung gilt noch die regelmäßige Verwendung der Wohnung. Es kann also keine Sanierungsförderung für Zweitwohnsitze bzw. nicht ständig bewohnte Wohnungen gewährt werden.

#### IV. Hauptstück

### **Förderung der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden**

#### § 23

#### **Förderungsvoraussetzungen**

*„ 1. die Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes muss mindestens 30 Jahre vor Einbringung des Ansuchens um Förderung der Sanierung erteilt worden sein, außer es handelt sich um „<sup>31</sup>*

*„ 2. bei umfassenden Sanierungen (§ 24 Abs. 2) und bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 24 Abs. 1 Z 7, 8 und 12 hat nach Durchführung der Sanierung die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> zu betragen und muss der bauliche Abschluss jeder Wohnung vorliegen. Von der 150-Quadratmeter-Beschränkung und der 30-Jahres-Frist gemäß Abs. 1 Z 1 ist der Eigenheimbereich im Falle der Schaffung von neuem Wohnraum ausgenommen. „<sup>32</sup>*

*„ 3. Die Planung und die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen sollen unter Beachtung der Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes erfolgen. „<sup>33</sup>*

*„ (2) Von der Förderung ausgeschlossen sind*

*2. Gebäude und Wohnungen, die nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen. „<sup>34</sup>*

---

31 §23 Abs.1 S.2 Stmk. WFG 1993

32 §23 Abs.1 S.8 Stmk. WFG 1993

33 §23 Abs.1 S.10 Stmk. WFG 1993

34 §23 Abs.2 S.3 Stmk. WFG 1993

Als räumliche Anforderungen für eine über diese Förderung unterstützte Wohnung gilt, dass sie eine ausreichende Größe für eine Familie mit Kindern aufweisen muss. Als förderbar gelten Personen, welche Ehegatten unter 35 sind oder Lebensgefährten bzw. Alleinstehende unter 35 mit Kind sind. Ebenfalls können schwer beeinträchtigte Menschen unter 35 oder Familien mit mehr als 3 Kindern die Förderung beziehen.<sup>35</sup> Die Förderung besteht entweder aus einem 5%igen Zinsenzuschuss für ein Darlehen oder der Übernahme der Bürgschaft. Unterschiede in der möglichen Fördersumme gibt es jedoch je nach Wohnungstyp. So gibt es mehr Unterstützung (bis 22.500€) für den Kauf von einem nicht geförderten Eigenheim, weniger Unterstützung (bis 15.000€) für den Ersterwerb einer geförderte Neubauwohnung und noch weniger Unterstützung (bis 7.500€) für Wohnungserwerb, Eigenheimbau oder Sanierungsmaßnahmen.<sup>36</sup>

## V. Hauptstück

### **Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen**

#### § 35

#### **Förderungsvorraussetzungen**

*„(2)Die Förderung kann gewährt werden, wenn der Erwerb der ersten gemeinsamen Wohnung, die eine für die Benützung durch eine Familie mit Kindern ausreichende Größe aufweist, innerhalb des Landes nicht länger als ein Jahr zurückliegt. „<sup>37</sup>*

*„Familien mit drei oder mehr Kindern und Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 sowie Förderungswerber, die schwer behindert sind (mindestens 80 % Erwerbsminderung) und das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind Jungfamilien bei der Förderung der Hausstandsgründung gleichgestellt. „<sup>38</sup>*

---

<sup>35</sup> §2 Abs.13 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>36</sup> Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Energie, Wohnbau Technik, Informationsblatt für die Förderung des Wohnungserwerbs im Rahmen der Hausstandsgründung... (Stand April 2018) Online im Internet: [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12838423\\_164947097/f174054b/Infotmationsblatt\\_04.2018.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12838423_164947097/f174054b/Infotmationsblatt_04.2018.pdf)

<sup>37</sup> §35 Abs.2 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>38</sup> §35 Abs.1 S.3 Stmk. WFG 1993

**FACTS:** - Sechs Förderungen:

- Geschößbauförderung
- Umfassende Sanierung
- Förderung der Assanierung
- Förderung der barrierefreien und altengerechten Sanierung
- Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleich gestellten Personen
- Eigenheimförderung

- Entwurfsrelevante Faktoren:

- Fläche von 30m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> für Wohnungen
- keine Flächenvorgaben für Eigenheime
- Für sich abgeschlossene Wohnung
- normale Ausstattung
- Muss ganzjährig bewohnbar sein (Heizung, Ausstattung,...)
- Objekte mit Eigentumswohnungen müssen aus min. 3 Wohnungen bestehen.
- In Bauvorhaben für Eigentumswohnungen darf es keine freistehenden Eigenheime geben
- Bei Sanierungen ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes anzustreben
- Anpassung der Wohnungen an die vorgegebene Wohnungsdefinition bei Sanierungen

# WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

## WIEN: WIENER WOHNBAUFÖRDERUNGS- UND WOHNHAUSSANIERUNGSGESETZ (WWFSG 1989)

In Wien gibt es das WWFSG, welches die Grundlage für mehrere objektbezogene Förderungen in Wien bildet. Dazu gehören 13 Förderungen, welche dem Geschloßwohnbau zuzuordnen sind, und 3 Förderungen, welche den Eigenheimbau unterstützen. Im Gesetz wird grundsätzlich geregelt, welche Anforderungen es gibt, wie die Vorgehensweise ist und was mit welchen Mitteln gefördert werden kann. Welche Förderungen es genau gibt, ist nicht enthalten. Es geht darum, die Rahmenbedingungen zu schaffen. Viele Punkte des WWFSG ähneln dem steirischen Wohnbauförderungsgesetz. Es gibt aber auch einige Unterschiede in der Strukturierung des Gesetzes und Punkte, die mehr oder weniger genau ausgeführt werden. Beispielsweise gibt es auch keine eigenen Regelungen zu Förderungen für junge Menschen.

Spannend ist, dass in Wien auch die Kleingartenwohnhäuser immer wieder erwähnt werden und auch gefördert werden können. Außerdem können auch Geschäftsräume und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur in geförderten Gebäuden mit gefördert werden.

### I. Hauptstück

#### **Wohnbauförderung**

##### § 1

*„ 1. (1) Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heime, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.*

*(2) Die Förderung kann auch umfassen:*

*a) Geschäftsräume in geförderten Gebäuden, wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als 100 Wohnungen die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes erstrecken kann. Auf geförderte Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel der geförderten Gesamtnutzfläche entfallen, wobei Räumlichkeiten für Einrichtungen der Stadt Wien für soziale Dienste im Sinne der geriatrischen Tageszentren nicht einzurechnen sind;*

*b) Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur. „<sup>39</sup>*

---

<sup>39</sup> §1 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

Die möglichen Förderungsarten unterscheiden sich nur minimal von denen in der Steiermark. Baukostenzuschüsse, Eigenmitteldarlehen, Unternehmensbeteiligungen und Zahlungen an Bausparkassen kommen in Wien noch dazu.

## I. Hauptstück

### **Art der Förderung**

#### § 7

*„ (1) Die Förderung im Sinne des I. Hauptstückes kann bestehen*

*1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,*

*2. in der Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinszuschüssen,*

*3. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,*

*4. in der Übernahme der Bürgschaft,*

*5. in der Gewährung von Eigenmitteldarlehen,*

*6. entfällt; LGBl. Nr. 7/2024 vom 7. Februar 2024,*

*7. in der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und*

*in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,*

*8. in der Leistung von Zahlungen an Bausparkassen. „<sup>40</sup>*

Die Wohnflächenobergrenze liegt bei 150 m<sup>2</sup>. Es gibt aber Ausnahmen für Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen. Diese dürfen auch größer sein. Auch wie in der Steiermark müssen die Wohnungen in sich abgeschlossen sein. Für Kombinationen mit Geschäftsräumlichkeiten gibt es aber auch hier Ausnahmen.

## I. Hauptstück

### **Wohnbauförderung**

#### § 2

*„ 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; sofern diese Wohnnutzflächen- höchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis ‚baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen“<sup>41</sup>*

---

40 §7 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

41 §2 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

Unter die geförderten Geschäftsräume können auch Einrichtungen für die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung fallen.

#### I. Hauptstück

##### **Wohnbauförderung**

###### § 2

*„ 2. als Geschäftsräume jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien,“<sup>42</sup>*

Ein Eigenheim darf zwar aus bis zu zwei Wohnungen bestehen, beide Wohnungen müssen allerdings im Eigentum bestehen. In Steiermark hingegen muss nur eine Wohnung vom Eigentümer benutzt werden.

#### I. Hauptstück

##### **Wohnbauförderung**

###### § 2

*„ 3. als Eigenheim ein Gebäude mit ein oder zwei selbständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die Eigentümer (Bauberechtigten) bestimmt sind. Ein Gebäude mit zwei Wohnungen gilt nur dann als Eigenheim, wenn an beiden Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird oder Baurecht besteht“<sup>43</sup>*

---

<sup>42</sup> §2 Abs.2 S.1. WWFSG 1989

<sup>43</sup> §2 Abs.3 S.1. WWFSG 1989

Neben den Wohn- und Schlafräumen dürfen bei Heimen auch andere Räumlichkeiten gefördert werden. Welche Räumlichkeiten das sind, wird auch definiert. Ebenfalls bekommen aber auch ähnliche Räumlichkeiten in anderen Gebäuden (welche keine Heime sind, z. B. Wohngemeinschaften) auch Förderungen wie Heime.

## I. Hauptstück Wohnbauförderung

### § 2

„ 5. als Heime

*a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften“<sup>44</sup>*

Die mögliche kommunale Infrastruktur, welche gefördert werden kann, soll den Bewohnern des jeweiligen Wohnbauprojekts zugutekommen. Sie kann verschiedenste Funktionen erfüllen und die Qualität des Wohnens durch zusätzliches Angebot heben.

## I. Hauptstück Wohnbauförderung

### § 2

„ 7. als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen, soweit sie zeitlich und räumlich in unmittelbarem baulichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit im Sinne dieses Gesetzes geförderten Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen und vorwiegend deren Bewohnern dienen“<sup>45</sup>

---

44 §2 Abs.5 S.1. WWFSG 1989

45 §2 Abs.7 S.1. WWFSG 1989

Geförderte Wohnungen dürfen nur an Personen vergeben werden, welche die Anforderungen erfüllen. Diese sind die Erfüllung bestimmter Einkommensklassen und die Voraussetzung, nur diese Wohnung als Hauptwohnsitz für die Erfüllung des Wohnbedürfnisses zu nutzen.

## I. Hauptstück

### **Begünstigte Personen**

#### § 11

„ (1) Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,  
1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und  
2. deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt. „<sup>46</sup>

## I. Hauptstück

### **Begünstigte Personen**

#### § 11

„ (2) Das höchstzulässige Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Z 2 beträgt grundsätzlich bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	25 500 Euro
2 Personen	38 000 Euro
3 Personen	43 000 Euro
4 Personen	48 000 Euro

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 2 800 Euro „<sup>47</sup>

Bei den finanziellen Grenzen gibt es jedoch Ausnahmen bei Wohnungen, welche von der Stadt Wien zugewiesen wurden. Auch für Geschäftsräume sind sie unerheblich.

## I. Hauptstück

### **Begünstigte Personen**

#### § 11

„ (5) Die im Abs. 2 und 3 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für eine von der Stadt Wien zugewiesene Wohnung, die eine geringere Anzahl an Wohnräumen und eine geringere Wohnnutzfläche aufweist als die bisherige Wohnung oder die bezogen auf die Kostenbelastung pro Quadratmeter Nutzfläche teurer ist als die bisherige Wohnung. Die Vergabe der bisherigen Wohnung erfolgt durch die Stadt Wien.

(6) Die Bestimmungen über begünstigte Personen gelten nicht für Geschäftsräume. „<sup>48</sup>

---

46 §11 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

47 §11 Abs.2 S.1. WWFSG 1989

48 §11 Abs.5 S.1. WWFSG 1989

Eine Definition der angemessenen Wohnnutzfläche wird bei der Bemessung für Eigenmittelerersatzdarlehen angegeben. Dieses beträgt für eine Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich dann für weitere Personen um einen jeweils kleiner werdenden Betrag.

## I. Hauptstück

### **Begünstigte Personen**

#### § 17

„ (2) Bei der Bemessung des Eigenmittelerersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.

(3) Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m<sup>2</sup>, für jede weitere um je 15 m<sup>2</sup>. Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, daß der an Hand der Haushaltsgröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden „<sup>49</sup>

Grundsätzlich müssen Bauprojekte vor der Förderungszusage nach ihrer ökologischen Qualität bewertet werden. Gebäude, welche aber kein Eigenheim, Kleingartenwohnhaus oder Dachbodenausbau sind, müssen zusätzlich auch in planerischen und ökonomischen Aspekten betrachtet werden.

## I. Hauptstück

### **Erledigung der Ansuchen und Anträge**

#### § 28

„ (1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind – ausgenommen bei Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf – die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten. Die Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf sind hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität zu bewerten, hinsichtlich ihrer planerischen Qualität nur dann, wenn auf benachbarten Liegenschaften gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien von einem Bauträger mehr als 10 Wohneinheiten für Förderungswerber gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 lit. a errichtet werden. „<sup>50</sup>

---

49 §17 Abs.2 S.1. WWFSG 1989

50 §28 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

Während es im ersten Hauptstück um die Wohnbauförderung im Allgemeinen geht, geht es im 2. Hauptstück um Förderungen für Sanierungsmaßnahmen. Hier werden zuerst Grundvoraussetzungen definiert. Ein Wohnhaus gilt als solches, wenn es nach der Sanierung noch zumindest zur Hälfte zum Wohnen dient. Für Wohnungen gibt es hier die Quadratmetergrenze zwischen 22 m<sup>2</sup>- 150 m<sup>2</sup>. Außerdem muss eine normale Ausstattung gegeben sein.

## I I. Hauptstück

### **Begriffsbestimmungen**

#### § 34

*„ 1. als Wohnhaus (Eigenheim) ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche nach der Sanierung mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen der Voraussetzung gemäß Z 2 entspricht;*

*2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 Quadratmetern und von höchstens 150 Quadratmetern „<sup>51</sup>*

*„ 3. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; „<sup>52</sup>*

Um eine Förderung zu bekommen, muss eine Sanierung für ein Gebäude auch wirtschaftlich sein. Gefördert wird nur, wenn es sich für die weitere Nutzung des Gebäudes auch im Vergleich mit den Neubaukosten rentiert.

## I I. Hauptstück

### **Förderungswürdige Objekte**

#### § 36

*„ 1. für Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden „<sup>53</sup>*

*„ c) bei denen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den allgemeinen*

*Bauzustand des Gebäudes, seine voraussichtliche Restnutzungsdauer, die mit der Sanierung verbundene Verbesserung der Bausubstanz, die Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechenden Neubaukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse im Vergleich zu den*

*ortsüblichen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar erscheint „<sup>54</sup>*

---

51 §34 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

52 §34 Abs.3 S.1. WWFSG 1989

53 §36 Abs.1 S.1. WWFSG 1989

54 §36 Abs.1 S.4. WWFSG 1989

Bei der Sanierung dürfen die Grundrisse der bestehenden Wohnungen verändert oder umgenutzt werden. So können z. B. Wohnungen zusammengelegt oder getrennt werden sowie andere Nutzungen zu Wohnnutzungen umgewandelt werden. (Teilungen unabhängig vom Nutzflächenausmaß). Auch der Zubau kann unter Sanierungen fallen.

