



Lange Gasse 30/5
A-1080 Wien

Tel.: +43 1 / 408 49 31-500

Fax: +43 1 / 408 91 89

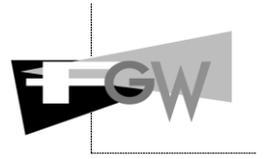
e-mail: office@fgw.at

Internet : www.fgw.at

TÄTIGKEITSBERICHT

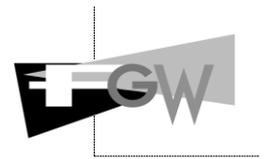
2017

der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen



INHALT

1	ORGANE DER FGW	4
1.1	Mitgliederversammlung.....	4
1.2	Vorstand.....	6
1.3	Geschäftsführung.....	6
1.4	FGW-Bundesländerbeirat.....	6
1.5	Forschungsbeirat	6
2	AKTIVITÄTEN DER FGW 2017	7
2.1	Personal.....	7
2.2	Projektpartnerschaften, Arbeitsgemeinschaften, Externe Mitarbeiter	7
2.3	Kooperation zwischen FGW und ÖGNI.....	8
2.4	Die FGW im Internet	8
3	FORSCHUNGSARBEITEN.....	9
3.1	LOSEBLATTSAMMLUNG „VERLÄNDERTE FÖRDERUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH“ ...	9
3.2	NÖ WOHNBAUFORSCHUNG: NEUE MODELLE DER WOHNBAUFINANZIERUNG FÜR DIE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NIEDERÖSTERREICH – FORTSETZUNG	10
3.3	WOHNUNGSEIGENTUM – ANSÄTZE FÜR EINE POLITISCHE INITIATIVE ZUR FÖRDERUNG LEISTBAREN EIGENTUMS	13
3.4	STRATEGIE 2017	15
4.	NEUE PROJEKTE DER FGW.....	20
4.1.	WOHNBAUDATENBANK.....	20
4.2.	BROSCHÜRE: „SOZIALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN ÖSTERREICH - GEMEINDEBAU, GEMEINNÜTZIGKEIT UND WOHNRAUMFÖRDERUNG“	21
4.3.	„LOW TECH WOHNBAU“ IN KOOPERATION MIT WIEN SÜD UND IIBW	22
4.4.	ZUSAMMENARBEIT ÜBER LANDESGRENZEN – WIEN – NIEDERÖSTERREICH.....	25
5.	PRESSERESONANZ	26
5.1.	GASTKOMMENTAR WCM	26
5.2.	INTERVIEW WIEN HEUTE.....	27
5.3.	INTERVIEW Ö1.....	27



FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
Lange Gasse 30/5
A-1080 Wien

Telefon: 01 408 49 31 - 500
Fax: 01 409 91 89
Mail: office@fgw.at
Web: www.fgw.at

1 ORGANE DER FGW

1.1 Mitgliederversammlung

54 Mitglieder (42 fördernde bzw. 12 gegenseitige Mitgliedschaften) im Jahr 2017

Burgenland:	Amt der Burgenländischen Landesregierung
Niederösterreich:	ARGE Eigenheim Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Austria AG NBG – Niederösterreichische Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Verband der Baustoffhändler Österreichs
Oberösterreich:	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung Innviertler gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgen. m.b.H. ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft*
Salzburg:	Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt* Heimat Österreich – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H. SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen Bausparkasse Wüstenrot AG
Steiermark:	Amt der Steiermärkischen Landesregierung Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner
Tirol:	Amt der Tiroler Landesregierung Fachhochschule Kufstein – Immobilienwirtschaft und Facility Management* Neue Heimat Tirol Wohnungseigentum Tiroler Gemeinnützige Wohnbau Ges.m.b.H.
Vorarlberg:	Vorarlberger Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsges.m.b.H.
Wien:	ARWAG Holding AG Aufbau – Gemeinnützige Bau-, Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Bank Austria Wohnbaubank AG Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen Bundesinnung Bau – Fachverband der Bauindustrie Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft BUWOG – Bauen und Wohnen GesmbH EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte GmbH Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Fachverband der Sparkassen Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsges.m.b.H. Frieden Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Ges.m.b.H. HFA – Holzforschung Austria* IBF – Institut für Bauschadensforschung* IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und –ökologie* IDM – Institut für den Donauraum und Mitteleuropa* Kallco Projekt Bauträger Ges.m.b.H. Kramas Franz Gebäudeverwertung ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung* ÖIAV – Österreichische Ingenieurs- u. Architektenvereinigung*

Österreichischer Gemeindebund
Österreichischer Städtebund
Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
Österreichisches Siedlungswerk - Gemeinnützige Ges.m.b.H.
Österreichisches Volkswohnungswerk
Raiffeisen Bausparkasse Ges.m.b.H.
Raiffeisenlandesbank NÖ/Wien
Sparkassen Immobilien AG
Verband der Österreichischen Ziegelwerke
Wirtschaftskammer Österreich

Deutschland: GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*
IFO – Institut für Wirtschaftsforschung*

Tschechien: CSRB – Czech Society for Housing Development*

*gegenseitige Mitgliedschaften

Kündigungen 2016:

Hypo Wohnbaubank AG
Austrian Standards Institute (gegenseitige Mitgliedschaft)
GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (mit Ende 2015)

Kündigungen 2017:

Gemeinnützige Steirische Wohnungsunternehmungs Ges.m.b.H.
Ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen

1.2 Vorstand

Präsidentin:	Mag.a Andrea Reven-Holzmann
Stv. Präsident:	Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech
Ehrenpräsident:	KR Dr. Wolfgang Ulrich
Vorstand:	Ing. Alfred Graf Susanne Reppé Dipl.-Ing. Dr. Bernd Riessland Gen.Dir.Dr. Josef Schmidinger Mag. Ernst Schuster Dir.Dr. Gerhard Schuster Mag. Karl Wurm Karl Dietrich-Sprung

1.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer der FGW ist seit 01.05.2016 Dr. Felix Josef

1.4 FGW-Bundesländerbeirat

2017 keine Aktivitäten

1.5 Forschungsbeirat

2017 keine Aktivitäten

2 AKTIVITÄTEN DER FGW 2017

2.1 Personal

- Dr. Felix Josef
Geschäftsführung und Projektleitung
- Anna Brunnauer, BA
Assistenz

2.2 Projektpartnerschaften, Arbeitsgemeinschaften, Externe Mitarbeiter

Die wichtigsten Netzwerke der FGW verkörpern die Organe des Vereins Generalversammlung, Forschungsbeirat, Bundesländerbeirat und Vorstand.

In den letzten Jahren wurde u.a. mit folgenden Instituten, Partnerfirmen und Fachexperten kooperiert:

- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
- ARGE Eigenheim
- BM.I
- BMWFJ
- BTI Bautechnisches Institut Linz
- bvfs Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg
- Donau Universität Krems
- Erste Bank
- FFG
- Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien
- Gewerkschaft Bau Holz
- HFA Holzforschung Austria
- KMU-Forschung Austria
- MA 50 - Wohnbauförderung & Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten
- ofi Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik
- ÖGNI Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
- Verband für Bauwerksbegrünung
- VFH Österreichischer Kachelofenverband
- VÖZFI Forschungsinstitut der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie
- MR Dr. Ingomar Weihs
- WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

2.3 Kooperation zwischen FGW und ÖGNI

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ist ein nicht auf Gewinn ausgerichteter Verein mit Sitz in Wien und der Geschäftsstelle in Linz.

Die Gesellschaft hat es sich zur Aufgabe gemacht hat, Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken in Österreich zu entwickeln und zu fördern. Dadurch soll ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung von Emissionszielen geleistet werden.

Im Zentrum ihrer Arbeit stehen die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden mit einem Gütesiegel in den Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze sowie die Etablierung von CSR Standards. Eine Zertifizierung von Unternehmen wird angestrebt.

