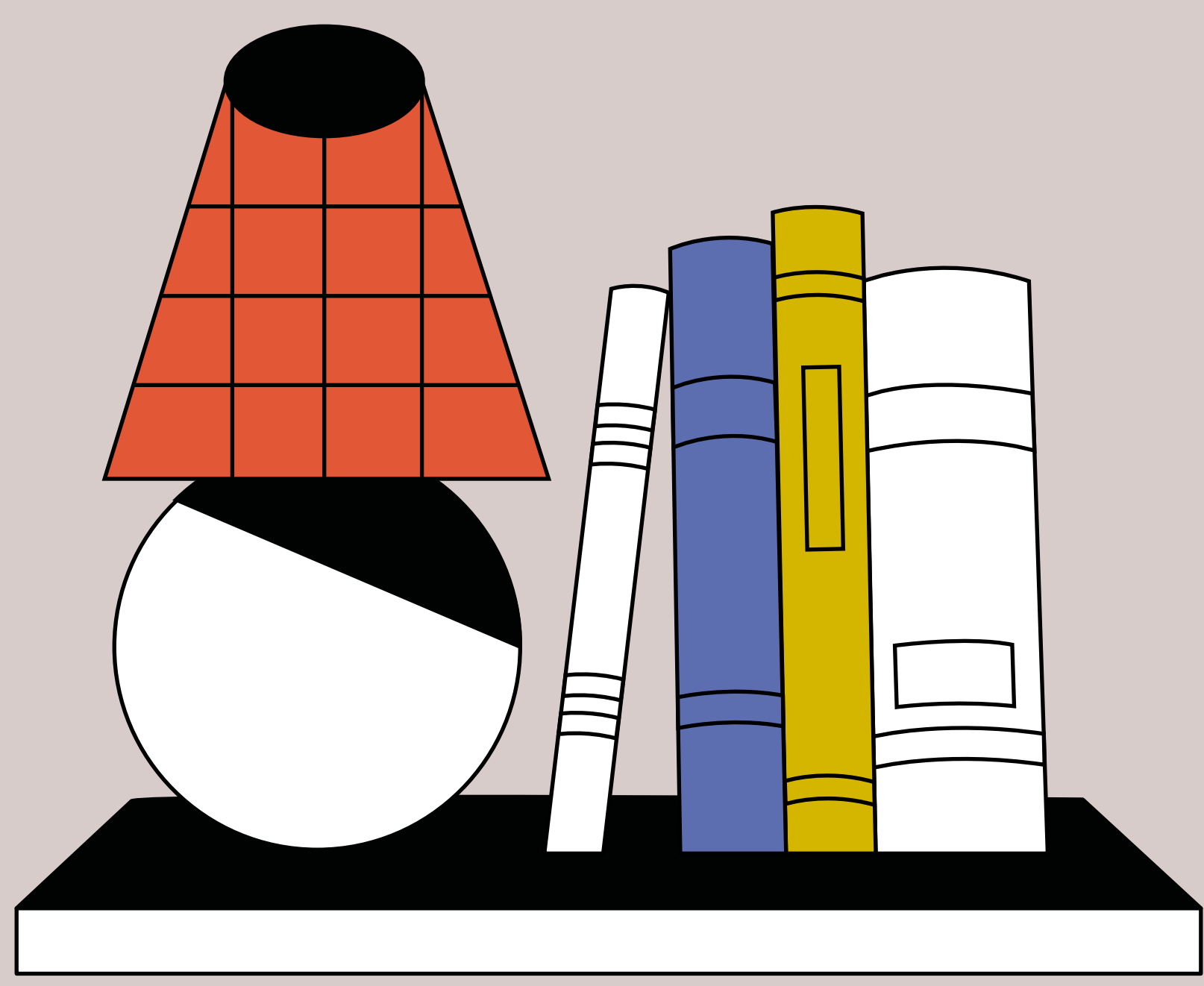