## I I. Hauptstück

### **Sanierungsmaßnahmen**

#### § 37

*„ 7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,  
8. die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenausmaß, oder von sonstigen Räumen zur Schaffung von Wohnungen,  
9. die Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,  
10. die Änderung der Grundrissgestaltung zur Standardanhebung sowie Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit der Umstellung der Energieversorgung auf hocheffiziente alternative System „  
„ 13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau „<sup>55</sup>*

---

55 §37 Abs.7 S.1. WWFSG 1989

- FACTS:** - 16 Förderungen:
- Umfassende Sanierung von Mehrwohnungshäusern und Wohnheimen (Förderdarlehen / Zuschüsse)
  - Errichtung von kommunaler Infrastruktur
  - Errichtung von Eigentumswohnungen- Förderdarlehen, Kredit, Investitionszuschuss
  - Durchführung von Erhaltungsarbeiten in Mehrwohnungshäusern - Investitionszuschuss
  - Thermisch energetische Sanierung von Mehrwohnungshäusern- Investitionszuschuss
  - Baukostenzuschüsse für die Errichtung von Mehrwohnungshäusern (und Heimen)
  - Errichtung von Mietwohnungen/ Heimplätzen- Förderdarlehen, Kredit
  - Sonstige Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen- Investitionszuschuss
  - Baukostenzuschüsse für Sanierung von Mehrwohnungshäusern (Thermisch energetisch und Heizungsanlagen)
  - Behindertengerechte Umbauten- Investitionszuschuss
  - Standardanhebung von Wohnungen- Investitionszuschuss
  - Erhöhung des Wohnkomforts- Investitionszuschuss
  - Aufzugseinbauten in Mehrwohnungshäusern
  
  - Thermisch energetische Sanierung von Eigenheimen- Investitionszuschuss
  - Errichtung von Kleingartenwohnhäusern- Annuitätenzuschüsse
  - Errichtung von Eigenheimen/ Dachgeschoßausbauten zur Selbstnutzung

- Entwurfsrelevante Faktoren:
  - Fläche von 22m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> für Wohnungen
  - keine Flächenvorgaben für Eigenheime
  - Abgeschlossene Wohnungen (Außer bei Kombination mit Geschäftsräumen)
  - normale Ausstattung
  - Muss ganzjährig bewohnbar sein (Heizung, Ausstattung,...)
  - Geschäftsräume werden auch gefördert. Diese können auch Einrichtungen für Bewohner sein.
  - Förderung kommunaler Infrastruktur
  - Veränderungen bei Sanierung möglich (Zusammenlegen/ Trennen von Wohnungen)

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH WEGE ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT OÖ

„Wege zur Wirtschaftlichkeit“ gilt für alle Bauvorhaben nach der oberösterreichischen Junges Wohnen Verordnung und der Neubauförderungsverordnung. Darin werden genaue Bestimmungen bezüglich der Ausführung und Ausstattung von gefördertem Wohnbau erläutert.

Inhalt ist der Standardausstattungskatalog für die betreffenden Bauvorhaben. Hierbei wird in Empfehlungen und Pflichtvorgaben unterschieden. Ziel ist es, Projekte möglichst wirtschaftlich zu gestalten.

Zu den planungsspezifischen Pflichtmaßnahmen gehören eine maximale Raumhöhe von 258cm, Vorgaben zur Geschoßanzahl (mindestens 3 ), eine förderbare Mindestfläche von 600m<sup>2</sup>, mindestens 9 Wohneinheiten je Stiegenhaus, Verbot von Dachgärten, eine Mindesttiefe von 170cm bei Balkonen oder Loggien, und viele weitere Punkte.

- FACTS:** - Soll die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben steigern
- Es gibt Pflichtmaßnahmen und Empfehlungen
  - Gilt für geförderten Wohnbau und Junges Wohnen OÖ
  - Viele Planungs- und ausführungsspezifische Vorgaben, welche die Gestaltung und Struktur von Gebäuden beeinflussen.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Vgl. Land Oberösterreich, 2021

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

### STEIERMARKE HAUSSTANDSGRÜNDUNG VON JUNGFAMILIE

In der Steiermark werden junge Familien gefördert, indem sie für den Aufbau von Eigentum gefördert werden. Dies kann entweder ein Haus, eine Eigentumswohnung, Sanierungsmaßnahmen oder die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen sein. Je nach Art und Summe der Anschaffung kann dabei unterschiedlich viel Unterstützung ausbezahlt werden.

Eine ähnliche Förderung gibt es auch in NÖ. In OÖ werden Jungfamilien nur bei den Einkommensgrenzen der normalen Eigenheimförderung bevorzugt oder bei Mietwohnungen über die junges Wohnen-Initiative. In Wien gibt es keine Förderungen, die nur für junge Menschen sind. Es gibt kein österreichweites System für die Wohnraumförderung junger Menschen, die Regelungen sind von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich<sup>57</sup>

Außer über die Verteilung der Fördersumme auf bestimmte Bauvorhaben wird bei der Förderung allerdings wenig auf die Architektur Einfluss genommen, da ansonsten die gleichen allgemeinen Bestimmungen wie bei den anderen Förderungen gelten.

- FACTS:**
- 5 %Zinsenzuschuss für ein Darlehen / (Übernahme der Bürgschaft)
  - Mehr Unterstützung (bis 22.500€) für den Kauf eines nicht geförderten Eigenheims
  - Weniger Unterstützung (bis 15.000€) für den Ersterwerb einer geförderten Neubauwohnung
  - Noch weniger Unterstützung (bis 7.500€) für den Wohnungserwerb, Eigenheimbau, Sanierungsmaßnahmen
  - Ehegatten unter 35 oder Lebensgefährten / Alleinstehende unter 35 mit Kind oder Schwerbehinderte unter 35 oder Familien mit über 3 Kindern
  - Als Hausstands Gründung zählt der erstmalige Erwerb der notwendigen Räume und Möbel für die Familie
  - Ansuchen innerhalb eines Jahres nach Hausstands Gründung
  - Nur für Erwerb, Ausbau, oder Sanierung

---

<sup>57</sup> vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2018

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH OBERÖSTERREICH JUNGES WOHNEN INITIATIVE

Über diese Förderung wird Geschoßwohnbau gefördert, in denen dann junge Menschen, die in das Anforderungsprofil fallen, günstige Wohnungen mieten können.

Die Wohnbauten müssen genau wie alle anderen geförderten Wohnbauprojekte nach den Vorgaben der „Wege zur Wirtschaftlichkeit“ gebaut werden. Es gibt sonst keine spezifischen Vorgaben, welche eine bessere Wohnumgebung speziell für junge Menschen und Familien schaffen würden. Der Fokus der Förderung liegt darauf, extrem günstige Wohnungen mittels sehr hoher Wirtschaftlichkeit bereitstellen zu können. Eine sehr ähnliche Förderung in dieser Form gibt es auch in Niederösterreich.

Die Förderung geht an gemeinnützige Bauvereinigungen, gewerbliche Bauträger und Gemeinden. Die Förderungsdarlehen umfassen maximal 66% der Gesamtbaukosten, und werden mit 0,5% p.a. Verzinst.

In dem Gebäude dürfen nur förderbare Personen leben. Diese müssen die Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnen, und müssen wieder ausziehen, sobald die Bewohnerkriterien nicht mehr erfüllt sind. Beispielsweise wenn die maximale Länge des Mietvertrages oder das maximale Alter erreicht ist.

- FACTS:** -Förderung der Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen über ein Förderungsdarlehen
- Vorgaben für Wohnungsgrößen: Ein- Raumwohnung max. 30m<sup>2</sup> / Zwei- Raumwohnung max. 45m<sup>2</sup> / Drei Raum Wohnung max. 65m<sup>2</sup>
  - Zwei Drittel im Wohnhaus müssen Einraum- bzw. Zwei- Raumwohnungen sein
  - Vorgeschriebene Ausstattung: Bezugsfertige Ausführung mit Anschlüssen / Abstellbereich ist vorzusehen / Ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum / + Standardausstattungskatalog aus „Wege zur Wirtschaftlichkeit“
  - Mindestens 12 Wohnungen im Wohnhaus
  - Mietvertrag für maximal 8 Jahre ohne Verlängerungsmöglichkeit
  - Mietvertrag endet mit dem 35. Lebensjahres der Mieter.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> OÖ Junges Wohnen Verordnung 2019

## BETREUTES WOHNEN FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN

Das betreute Wohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen in geförderten Mietwohnungen. Oft wird es für die Mieter im Wohnhaus angeboten und organisiert. Das Konzept soll Selbstständigkeit und die Lebensqualität steigern, indem Personen länger in „normalen“ Wohnungen bleiben können. Dadurch wird auch die Unterbringung im Pflegeheim hinausgezögert. Nach dem Wohnunterstützungsgesetz kann es bei erfüllten Voraussetzungen Förderungen für die Miete und Betriebskosten geben, die Betreuung selbst wird nur über mobile Dienste angeboten. Dabei werden die Wahlserviceleistungen direkt von den Bewohnern mit den Leistungserbringern abgerechnet.

Für bestmögliche Wohnverhältnisse sollte das Gebäude bestimmte Anforderungen erfüllen. So müssen z. B. alle für die Bewohner zugänglichen Bereiche barrierefrei ausgeführt sein, ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 30 m<sup>2</sup> und eine Servicestelle vorhanden sein. Diese baulichen Vorschriften ähneln denen der Wohnheime. Da das Wohnhaus Lebensmittelpunkt der Bewohner sein soll und möglichst große Selbstständigkeit bieten soll, muss das Gebäude Teil einer Ortsgemeinschaft sein.

**FACTS:** -Altersgerechte Wohnsituation mit konkreter Betreuungsleistung

-Mindestalter 60 Jahre

-Die Bewohner erbringen eine nach ihrem monatlichen Einkommen errechnete Eigenleistung, um eine Wohnung zu mieten

-Mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 16 Wohneinheiten am Land und 32 in der Stadt

-Wohnungsgrößen mindestens 40m<sup>2</sup> für eine Person / 55m<sup>2</sup> für zwei Personen

-Bei Neubau Projekten muss jede Wohnung entweder einen Balkon, Loggia oder Terrasse haben

-Es sind überdachte Laubengänge notwendig, wenn der Zugang zu Gemeinschaftsraum etc., nur über Freiflächen möglich ist.

-Ausstattung der Wohnung: getrenntes Wohn- und Schlafzimmer, Kellerabteil oder Abstellraum, Küchenzeile<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2024,2.

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

### BARRIEREFREIES UND ALTENGERECHTES WOHNEN

In der Steiermark wie auch in andern Bundesländern, gibt es eine Förderung, über welche bestehende Wohnungen barrierefrei umgebaut werden können. Dafür gibt es finanzielle Zuschüsse, welche dazu beitragen sollen, dass Personen auch im Alter länger in ihren Wohnungen bleiben können.

- FACTS:**
- Förderung für Wohnungen und Wohnhäuser, für die Schaffung barrierefreier Wohnverhältnisse
  - Für barrierefreie Zugangs-, Wohn- und Schlafverhältnisse- und Ausstattung von Sanitäreinheiten
  - Die Förderung geht an MieterInnen oder EigentümerInnen einer Wohnung
  - Es werden bis zu 30% der Kosten übernommen.

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

### ÖBERÖSTERREICH MIET(KAUF)WOHNUNGEN/ ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Die Förderung geht an gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden, gewerbliche Bauträger, kirchliche oder soziale Institutionen und besteht aus einem mit 0,5% verzinnten Förderungsdarlehen für altersgerechte Wohnungen.

Die Vergabe von Altersgerechten Wohnungen hat ausnahmslos an Personen zu erfolgen, die ohne das Angebot einer altersgerechten Wohnung möglicherweise einen Heimplatz in Anspruch nehmen würden oder müssten. Dazu gehören Menschen ab einem Alter von 70 Jahren, Menschen ab 60 mit nicht altersgerechtem Wohnstandard oder Pflegebedarf und Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung.

- FACTS:**
- Bis zu 1050€ je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 15.000 Euro je Wohnung und 4.000 Euro je Freifläche
  - Maximale Wohnungsgrößen: 

Ein-Raumwohnung max.	35 m <sup>2</sup>
Zwei-Raumwohnung max.	50 m <sup>2</sup>
Drei-Raumwohnung max.	70 m <sup>2</sup>
Vier-Raumwohnung max.	85 m <sup>2</sup>
Fünf-Raumwohnung max.	95 m <sup>2</sup>
  - Maximal 8m<sup>2</sup> Balkon/ Loggia / Terrasse pro Wohneinheit
  - Grundversorgung von sozialen Diensten der Altershilfe ist bereitzustellen
  - Ein Lift muss entweder vorhanden sein, oder ein nachträglicher Einbau möglich
  - Altersgerechte Wohnungen müssen eine Loggia, oder überdachten Balkon haben.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> §2 Abs.2 S.1. OÖ. Neubauförderungs- Verordnung 2019

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN IN ÖSTERREICH

### FÖRDERUNG VON INVESTITIONSMASSNAHMEN FÜR ALTEN- UND PFLEGEHEIME IN OBERÖSTERREICH

Die Förderungen gehen an Sozialhilfeverbände, Städte mit Statut, Gemeinden oder kirchliche Orden. Sie ist für die Errichtung, Sanierung sowie Um- und Zubau von Alten- und Pflegeheimen gedacht. Dabei können die Förderungen je nach Projekt variieren. Es gibt keine allgemein gültige Regelung. Bei der Festlegung des Standortes für den Neubau eines Heimes ist insbesondere der Bedarf im Einzugsgebiet und die vorhandene regionale Infrastruktur zu berücksichtigen.

**FACTS:** -Verwendung der Fördermittel nach den Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.  
-50 % Finanzierung durch Darlehen der Wohnbauförderung (Annuitätenzuschüsse) im Ausmaß von höchstens 50% der förderbaren Gesamtbaukosten wobei 50 % der Normkosten (€105.000/Platz) nicht überschritten werden dürfen. <sup>61</sup>

---

*61 Transparenzportal, Förderungen von Investitionsmaßnahmen für Alten- und Pflegeheime, 2024.*



## TYPOLOGIE UND WOHNBAU

### WOHNBAUTYPOLOGIE IM WANDEL

Wohnungstypologie hat sich vor allem immer parallel zu den Veränderungen in der Gesellschaft entwickelt. Besonders im 20. Jahrhundert gab es viele Herausforderungen, auf welche die Wohnungsarchitektur reagieren musste. Durch die industrielle Revolution gab es einen enormen Anstieg der Stadtpopulation, wodurch eine Lösung für die so aufgekommene Wohnungsfrage gefunden werden musste. Ab diesem Punkt wurden immer weiter unterschiedliche Wohnformen und damit auch neue architektonische Typologien im Wohnungsbau geschaffen. Auch rechtlich gab es ab 1919 neue Entwicklungen, so wurde den Menschen z. B. das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung zugesprochen. Die staatlichen Regierungen in europäischen Ländern fingen also in dieser Zeit auch an, Verantwortung für den Wohnraum aller Bürger zu übernehmen. Der enorme Bevölkerungszuwachs konnte nur durch die Errichtung von Wohnanlagen im großen Stil bewältigt werden. Über die Zeit entwickelte und festigte sich daraufhin das Idealbild der in sich abgeschlossenen Familienwohnung. Dieses Ideal besteht auch bis heute noch, allerdings hat sich die Gesellschaft in der letzten Zeit wieder etwas mehr verändert. Dadurch gewinnt auch die Notwendigkeit der Weiterentwicklung neuer Wohnungstypologien wieder stark an Bedeutung. Einerseits gibt es eine Tendenz zur immer stärker werdenden Individualisierung der Gesellschaft. Gleichzeitig wächst aber auch das Bedürfnis nach Gemeinschaft. Um dem gerecht zu werden, werden Wohntypologien, welche beides gleichzeitig unterstützen können, wie z. B. das Clusterwohnen, immer wichtiger werden, um auf Wohnstrukturen, welche über die klassische Familie hinaus gehen, reagieren zu können.<sup>62</sup>

### FUNKTIONALE WOHNUNG

Die vorherrschende soziale Struktur in den 1920er Jahren war für 60 % der Menschen die Kleinfamilie mit ca. 4 Personen. So war klar, dass auch in der Grundrissentwicklung von Wohnungen viel dahingehend ausgelegt wurde. Es entwickelte sich eine neue Grundrisswissenschaft in der Architektur. Ziel war es als Architekt nicht mehr nur in Fluren und Zimmern zu denken, sondern selbst die Art, wie gewohnt wird, zu entwerfen. In der Zwischenkriegszeit wählte man daher wissenschaftliche Herangehensweisen, um die Grundrissplanung an objektive Faktoren zu knüpfen. Mittels Bewegungsstudien wurden Grundrisse auf möglichst kurze Wegstrecken optimiert. So ergaben sich Entwicklungen, wie das Ersetzen der Wohnküche durch rein funktionale Küchen, in welchen nur Essen zubereitet wurde und eventuell Hauswirtschaft betrieben wurde. Heute hingegen hat die Wohnküche wieder einen viel größeren Stellenwert erreicht und wird oft als Ort des Erlebnisses, mit dem Gedanken, Kochen als Hobby und Freizeitbeschäftigung anzusehen, beworben.