Leitbild

Die ÖGNI trägt und vergibt ein Zertifikat für Immobilien, mit dem die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien gegenüber Gebäudeeigentümern und -nutzern sowie der Öffentlichkeit ausgewiesen und zertifiziert wird.

Das Zertifizierungssystem baut auf dem DGNB System auf, nimmt bestehende österreichische Rahmenbedingungen auf und passt damit die Ansprüche an Qualität, Zielsetzung und die Möglichkeiten der Nutzer an.

Der Verein schafft Rahmenbedingungen für eine inhaltliche Etablierung des Gedankens der Nachhaltigkeit bei allen Stakeholdern in Österreich und setzt alle hierzu notwendigen Aktivitäten, dies umzusetzen.

Ziele

Die ÖGNI hat die Aufgabe, Inhalte, Wege und Lösungen zur Planung, Ausführung und Nutzung von Immobilien aufzuzeigen und zu fördern.

Hauptinstrument ist die rasche Adaptierung des DGNB-Systems für Österreich sowie die Weiterentwicklung eines europäischen Zertifizierungssystems für Immobilien.

Mag. Andreas Oberhuber wurde im Rahmen der Gründungsveranstaltung am 29. September 2009 in den Vorstand der ÖGNI kooptiert. Von Mitte August 2009 bis Ende Mai 2010 betreute Kerstin Götzl, M.A. die Geschäftsstelle der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) in Wien. Mit Juni 2010 wechselte die Geschäftsstelle nach Linz.

2.4 Die FGW im Internet

Die FGW ist mit einer eigenen Homepage im Internet vertreten [www.fgw.at].

3 FORSCHUNGSARBEITEN

Das Spektrum, das die FGW mit ihren Forschungsarbeiten abdeckt, ist ein breites. Es reicht von der Datenaufbereitung über Marktstudien bis zu Projekten an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

2017 waren wieder mehrere Projekte in Arbeit. Im Folgenden wird auf die inhaltlich wichtigsten näher eingegangen.

3.1 LOSEBLATTSAMMLUNG „VERLÄNDERTE FÖRDERUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN ÖSTERREICH“

Die Loseblatt-Sammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“ wird bereits seit einigen Jahren von der „Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen“ (FGW) gemeinsam mit dem „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ herausgegeben.

Die Publikation setzt es sich zum Ziel, dem am geförderten Wohnungswesen interessierten Personenkreis ein umfassendes und jederzeit aktuelles Kompendium über die legislativen Förderungs- und Rahmenbedingungen der Bundesländer im Wohnungswesen zur Verfügung zu stellen.

Die erfassten Rechtsvorschriften fußen auf folgenden drei Säulen:

- die landesgesetzlichen Förderungsbestimmungen aller Bundesländer in den Bereichen „Neubau“ und „Sanierung / Wohnungsverbesserung“
- die hierzu erlassenen Verordnungen und Richtlinien
- die „Wohnbaufonds“ der Länder mit den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Die Sammlung wird seit 1998 redaktionell von Herrn Min.-Rat i.R. Dkfm. Dr. Ingomar Weihs betreut, wobei deren Aktualität mit durchschnittlich drei bis vier Ergänzungslieferungen jährlich gewährleistet ist.

Im Jahr 2017 wurden die Lieferungen 107 bis 110 publiziert.

3.2 NÖ WOHNBAUFORSCHUNG: NEUE MODELLE DER WOHNBAUFINANZIERUNG FÜR DIE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NIEDERÖSTERREICH – FORTSETZUNG

Ausgangslage:

Niederösterreich leidet – so wie auch andere Bundesländer – seit Jahren an der schwierigen Situation der Kreditwirtschaft. Im Gefolge der US-Hypothekenkrise und den dadurch ausgelösten weltweiten Unsicherheiten auf den Finanzmärkten, verschärft durch veränderte Regelungen zur Unterlegung von Darlehen durch Eigenkapital und die modifizierten Risikobewertungen der Banken haben es Einrichtungen der Wohnbaufinanzierung zunehmend schwer, ihren eigentlichen Aufgaben mit den bisher bewährten Instrumenten nachzukommen.

Dazu kommt, dass der Bedarf nach Wohnungen steigt. Einerseits sind es wachsende Bevölkerungszahlen, andererseits sind es Wanderungsbewegungen, die den Wohnbau vor neue Aufgaben stellen. Nach wie vor ist es ja die Aufgabe der niederösterreichischen Wohnbau- und Förderpolitik, bedarfsgerechten leistbaren Wohnraum sicher zu stellen. Diese Aufgabe soll wie bisher auch unter den veränderten Bedingungen vorbildlich erfüllt werden. Dazu sollen mögliche neue Wege diskutiert werden.

Die vorliegende Studie hat daher die Aufgabe, zunächst in knapper Form die Ausgangslage zu skizzieren und zu analysieren, um dann in weiterer Folge einen Überblick über konventionelle und neuere Modelle und Modellvarianten der Wohnbaufinanzierung zu liefern.

Nachhaltig geringe Wohnkosten bedingen neben dem bedarfsgerechten Einsatz der Mittel der Wohnbauförderung in erster Linie günstige Zins- und Laufzeitbedingungen im Rahmen ergänzender Finanzierungen durch den Kapitalmarkt. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist hier als traditionell starker Partner der öffentlichen Hand der erste Adressat einer innovativen Finanzierungssystematik.

In der aktuellen Situation sind zunehmende Herausforderungen bei der Finanzierung der nötigen Investitionen in Wohnbau und Sanierung zu erwarten. Sowohl quantitativ als auch qualitativ stehen die bisherigen Instrumente der Wohnbaufinanzierung vor deutlichen Schwierigkeiten.

Neue Instrumente und adaptierte Finanzierungskonzepte sollen dabei helfen, diese absehbaren Engpässe aufzulösen und durch ausreichend günstige Finanzierungsbedingungen und unter Vermeidung von Fristentransformationen Mittel des Kapitalmarktes adäquat bereit zu stellen. Bisherige Gespräche mit ExpertInnen lassen vermuten, dass ausschließlich traditionelle Ansätze nicht ausreichen werden. Daher sollen alternative Konzepte, insbesondere unter Einbindung des Sekundärmarktes, aber auch unter Nutzung der Mittel der EIB und zusätzliche weitere Ansätze vorgestellt werden.

In einem ersten Projektschritt werden die identifizierten Ansätze daher beschrieben und auf Basis der zur Verfügung stehenden Literatur und Gespräche mit ausgewiesenen ExpertInnen auf ihre Perspektiven für die mittelfristige Finanzierung der niederösterreichischen Wohnbauförderung skizziert.

In einer weiteren Projektstufe wurde dann die TPA Steuerberatung GmbH, 1020 Wien (kurz: TPA), beauftragt, unterschiedliche Instrumente und Modelle der Wohnbauförderung aus Mitteln des Kapitalmarktes auf ihre Realisierbarkeit für das Land Niederösterreich zu überprüfen. Gemäß den Vorgesprächen sollten die beiden Instrumente bzw. Modelle

- Inanspruchnahme von Fördermitteln der Wohnbau-Investitionsbank (WBIB)
- Baurechtsmodelle

näher analysiert werden.

In Bezug auf die WBIB ist zunächst deren status quo darzustellen, sowie auf die Ziele und Besonderheiten der sich in Entwicklung befindlichen Sonderfinanzierungsgesellschaft einzugehen. Ebenso ist das potentielle Fördermittelvolumen für den gemeinnützigen Wohnbau in Niederösterreich bereitzustellen.

Abschließend wird auf steuerliche Konsequenzen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln der WBIB hingewiesen.