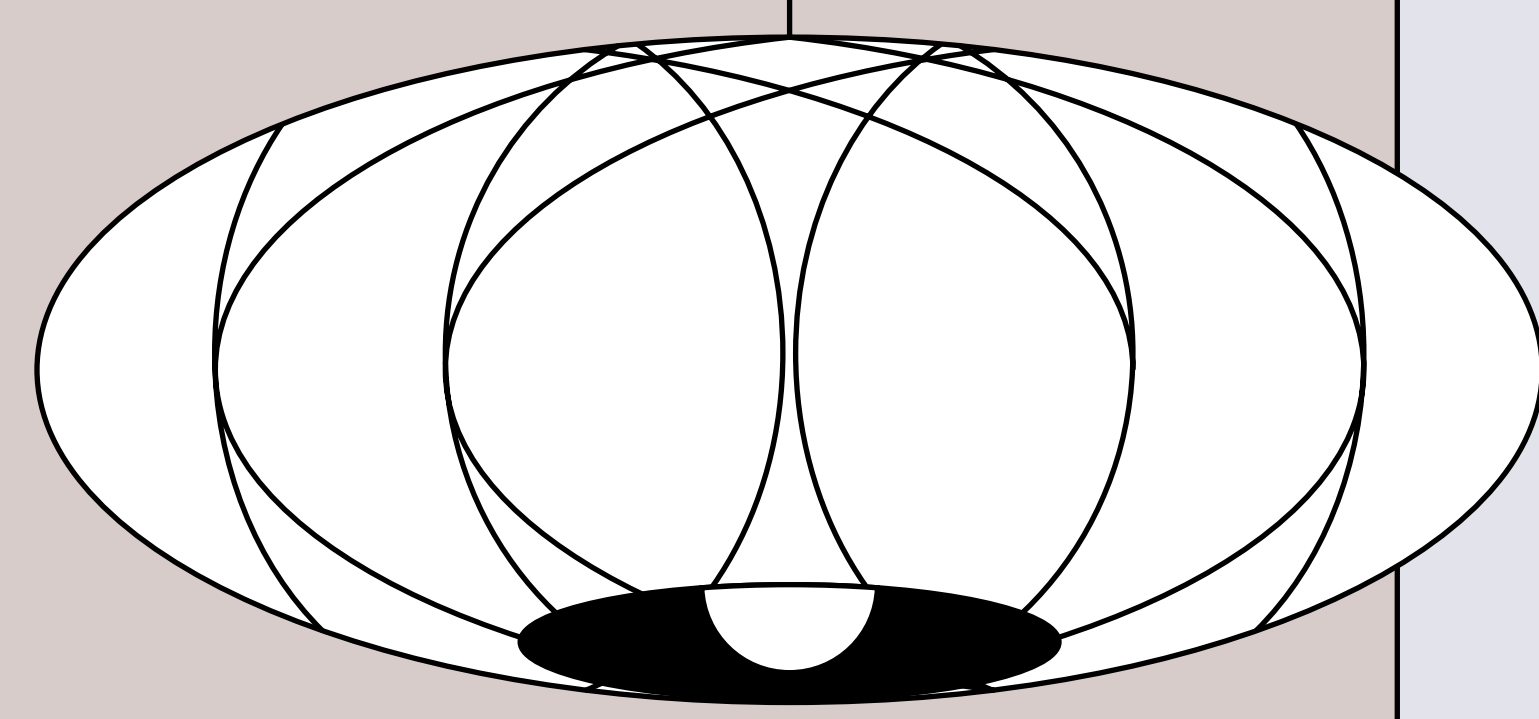