---

<sup>62</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 23.

Die Standarddraumaufteilung der Typologie dieser funktionalen Wohnung gliederte sich meistens in ein kleines Bad mit Innentoilette, eine funktionale Küche, ein Wohnzimmer, ein Elternschlafzimmer und kleine Kinderzimmer. Es gibt also eine klare Funktionszuweisung und Hierarchie für jeden Raum. Andere Nutzungen finden in dieser Wohnform eher schwer Platz. Das Arbeiten oder Lernen findet somit vorrangig außerhalb der Wohnung statt.<sup>63</sup>

## DIE HÄUFIGSTE WOHNTYPOLOGIE

Die Wohntypologie, welche sich aus den Entwicklungen der 1920er Jahre etabliert hatte, wurde auch noch nach dem Zweiten Weltkrieg sehr viel gebaut. Vor allem im sozialen Wohnbau ist sie oft anzutreffen, wobei deren Ausgestaltung bezüglich Größe, Ausstattung, etc. oft von Normen beeinflusst ist. Der Grund für die häufige Anwendung dieser Wohnungsart liegt einerseits am immer andauernden Wohnungsmangel in den Städten, andererseits auch an der sozialen Wohnform der Menschen. 95 Prozent der breiten Mittelschicht in den 1950er und 1960er Jahren war verheiratet. 90 Prozent dieser hatten auch Kinder. So ist es logisch, die meisten Wohnungen auch auf das familiäre Leben auszurichten. Mit anwachsendem Wohlstand und immer stärker werdender Individualisierung, sowie diverserer Bevölkerung mit unterschiedlichen bevorzugten Lebensweisen, wird diese Wohntypologie mit der Zeit an Bedeutung verlieren.<sup>64</sup>

## NEUE HAUSHALTSTYPEN

Seit 1980 sind aufgrund der sich verändernden Gesellschaft auch immer mehr neue Haushaltstypen neben der normalen Grundrisstypologie aufgetaucht. Bei neueren Projekten wird mehr Fokus auf die Errichtung lebendiger Quartiere gelegt, in welchen auch eine größere Durchmischung an Bewohnern bezüglich Einkommen, Herkunft, Alter sowie weiterer Faktoren berücksichtigt werden soll. Durch diese Vielfalt werden auch neue, vielfältigere Wohnformen und Grundrisse inspiriert. Es gibt Beispielprojekte, welche mit innovativen Methoden versuchen, neue Wohnformen zu ermöglichen. Es gibt z. B. Großwohngemeinschaften, Wohnungen mit unterschiedlichem Serviceangebot, Kleinwohnungen, welche jedoch über Gemeinschaftsflächen erweitert werden oder variabel veränderbare Grundrisse. Sehr häufig, besonders auch im geförderten Eigentumswohnbau, fällt auch die gehäufte Anzahl von Lofttypologien auf.

---

<sup>63</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 46.

<sup>64</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 47.

Diese bietet auf eine sehr einfache und grundsätzliche Weise eine große Flexibilität, welche wiederum verschiedene Haushaltsformen ermöglicht. Auch eine neue und mittlerweile schon relativ beliebte Wohnungstypologie ist das Clusterwohnen. Hierbei leben die Bewohner wie in einer WG-Struktur in eigenen individuellen Räumen, teilen sich aber gemeinschaftliche Flächen. Anders als bei einer WG bieten die privaten Wohnräume mehr Wohnkomfort und beinhalten teilweise auch private Bäder, wodurch auch sie mehr einer eigenen Wohnung ähneln, welche nur durch die Gemeinschaftsflächen erweitert wird. Diese Wohnform eignet sich also besonders gut für Menschen, welche zwar gerne gemeinschaftlich leben wollen, aber auch ihren privaten Wohnraum haben wollen. In Anbetracht der steigenden Anzahl von Einpersonenhaushalten wird auch in Zukunft ein hohes Potenzial bei dieser Wohnform liegen. Besonders auch für die wachsende Zahl älterer Menschen in der Gesellschaft kann dieses Konzept, mit der Wohngemeinschaft trotz Individualität, sehr interessant sein.

Leider sind diese Wohnformen noch relativ wenig, auch im Neubau, vertreten. Teilweise wird diese Entwicklung auch von den Wohnbauförderungen, welche noch eher auf die Normalgrundrisse ausgelegt sind, gebremst.<sup>65</sup>

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

Gemeinsam mit der allgemeinen Neuentwicklung vielseitiger Wohnbautypologien in den vergangenen Jahren kamen auch immer mehr Wohnkonzepte, welche auch gemeinschaftliche Flächen beinhalten, zum Vorschein.

Ein Gemeinschaftsraum ist ein Raum, in welchem verschiedenste Nutzungen stattfinden können. Er kann auch auf unterschiedlichste Weise in einem Wohngebäude eingebunden werden. Z. B. gibt es gemeinschaftliche Räume, welche nur bestimmten Nutzereinheiten zugeordnet sind, wie z. B. beim Clusterwohnen. Am häufigsten ist es aber so, dass der Raum irgendwo zentral, entweder im EG, DG oder als separater Baukörper positioniert ist, und allen Bewohnern des Wohnhauses sowie manchmal auch Externen, zur Verfügung steht.<sup>66</sup>

Die meisten Gemeinschaftsräume werden als frei nutzbare Räume für Veranstaltungen, Treffen und Feiern konzeptioniert. Sie sind dann größtenteils mit frei anordenbarem Mobiliar und einer Küche ausgestattet. Es gibt aber auch andere Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume. Diese können z. B. bestimmten Funktionen zugeordnet sein. In der Sargfabrik in Wien gibt es Gemeinschaftsflächen, welche als Hallenbad, Café-Restaurant, Kindergarten, Büros, Seminarzentrum und Dachgärten geplant wurden.

---

<sup>65</sup> Vgl. Kleefisch-Jobst/ Köddermann / Jung 2017, 48.

<sup>66</sup> Vgl. Bohn 2015,2.

Ebenso gibt es im „Wohnen mit Uns“ sehr vielfältig genutzte Gemeinschaftsräume. Die Bewohner können im eigens nur dafür gedachten Dachgeschoß Sauna, Bibliothek, Küche, Werkstätten, Gästearmaturen und Musikraum nutzen. Sind die Gemeinschaftsflächen bestimmten Nutzereinheiten zugeordnet, sind sie meistens als Wohnraum oder Kinderspielraum konzipiert und manchmal flexibel zu Wohnungen, trenn- oder zuschaltbar organisiert.

Am häufigsten kommen allerdings technisch-funktional genutzte Gemeinschaftsnutzungen vor. Diese sind die eigentlich immer im Geschoßwohnbau vorhandenen Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie der Müllraum. In manchen Fällen gibt es auch noch gemeinschaftlich nutzbare Waschräume, wobei diese auch eher selten sind.

## FLEXIBLE WOHNÄRÄUME

In der Architekturtheorie versucht man oft, Gebäude in Typologien einzuteilen, um ihren grundsätzlichen Charakter und Funktion sichtbar zu machen. Besonders beim Wohnbau gibt es aufgrund seiner langen Entwicklung und hoher Anzahl viele verschiedene Gebäudekategorien. Diese reichen von Einteilungen betreffend die Gebäudeform (Turm, Reihenhaus, ...) über Erschließungen (Laubengang, Treppenhaus, ...) bis hin zu den kleinsten Einheiten, den Wohnungen. Alleine bei den Wohnungsgrundrissen gibt es schon sehr viele verschiedene Möglichkeiten, welche einen enormen Unterschied für den Nutzer machen können. Unterschiedliche Wohnungstypologien können beispielsweise Wohnungen mit Fluren, zentralem Erschließungsraum, eingestellten Elementen oder nutzungs offenem Grundriss sein. Diese bieten natürlich verschiedene Vor- und Nachteile für die Bewohner. Durch manche Strukturen wird besonders die Verbindung zwischen den Räumen in den Fokus gestellt, während andere die soziale Interaktion, Privatheit oder Belichtung beeinflussen.<sup>67</sup>

In einer Zeit der immer weiter steigenden Wohnanforderungen und verschiedenartiger Mietern ist es wichtig, dass eine Wohnung, besonders eine Geförderte (wegen des sozialen Anspruches) ein hohes Maß an flexiblen Möglichkeiten bietet. Um das zu erreichen, gibt es verschiedene Mittel, wie verstellbare Raumteiler, wechselnd zuschaltbare Räume oder Raumänderungen durch bewegliche Wandteile, welche zum Einsatz kommen können. Solche Systeme erfordern oft einen Innenraum, welcher möglichst frei von statischen Funktionen ist. So ist es möglich, durch leichte Elemente nachträglichen Umbau einfach zu gestalten.

---

<sup>67</sup> Vgl. Heckmann/Schneider/Zapel 2018, 48.

Für zuschaltbare Räume oder zusammenlegbare Wohnungen ist es wichtig, die separate Erschließung für möglichst alle Varianten zu gewährleisten. Durch die zusätzlich notwendigen Türen und Erschließungswege ist gerade diese Möglichkeit im geförderten Wohnbau schwierig umzusetzen, da diese nicht zur normalen Ausstattung gehören und auch die Abgeschlossenheit der Wohnungen in Frage gestellt wird. Bei Wohnungen, welche sogar flexibel auf unterschiedliche Nutzungen an einem Tag reagieren (beispielsweise mit verschiebbaren Wandelementen) kann auch eine große Flächeneinsparung erzielt werden. Gibt es z. B. einen abtrennbaren Arbeitsbereich oder Küche, kann diese Fläche für eine andere Nutzung z. B. dem Wohnzimmer zu einer anderen Zeit zugeordnet werden und so doppelt genutzt werden. Auch nutzungsoffene Räume, welchen nur durch ihr Mobiliar eine Funktion zugeordnet wird, bieten auf einfache Weise flexible Möglichkeiten. Loftwohnungen bieten ebenfalls über dieses Prinzip eine große Flexibilität. Diese kommen im geförderten Wohnbau als flexible Grundrissform am häufigsten vor.<sup>68</sup>

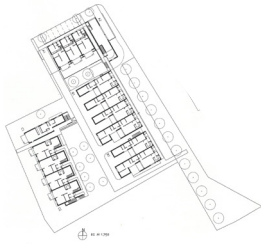
Bei der Definition einer Wohnung wird in den Förderungen der Bundesländer meistens eine bestimmte zu erfüllende Fläche und die Abschließbarkeit in sich selbst angegeben. Aufgrund dieser Abschließbarkeit kann es zu Einschränkungen flexibler Wohnungen kommen. Eine einfache Zuschaltung bzw. gemeinschaftliche Nutzung ist so oft nur bei Wohngemeinschaften möglich.

Bei Förderungen von Sanierungen gibt es in den Bundesländern jeweils unterschiedliche Vorschriften, welche sich auf die Flexibilität einer Wohnung auswirken können. In Wien wird z. B. explizit erwähnt, dass Wohnungen im Zuge einer Sanierung auch zusammengeschlossen oder getrennt werden können. Auch können andere zuvor nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume diesen zugeschaltet werden oder Zubauten in die Sanierung inkludiert werden. Ziel ist es, hier vor allem Maßnahmen zuzulassen, durch welche mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Durch die Möglichkeit der Förderung solcher Maßnahmen wird auch das Wohnen in älteren Gebäudebeständen leichter flexibel anpassbar.

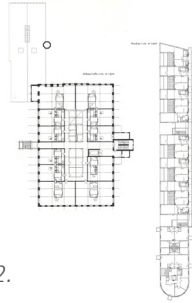
---

<sup>68</sup> Vgl. Heckmann/Schneider/Zapel 2018, 51.

## BEISPIELPROJEKTE



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.

P. 1. Siedlung Loig, Salzburg

P. 2. Tuchfabrik Schörgenhuberstraße Linz, OÖ

P. 3. Wien Ödenburger Straße

P. 4 Sargfabrik Wien 1996

P. 5 Altenwohnheim Floßlendstraße, Graz

P. 6 Wohnen mit uns! wohnen mit scharf!, Wien

P. 7 Junges Wohnen St. Pölten/ Baden

P. 8 Wohnmodell Deutschlandsberg Eschensiedlung

P. 9 wohnen an der Auhirschgasse, Linz

P. 10 Wohnhaus Wien, Heinrich Lefler- Gasse

P. 11 Wien Eibengasse

P. 12 Wohnanlage Mautner- Markhof- Gründe, Wien

# TYOLOGISCHE ANALYSE

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

Rechtsgrundlage der Förderungen:  
-Wohnbauförderungsgesetz Steiermark

Themen:

- Gemeinschaftsräume für Wohnheime
- Gemeinschaftliche Außenflächen bei Wohnhäusern sind Spielplätze
- Einzelfälle Gemeinschaftsräume bei gefördertem Wohnbau
- Gemeinschaftliche Nutzräume (Waschraum, Fahrradraum,...)
- Öffentliche Nutzungen

## GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN GEMEINSCHAFTSRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

§ 2

#### Begriffsbestimmungen

„7. als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;“<sup>69</sup>

Bezüglich Eigentumswohnungen gibt es keine bestimmte Regelung bezüglich Gemeinschaftsräumen. Zur geförderten Nutzfläche zählen nur die Fläche einer Wohnung oder Geschäftsraumes und die Nebenräume.

Wiener Wohnbauförderungsgesetz:

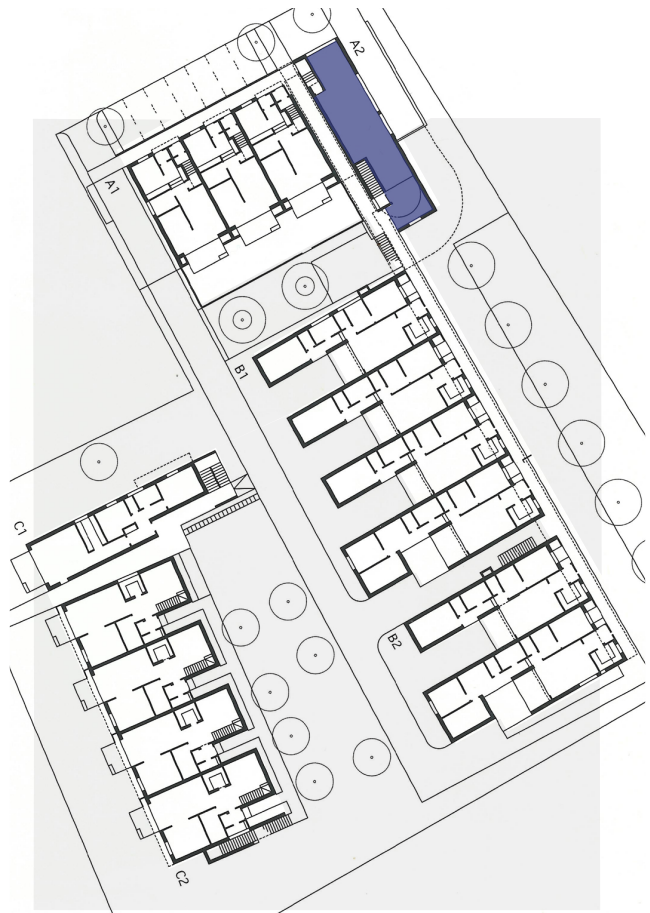
I. Hauptstück

### Wohnbauförderung

§ 2

„ 7. als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen,...“ „...und vorwiegend deren Bewohnern dienen“<sup>70</sup>

Es gibt die Möglichkeit der Förderung kommunaler Infrastruktur, welche der Bewohnergemeinschaft zugute kommen kann.