Um Baurechtsmodelle auf ihre Tauglichkeit für die niederösterreichische Wohnbauförderung überprüfen zu können sind zunächst die allgemeinen rechtlichen Grundlagen dieser Finanzierungsinstrumente erläutert. Einen wesentlichen Bestandteil dieses Kapitels wird sodann die Ausarbeitung möglicher Modellvarianten im konkreten Zusammenhang mit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Niederösterreich darstellen. Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass es sich bei den Ausführungen auftragsgemäß lediglich um eine grobe Einschätzung der Realisierbarkeit unterschiedlicher Modellvarianten handelt. Folglich werden die für die Wohnungswirtschaft marktüblichen Parameter von Baurechtsverträgen genannt und den Lesern die Bewertung von Baurechten anhand eines einfachen Beispiels nähergebracht. Nach dem Verweis auf körperschaft- und umsatzsteuerlichen Konsequenzen für Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber, werden abschließend sonstige Auswirkungen von Baurechtsmodellen aufgezeigt.

Um auch zukünftig das primäre Ziel von nachhaltig geringen Wohnkosten erreichen zu können sind für die niederösterreichische Wohnbauförderung im Rahmen der ergänzenden Kapitalmarktfinanzierungen insbesondere günstige Zins- und Laufzeitbedingungen unerlässlich. Diesbezüglich sind von TPA die dargestellten Finanzierungsvarianten zu analysieren.

Ergebnisse:

In NÖ wurden über die letzten Jahre rund 7.500 Gebäude pro Jahr fertig gestellt, wovon etwa 2.700 auf geförderte Geschosswohnbauten entfallen. Durch zuletzt steigende Zahlen bei den Baubewilligungen (2013 waren es mehr als 8.000 und 2015 bereits mehr als 9.000) lässt sich eine deutlich steigende Zahl an Fertigstellungen erwarten. Das entspricht auch dem Vorhaben des Landes, die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen den veränderten Nachfragstrukturen anzupassen. Aktuell werden Förderungen für rund 13.000 Wohneinheiten bewilligt.

Das Schema ist dabei stets eine Aufbringung der Mittel durch die öffentliche Hand, die Banken und die Wohnungswerber. Wenn die Mittel zugesagt sind, beginnt die GBV mit dem Bau. Die öffentliche Hand hat laut FGW bis 2012 rund 120 Mio. pro Jahr in NÖ in den Neubau von Geschosswohnungen investiert. Das entspricht etwas mehr als 40.000 Euro pro Einheit.

Die einfachste Möglichkeit, die Ziele der zusätzlichen Wohnungsbauten zu erreichen, ist eine Steigerung von 30% bei allen drei Zahlern oder aber eine Steigerung der Eigenmittel bei den GBV. Die öffentliche Hand muss sich daher überlegen, wie sie angesichts dieser Aufgaben und der geltenden Restriktionen diese Aufgaben bewältigen kann.

Amann schreibt (Berichtsstandard 2014), dass Niederösterreich 2014 das System der Finanzierung im großvolumigen Wohnbau von einer Mischung aus Darlehen, Annuitätenzuschuss und rückzahlbarem Annuitätenzuschuss auf ein Modell mit Haftung und Zuschuss umgestellt hat.

Bei einer Mittelaufbringung durch einen Bestbieter und eine dafür gegebene Garantie ergibt sich aber das Risiko, dass angesichts der besonders langen Laufzeiten in diesem Bereich die Zinsen der Bank die garantierten Zinsen, die der Wohnungswerber zahlt, übersteigen, und die Garantie des Landes schlagend wird und das Land zahlen muss.

Daher werden hier Modelle vorgestellt und geprüft, bei denen die Zahlungen – zumindest teilweise – von der öffentlichen Hand zu anderen Institutionen wandern. Allen Modellen gemeinsam ist, dass für den Wohnungswerber die Zugangsvoraussetzungen nicht geändert werden.

Ganz im Gegenteil werden aktuell (ab 1.7.2016) bei der Vergabe von Wohnbauförderungen Adaptionen des Punktesystems vorgenommen, um neben den bisherigen Zielen der niederösterreichischen Wohnbauförderung auch spezifisch auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und vor allem Jungfamilien eingehen zu können. Einkommensschwächere sind ebenfalls eine Zielgruppe, um die sich das Land nun noch intensiver kümmert.

Die Bemühungen der öffentlichen Hand sind nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer zunehmend schwierigen Situation der privaten Haushalte zu sehen. Von 2008 bis 2012 ist die Wohnkostenbelastung für Mieter, vor allem aber für Eigentümer (wenn auch auf niedrigerem Niveau) deutlich gestiegen. Besonders betroffen sind von dieser Entwicklung die Bezieherinnen und Bezieher der beiden niedrigsten Einkommensquartile.

Vor diesem Hintergrund werden am Ende der Studie Modelle vorgestellt, die mögliche Erweiterungen bzw. Modifikationen der Mittelaufbringung der niederösterreichischen Wohnbauförderungen darstellen könnten.

3.3 WOHNUNGSEIGENTUM – ANSÄTZE FÜR EINE POLITISCHE INITIATIVE ZUR FÖRDERUNG LEISTBAREN EIGENTUMS

Eine Stellungnahme durch die FGW

Diese Stellungnahme, der auf Wunsch des Kabinetts des Vizekanzlers und Bundesministers Dr. Reinhold Mitterlehner durch die FGW kurzfristig erstellt wurde, fasst aktuell in der Fachwelt diskutierte Ansätze zusammen, stellt aber keine Studie dar. Eine umfassendere Analyse der Ansätze und deren Realisierungsperspektiven in Österreich, aber auch eine verbreiterte Sammlung möglicher Maßnahmen und Ansätze könnte durch die FGW im Rahmen eines Auftrages gerne erstellt werden.

Eigentumsquote

In Österreich gibt es große Unterschiede bei den Miet- und Eigentumsquoten in den einzelnen Bundesländern. Während die durchschnittliche Eigentumsquote für ganz Österreich 2015 etwa 49% betrug, liegt regional das Burgenland mit 72 % weit an der Spitze und Wien mit nur 18% am letzten Platz. Die übrigen Bundesländer weisen Eigentumsquoten zwischen 52 und 63% auf.

Vermögensbildung – Bekämpfung der Altersarmut

Eine Studie der Österreichischen Nationalbank aus dem Jahr 2015 macht deutlich, dass die Vermögen in Österreich sehr ungleich verteilt sind und dass ein wesentlicher Aspekt der Vermögensbildung die Erbschaft ist. Die Möglichkeiten, Vermögen zu bilden, ist demnach nicht bei jedem/jeder ÖsterreicherIn gleich gegeben. Das kann ein guter Grund für den Staat sein, auch DurchschnittsverdienerInnen, die nicht erben, die Möglichkeit zu eröffnen, Vermögen in Form von Eigentumserwerb an Immobilien zu bilden.

Niedrige Eigentumsquoten haben eine Fülle von Auswirkungen. Wird etwa das Einkommen für Miete statt für die Tilgung eines Kredites zum Eigentumserwerb der Wohnimmobilie verwendet, kann kein Immobilienvermögen erworben werden.

Über eine durchschnittliche Nutzungsdauer betrachtet ist Eigentum günstiger als Miete und es wird in der Gesellschaft mehr Vermögen aufgebaut. Dieses Vermögen kann als Altersversorgung kaum mit einer anderen Form der Absicherung des Lebensstandards nach dem Erwerbsleben verglichen werden. Diese und andere Möglichkeiten der Vermögensbildung für die Alters- und Pflegevorsorge sind vertiefend zu untersuchen.

Eigenverantwortung

Eine Studie der EZB aus dem Jahr 2013 zur Vermögensverteilung im europäischen Raum zeigt, dass österreichische und deutsche Eigentumsquoten im europäischen Vergleich gering sind. Einige andere europäische Länder weisen eine deutlich höhere Quote auf.