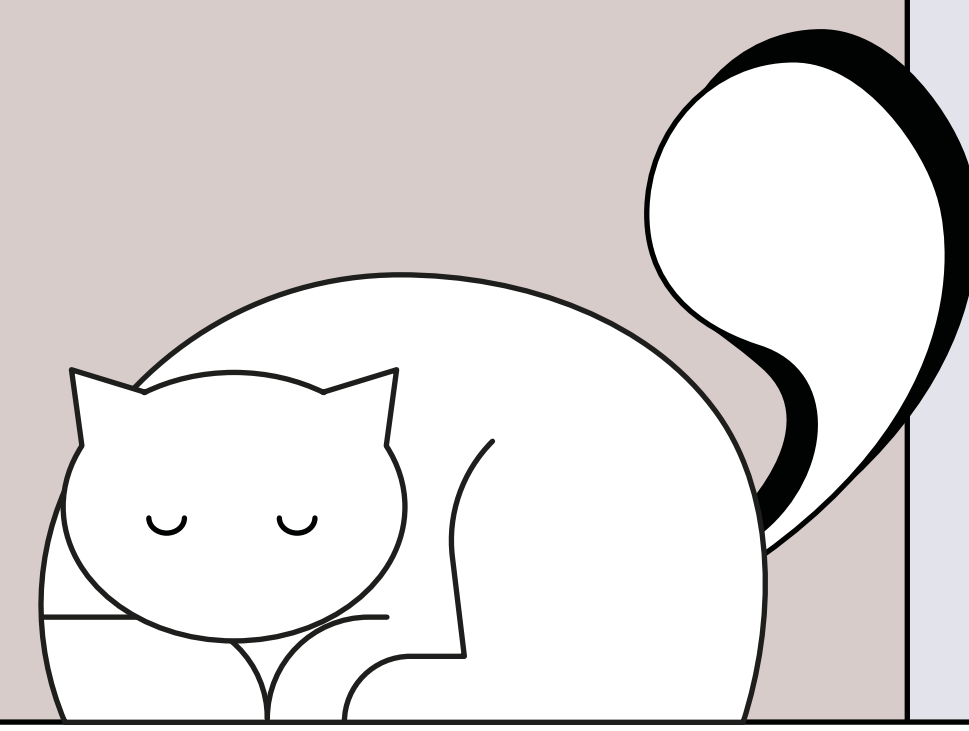
Wohnen