P. 1. Siedlung Loig, Salzburg

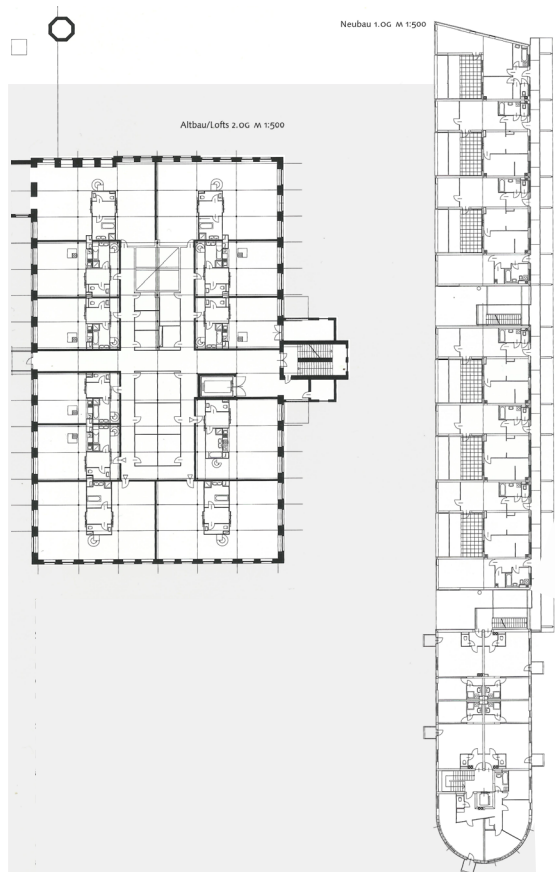
Ziel der Wohnanlage ist es, einfamilienhausähnliche Verhältnisse zu bieten. Dies wird über eine Laubengangerschließung, Dachterrassen und Gärten erzielt. Ungewöhnlich für geförderte Eigentumswohnungen gibt es hier auch Gemeinschaftsflächen für die Bewohner, durch welche auch eine zusätzliche Qualität, welche über die Einfamilienhausstruktur hinaus geht, geboten wird.

Bauträger: Gemeinn. Wohn- und SiedlungsgmbH,  
Salzburg

31 Wohnungen (58m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>) (2- und 3 Zimmer  
Wohnungen)

<sup>69</sup> §2 Abs.7 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>70</sup> §2 Abs.7 S.1. WWFSG 1989



P. 2. Tuchfabrik Schörgenhuberstraße Linz, OÖ

In der Tuchfabrik gibt es keine Gemeinschaftsräume, in den Erdgeschoßzonen sind allerdings öffentliche Nutzungen wie Büros und ein Supermarkt untergebracht, wodurch keine reine Wohnnutzung vorliegt.

Bauträger: Wohnvision GmbH, AREV Immobilien  
2 Baukörper (Altbau 22 Wohneinheiten und  
Neubau 47 Wohneinheiten)



P. 3. Wien Ödenburger Straße

Die einzigen Flächen, die bei diesem Projekt von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden könnten, sind der Innenhof und die Erschließungsflächen. Am wichtigsten bei dem Projekt ist die Individualität der Wohnungen.

Bauträger: Neues Leben  
17 Wohnungen (95m<sup>2</sup>-127m<sup>2</sup>) (Loftwohnungen)

## GEFÖRDERTE WOHNHEIME GEMEINSCHAFTSRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

§ 2

#### Begriffsbestimmungen

„ 5. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält; „<sup>71</sup>

II. Hauptstück

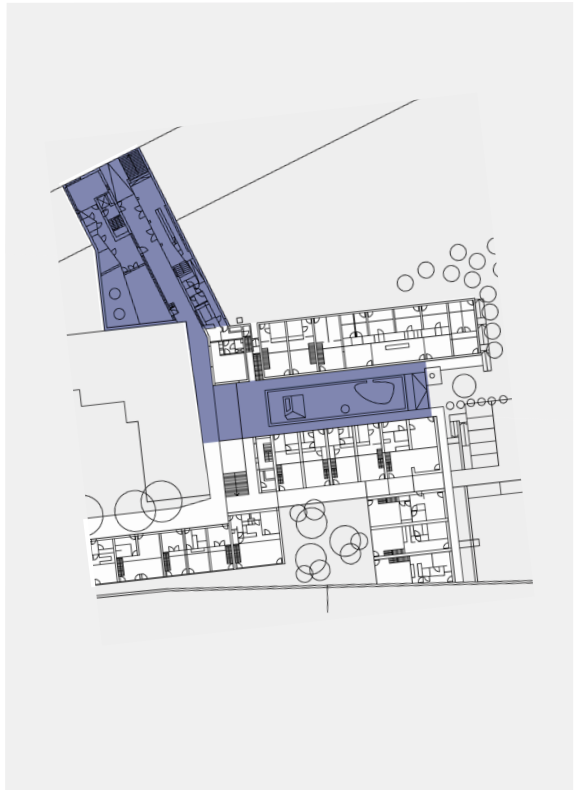
### Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen

§ 10

### Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen

„(2) Als Nutzfläche im Sinne des Abs. 1 gilt die Nutzfläche gemäß § 2 Z 7 ohne Loggien. Bei Wohnheimen sind mit Ausnahme der Treppenläufe einschließlich der Absätze (Podeste) sämtliche Gänge, Flure und dergleichen, die Aufenthaltsräume erschließen, dieser Nutzfläche zuzuzählen. „<sup>72</sup>

In einem Wohnheim ist, abgesehen von den Wohnräumen für den regelmäßigen Aufenthalt, auch das Vorhandensein von weiteren der Nutzung entsprechenden Räumen vorgesehen. So werden bei Wohnheimen auch gemeinschaftlich genutzte Räume gefördert. Dabei ist es unbedeutend welche Personengruppe in dem Wohnheim lebt.



P. 4. Sargfabrik Wien 1996

Bei der Sargfabrik in Wien wurde die Förderung für Wohnheime über einen Verein genutzt, um ein Wohngebäude schaffen zu können, welches auch viele gemeinschaftliche Flächen bietet.

Bauträger: VIL / Verein für integrative Lebensgestaltung

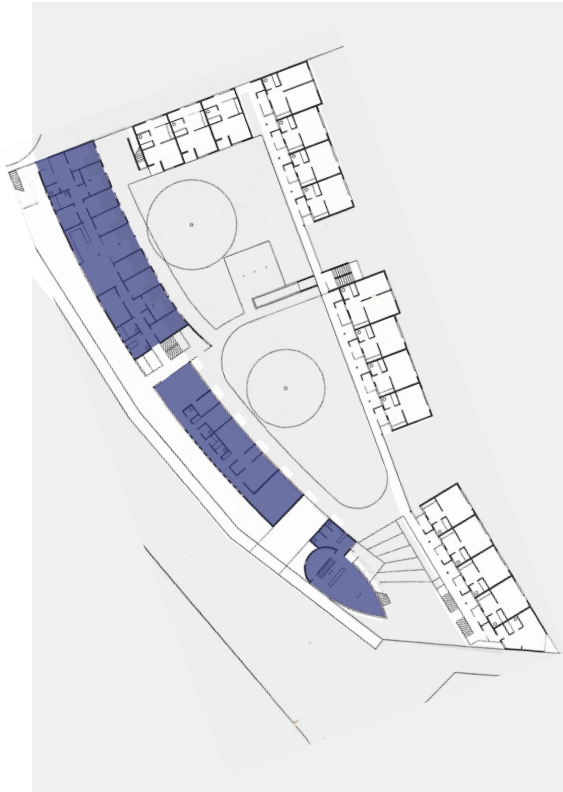
75 Wohnungen (45m<sup>2</sup>-145m<sup>2</sup>) (Heimeinheiten)

Nutzfläche: 7.570m<sup>2</sup>

1000 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfreiflächen

<sup>71</sup> §2 Abs.5 S.1 Stmk. WFG 1993

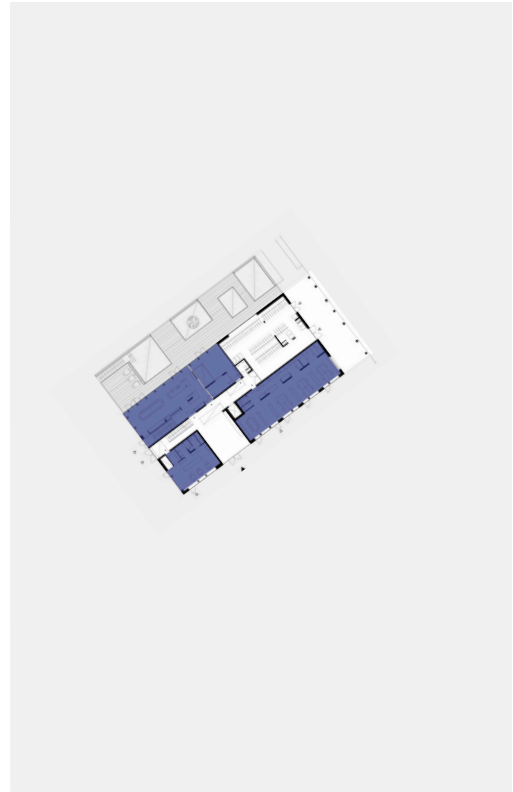
<sup>72</sup> §10 Abs.2 S.1 Stmk. WFG 1993



*P. 5. Altenwohnheim Floßlendstraße, Graz*

Der Park in der Mitte der Gebäudekomplexe ist öffentlich zugänglich, und öffnet sich in Richtung Mur. Da es ein Wohnheim ist, bekommt es die Förderungen für die der Nutzung entsprechenden Gemeinschaftsräume.

**Bauträger:** gem. Wohnungs- und Siedlungsbau-gesellschaft Neue Heimat Graz  
 41 1-Zimmer Wohnungen (34-42m<sup>2</sup>), 10 2-Zim-mer Wohnugen (58-61m<sup>2</sup>), Behindertenwohngemeinschaft 330m<sup>2</sup>.



*P. 6. Wohnen mit uns! wohnen mit scharf!, Wien*

Eines von zwei Gebäuden dieses Projekts, das „Wohnen mit uns!“ wurde ähnlich wie die Sarg-fabrik als Wohnheim für einen Verein geplant. Es beinhaltet 690m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen. Darunter z.B. eine Küche ,einen Kinderspiel-raum, Werkstätten, und multifunktionale Räu-me. Durch die vielen allgemeinen Angebote können die Wohneinheiten etwas kleiner sein.

**Bauträger:** Schwarzatal gemeinnützige Woh-nungs und Siedlungs Anlagen/ Baugruppe  
 „wohnen mit uns!“  
 41 Geschoßwohnungen, 10 Maisonettwoh-nungen, Gefördertes Heim (40 Wohneinhei-ten), Gemeinschaftsräume, Gewerbe

# JUNGFAMILIEN / HAUSSTANDSGRÜNDUNG

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

„ ...“

### II. Hauptstück

#### **Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen**

##### § 10

#### **Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen**

*„(4) Die Errichtung und Ausgestaltung von Kinderspielplätzen können im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Fixbetrag je Wohnung gefördert werden.“<sup>73</sup>*

Die Hausstandsgründung bezieht sich nur auf den individuellen Wohnraum einer Privatperson. Daher sind Förderungen für gemeinschaftlichen Raum grundsätzlich schwierig. Auch wird der Kauf einer Wohnung höher gefördert als der Neubau oder Umbau, wobei individuelle Planung weniger unterstützt wird. Gemeinschaftliche Kinderspielplätze werden nur im Geschosswohnbau gefördert und mitgefördert.

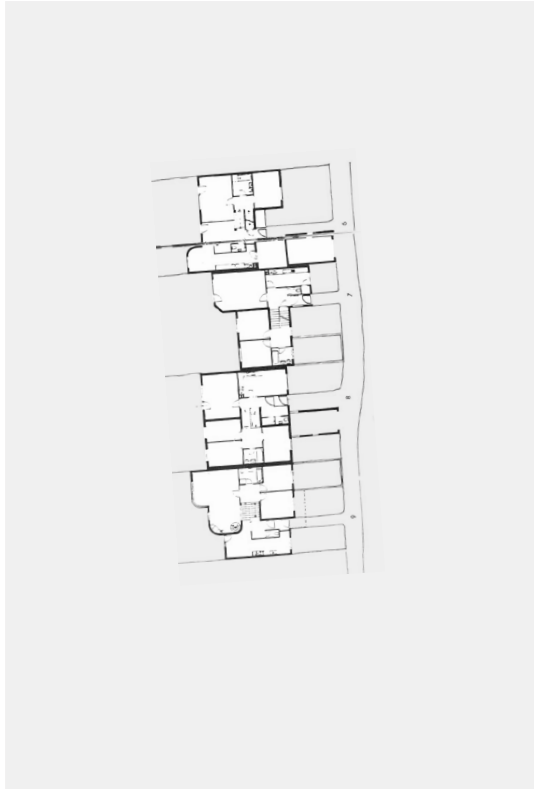


P. 7. Junges Wohnen St. Pölten/ Baden

Dieses Gebäude ist ausschließlich für junge Familien gemäß der „Junges Wohnen“ Förderung gedacht. In der Förderung sind eigentlich, abgesehen von Abstell- und Waschräumen, keine Gemeinschaftsräume inbegriffen. Dennoch gibt es bei diesem Projekt eine Gemeinschaftsküche und Terrasse im Erdgeschoß. Daneben wurde auch ein frei finanziertes Wohnprojekt gebaut, mit dem die Freiflächen und der Kinderspielplatz geteilt wird.

Bauträger: ALPENLAND Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
29 Wohnungen in beiden Objekten (bis max. 60m<sup>2</sup>)

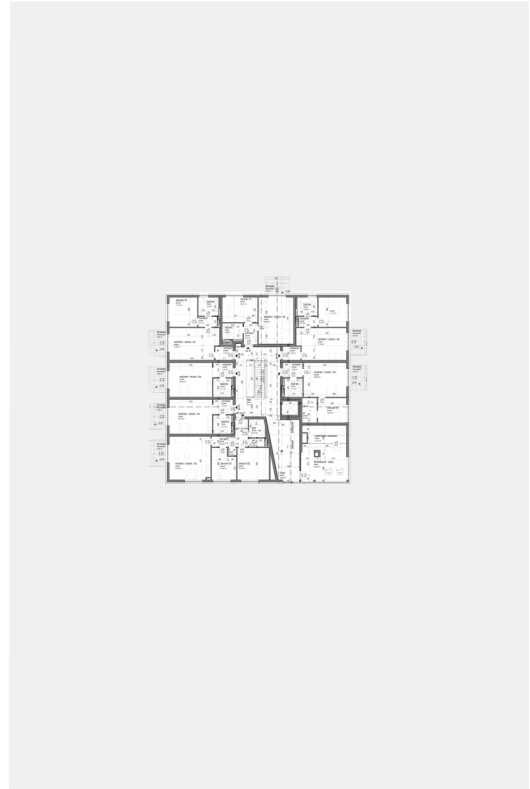
<sup>73</sup> §10 Abs.4 S.1 Stmk. WFG 1993



P. 8. Wohnmodell Deutschlandsberg Eschensiedlung

Dieses Projekt wurde zwar schon zwischen 1972 bis 1990 errichtet, weshalb die aktuellen Wohnbauförderungen nicht mehr gleich sind wie zur Erbauung. Zum Einsatz kamen bei dem Projekt viele verschiedene Förderungen, wie Eigenmittelerstattungsdarlehen, Annuitätzuschüsse und auch die Wohnstarthilfe für Jungfamilien. Es gibt zwar auch gemeinschaftliche Einrichtungen in der Siedlung, diese haben aber nichts mit den Förderungen zu tun.