Dabei birgt der vermehrte Erwerb von Eigentum für die Bevölkerung viele Vorteile: Studien zeigen, dass tendenziell mehr in die Instandhaltung investiert wird, wenn der/die EigentümerIn selbst die Immobilie bewohnt. Eigentum bringt auch Eigenverantwortung mit sich. Der Umgang mit dem Eigentumsobjekt ist sorgsamer als mit dem Mietobjekt. Andere Studien zeigen, dass ausgeprägtes umweltbewusstes Handeln mit dem Erwerb von Eigentum verbunden ist.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass staatliche Förderungen nicht in erster Linie der Vermögensbildung selbst dienen sollten (als Alimentierung), sondern vielmehr einen Anreiz für diese private Vermögensbildung schaffen sollten. In der Literatur wird das politische Ziel, den WohnungswerberInnen die Finanzierung und den Zugang zur Finanzierung zu erleichtern betont.

Eine Recherche nach den jüngsten Zahlen zum Bau von geförderten Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen zeigt, dass etliche Quellen hier unterschiedliche Angaben machen. Eine Übereinstimmung aber gibt es: Gemeinnützige Bauträger bauen Jahr für Jahr weniger Eigentumswohnungen. Die Vermutung liegt nahe, dass enge Grenzen in den Bauordnungen und den Regeln für den geförderten Wohnbau, limitierte Kaufkraft und hohes Anforderungsniveau der InteressentInnen vor allem die Errichtung von Eigentumswohnungen in den Städten behindern. Hier die limitierenden Faktoren zu analysieren, könnte eine lohnende Aufgabe sein.

In Ergänzung zu österreichischen Modellen bieten sich aber auch weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Eigentumsquote an, die sich in anderen Ländern bewährt haben:

- Baukindergeld
Beim Baukindergeld wird der Zuschuss zum Eigentumserwerb an die Zahl der Kinder geknüpft. Es werde zusätzliche jährliche Zahlungen für junge Familien von 8.000 bis 20.000 Euro bereitgestellt.
- Wohnungsbauprämie
Die Wohnungsbauprämie wird in Deutschland als Subventionierung des privaten Wohnungsbaus eingesetzt. Dabei wird (vergleichbar mit dem Bausparen in Österreich) eine Prämie ausbezahlt, die allerdings eine etwa 9%-ige Verzinsung bedeutet.
- Bleibeprämie
Angedacht werden könnte auch eine Bleibeprämie für Bestandserwerber in ländlichen Regionen. Diese Maßnahme wäre sinnvoll, um der Landflucht in einigen schwach besiedelten bzw. von Abwanderung betroffenen Regionen Österreichs entgegen zu wirken.
- Gebührenbefreiung
Senkung der Grunderwerbsteuer und sonstigen Kaufnebenkosten¹
- Baugenehmigungen
Die schnellere Abwicklung der Genehmigungsprozesse durch Aufstockung des zuständigen Personals könnte einen positiven Anreiz bieten.
- Staatliche Bürgschaft
In den Niederlanden vergibt der Staat für eine einmalig zu zahlende Provision eine Garantie für den Kreditnehmer (NHG – Nationale Hypotheek Garantie). Auf diesem Weg ist es möglich, auch ohne sonstige Sicherheiten einen Kreditvertrag einzugehen.
- Steuerliche Vorteile
Auch steuerliche Anreize für potenzielle EigentümerInnen – wie beispielsweise eine Ausweitung des Katalogs jener Kosten, die steuerlich absetzbar sind – können als Maßnahme zur Steigerung der Eigentumsquote eingesetzt werden.

Die hier aufgezählten Möglichkeiten könnten gegebenenfalls durch weitere Recherchen ergänzt und erweitert werden, vor allem aber müssten sie auf Umsetzbarkeit in Österreich überprüft werden.

3.4 STRATEGIE 2017

3.4.1. Fragebogen

In den vergangenen Jahren ist Wohnen zu einem der zentralen politischen Themen geworden. Das Bevölkerungswachstum, die Kosten für Grundstücke, die Bauvorschriften und die ungleichmäßige Nachfrage haben zu einer zunehmend kontroversiellen Diskussion geführt.

Die FGW hat seit ihrer Gründung die Aufgabe, die jeweils relevanten Fragen rund um Wohnen und Wohnpolitik zu behandeln. Angesichts der aktuellen Herausforderungen bedeutet das auch eine Neuorientierung der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Diese Neuorientierung muss und wird sich an den Bedürfnissen der Mitglieder der FGW orientieren.

Im Rahmen der 279. Vorstandssitzung der FGW wurde daher beschlossen, eine Kurzbefragung der Mitglieder der FGW durchzuführen. Ziel dieser Befragung war es, die strategische Ausrichtung der FGW für die kommenden Jahre zu bestimmen.

Die FGW schickte über das beauftragte Institut Triconsult (wo die FGW ja im Zuge der Neuausrichtung seit einem Jahr untergebracht ist) den Fragebogen als Link an die Mitglieder. Die Adressaten konnten die Beantwortung dann elektronisch durchführen.

Von den 102 angeschriebenen Stakeholdern hat rund ein Viertel geantwortet. Die Antworten zeigen klare Präferenzen für einzelne Aufgabenschwerpunkte, die die FGW in den kommenden Jahren auch entsprechend umsetzen wird.

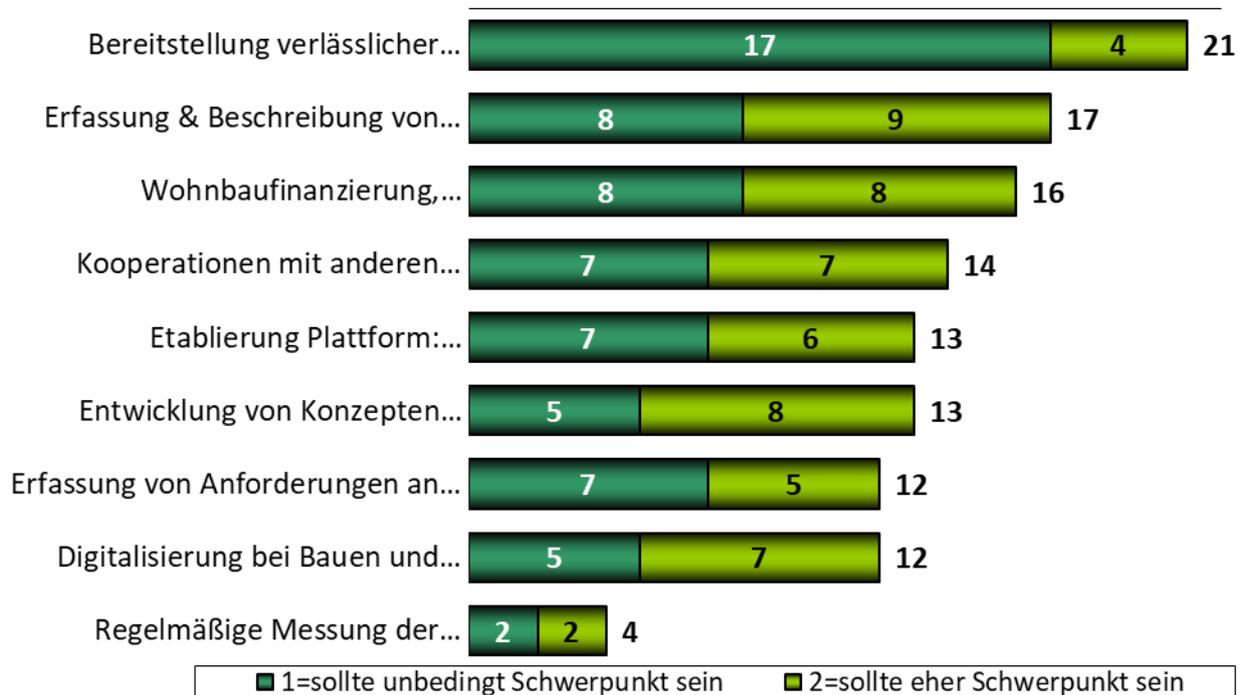
TRICONSULT Wirtschaftsanalytische Forschung GmbH Tel.: (01) 408 49 31 Partner Global NR	● Fragebogen-Nr.:	1-10
	● Projekt-Nr.:	X X X X / 1 7
	● Adresslisten-Nr.:	
	● laufende Nr.:	