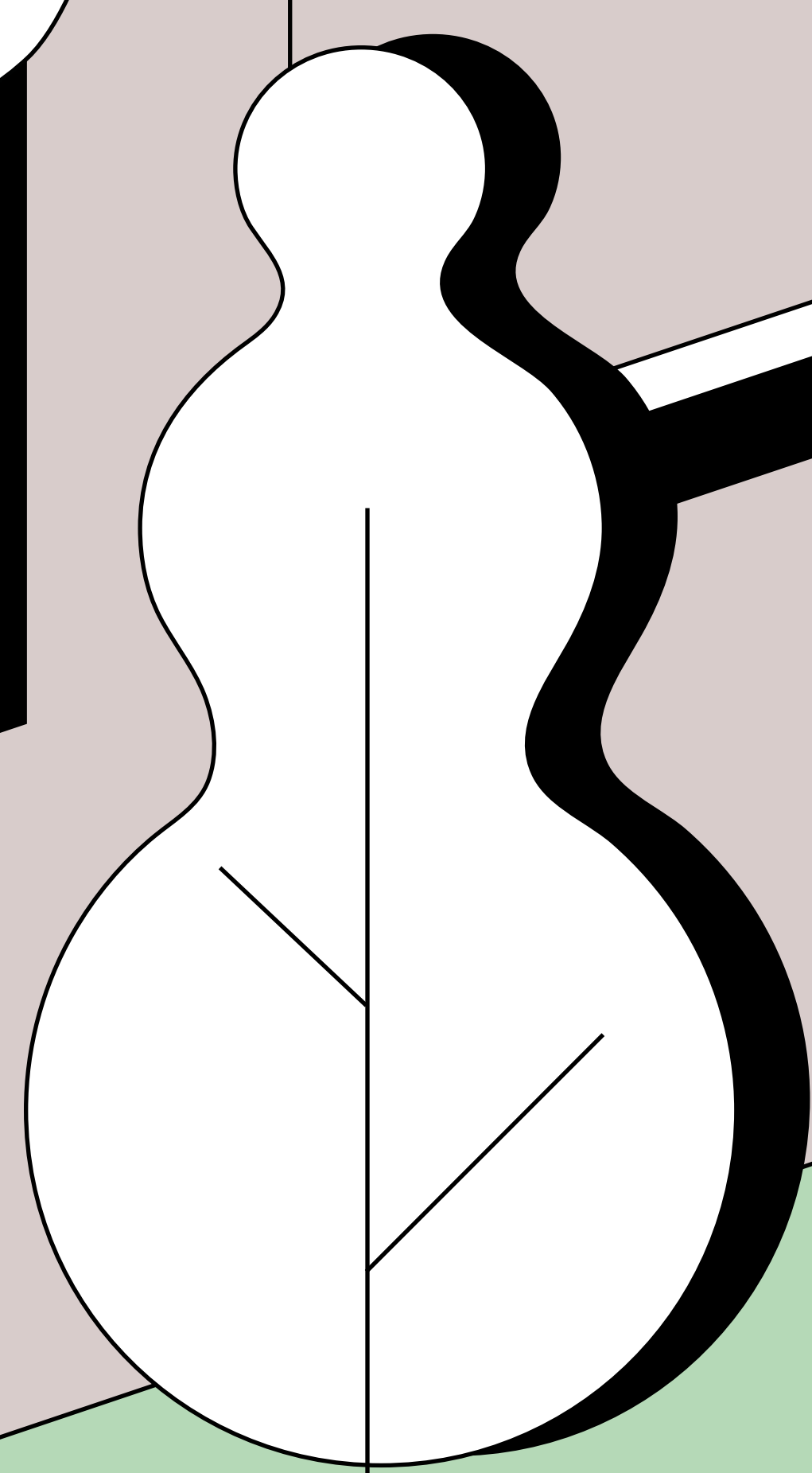
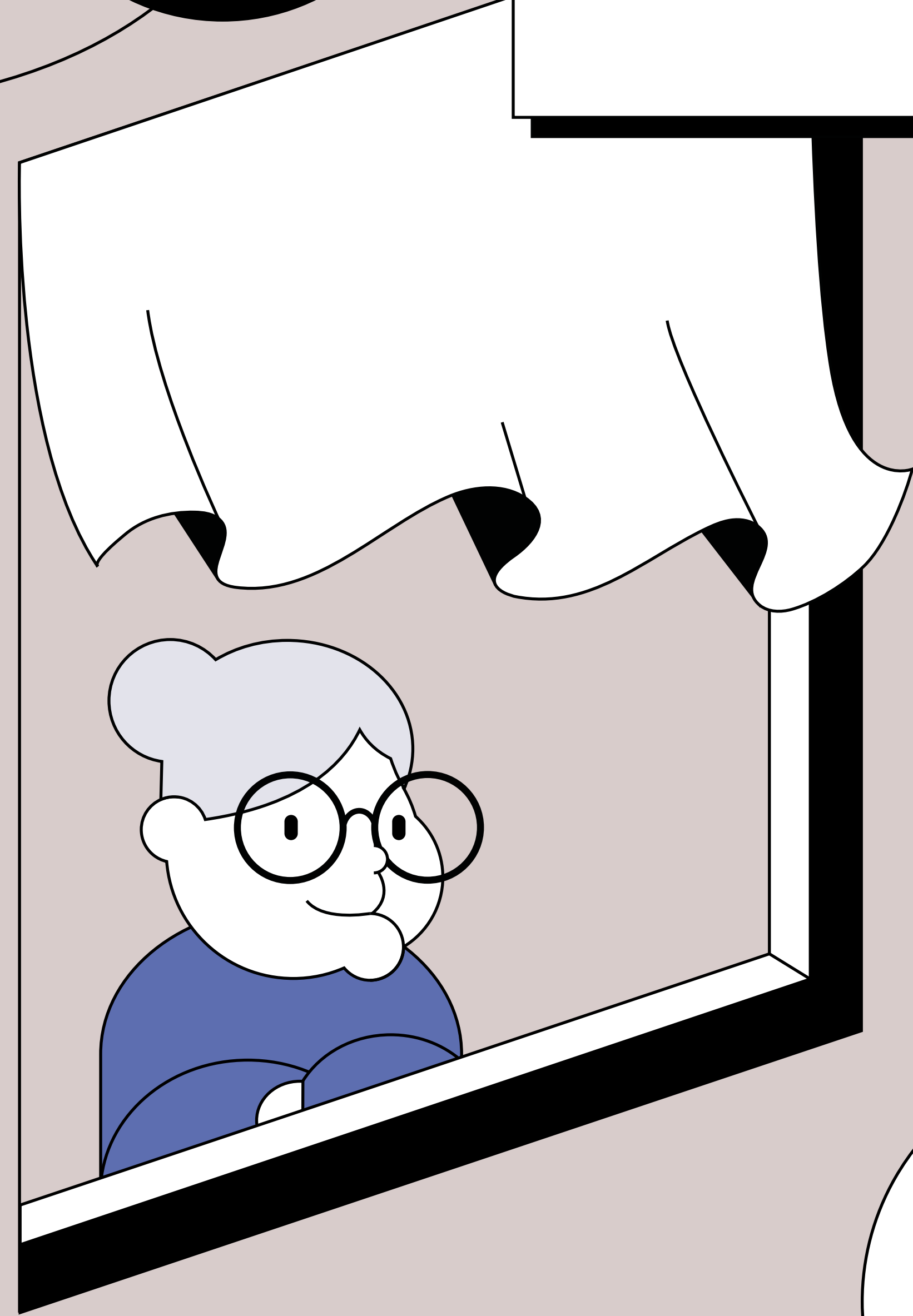