Bauträger: Verein Wohnmodell Deutschlandsberg  
100 Wohnungen



P. 9. wohnen an der Auhirsgasse, Linz

Zwei von 11 Punkthäusern wurden bei diesem Projekt am Rand von Linz über die Junges Wohnen Initiative gefördert. Bis auf die Wohnungsgrößen ist zwischen diesen und den anderen Wohnhäusern nicht allzu viel Unterschied. Die Gebäude gliedern sich um einen gemeinsam benutzbaren Grünraum. Bis auf den Kinderwagenabstellraum gibt es keine Gemeinschaftsräume.

Bauträger: GWG Stadt Linz  
50 Wohnungen (Junges Wohnen)  
Wohnungsgrößen 29m<sup>2</sup>- 64m<sup>2</sup>

## GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN GEMEINSCHAFTSRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

§ 2

#### Begriffsbestimmungen

„7. als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; „<sup>74</sup>

Die Regelungen bezüglich den Mietwohnungen welche Gemeinschaftsräume betreffen, sind gleich wie bei den Eigentumswohnungen. Auch hier gibt es keine Vorgaben in der Stmk. Wohnbauförderung. Zur geförderten Nutzfläche zählen Gemeinschaftsräume nicht.

Wiener Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Wohnbauförderung

§ 2

„ 2. als Geschäftsräume jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien,“<sup>75</sup>

Geschäftsräume können auch den sozialen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung dienen und somit eine gemeinschaftsfördernde Funktion übernehmen.

<sup>74</sup> §2 Abs.7 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>75</sup> §2 Abs.2 S.1. WWFSG 1989

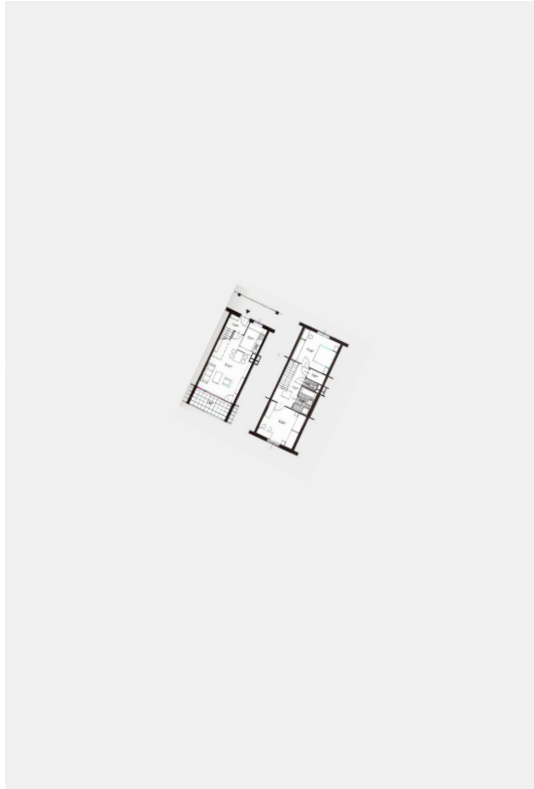


P. 10 Wohnhaus Wien, Heinrich Lefler- Gasse

Der Fokus bei diesem Projekt liegt auf der Nutzungsneutralität der einzelnen Wohnungen. Gemeinschaftlich nutzbar ist nur der Innenhof hinter dem Gebäude

Bauträger: Neues Leben

29 Wohnungen (65m<sup>2</sup>-84m<sup>2</sup>) (Geschoßwohnungen)



*P. 11 Wien Eibengasse*

Es gibt in der Wohnhausanlage soziale Einrichtungen, wie einen Kindergarten und eine Volkshochschule, die Wohneinheiten selber bleiben aber eher abgeschlossen und besitzen einen eigenen zugeordneten Garten. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen gibt es nicht.

**Bauträger:** Siedlungs-Union  
 150 Wohnungen (60m<sup>2</sup>-115m<sup>2</sup>) (Geschoßwohnungen, Maisonnetten, Atriumhäuser)



*P. 12 Wohnanlage Mautner- Markhof- Gründe, Wien*

Bei diesem Projekt steht zwar Flexibilität im Vordergrund, diese beschränkt sich aber eher auf die Wohnungen. Gemeinschaftliche Flächen gibt es nur im Außenbereich und auf Terrassen.

**Bauträger:** GEBÖS - Gemeinnützige Baugenossenschaft Österreichischer Siedler und Mieter  
 146 Wohnungen (77m<sup>2</sup> / 59m<sup>2</sup> / 52m<sup>2</sup>)



## TYOLOGISCHE ANALYSE

### FLEXIBLE WOHNÄRÄUME:

Rechtsgrundlage der Förderungen:

- Wohnbauförderungsgesetz Steiermark
- NÖ Wohnungsförderungsrictlinie
- Wiener Wohnbauförderungsgesetz

Themen:

- Flexibilität durch Loftwohnungen
- Weniger Flexibilität bei Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen
- Mitspracherecht bei der Planung
- Tausch zwischen Wohnungen bzw. Erweiterung von Wohnungen

# GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

## FLEXIBLE WOHNÄRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

„ ... “

### I. Hauptstück Allgemeine Bestimmungen § 2 Begriffsbestimmungen

„ 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> und mit Ausnahme der Eigenheime nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; „<sup>76</sup>

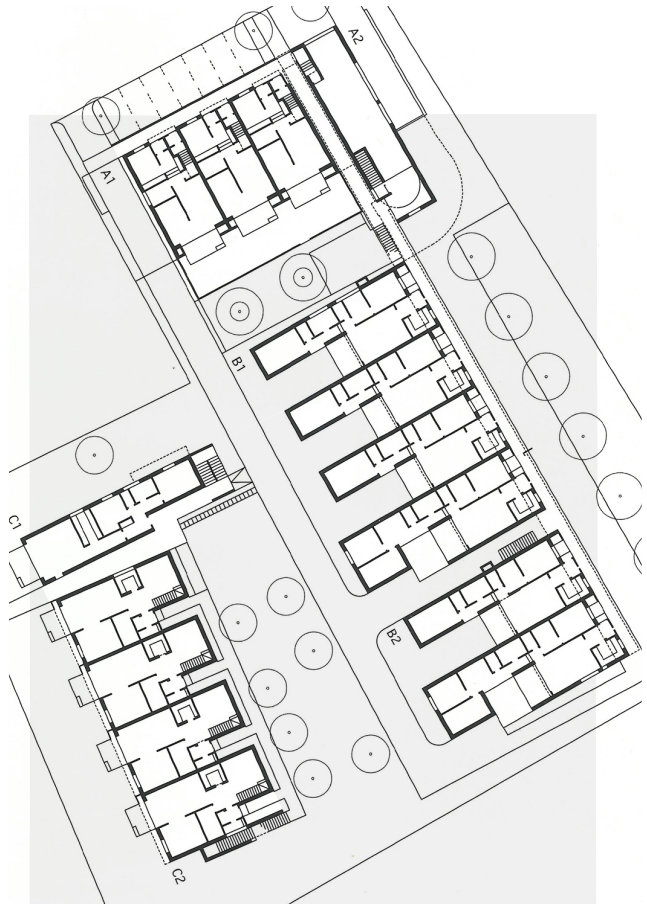
Für die Errichtung von Eigentumswohnungen gibt es grundsätzlich keine anderen Regelungen als für geförderte Mietwohnungen. Nur der Ersterwerb ist eigens geregelt. Durch die Definition einer Wohnung könnte es eventuell zu Einschränkungen der Möglichkeiten der flexiblen Planung kommen. So heißt es z.B. dass Wohnungen für sich abgeschlossen sein müssen.

Wiener Wohnbauförderungsgesetz:

### I. Hauptstück Wohnbauförderung § 2

„ ... sofern diese Wohnnutzflächenhöchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis , baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen “<sup>77</sup>

Bezüglich der möglichen Verbindung einer Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten ist in Wien etwas mehr Flexibilität gegeben.



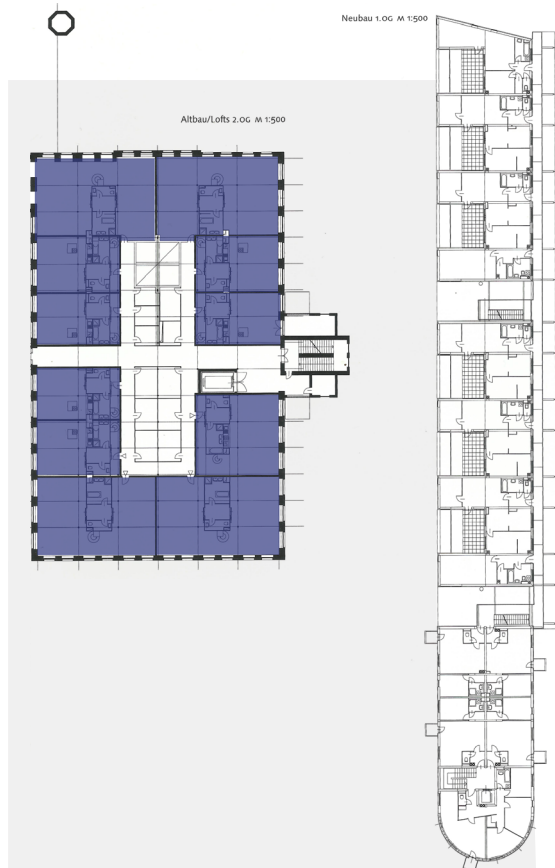
P. 1. Siedlung Loig, Salzburg

Da bei diesem Projekt das Ziel eher die einfamilienhausähnliche Struktur war, gibt es hier keine besonderen flexiblen Nutzungskonzepte. Die Wohnungen sind eher für sich abgeschlossen, und bieten ein Gefühl von Privatheit und Eigentum.

Bauträger: Gemeinn. Wohn- und SiedlungsgmbH, Salzburg  
31 Wohnungen (58m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>) (2- und 3 Zimmer Wohnungen)

<sup>76</sup> §2 Abs.1 S.1 Stmk. WFG 1993

<sup>77</sup> §2 Abs.1 S.1. WWFSG 1989



*P. 2. Tuchfabrik Schörghenhuberstraße Linz, OÖ*

Die Tuchfabrik in Linz besteht aus zwei Baukörper, ein länglicher Neubau und die bestehende Fabrikhalle. In diese Halle wurden Loftwohnungen geplant, welche von den Bewohnern selbst ausgebaut werden können. So wird eine große Flexibilität geboten, obwohl die Wohnungen grundsätzlich alle gleich und sehr einfach aufgebaut sind.

Bauträger: Wohnvision GmbH, AREV Immobilien  
 2 Baukörper (Altbau 22 Wohneinheiten und  
 Neubau 47 Wohneinheiten)



*P. 3. Wien Ödenburger Straße*

Die Wohnungen dieses Wohnhauses bieten Flexibilität durch die Loftwohnungen. Diese werden auch von mehreren Seiten belichtet, wodurch sehr viele Möglichkeiten für die Innenraumgestaltung bestehen. Auch sind die Wohnungen prinzipiell flächenmäßig erweiterbar, da eine höhere Raumhöhe besteht, in welche eine Zwischenebene eingezogen werden kann.

Bauträger: Neues Leben  
 17 Wohnungen (95m<sup>2</sup>-127m<sup>2</sup>) (Loftwohnungen)

## GEFÖRDERTE WOHNHEIME FLEXIBLE WOHNÄRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Allgemeine Bestimmungen

§ 2

#### Begriffsbestimmungen

„ 5. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält;“<sup>78</sup>

Bei Wohnheimen ist man als Bewohner nicht direkt Mieter einer Wohnung, sondern nur Nutzer einer Wohneinheit. Dabei ist nicht ganz klar, ob bei einem Wohnheim auch die Definition einer Wohnung mit den mindestens 30m<sup>2</sup> bis maximal 150m<sup>2</sup> gilt.

Über die Möglichkeit der Förderung zusätzlich nicht als Wohnraum geförderter Räume, kann eine allgemeine flexible Nutzung von diesen Räumen möglich sein.

Wiener Wohnbauförderungsgesetz:

I. Hauptstück

### Wohnbauförderung

§ 2

„ 5. als Heime

a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, ...“

„Den Wohnheimen gleichzuhaltend sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften“<sup>79</sup>



P. 4. Sargfabrik Wien 1996

Wohnungen sind nicht an sich flexibel. Der Tausch zwischen Wohnungen wäre aber theoretisch relativ leicht möglich. Auch konnten die Bewohner / Mitglieder des Vereins bei der Planung mitreden, und selbst bei der Größe und dem Ausbau der Wohnungen mitbestimmen.

Bauträger: VIL / Verein für integrative Lebensgestaltung

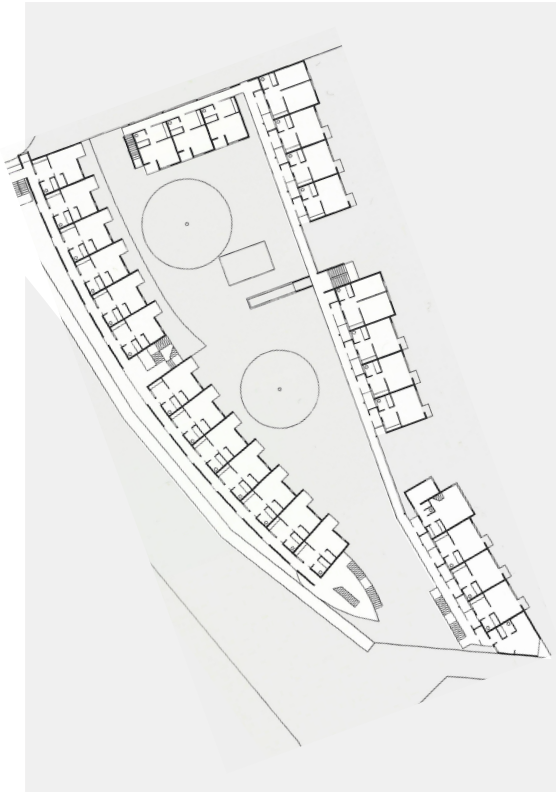
75 Wohnungen (45m<sup>2</sup>-145m<sup>2</sup>) (Heimeinheiten)

Nutzfläche: 7.570m<sup>2</sup>

1000 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfreiflächen

<sup>78</sup> §2 Abs.5 S.1 Stmk. WFG 1993

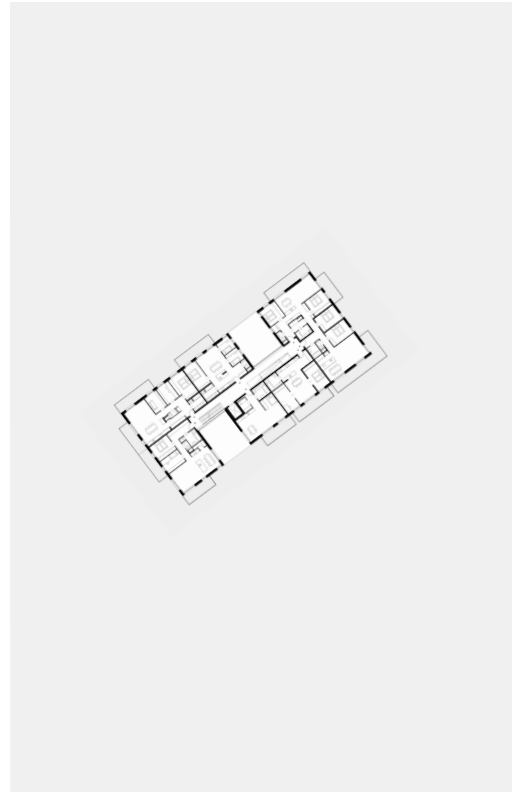
<sup>79</sup> §2 Abs.5 S.1. WWFSG 1989



*P. 5. Altenwohnheim Floßlendstraße, Graz*

Für dieses Projekt gibt es kein flexibles Raumkonzept. Die Wohneinheiten sind alle sehr ähnlich aufgebaut.