	Frage	Antwort	Code
	<p>Wohnbau-Monitoring September 2017 - Strategie</p> <p>Als beauftragtes Institut der FGW-Strategiebefragung erlauben wir uns, Sie um die Teilnahme an dieser so wichtigen Meinungsbildung zu ersuchen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, sich für den Fragebogen einige Minuten Zeit zu nehmen.</p> <p>Wir sichern Ihnen - wie immer - absolute Vertraulichkeit zu. Ihre Angaben werden nur gemeinsam mit anderen Antworten ausgewertet und dargestellt, ein Rückschluss auf Sie und Ihre Angaben ist ausgeschlossen.</p>		
1	<p>Wohnbau und Wohnen sind in den Mittelpunkt von Politik und öffentlicher Diskussion gerückt. In dieser Situation will und muss die FGW sich neu positionieren.</p> <p>Bei welchen Themenbereichen sollte die FGW Ihrer Ansicht nach aktuell Schwerpunkte setzen, wo sollte sie sich aktuell positionieren?</p> <p>Vergeben Sie bitte jeweils eine Note zwischen 1 und 5, wobei 1= sollte unbedingt Schwerpunkt sein und 5= sollte keinesfalls Schwerpunkt sein bedeutet.</p>	<p>Bereitstellung verlässlicher Daten zu Bauen und Wohnen 1 2 3 4 5</p> <p>Kooperationen mit anderen einschlägigen Forschungsgesellschaften, Universitäten, FHs 1 2 3 4 5</p> <p>Erfassung und Beschreibung von Trends im Wohnbau 1 2 3 4 5</p> <p>Erfassung von Anforderungen an das Wohnen 1 2 3 4 5</p> <p>Regelmäßige Messung der Wohnzufriedenheit 1 2 3 4 5</p> <p>Etablierung einer Plattform zum Meinungsaustausch unterschiedlicher Interessenslagen rund um Bauen und Wohnen 1 2 3 4 5</p> <p>Entwicklung von Konzepten gegen Landflucht, zur Entwicklung der Infrastruktur des ländlichen Raums 1 2 3 4 5</p> <p>Digitalisierung bei Bauen und Wohnen 1 2 3 4 5</p> <p>Wohnbaufinanzierung, Fördermodelle, Eigentumsbildung 1 2 3 4 5</p>	
1a	<p>Gibt es darüber hinaus Themen - und Themenbereiche, die die FGW in Zukunft (mehr) abdecken sollte?</p>		

	Frage	Antwort	Code
2	<p>Bei welchen Projekten könnten Sie sich persönlich vorstellen, die FGW bei der Implementierung und/oder Durchführung zu unterstützen?</p> <p>Wählen Sie aus allen Projekten jene <u>drei</u> aus, die aus Ihrer Sicht die wichtigsten sind.</p>	<p>Entwicklung einer harmonisierten Wohnbaustatistik für Bund und Länder 1</p> <p>Preisspiegel - Mieten (jährlich) 2</p> <p>Preisspiegel - Eigentum (jährlich) 3</p> <p>Entwicklung eines Modells für Wohnbedarfsprognosen - Miete und Eigentum 4</p> <p>Sprachrohr der Wohnungswirtschaft gegenüber der Öffentlichkeit 5</p> <p>Regelmäßige Expertenbefragungen zu aktuellen wohnpolitischen Fragen 6</p> <p>Entwicklung eines Benchmarksystems für Befragungen zur Wohnzufriedenheit 7</p> <p>Organisation von Veranstaltungen, Symposien und Tagungen 8</p> <p>Zukunft der Wohnungsvermittlung (Makler) 9</p>	
2a	<p>Gibt es darüber hinaus Projekte, die für Sie so interessant sind, dass Sie dafür mit der FGW zusammenarbeiten würden?</p>		
3	<p>Als Akteur im Bereich des Wohnbaus könnten Sie selbst Bedarf an Leistungen der FGW haben.</p> <p>Wo besteht solch persönlicher Bedarf - also auch die Bereitschaft für entsprechende Leistungen zu zahlen?</p>	<p>Feasibility Studien für konkrete Bauprojekte, Identifikation von Zielgruppen und deren Anforderungen 1</p> <p>Organisation von In-House-Veranstaltungen, Tagungen, etc. 2</p> <p>Gestaltungen von Ausstellungen, Road Shows, etc. 3</p> <p>Erstellung von Trendstudien zu konkreten Aufgabenbereichen (Desk Research, Expertenbefragung, etc.) 4</p>	
3a	<p>Gibt es darüber hinaus konkrete Projekte, bei denen Sie sich eine Beauftragung der FGW vorstellen könnten?</p>		
<p>VIELEN DANK FÜR IHRE HILFE !</p>			