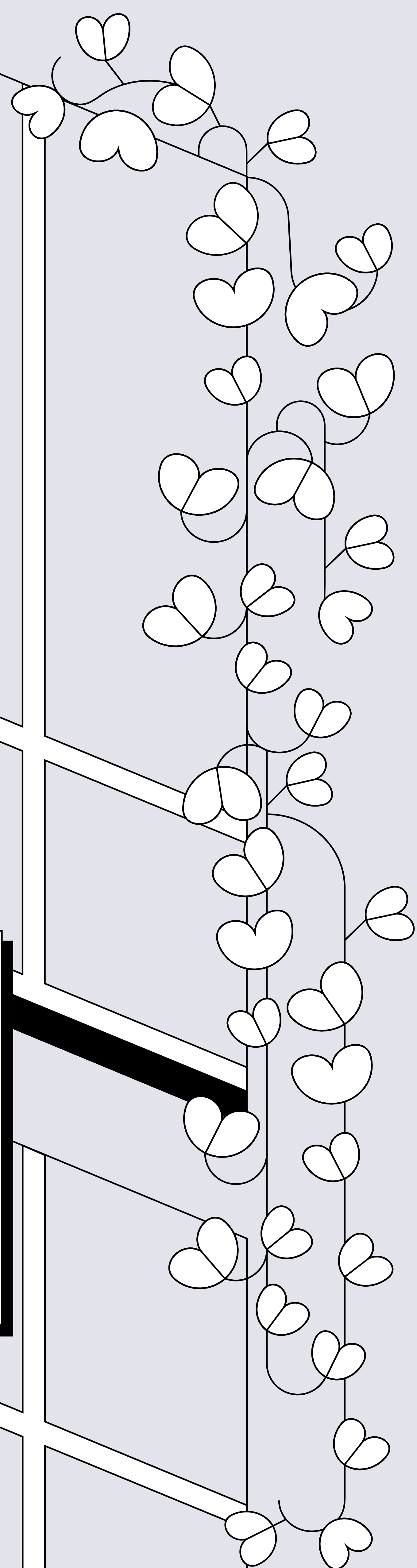
mit