**Bauträger:** gem. Wohnungs- und Siedlungsbau-gesellschaft Neue Heimat Graz  
 41 1-Zimmer Wohnungen (34-42m<sup>2</sup>), 10 2-Zimmer Wohnungen (58-61m<sup>2</sup>), Behinder-tenwohngemeinschaft 330m<sup>2</sup>.



*P. 6. Wohnen mit uns! wohnen mit scharf!, Wien*

In diesem Gebäude gibt es viele Gemein-schaftsflächen, welche sich die Bewohner teilen. Deshalb sind die Wohnungen selbst etwas kleiner und bieten wenig flexible Mög-lichkeiten um das Wohnumfeld auf die eigen-ten Bedürfnisse abzustimmen. Beim Gebäude als Ganzes können sich die Bewohner jedoch stark einbringen.

**Bauträger:** Schwarzatal gemeinnützige Woh-nungs und Siedlungs Anlagen/ Baugruppe  
 „wohnen mit uns!“  
 41 Geschoßwohnungen, 10 Maisonettewoh-nungen, Gefördertes Heim (40 Wohneinhei-ten), Gemeinschaftsräume, Gewerbe

# JUNGFAMILIEN / HAUSSTANDSGRÜNDUNG

## FLEXIBLE WOHNÄRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

„...“

V. Hauptstück

### **Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen**

§ 35

#### **Förderungsvoraussetzungen**

„ (2) Die Förderung kann gewährt werden, wenn der Erwerb der ersten gemeinsamen Wohnung, die eine für die Benützung durch eine Familie mit Kindern ausreichende Größe aufweist, innerhalb des Landes nicht länger als ein Jahr zurückliegt. „<sup>80</sup>

Die räumliche Ausgestaltung betreffend, ist bei der Hausstandsgründung der Jungfamilien nur die Voraussetzung für eine „Familientaugliche“ Wohnung gegeben. Diese beeinflusst grundsätzlich nicht die Planung von flexiblen Wohnungen, welche gerade für Familien auf längere Zeit wichtig sind. Die Vergabesumme hängt jedoch davon ab, worin investiert wird. So bekommt man für den Kauf eines Eigenheimes oder geförderter Neubauwohnung mehr als für eine Sanierung, Baumaßnahmen oder Kauf einer älteren Wohnung. Bei den ersteren Varianten gibt es allerdings weniger Mitbestimmungsmöglichkeiten.

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie:

Abschnitt VI

### **Förderung des Wohnungsbaus**

§ 30

#### **Förderungshöhe**

„ die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m<sup>2</sup>; die Verbindung von 2 Wohnungen gemäß § 32 ist nicht möglich „<sup>81</sup>

Durch die fehlende Möglichkeit Wohnungen verbinden zu können, wird hier die Flexibilität der Wohnungen eingeschränkt.

<sup>80</sup> § 35 Abs. 2 S. 1 Stmk. WFG 1993

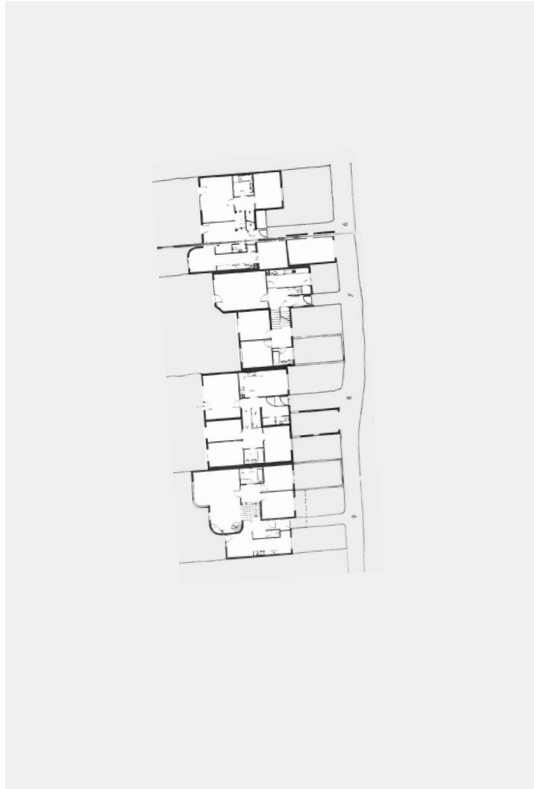
<sup>81</sup> § 30 Z. 3. c) NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019



P. 7. Junges Wohnen St. Pölten/ Baden

Flexibilität existiert durch leichte Trennwände, welche eventuell entfernt werden könnten. Die tatsächliche Erweiterung der Wohnungen ist allerdings nicht möglich. Es könnten nur Räume zu einem größeren Raum zusammengeschlossen werden. Da die Bewohner nur bis zu ihrem 35. Lebensjahr in der Wohnung bleiben dürfen, müssen diese allerdings ein gewisses Maß an Flexibilität an den Tag legen, da sie ihre Wohnsituation danach wieder verändern müssen. Die Wohnung selbst, erfüllt immer nur den selben Zweck für die selbe Personengruppe.

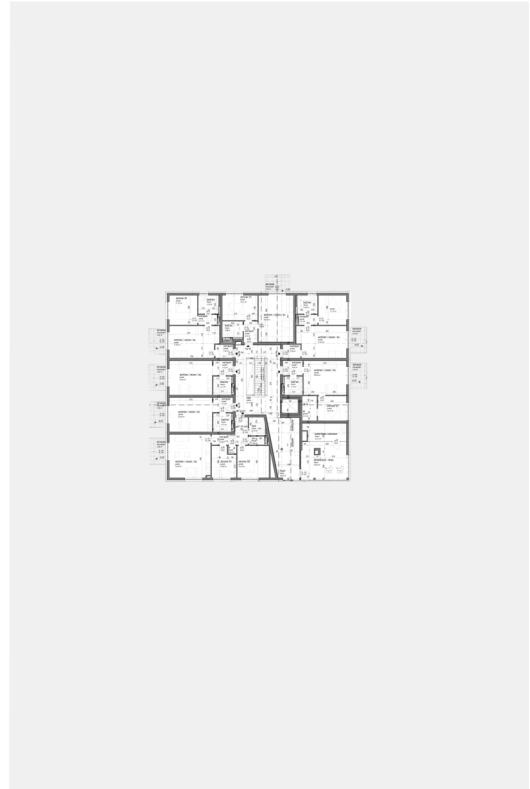
**Bauträger: ALPENLAND Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**  
29 Wohnungen in beiden Objekten (bis max. 60m<sup>2</sup>)



P. 8. Wohnmodell Deutschlandsberg Eschensiedlung

Bei diesem Projekt konnten die Bewohner vor dem Bau bei der Planung mitbestimmen, da das Projekt über eine Interessensgemeinschaft realisiert wurde, die auch viel mit Eigenleistung umsetzte. Aufgrund der Reihenhausstruktur und die auf die jeweiligen Bewohner abgestimmten Grundrisse, ist jedoch wenig Flexibilität möglich.

Bauträger: Verein Wohnmodell Deutschlandsberg  
100 Wohnungen



P. 9. wohnen an der Auhirschgasse, Linz

Aufgrund der teilweise sehr kleinen Wohnungen und kleinen Räumen ist nur sehr wenig Flexibilität innerhalb der Wohnung möglich. Die Wohnungen sind wahrscheinlich eher als Übergangswohnung für einen kürzeren Zeitraum für die jungen Familien gedacht.

Bauträger: GWG Stadt Linz  
50 Wohnungen (Junges Wohnen)  
Wohnungsgrößen 29m<sup>2</sup>- 64m<sup>2</sup>

# GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN FLEXIBLE WOHNÄRÄUME

Stmk. Wohnbauförderungsgesetz:

„ ...“

## I. Hauptstück Allgemeine Bestimmungen § 2 Begriffsbestimmungen

„ 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> und mit Ausnahme der Eigenheime nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; „<sup>82</sup>

Grundsätzlich gibt es kaum Regelungen, welche die Planung von flexiblem Wohnraum betreffen. Durch die Definition einer Wohnung ist allerdings eine maximale/mindeste Fläche angegeben. Außerdem muss eine Wohnung in sich abgeschlossen sein.

Wiener Wohnbauförderungsgesetz:

## I. Hauptstück Wohnbauförderung § 2

„ 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; sofern diese Wohnnutzflächen- höchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis ‚baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen“<sup>83</sup>



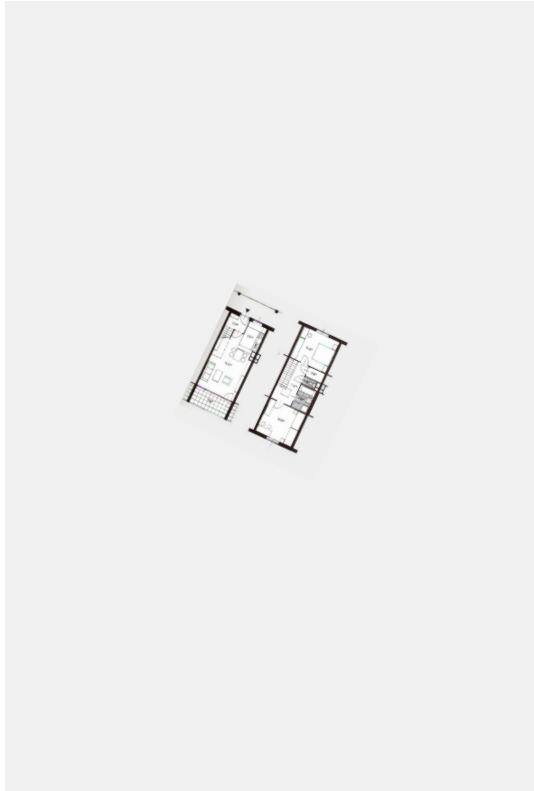
P. 10. Wohnhaus Wien, Heinrich Lefler- Gasse

Hier wird Flexibilität durch die Anordnung der Räume um einen zentralen Raum, welcher entweder innen oder außen sein kann, erreicht. Die Räume können über größere Schiebeelemente zu dem Raum angeschlossen, oder abgetrennt werden. Der zentrale Raum selbst kann zum Außenraum hin geöffnet oder geschlossen werden. Grundsätzlich wirken die Wohnungen durch die offene Blickverbindung sehr großzügig. Verschiedene Wohnungen können allerdings nicht flexibel miteinander agieren.

Bauträger: Neues Leben  
29 Wohnungen (65m<sup>2</sup>-84m<sup>2</sup>) (Geschoßwohnungen)

82 §2 Abs.1 S.1 Stmk. WFG 1993

83 §2 Abs.1 S.1. WWFSG 1989



P. 11. Wien Eibengasse

Dieses Wohnprojekt zeichnet sich durch eine siedlungsähnliche Struktur aus. Die Wohnungen bestehen aus kleinen Reihenhäusern, von welchen jedes einen kleinen Garten zugeordnet hat. Auch gibt es größere Bauteile, in welchen sich Maisonettewohnungen befinden. Alle Wohnungen legen eher Fokus auf Privatheit und bieten keine flexiblen Anpassungsmöglichkeiten. Auch die Raumeinteilung ist aufgrund der länglichen Form mit der Belichtung über die kurzen Flächen eher starr.

Bauträger: Siedlungs-Union  
150 Wohnungen (60m<sup>2</sup>-115m<sup>2</sup>) (Geschoßwohnungen, Maisonetten, Atriumhäuser)



P. 12. Wohnanlage Mautner- Markhof- Gründe, Wien

In dieser Wohnhausanlage gibt es viele verschiedene Grundrisstypen. Alle sind dabei so ausgelegt, zu einem gewissen Teil Flexibilität zu bieten. Dies geschieht z.B. über größere Schiebeelemente, durch welche Räume getrennt oder zugeschaltet werden können. Ein weiteres Konzept ist auch hier die Loftwohnung, in welcher „Räume“ als verschiebbare möbelartige Elemente platziert werden.

Bauträger: GEBÖS - Gemeinnützige Baugenossenschaft Österreichischer Siedler und Mieter  
146 Wohnungen (77m<sup>2</sup> / 59m<sup>2</sup> / 52m<sup>2</sup>)



## ORGANISATORISCHE ANALYSE

### WOHNBAUTYPOLOGIE VERSUS ORGANISATION DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Sieht man sich die Wohnbauförderung genauer an, erkennt man, dass sehr viele verschiedene Personengruppen unterschiedlich gefördert werden. Dabei geht es allerdings oft nicht nur um unterschiedliche Einkommensniveaus und darum, Wohnraum für weniger einkommensstarke Gesellschaftsgruppen zu schaffen. Unterschieden wird auch zwischen Alter, Familiensituation oder Gebäudeart und Miet- oder Eigentumsverhältnis. Vergleicht man aber Gebäude, welche mithilfe der verschiedenen Förderungen finanziert worden sind, gibt es kaum sichtbare Unterschiede. In den meisten Gebäuden könnten genauso gut auch Menschen aus anderen Gesellschaftsgruppen leben. Nur bei den Wohnheimen gibt es größere Unterschiede, sowohl in der Förderung als auch in der Gebäudetypologie. Wohnheime sind in der Förderung nicht exklusiv auf eine bestimmte Gruppe von Personen beschränkt. Durch die richtige Organisationsform, beispielsweise einen Verein, ist es so auch für die gleiche Gruppe Menschen möglich, Gemeinschaftsräume gefördert zu bekommen.

### ZUSAMMENHANG DER FÖRDERUNGEN UND DER TYPOLOGIE

Jedes Bundesland hat eigene Förderungen, welche sich auch merklich von einander unterscheiden. Wenn man verschiedene Gebäude aus unterschiedlichen Bundesländern, welche über diese Förderungen finanziert worden sind miteinander vergleicht, fallen allerdings kaum Unterschiede auf.

Auch wenn sich die Förderungen in den Bundesländern von einander unterscheiden, gibt es aber nur wenige Abweichungen bei entwurfsrelevanten Regelungen.

Die meisten entwerferischen Abweichungen sind eher bei kleineren Ausführungsunterschieden zu beobachten.

## WOHNHEIME

Bei Wohnheimen werden der Verwendung entsprechende Gemeinschaftsräume gefördert. Welche Verwendung das ist, ist dabei irrelevant. So ist es möglich über Vereine wie z.B. bei der Sargfabrik in Wien eine Heimförderung zu bekommen und Gemeinschaftsräume zu errichten, die den Nutzungswünschen der Bewohner entsprechen.

Dafür muss aber das System der Heimförderung über die Vereinsorganisation umgangen werden. Baut man einen geförderten Geschoßwohnbau mithilfe anderer Förderungen, ist die Förderung von Gemeinschaftsräumen nicht möglich. Die potenziellen Bewohner, sowie die von dem Gebäude zu erfüllenden Funktionen, sind aber in beiden Fällen dieselben. Der einzige Unterschied besteht in der Organisationsform der Gebäudeverwaltung.