3.4.2. Auswertung

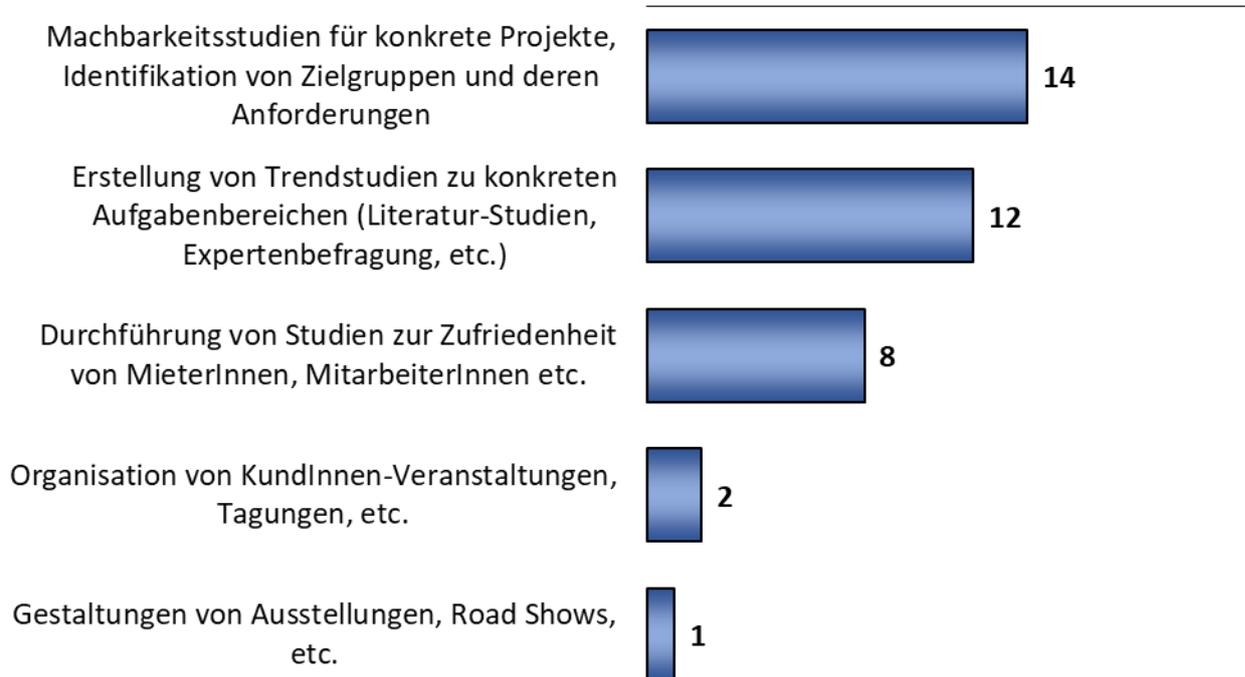
Frage 1



Frage 2



Frage 3



4. NEUE PROJEKTE DER FGW

4.1. WOHNBAUDATENBANK

Eine Analyse öffentlich zugänglicher Daten zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen in ganz Österreich kommt zu dem Ergebnis, dass es keine übereinstimmenden Werte zur Wohnraumschaffung gibt. Während einige Bundesländer über eigene Datenbanken verfügen, sind für andere Bundesländer kaum Daten zur Wohnraumschaffung auffindbar. Dazu kommt, dass die Daten in den Bundesländern unterschiedlich erhoben werden, die für ganz Österreich veröffentlichten Daten nicht sehr aktuell sind und von den Praktikern in den seit Jahren geführten Diskussionen immer wieder angezweifelt werden.

Darüber hinaus erfasst die Datenbank der Statistik Austria für Wien weder Auf- oder Zubauten, noch Umbauten, die aber gerade in Wien einen nicht vernachlässigbaren Anteil der Wohnraumschaffung bilden.

Zeitnah und vergleichsweise umfassend informiert der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (BGV) – allerdings ausschließlich zu den Zahlen der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft. Im Sinne einer umfassenden Darstellung aber wären die gewerblichen Bauträger und die privaten Bauträger ebenso zu erfassen.

Die aktuell unzuverlässige und vor allem wenig zeitnahe Datenbereitstellung ist für die Akteure im Markt wenig zufriedenstellend. Solange die Nachfrage das Angebot weitgehend übertrifft, ist dieses Datendefizit noch eher verkraftbar. Wenn aber die Notwendigkeit einer zunehmend bedarfsorientierten Planung größer wird, steigt auch der Bedarf nach belastbaren, zeitnahen Daten. Je kleinräumiger diese Daten bereitgestellt werden können, desto besser.

FGW hat nun einen ersten Ansatz zur Entwicklung einer Datenbank mit aktuellen Informationen zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen entwickelt. Da die bisherigen Modelle der Meldungen durch die Länder und die Weiterverarbeitung durch Statistik Austria nicht den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft in Österreich entsprechen und die Daten des GBV nur einen Teil der Wohnbauaktivitäten abdecken, soll ein neuer, unabhängiger Ansatz die Datenlage nachhaltig verbessern.

Die bisherigen Überlegungen gehen davon aus, dass nur eine enge Zusammenarbeit der einzelnen Akteure in diesem Bereich zu sinnvollen Ergebnissen führen kann. Länder, Statistik Austria, GBV, Kammer und einzelne Player sollen eingeladen werden, an dem neuen Modell mitzuarbeiten.

In jenen Bundesländern, die über eigene Erhebungen zu Fertigstellungen und Baubewilligungen verfügen (Steiermark, Burgenland, Vorarlberg, Oberösterreich) wurden die Anfragen der FGW rasch beantwortet und auch weitergehende Unterstützung angeboten. Vorstellbar ist in diesem Fall also eine Kooperation, in der der FGW die erhobenen Daten zur Verfügung gestellt werden, um diese in die zentrale Datenbank einzupflegen.

Weitere mögliche Kooperationspartner sind zum einen die gemeinnützigen Bauträger, die ihre individuellen Daten bereitstellen könnten, zum anderen der Revisionsverband der gemeinnützigen Bauträger (GBV), der bereits über profunde Daten im gemeinnützigen Wohnbau verfügt.

Kernelement muss und wird ein erweitertes Meldemodell sein, bei dem Partnerinstitutionen wie auch große Einzelakteure ihre Zahlen mitteilen, die dann von FGW in ein Modell eingepflegt werden. Da auch weiterhin nicht mit einer vollständigen Abdeckung und vor allem nicht mit gleichbleibender Meldemoral gerechnet werden kann, wird das Modell um externe Daten angereichert und damit kalibriert werden müssen.

FGW würde hier als ehrlicher Makler die Daten in Empfang nehmen, vergrauen und in das Modell einpflegen. Der Erfolg dieses Ansatzes hängt in erster Linie vom Vertrauen in die Verschwiegenheit der FGW gegenüber allen anderen Marktteilnehmern ab. Nur wenn sichergestellt ist, dass gemeldete Daten nicht zu einem möglichen Nachteil im Wettbewerb führen, kann mit einer kontinuierlichen Meldemoral gerechnet werden.

Die FGW hat 2017 bereits einige erfolgreiche Termine geführt, um das Projekt „Wohnbaudatenbank“ zu etablieren. Es ist geplant, im ersten Halbjahr 2018 zu einem Projektantrag zu gelangen.

4.2. BROSCHÜRE: „SOZIALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN ÖSTERREICH - GEMEINDEBAU, GEMEINNÜTZIGKEIT UND WOHNRAUMFÖRDERUNG“

Die auch zukünftig bestehende Partnerschaft zwischen gemeinnützigem und sozialem Wohnbau versorgt die Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum. Durch hohe Einkommensgrenzen haben 80% der Bevölkerung Zugang zu diesem System. Die niedrigen Wohnpreise haben sowohl eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt als auch positive Wirkungen auf den Konjunkturzyklus. Damit ist und bleibt die Wohnbauförderung ein bedeutendes Instrument des Wohlfahrtsstaates.

Zentral und für alle medialen Umsetzungen unverzichtbar sind eine umfassende Aufbereitung der geschichtlichen Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Österreich, die Analyse der Bedingungen in den vergangenen sechs Jahrzehnten und die jeweils dafür gefundenen Antworten des Gesetzgebers. Noch wichtiger aber ist eine substanzielle Aufarbeitung der behaupteten Auswirkungen auf die österreichische Wohnungswirtschaft, die Wirkung auf Versorgung, Kosten und Gesamtwirtschaft.

Auf diesem Fundament aufbauend können dann erste Umsetzungen für eine effiziente Präsentation der Thematik „Sozialer Wohnbau“ vollzogen werden. Zu diesem Zweck soll für die unterschiedlichsten Anlässe und für die heterogensten Publikumsstrukturen eine Broschüre zum österreichischen System des geförderten Wohnbaus – mit besonderem Fokus auf die Gemeinnützigkeit - gestaltet werden. Diese Broschüre wird vor Allem die geschichtliche Entwicklung des sozialen Wohnbaus, des Wiener Gemeindebaus und dessen wichtigste Erfolgsfaktoren sowie die politische Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus erläutern. Außerdem sollen die Ziele und Erfolgsfaktoren des österreichischen Systems erläutert werden, die vor allem aus dessen Vielfältigkeit begründet werden.

Um auch internationalen Interessenten wie beispielsweise Investoren oder Politikern einen guten Einblick in das österreichische System zu bieten, wird die Broschüre auch in das Englische übersetzt.

Die Recherche zu diesem Projekt wurde bereits 2017 begonnen. Die voraussichtliche Finalisierung wird im März 2018 erwartet.