Zukunft



Warum wir auf die
Gemeinnützigkeit
bauen



Was versteht man unter gemeinnützigem Wohnbau?

Was ist seine Bedeutung für die Gesellschaft?

Und wieso geht uns das alle etwas an?

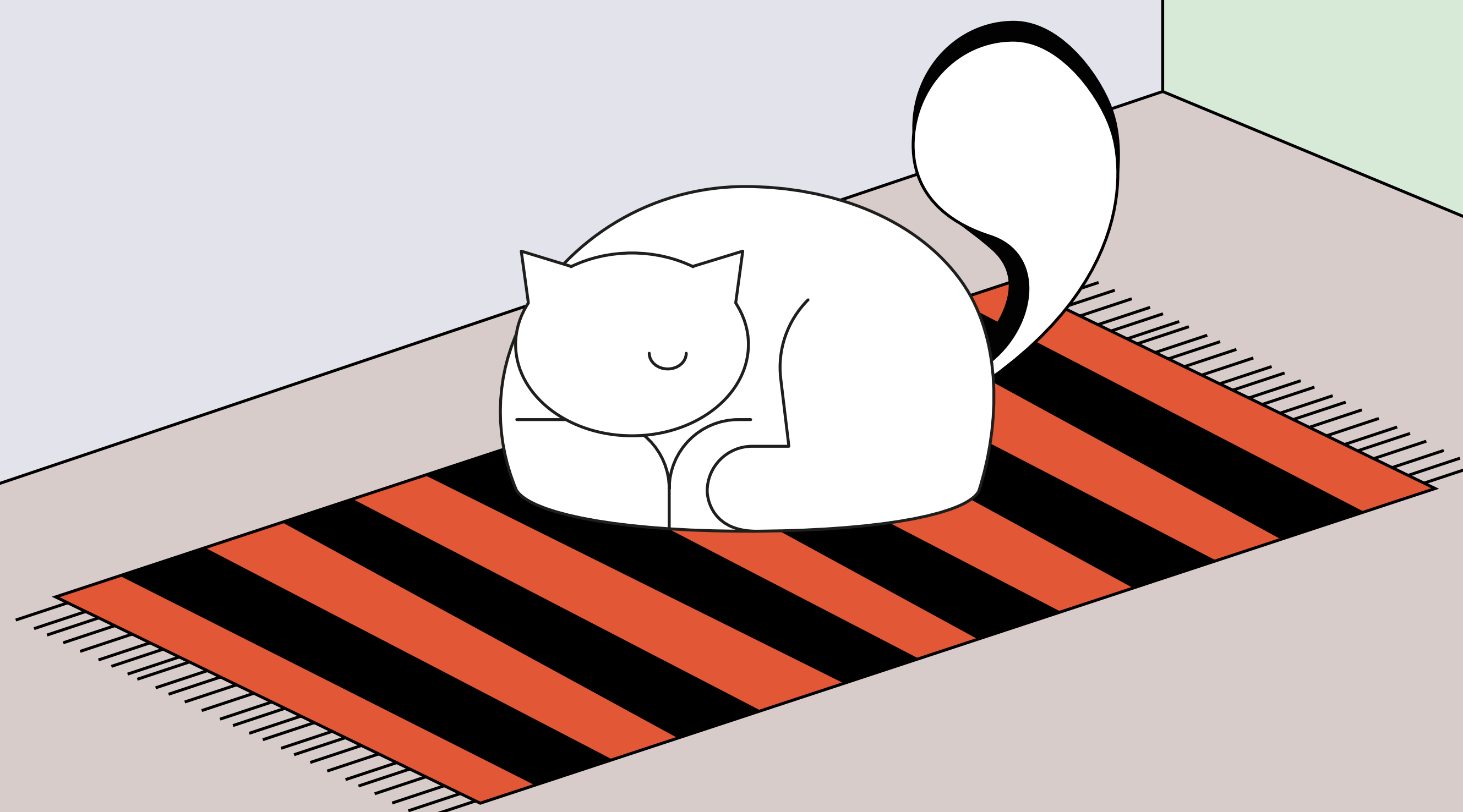
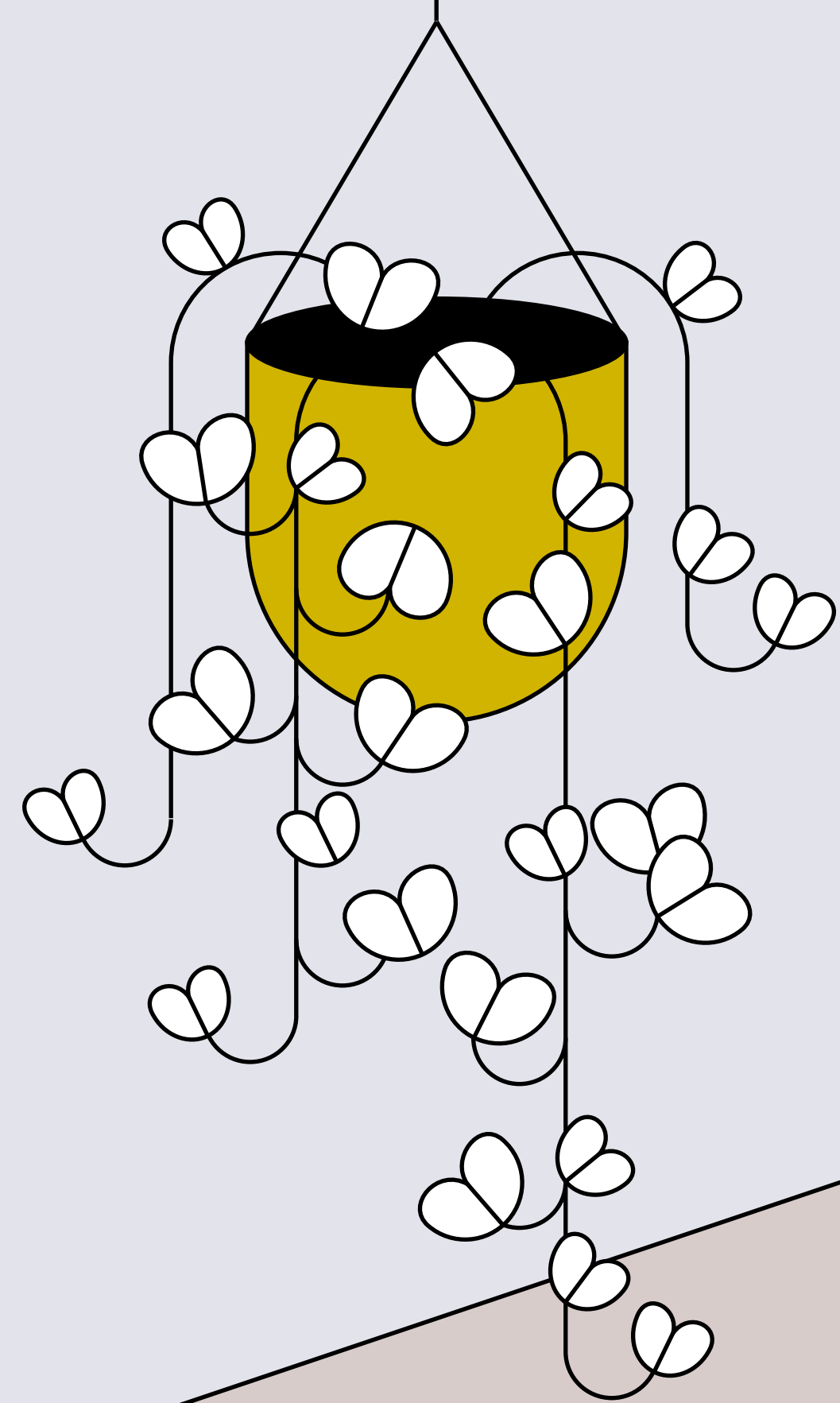
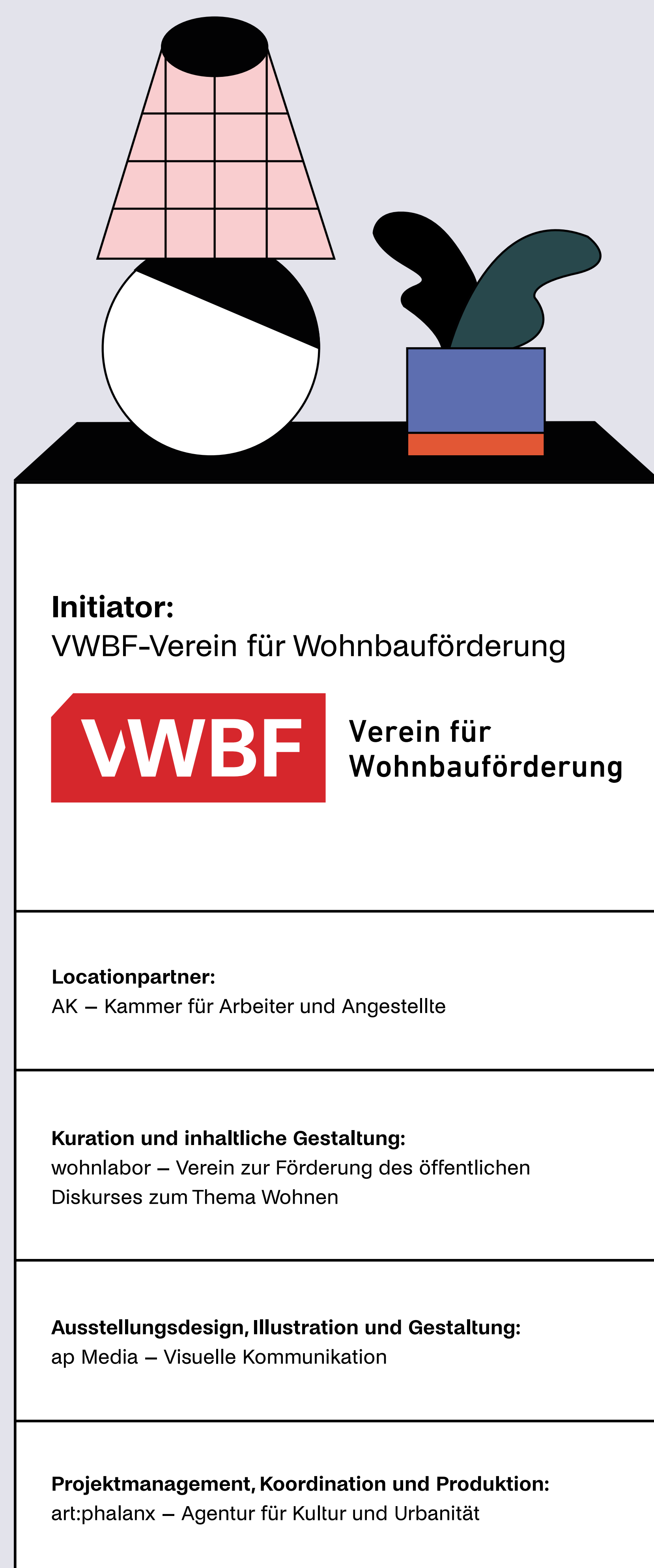
Diese und viele weitere Fragen werden in der Ausstellung »Wohnen mit Zukunft!« beantwortet. Denn in Zeiten multipler Krisen bietet der gemeinnützige Wohnbau eine Antwort für die Gesellschaft – ein sicheres, soziales und leistbares Zuhause für einen großen Teil der Bevölkerung.