## FREIFLÄCHEN

Kinderspielplätze werden mit einem Fixbetrag pro Wohnung gefördert, es gibt keine anderen Außenflächen für andere Personengruppen, welche auch gefördert werden könnten. (Z. B. Jugendtreffpunkt, Grillplatz, ..)

## EIGENHEIME

Für Eigenheime gibt es keine maximalen Flächenangaben, für Wohnungen im Geschoßwohnbau hingegen schon. Laut den Statistiken steigt die Wohnzufriedenheit vor allem auch mit zunehmender Wohnfläche. Gemeinsam mit anderen Faktoren, wie Gewohnheit oder Unabhängigkeit, ist dies erwartungsgemäß ein wichtiger Grund für die große Beliebtheit von Eigenheimen. Aber auch Wohnungen hätten bei größerer Fläche oft ein hohes Potenzial an gesteigerter Wohnzufriedenheit.

Eine größere Fläche könnte besonders bei Wohnungen auch relativ einfach über Gemeinschaftsflächen erzeugt werden.

## FÖRDERUNGEN FÜR JUNGFAMILIEN

Funktionell und auch grundsätzlich gibt es in diesem Bereich große Unterschiede zwischen den Förderungen der Bundesländer. Bei der Förderung junger Menschen steht sich beispielsweise die Hausstandsgründung in der Steiermark der Jungfamilienförderung in OÖ oder auch NÖ gegenüber. In Wien hingegen gibt es keine spezielle Förderung für Jungfamilien. Durch die unterschiedliche Art der Förderung entstehen so auch verschiedene Gebäudetypen. Die Hausstandsgründung bezieht sich auf die Förderung von Eigentum. Hier werden z.B. Eigenheime, Hausrat, Zubauten usw. gefördert. So entstehen eher kleinteilige und individuelle Wohnverhältnisse, welche auch langfristig von den Bewohnern genutzt werden können.

Bei der Jungfamilienförderung hingegen werden über Genossenschaften oder Unternehmen Wohnprojekte gefördert. Die gebauten Wohnungen werden exklusiv für Jungfamilien angeboten, und können auch nur so lange von diesen genutzt werden, solange die Anforderungen erfüllt werden.

Durch diese Regelung entsteht für eine Jungfamilie eine ganz andere Wohnsituation in OÖ als z.B. in der Steiermark.

Besonders bei der Junges Wohnen Initiative in OÖ und NÖ gäbe ist in der Förderung Verbesserungspotenzial. Die Förderung ermöglicht es zwar sehr günstigen Wohnraum für junge Menschen zur Verfügung zu stellen, diese sind aber nicht besonders qualitativ auf Jungfamilien zugeschnitten. Die Gebäude unterscheiden sich typologisch eigentlich nicht von anderem Geschoßwohnbau. Die Jungfamilie könnte daher ebenso gut in jeder anderen Wohnung leben und dafür eine Förderung bekommen, ohne dass dafür gesonderte Gebäude notwendig wären.

Da es schon eine eigene Förderung für Jungfamilien gibt, wäre es eigentlich sinnvoll, wenn diese auch spezifische Anforderungen für das Wohnen als Jungfamilie beinhalten würde. Z. B. könnte man gemeinschaftliche Spielräume oder Küchen fördern, wodurch wieder die eigene Wohnungsgröße reduziert werden könnte. Dies würde dem derzeitigen Trend zu weniger Bewohner pro Wohnung mit steigenden m<sup>2</sup> pro Person entgegensteuern.

Weiteres Verbesserungspotenzial läge auch in der Flexibilität. Nachträglicher Durchbruch / Zusammenschließungen von Wohnungen sind ausgeschlossen um die Förderung zu bekommen. Allerdings wäre gerade die Möglichkeit eine Wohnung erweitern zu können ein großer Vorteil für Familien.

## GENOSSENSCHAFTEN UND GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

In Österreich gibt es einen sehr hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen. Die Wohnungen werden an die Mitglieder der jeweiligen Genossenschaft vermietet, wobei es meistens niedrigere Mieten als am freien Markt gibt. Es kann auch ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) erforderlich sein, welcher beim Auszug wieder teilweise ausgezahlt wird. Je nach Bundesland und Genossenschaft sind die Regeln und Anforderungen an die BewohnerInnen unterschiedlich. Es gibt aber immer eine Vorgabe für das mindeste und maximale Nettoeinkommen. Auch das Verbot, die Wohnung als Zweitwohnsitz zu nutzen, ist universell gültig.<sup>84</sup>

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen funktionieren, anders als der gewinnorientierte Wohnungsbau und der öffentliche Wohnungsbau, über Kostendeckung und revolvingen Mitteln. Sie nehmen so einen besonderen Platz ein, da sie weder staatlich sind, aber auch nicht völlig frei gewinnorientiert arbeiten können und gewissen Regeln und Vorgaben folgen müssen.<sup>85</sup>

Insgesamt gibt es in Österreich 185 gemeinnützige Bauvereinigungen. Davon sind 98 Genossenschaften. Die restlichen 87 sind Kapitalgesellschaften. Von den etwa einer Million von ihnen verwalteten Wohnungen sind ca. zwei Drittel Mietwohnungen. Der Rest sind Eigentumswohnungen, welche über die Organisationen verwaltet werden.<sup>86</sup>

Erste Anfänge nahm die Entstehung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im 19. Jahrhundert. Durch auftauchende Selbsthilfe und gemeinschaftliche Selbstorganisation entstand eine Genossenschaftsbewegung. Ein weiterer Anstoß für den Beginn der GBVs war die Entstehung von Werkwohnungsbaue, mit welchem Unternehmer Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichteten. Noch ein wichtiger Entwicklungsschritt ist der ausgelagerte öffentliche Wohnbau. Durch dessen Entstehung war es möglich, dass es GBVs gibt, welche im Auftrag der Öffentlichkeit handeln. Gemeinnützige Bauvereinigungen gibt es also schon lange in Österreich. Manche derzeit noch aktiven GBVs existieren schon seit über 100 Jahren. Die meisten von ihnen sind allerdings in der Nachkriegszeit entstanden. Nach 1945 nutzte man das gemeinnützige Wohnbauprinzip stark, um den Wiederaufbau zerstörter Wohnungen zu fördern. Auch sollte so die Qualität der neuen Wohnungen gehoben werden, da diese im privaten Sektor zu dieser Zeit eher schlecht war.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_und\\_wohnen/wohnen/Seite.210250.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/Seite.210250.html)

<sup>85</sup> Vgl. Kössl 2023, 5.

<sup>86</sup> Vgl. Kössl 2023, 7.

<sup>87</sup> Vgl. Kössl 2023, 8.

## FÖRDERUNGSSYSTEMATIK IM AUSLAND

Um die Effektivität der Wohnbauförderung in Relation zu setzen und das System kritisch hinterfragen zu können, ist es sinnvoll, sich auch die Wohnbauförderungssysteme im Ausland anzuschauen und zu vergleichen. In Österreich ist die Wohnbauförderung schon regional sehr unterschiedlich, da die Hauptzuständigkeit bei den Ländern liegt. Im Ausland gibt es teilweise noch viel größere Unterschiede und komplett andere Ansätze.

Trotz der vielen verschiedenen Systeme gibt es im EU-Recht allgemeine Regelungen, welche für den sozialen Wohnbau aller Mitgliedsstaaten gelten. Im Almark-Urteil von 2003 sind allgemeine Bedingungen angegeben, welchen eine Wohnbauförderung zu entsprechen hat. Diese sind beispielsweise die Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Wohnungsunternehmen oder eine Begrenzung der finanziellen Unterstützung auf das maximale Ausmaß des Aufwandes mit angemessenem Gewinn. Außerdem sollten Aufträge möglichst nach öffentlichen Ausschreibungsverfahren vergeben werden und die genaue öffentliche Leistung muss im Vorhinein klar definiert werden. 2005 wurden im EU-Wettbewerbsrecht weitere relevante Punkte für die Wohnbauförderung festgelegt. Demnach wurde neben anderen Punkten geregelt, dass in die Zielgruppe für sozialen Wohnbau nur finanziell benachteiligte Menschen zählen, welche sonst keinen Zugang zu Wohnungen am öffentlichen Markt haben. Diese Punkte sind zwar sehr allgemein gehalten, so wird aber versucht, das Grundprinzip sowie Zielvorstellungen für den geförderten Wohnbau innerhalb der EU zu definieren.<sup>88</sup>

Alle europäischen Länder waren in den letzten Jahren mit Veränderungen der Gesellschaft, Leistbarkeit von Wohnungen, unerwarteten Nachfragesteigerungen und Verschiebungen zwischen Miete und Eigentum konfrontiert. Die Reaktionen auf diese Veränderungen vielen jedoch unterschiedlich aus.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Vgl. Klaus/ Amann (Hg.) 2006, 32-33.

<sup>89</sup> Vgl. Klaus/ Amann (Hg.) 2006, 35.

## NUTZER UND LEISTUNGEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

FÖRDERUNG	FÖRDERUNGSOBJEKT	BEWOHNER
<i>Geschoßbauförderung Stmk.</i>	Wohnheim	Oft ältere Menschen oder Schüler/ Studenten (Theoretisch jeder bei entsprechender Organisationsform)
<i>Geschoßbauförderung Stmk.</i>	Geschoßwohnbau	Mieter die den Vergabekriterien entsprechen
<i>Eigenheimförderung Stmk.</i>	Eigenheim	Privatpersonen mit Hauseigentum (Oft Familien, wenig Hauseigentum bei unter 30 Jährigen)
<i>Hausstandsgründung von Jungfamilien Stmk.</i>	Erwerb Eigentumswohnung und Einrichtung	Ehegatten unter 35 Jahren Alleinstehende unter 35 mit Kind Beeinträchtigte Menschen unter 35 Familien mit über 3 Kindern
<i>Junges Wohnen Initiative OÖ / NÖ</i>	Geschoßwohnbau	Ehegatten unter 35 Jahren Alleinstehende unter 35 mit Kind Beeinträchtigte Menschen unter 35 Familien mit über 3 Kindern

## FÖRDERUNGSUMFANG

Wohnräume  
Gemeinschaftsflächen der Nutzung entsprechend  
Kinderspielplatz im Außenbereich  
Gemeinschaftliche Nutzflächen (Abstellräume)

Wohnräume  
Kinderspielplatz im Außenbereich  
Gemeinschaftliche Nutzflächen (Abstellräume)

Keine Einschränkung bei der Fläche  
Maximal zwei Wohnungen eine muss von Eigentümern bewohnt werden

Eigenheim Kauf (viel Förderung)  
Kauf Neubauwohnung  
Wohnungserwerb  
Eigenheimbau  
Sanierungsmaßnahmen  
(Keine besondere Ausstattung für Familien)

Wohnräume (Nicht zusammenschließbar)  
Kinderspielplatz im Außenbereich  
Gemeinschaftliche Nutzflächen (Abstellräume)



## RESÜMEE

Die Wohnbauförderung in Österreich ist ein umfassendes und vielschichtiges Thema und bietet viele Möglichkeiten für Förderwerber sowie für die Vergabestellen. Es ist ein wichtiges Mittel, um Einfluss auf den Wohnungsmarkt und besonders dessen Leistbarkeit für einkommensschwächere Personengruppen auszuüben. Wie die Wohnbauförderung eingesetzt wird, ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Sie verfolgt außer der Leistbarkeit von Wohnungen oft noch weitere Ziele. Sie kann auch genutzt werden, um die Wirtschaft zu unterstützen, die bauliche Entwicklung von Gebieten zu beeinflussen, die Gesellschaft zu durchmischen, Wohnraum für bestimmte Personengruppen zu schaffen (Familien, ältere Menschen) oder um Einfluss auf die Bauweise, Architektur und Städtebau auszuüben. Sieht man sich das System der Wohnbauförderung genauer an, erkennt man trotz ihrer klaren Berechtigung einige Kritikpunkte, an welchen man ansetzen könnte, um die Wohnbauförderung zu verbessern.

Derzeit sind viele Förderungen nicht sehr zielorientiert ausgerichtet. Durch die hohe Einkommensgrenze haben mehr als die Hälfte der Bevölkerung Zugang zu gefördertem Wohnraum. Auch wenn durch das hohe Maß an geförderten Wohnungen allgemein Einfluss auf die Mietpreise genommen werden kann, werden somit aber auch viele Personen gefördert, die am freien Markt Zugang zu Wohnraum hätten. Durch die starke Förderung der Eigenheime, wird die Zersiedelung weiter angeregt und mehr Fläche pro Bewohner verbaut.

Weitere Kritik setzt direkt beim System an, es ist durch die Regionalität sehr unübersichtlich und führt durch die vielen unterschiedliche Regelungen zu Ungerechtigkeiten zwischen Personengruppen. Eine Person mit gleichen persönlichen Voraussetzungen bekommt in unterschiedlichen Bundesländern verschiedene Förderungen. Die Förderungen sind nach Gebäudekategorie oder Organisationsform eingeteilt und werden demnach unterschiedlich gefördert. So wird jedoch die Möglichkeit ausgeschlossen, Menschen mit ähnlichen Wohnanforderungen gleich gute Bedingungen zu ermöglichen. Gemeinschaftliche Nutzräume werden beispielsweise nur bei Wohnheimen gefördert. Für junge Menschen oder Familien würden diese, besonders in der sich immer schneller verändernden Gesellschaft, auch einen enormen Mehrwert schaffen.

Die Entscheidungsmöglichkeiten für Bewohner, Bauherren und Planer werden aber oft schon durch Vorschreibungen zu genauem Flächenausmaß, Erschließung, Ausführung und Außengestaltung im Vorhinein eingeschränkt. Das Ziel hierbei ist, nach dem Wohnbauförderungsgesetz, eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit zu erfüllen. Durch die Vorgaben werden die Möglichkeiten hohe Wirtschaftlichkeit zu erzielen eingeschränkt und andere Optionen, welche eventuell besser auf sich verändernde Wohnstrukturen reagieren könnten, erschwert.



## KRITIK AM ORGANISATORISCHEN

### KRITIK

Es werden fast immer alle Wohnungen in einem Wohnprojekt gefördert. Selten werden nur teilweise Wohnungen in einem Gebäude gefördert

Durch die fehlende Möglichkeit zur teilweisen Förderung entgeht ein großes Potenzial an sozialer Durchmischung. So treffen sich nur Menschen welche in die Förderungsanforderungen fallen im Gebäude.

Geringe soziale Treffsicherheit aufgrund von zu breitem Einkommensrahmen.

Die Wohnbauförderung ist eigentlich gedacht, um leistbaren Wohnraum für Geringverdiener zu schaffen. Durch die hohe Einkommensgrenze wird diese Funktion nur mehr wenig gewährleistet.

Kompliziertes System mit vielen verschiedenen Förderungen und Bundesländerunterschieden. (Keine einheitliche Regelung)

Das System ist schwer zu durchblicken, sodass es schwierig ist, zu wissen, welche Förderungsmöglichkeiten für ein Projekt anwendbar sind. Besonders durch die Bundesländerunterschiede gibt es für gleiche Personengruppen unterschiedliche Möglichkeiten.

### VERBESSERUNG

Förderung einzelner Wohnungen in Gebäuden

Durch mehr soziale Staffelung nach dem Einkommen kann mehr soziale Durchmischung innerhalb von Gebäuden erreicht werden.

Reduzierung des maximalen Einkommens, damit nur Personen hineinfallen, welche auch wirklich Unterstützung bei der Miete benötigen.

Über eine Anpassung des Einkommensrahmens würde der Zweck der Wohnbauförderung, leistbaren Wohnraum für schlechter Verdienende zu schaffen, besser zum Tragen kommen.