4.3. „LOW TECH WOHNBAU“ IN KOOPERATION MIT WIEN SÜD UND IIBW

Am Beispiel der Siedlungsentwicklung Theresienfeld wird in diesem komplexen Forschungsvorhaben ein Low-Tech-Wohngebäude entwickelt, das umfangreichen Ansprüchen genügen soll:

- Günstige Bau- und Wohnkosten im Lebenszyklus
- Effizientes Gleichgewicht zwischen Wirtschaftlichkeit und Ökologie
- Auslotung aller verfügbaren Low-Tech-Ansätze
- Bebauungstypologie, die aus Konsumentensicht als Alternative zum Eigenheim wahrgenommen wird
- Wohnungstypologien, die eine Anpassung im Lebenszyklus der Haushalte ermöglichen
- Maßgeblicher Beitrag zur dichteren Bebauung im ländlichen und semi-urbanen Raum in Niederösterreich und Schonung der Ressource Boden
- Beitrag zur Suffizienz im Wohnbau: „gleiche Qualität bei halben Ressourcen“
- Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Mit dem eingereichten Projekt werden folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung eines neuen Ansatzes zu leistbarem und nachhaltigem Wohnbau in ländlichen und semi-urbanen Regionen Niederösterreichs
- Evaluierung des Pilotprojekts „Theresienfeld“ nach Bezug zur Überprüfung der Optimierungsansätze
- Beitrag zur qualitätsvollen und leistbaren Verdichtung in niederösterreichisch-typischen Siedlungsstrukturen
- Beitrag zu kommunalen Entwicklungszielen
- Beitrag zur Lebenszyklusbetrachtung von Wohnbauten

Inhalte und Ziele des Projekts:

Eine Herausforderung des Forschungsprojekts ist die große Breite an Optimierungsansätzen für das konkrete Bauvorhaben und darüber hinaus für die zu schaffende neue Gebäudetypologie. Es geht um folgende Aspekte:

- Bewohnerorientierung:
 - Analyse nachfrageseitiger Entwicklungen
 - Schaffung von kostengünstigen Alternativen zum Eigenheim
 - Wahlfreiheit Miete/Kaufoption/Sofortigentum
 - Günstige Nutzerkosten (Miete, Kauf, Betriebskosten)
 - menschlicher Maßstab
 - effizienter Umgang mit Sonderwünschen
 - Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung
 - Analyse von Rahmenbedingungen zu Wohnungstausch und Wohnungsteilung (Umbaubarkeit der Maisonette-Wohnungen s.u.)
 - Marketing.
- Analyse bestehender Low-Tech-Ansätze für kostengünstiges Wohnen in Österreich und international.

- Lageaspekte, Mobilität
 - Rahmenbedingungen für geringst möglichen Individualverkehr
 - optimale Vorsorge für E-Mobilität (Ladeinfrastruktur)
 - effiziente Parkierung
 - Vorsorge für ggf. zukünftig verringerte Stellplatzverpflichtung (Möglichkeit der Nachverdichtung)
- Optimierung der Gebäudetypologie
 - raumverträgliche Dichte
 - Mehrwohnungsbau ohne Lift (aber nachrüstbar)
 - Flexibilität hinsichtlich Topographie und Grundstücksgröße
 - effiziente Erschließung
 - Prüfung einer nur partiellen Barrierefreiheit (Erdgeschoß, befristete Mietverträge, Zurverfügungstellung im Bedarfsfall)
 - robuste Freiraumgestaltung (Mehrfachnutzung für unterschiedliche Ansprüche)
 - knappe aber bedarfsgerechte Gemeinschaftseinrichtungen
 - kostenoptimales Design
 - Lebenszyklus-Aspekte hinsichtlich Instandhaltung und Umbaubarkeit.
- Optimierung der Wohnungstypologie hinsichtlich Wohnungsgrößen und -grundrissen
 - Anpassbarkeit der Wohnungsgrundrisse im Lebenszyklus
 - leichte Umbaubarkeit der 95m² Maisonette-Wohnungen in zwei vollwertigen 47m² 2-Zimmer-Wohnungen (von der Familienwohnung zur Generationenwohnung, Wohnung für Pflegepersonal oder zur Vermietung und Aufbesserung der Einkünfte im dritten Lebensabschnitt)
 - Optimierung der Standardausstattung.
- Optimierung bei Konstruktion und Baumaterialien
 - Low-Tech-Ansätze für geringst mögliche Kosten im Lebenszyklus
 - Kosten-Nutzen-Analyse des Kellers
 - Gegenüberstellung unterschiedlicher Konstruktionsmethoden und Fassadensysteme (z.B. Wärmedämmverbundsystem vs. vorgehängte Fassade)
 - Optimierung aller Bauteile und Komponenten (z.B. Verringerung der Deckenstärke durch Einbringung aller Lehrverrohrung in die Betondecke statt in die Trittschalldämmung, z.B. Anpassung der Planung an das Raster von Systembauteilen)
 - Prüfung „überkommene“ Konstruktions- und Baumethoden, z.B. Kalk-Zement-Mörtel-Putz (Raumklima) oder tragende Zwischenwände (Speichermasse)
 - Sanierungs- und Recyclingfähigkeit von Komponenten.
- Low-Tech-Ansätze bei Energie, Haustechnik, Ökologie
 - Es wird der Ansatz verfolgt, dem Gebäude mehr Funktionen zuzuordnen (Heizen und Kühlen durch Bauteilaktivierung) und die Haustechnik auf ein optimales Maß zu reduzieren; Lebenszyklusanalyse unterschiedlicher Heizsysteme (PV mit Wärmepumpe und Bauteilaktivierung, Infrarot, Pellets, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, konventionelle Systeme, zentrale oder dezentrale Warmwasseraufbereitung)
 - alle gewählten Varianten werden vom Energieinstitut Vorarlberg nach ökologischen und ökonomischen Kriterien simuliert (gemäß ÖNORM, aber auch gem. tatsächlichen Temperaturen)
 - Vor-Ort-Erzeugung regenerativer Energie
 - Simulation unterschiedlicher PV-Anlagengrößen

- Nutzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten (aktuelle EIWOG-Novelle) zur Versorgung der Wohnungen mit PV-Strom (Mieterstrom-Modelle in Kooperation mit der EVN)
- Vorsorge gegenüber zukünftigen Technologiesprüngen (Leerverrohrung)
- Prüfung von Contracting-Modellen zur Auslagerung von Energiedienstleistungen (z.B. Leasing einer Haustechnik-Box)
- Optimierung ökologischer Aspekte z.B. bei der Wahl der Dämmstoffe.
- Optimierung des Bauprozesses
 - Analyse der Konstruktionsmethoden, (Haustechnik)-Komponenten und Bauabwicklung hinsichtlich kurzer Bauzeiten
 - Bauzeitverkürzung durch Verzicht auf einen Keller
 - Innovation bei Projektsteuerung und Ausschreibungen, Qualitätskontrolle und Mängelmanagement.
- Optimierung der Bewirtschaftung des Wohnhauses
 - minimierte Betriebskosten durch Maßnahmen zur Identifizierung der Bewohner mit dem Objekt
 - Verzicht auf Lift und Hausbesorger
 - Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sollte deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Maßgehalten werden können
 - Werthaltigkeit der Immobilie.
- Potenzialanalyse: Analyse der räumlichen Voraussetzungen und Kontakt zu Bürgermeister für eine Vervielfältigung des Modells
- Evaluierung nach Bezug
 - Die beim Modellvorhaben optimierten Elemente werden nach Übergabe an die Bewohner auf ihre Zielerreichung hin überprüft
 - Dies impliziert technische Aspekte (Funktionsweise der Systeme), die Akzeptanz der Bewohner, Qualitäten, Bau- und Nutzerkosten;
- Endbericht
 - Aufbauend auf einem Projekthandbuch, in dem alle genannten Aspekte fortlaufend festgehalten werden, sowie der Evaluierung des Pilotprojekts Theresienfeld wird ein Endbericht als Basis für die Verbreitung der neuen Wohnbautypologie erstellt. Die im Projekt entwickelte Innovation wird vorbehaltlos der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Es werden Maßnahmen zur Verbreitung der Projektergebnisse getroffen, z.B. Vorträge im Rahmen des GBV-Landesverbands, der Bauinnung oder Projektvorstellungen bei Bürgermeistern.