Vereinheitlichung der unterschiedlichen Förderungen in den Bundesländern und Vereinfachung/ Zusammenlegung der förderbaren Bauaufgaben und Personen.

Durch die Vereinheitlichung würde eine bessere Übersichtlichkeit geschaffen werden. Besonders die Fairness zwischen vergleichbaren Personengruppen würde erhöht werden.



## KRITIK AM ORGANISATORISCHEN

### KRITIK

Viel Geld für Objektförderungen und vergleichsweise wenig Subjektförderungen.

Über mehr Subjektförderung wäre es möglich, leichter günstigen Wohnraum anzubieten. Bewohner könnten auch für Wohnungen am freien Markt mehr Unterstützung bekommen. So wären auch weniger Neubauprojekte notwendig und die Unterstützung käme zielgerichteter bei den Nutzern an.

Strenge Anforderungen für Jungfamilien und sehr unterschiedliche Systeme in den Bundesländern.

Durch die unterschiedlichen Förderungen für junge Menschen in den verschiedenen Bundesländern entstehen jeweils sehr unterschiedliche Wohnmöglichkeiten für Menschen mit eigentlich denselben Anforderungen.

Gesellschaftsgruppen werden über die Junges Wohnen Förderung weniger durchmischt (OÖ, NÖ)

Bei diesem Wohnkonzept leben in einem Gebäude nur junge Menschen und Familien. Durch die fehlende Durchmischung entsteht eine sehr einseitige Nachbarschaft im Gebäude.

### VERBESSERUNG

Mehr Förderung von Wohnungen über Subjektförderungen (Wohnunterstützung)

So könnten Menschen in allen möglichen Wohnungen Förderungen beziehen, nicht nur in geförderten Gebäuden. Das würde eine höhere soziale Durchmischung bewirken. Außerdem wäre es einfacher die richtige Wohnung zu finden, welche zu den individuellen Anforderungen passt.

Vereinheitlichung der Förderungen für Junge Menschen in den Bundesländern. Der Fokus sollte mehr auf der Flexibilität und den Bedürfnissen von Jungfamilien liegen und wenig auf Eigenheimgründung.

Jungfamilien sind mit sich ständig ändernden Wohnanforderungen konfrontiert. Wird mit der Förderung darauf reagiert, kann den Jungfamilien ein ausgewogeneres und flexibleres Wohnumfeld geboten werden.

Förderungen sollte es in verschiedenen Gebäuden geben, und nicht nur in eigenen Gebäuden für Jungfamilien.

Wenn man Jungfamilien beispielsweise eher über Subjektförderungen unterstützen würde, und nicht über gebauten Wohnraum, hätten diese mehr Auswahl bei der Wohnungssuche und könnten besser auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Wohnungen finden. Auch die gebauten Wohnungen wären flexibler nutzbar, wenn sie nicht nur Jungfamilien zur Verfügung stehen würden.



## KRITIK AM ORGANISATORISCHEN

### KRITIK

Verschiedene Gesellschaftsgruppen, welche teilweise ähnliche Bedürfnisse hätten, werden unterschiedlich behandelt. (Ältere Menschen, Familien, ...)

Während bei Heimen Gemeinschaftsräume gefördert werden, gibt es für Familien z. B. im Jungen Wohnen keine Gemeinschaftsräume, obwohl diese auch hier ein soziales Zusammenleben fördern würden. Auch bei Außenflächen werden nur Kinderspielplätze gefördert, aber z. B. keine Treffpunkte für Jugendliche. So werden teilweise bestimmte Bevölkerungsgruppen ausgegrenzt und ihnen fehlt der nötige Raum, um eine gut funktionierende Gemeinschaft zu bilden.

Förderungen gehen hauptsächlich an gemeinnützige Bauvereinigungen oder nur über die Eigenheimförderung an Privatpersonen. Es ist aber schwierig, in Österreich neue gemeinnützige Bauvereinigungen zu gründen.

Für andere Gruppen oder Privatpersonen ist es schwierig, ein gefördertes Bauprojekt zu realisieren. Die bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen werden besonders bevorzugt. Auch hier gibt es Bundesländerunterschiede.

### VERBESSERUNG

Vereinheitlichung der Wohnbauförderung zu einem einfacheren System. Die Vergabe von Förderungen für zusätzliche Räumlichkeiten wird nicht nach Gebäude oder Bewohner Kategorien geregelt, sondern nach den projektspezifischen Anforderungen (Umgebung, Bewohner, Zukünftige Nutzung, Nutzungsmix, Flächeneinsparung...)

Wird nach den eigentlich relevanten Faktoren entschieden, welche Gebäude Förderungen für zusätzliche Nutzungen bekommen, kann das einen enormen Qualitätsunterschied für die Bewohner und die Menschen in der Umgebung ausmachen. Dabei könnten bei mehr Fläche für gemeinschaftliche Nutzungen z.B. die Wohnungsgrößen reduziert werden.

Leichtere Gründung von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Vergabe an andere Gruppierungen.

Durch das starke Monopol der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich wird auch von diesen viel planungsspezifisch mit möglich optimierter Wirtschaftlichkeit vorgegeben. Könnten Bauvereinigungen leichter gegründet werden, gäbe es auch mehr vielfältige Planungen von Bauvorhaben.



## KRITIK AN DER RAUMTYPOLOGIE

### KRITIK

Die Gesellschaft ändert sich, damit auch die Wohnformen und sozialen Strukturen. Die Wohnbauförderung reagiert aber nicht auf diese neuen Strukturen und beharrt auf alten Gesellschaftsbildern.

Durch die geringe Weiterentwicklung der Wohnformen im geförderten Wohnbau und das Beharren auf üblichen Grundrissorganisationen genügen Wohnungen oft nicht den Ansprüchen der heutigen Zeit.

Veränderter Wohnungsbedarf, auch hier geht die Wohnbauförderung nicht wirklich auf die veränderten Verhältnisse ein. (Mehr Bedarf an Einpersonenhaushalten, durchschnittlich gibt es eine Entwicklung, zu mehr m<sup>2</sup> pro Person), die Förderung ist weiterhin auf ein klassisches Wohnverhalten einer Familie fokussiert.

Für Menschen, deren Lebensstil nicht den üblichen Wohnvorstellungen entspricht, ist es schwierig, Wohnungen zu finden, welche deren Ansprüche erfüllen. Aufgrund der geringen Flexibilität und schlechten Nutzer Anpassung sind immer größere Wohnungen notwendig, um die Ansprüche zu erfüllen.

### VERBESSERUNG

Reduzierung von planungsspezifischen Vorschreibungen und organisatorischen Klassifizierungen von Menschengruppen. Leichtere Vergabe an andere als gemeinnützige Bauvereinigungen.

Besserer Wohnraum sowie gute städtebauliche Integrierung, welche aktuelle und zukünftige Anforderungen erfüllen kann.

Förderung von Gemeinschaftsräumen je nach Nutzung und Funktion des Gebäudes mit Möglichkeit der flexiblen Nutzungsänderung. Förderung von Einrichtung auf Außenflächen mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, die breitere Bedürfnisse der Bewohner der Umgebung erfüllen

Durch individuell auf das Projekt abgestimmte Gemeinschaftsräume, kann eine Reduktion des individuellen Raumes, mit gleichzeitigem Qualitätsgewinn für alle Bewohner erreicht werden. Auch das größere städtebauliche Umfeld profitiert, von zielgerichteten geförderten Außenanlagen für die Bewohner.



## KRITIK AN DER RAUMTYPOLOGIE

### KRITIK

Mehr Förderung von Eigentümshäusern als von Geschoßwohnbau.

Durch die Förderung von Eigentümshäusern wird die in Österreich enorme Flächenverbauung weiter befeuert. Auch ist das Wohnen in Eigentümshäusern nicht sehr flexibel. Durch veränderte Wohnsituationen in Einfamilienhäusern ergibt sich durch die geringe Flexibilität ein hohes Verhältnis zwischen m<sup>2</sup> pro Person.

### VERBESSERUNG

Zielgesetztere Verteilung von Förderungsgeldern mit mehr Ausgaben für Sanierungen und Geschoßwohnbau als für die Eigenheimförderung.

Über bessere Einflussnahme auf Neubauprojekte durch die Wohnbauförderung könnte der weiteren Zersiedelung und Flächenverbauung in Österreich entgegengewirkt werden. Auch würde so mehr flexiblerer Wohnraum geschaffen werden, welcher für mehr als nur der Standard Familienwohnsituation geeignet ist. Das ist besonders wichtig in Anbetracht des immer höher werdenden Durchschnittsalters und der veränderten Lebensstile.

Zu wenig Einbeziehung des öffentlichen Raumes bei Bauprojekten. Auch die Verschränkung mit der Umgebung wird ein immer wichtigerer Faktor für das Zusammenleben in einer Gesellschaft, da sich auch das Alltagsverhalten vieler Menschen ändert.

Mit der Entwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahren wird der öffentliche Raum, besonders in den Städten, immer wichtiger für eine gut funktionierende Gemeinschaft. Wird im Wohnbau aber nicht auf die neuen Anforderungen eingegangen, wird die Nutzung beeinträchtigt.

Mehr Förderung von Außenraumgestaltung und städtebaulicher Integration mit dem Ziel einer besseren funktionierenden Gemeinschaftsbildung. Auf das Bauprojekt abgestimmte Außenflächen, nicht nur Kinderspielplätze.

Besseres Zusammenspiel zwischen dem internen Leben im Wohnhaus und dem öffentlichen Raum. So werden vielfältige Möglichkeiten für verschiedene Lebensstile geschaffen und die Wohnung wird gegenüber dem Eigenheim attraktiver. Außerdem intelligentere Flächennutzung bei gesamtheitlicher städtebaulicher Außenflächennutzung im öffentlichen Raum



## KRITIK AN DER RAUMTYPOLOGIE

### KRITIK

Negative Auswirkung auf die Architektur von Wohnungen durch Vorschreibungen bezüglich Ausführung und Einschränkungen der Planungsmöglichkeiten

Wohnungen, welche mithilfe von Förderungen errichtet wurden, weisen oft eine sehr ähnliche einfache Gestaltung auf, dies hat natürlich das Ziel, möglichst wirtschaftlich Wohnraum zu generieren. Durch die Vorgaben werden aber planerische Vielfalt und kreative Lösungsansätze erschwert.

Zusätzliche gestalterische Einschränkungen durch Vorschriften wie die Wege zur Wirtschaftlichkeit in OÖ.

Die Wirtschaftlichkeit soll dadurch verbessert werden, allerdings wird von vorneherein ausgeschlossen, dass auch anders wirtschaftlich gebaut werden könnte. Resultierend gibt es sehr viele ähnliche Planungen.

### VERBESSERUNG

Gelockerte planerische Vorschriften. Um den Wohnbau in eine gewünschte Richtung zu lenken könnten allgemeine Zielsetzungen, welche mithilfe verschiedener Möglichkeiten erreicht werden könnten zielführender sein.

Die Ziele, welche durch die Vorschriften erreicht werden sollen, könnten eventuell auch anders erreicht werden oder je nach Projekt und Aufgabenstellung variieren. So können Bauprojekte besser auf ihre individuellen Anforderungen abgestimmt werden und bei der Planung mehr Fokus auf deren Funktion gelegt werden.

Reduzierung planerischer Vorschriften und Angleichung in den Bundesländern

Durch mehr Planungsfreiheit mit zielorientierten Vorgaben würde sich eine besser an die Bedürfnisse angepasste Architektur mit kreativeren Lösungsansätzen ergeben.

## LITERATURVERZEICHNIS

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 8 Gesundheit und Pflege: Richtlinie. Betreutes Wohnen, Graz 2024

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 Energie Wohnbau Technik: Informationsblatt zur Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen, Graz 2018

Bohn Felix, Age-Stiftung (Hg.): Gemeinschaftsraum. Planungshinweis für die Praxis, Zürich 2015

Bundesanstalt Statistik Österreich: Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2023

Heckmann Oliver / Schneider Frederike / Zapel Eric: Grundriss Atlas Wohnbau. Basel 2018

Kleefisch-Jobst, Ursula / Köddermann Peter / Jung, Karen (Hg.): Alle Wollen Wohnen. gerecht sozial bezahlbar, Berlin 2017

Kössl Gerald: Wohnbauförderung in Österreich. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022, Wien 2024

Kössl Gerald: Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich. Kostenmieten, revolutionierende Fonds und ökonomische Auswirkungen, Wien 2023

Land Oberösterreich: Wege zur Wirtschaftlichkeit. Ausgabe Juli 2021, Linz 2021

Lugger Klaus, Amann Wolfgang (Hg.): Der soziale Wohnbau in Europa. Österreich als Vorbild, Wien 2006

Statistik Austria: Miete und Betriebskosten pro Quadratmeter für Hauptmietwohnungen nach Bundesland 2023 (Tabelle), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten>, in: <https://www.statistik.at> [25.11.2024]

Transparenzportal: So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungstool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungstool?execution=e14s1), in <https://transparenzportal.gv.at/> [03.12.2024]

Transparenzportal: Förderungen von Investitionsmaßnahmen für Alten- und Pflegeheime, <https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1027382.html#:~:text=25%20%25%20der%20Normkosten%20zuz%C3%BCglich%2025,durchgef%C3%BChrten%20Kostend%C3%A4mpfungsverfahrens>, in <https://transparenzportal.gv.at/> [17.12.2024]



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 20
- Abb.2: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 21
- Abb.3: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 23
- Abb.4: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 24
- Abb.5: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 24
- Abb.6: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 25
- Abb.7: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 26
- Abb.8: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 40
- Abb.9: Bundesanstalt Statistik Österreich, Wohnen 2022 Zahlen, Daten und Indikatorender Wohnstatistik, Wien 2023, 42
- Abb.10: Kössl, Wohnbauförderung in Österreich Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022, Wien 2024, 3
- Abb.11: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.12: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.13: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024

- Abb.14: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.15: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.16: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.17: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024
- Abb.18: Transparenzportal, So fördert Österreich 2022, [https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu\\_soFoerdertOesterreich\\_visualisierungs Tool?execution=e14s1](https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/menu_soFoerdertOesterreich_visualisierungs Tool?execution=e14s1), 03.12.2024

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS PROJEKTE

- Abb. P. 1: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 116
- Abb. P. 2: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 105
- Abb. P. 3: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 40
- Abb. P. 4: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 28
- Abb. P. 5: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 84
- Abb. P. 6: Anders / Jung / Schmal, Wohnen Für alle, Bautenkatalog, Berlin 2019, 229
- Abb. P. 7: Anders / Jung / Schmal, Wohnen Für alle, Bautenkatalog, Berlin 2019, 261
- Abb. P. 8: Ecker / Graz Stadtplanungsamt, Alternativen im sozialen Wohnbau, Graz 1978, 8
- Abb. P. 9: GWG- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH, Wohnen an der auhirschgasse, 2017
- Abb. P. 10: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 44
- Abb. P. 11: Stamm-Teske / Uhlig / Kupferschmied, Preiswerter Wohnungsbau in Österreich, Düsseldorf 2001, 21
- Abb. P. 12: Rüdiger Lainer+ Partner, Mau, Wohnhausanlage Mautner-Markhof-Gründe, 1110 Wien, BTW 2014, 1.Preis, <https://www.lainer.at/projekte/mau-wohnhausanlage-mautner-markhof-gruende-1110-wien-btw-2014-1-preis>, 16.12.2024





## DANKSAGUNG

Mein Dank gilt meinem Betreuer Herrn Prof. Lichtblau für die tatkräftige Unterstützung. Ebenfalls bedanke ich mich bei meiner Familie, die mir während meines ganzen Studiums immer geholfen und mich unterstützt haben, sowie bei meiner besten Freundin, Magdalena, die mich stets mit Rat und Tat durch das Studium begleitet hat.