Dr. Felix Josef führt bereits seit Herbst 2017 Gespräche mit den weiteren Verantwortlichen des Projektes. Das Land Niederösterreich hat dazu bereits eine Förderzusage erteilt.

4.4. ZUSAMMENARBEIT ÜBER LANDESGRENZEN – WIEN – NIEDERÖSTERREICH

„Themenfindung für Diplomarbeiten an Universitäten“ und Entwicklung eines Forschungsprogramms in Kooperation mit Prof. Dillinger (TU Wien – Department Raumplanung) und Dr. Rosinak

Etablierung einer Plattform, mit deren Hilfe der Forschungsbedarf über die Landesgrenzen Wiens und Niederösterreichs hinaus zu den Themenbereichen Regionalentwicklung, Raumplanung, Verkehrsplanung, Grundstücksmanagement und Wohnbau festgestellt werden soll. Im Rahmen dieser Plattform sollen aber auch konkrete Forschungsprojekte skizziert, entriert und realisiert werden.

In Zusammenarbeit mit der TU Wien und einigen Fachhochschulen sollen damit auch mögliche Themengebiete für Bachelor- und Masterthesen sowie Diplomarbeiten erarbeitet werden. Der Beitrag der FGW liegt dabei darin, die bereits geleisteten Forschungsarbeiten (akademische und kommerzielle) zu erfassen und so einen Forschungsbedarf zu definieren, der dann durch Studierende in den Kooperationseinrichtungen als Thema der Abschlussarbeit ausgewählt werden kann.

Dr. Josef ist hier mit Prof. Dillinger von der TU Wien und Dr. Rosinak in Kontakt, um eine mögliche Vorgehensweise für das Projekt zu erarbeiten.

5. PRESSERESONANZ

5.1. GASTKOMMENTAR WCM

Wohnen ist Grundbedürfnis. Wohnen ist entscheidend für das Wohlbefinden. Die Kosten für Haus oder Wohnung sind meist die höchsten Einzelausgaben eines Erwerbslebens. Und bei der geringen Mobilität der österreichischen Bevölkerung ist die Wahl des Wohnortes und der Wohnung meist für Jahrzehnte bindend.

Die steigenden Kosten des Wohnens (vor allem in den Städten), die klammen öffentlichen Kassen, die (wenn überhaupt) nur gering steigenden Einkommen und die wachsenden Ansprüche treffen auf Zinsen, die so niedrig sind wie kaum je in der Vergangenheit. Dazu kommen Energiekosten, die nach jahrelangem Sinkflug nun wieder zu steigen beginnen. Und dass Winter auch so richtig kalt sein können, haben wir zuletzt auch wieder erfahren müssen.

In dieser komplexen Situation, die viele Unsicherheiten beinhaltet, kaum Erfahrungswerte zulässt und allen Beteiligten viel Mut abverlangt, sind Diskussionen über die zusätzlichen Kosten durch bautechnische Normen und Auflagen, Bauordnungen, energetische Vorschriften und qualitätssichernde bzw. –erhöhende Maßnahmen durch Bund, Länder, Gemeinden und normgebende Organisationen aufgebrochen. Nicht zuletzt die Junktimierung dieser Maßnahmen mit der Wohnbauförderung führt zu einer zunehmend emotionalen Diskussion.

In dieser Situation ist die Machbarkeit die relevante Größe. Was können (und wollen) sich Wohnungssuchende, Bauherren oder KäuferInnen leisten? Wo darf die Vernunft der langfristigen Energiepolitik nicht den tagesaktuellen Forderungen nachgeben? Welche Forderungen zur Barrierefreiheit oder zum Lärmschutz dürfen einem kurzfristigen Kostenvorteil geopfert werden?

Apodiktische Vorgaben können in einer derartig komplexen Situation nicht befriedigend sein. Kurzfristig günstigere Lösungen können unmittelbarer bei der Kostendämpfung helfen, sollten aber nicht als österreichische Version der fortgeschriebenen temporären Lösung etabliert werden. Eine Aufweichung der rigiden energetischen Forderungen darf - wenn überhaupt - nur zeitlich und sachlich eingeschränkt gültig werden. Natürlich ist der unmittelbare Wohnbedarf der unmittelbar Betroffenen vorrangig, diese Notwendigkeit darf aber nicht als Ausrede für mittelfristige Nachlässigkeit dienen.

Der Ehrgeiz von Technologie wie Politik muss darin liegen, leistbare Konzepte für energieeffizientes, gesundes und barrierefreies Wohnen auch unter suboptimalen Bedingungen zu entwickeln. Die aktuell niedrigen Zinsen veranlassen private Investoren oft dazu, niedrigeren Standards zu folgen und damit auf Förderungen zu verzichten. Die öffentliche Hand sollte das bedenken. Energetische Standards weitgehend durch Förderungen gegen die Bedürfnisse der Betroffenen durchzusetzen ist in Zeiten der Wahlmöglichkeit durch günstige Finanzierung kein Konfliktfeld. Bei steigenden Zinsen und damit wieder deutlich steigender Relevanz der Förderung aber wird das zum Problem.

Dr. Felix Josef/FGW

5.2. INTERVIEW WIEN HEUTE

Interview von ORF mit Dr. Felix Josef:

„Wohnen in Wien“ – Wien Heute am 09.01.2017

5.3. INTERVIEW Ö1

Vom Wohnbudget und Quadratmeterpreis

Schwerpunkt "Wohnen"

Wie viel das Dach über dem Kopf wert ist.

Von steigenden Preisen, stagnierenden Einkommen und der Leistbarkeit von Wohnungen.

Ob mieten, kaufen, oder selber bauen - gewohnt muss werden, die Frage ist nur wie und um welchen Preis. Menschen beklagen den starken Anstieg der Miet-, Bauland- und Wohnungspreise in attraktiven oder auch unattraktiven Lagen. Politische Parteien und Initiativen fordern "leistbares Wohnen".

Was "leistbar" bedeutet, ist eine Frage von Budget und Betrachtungsweise. Wie viel sind Menschen bereit, für Wohnen zu bezahlen und was erwarten sie sich für ihr Geld? Welchen Anteil ihres Einkommens geben Menschen in Österreich für das Dach über ihrem Kopf aus - und wie war das vor zehn oder 50 Jahren?

Dr. Felix Josef lieferte einen Beitrag zu der am 7.11.2017 ausgestrahlten Sendereihe von Ö1:

„Wir haben in Österreich eine lange Tradition des geförderten, des sozialen Wohnbaus. Nicht nur das rote Wien – da ist es herausragend – aber auch in den anderen Regionen und Bundesländern. Das führt dazu, dass insbesondere in Wien aber auch in anderen Landeshauptstädten der Anteil der geförderten Wohnungen und damit der preisgünstigeren Angebote bei zwei Drittel liegt. Und dieser hohe Anteil an geförderten Wohnungen führt dazu, dass die Preise insgesamt natürlich schon deutlich gedämpft werden. ... Leistbares Wohnen ist für eine kleine Gruppe der Menschen in Österreich überhaupt ein Thema. Wer immer in einem Altvertrag lebt – und das ist die überwältigende Mehrheit – hat mit dem Thema Wohnkosten in aller Regel nicht wirklich ein großes Problem. Diejenigen, die aktuell Wohnungsbedarf haben, und die das Pech haben, in einer nachgefragten Gegend (also in einer städtischen Agglomeration) eine Wohnung zu suchen, für den ist es tatsächlich so, dass die Wohnpreise – insbesondere die Wohnpreise im freien und privaten Markt – die letzten Jahre deutliche gestiegen sind...“ (Felix Josef)

gesamter Beitrag: <http://oe1.orf.at/player/20171107/493856>