Die Ausstellung legt den Fokus auf Österreichs **System** von Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung. Schaubilder, Statistiken und Lexikoneinträge erklären, wie dieses System funktioniert, und beschreiben seine Bedeutung und Effekte für die österreichische Bevölkerung.

Eine **Projektschau** zeigt 20 Wohnhausanlagen, die in den letzten 50 Jahren innerhalb der Gemeinnützigkeit entstanden sind. Die Siedlungen und Gebäude aus ganz Österreich geben einen Einblick in Alltagsrealitäten und Lebensräume. So werden anhand der gezeigten Wohnräume Fragen des Zusammenlebens, der Verwaltung, der Quartiersentwicklung und des umweltfreundlichen Bauens reflektiert. Dabei wird bei jedem Projekt ein anderer Aspekt rund um folgende Schwerpunkte näher betrachtet:

- **Miteinander**
- **Mobilität & Städtebau**
- **Organisation**
- **Klimaresilienz**

Wir blicken auf Herausforderungen und Visionen – um mit Antworten auf neue Fragen den gemeinnützigen Wohnbau und die Wohnbauförderung für die Zukunft weiterzudenken.



Über den VWBF – Verein für Wohnbau- förderung

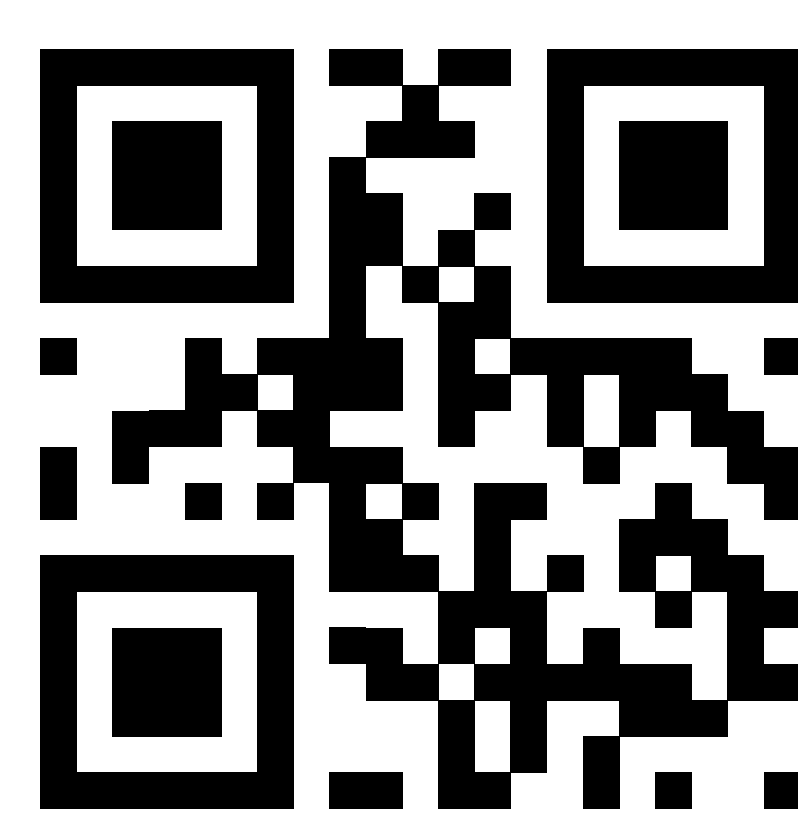
Leistbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine der großen aktuellen Herausforderungen unserer Gesellschaft. Daher hat sich der VWBF – Verein für Wohnbauförderung der Stärkung und Kommunikation der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vorteile des gemeinnützigen Wohnungswesens verschrieben. Nicht auf Gewinn gerichtet, bezweckt der VWBF, das gemeinnützige Wohnungswesen zu fördern, leistbaren Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht zu schaffen und hohe (Lebens-)Qualitätsstandards sicherzustellen.

Was sind die Ziele des Vereins für Wohnbauförderung?

- Förderung von leistbarem Wohnraum
- Interessenvertretung der gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Beratung und Betreuung von Institutionen und Privatpersonen, die sich mit gemeinnützigem Wohnbau befassen

Was macht der Verein für Wohnbauförderung?

Der VWBF ist in ganz Österreich aktiv. Zu den Vereinsaktivitäten zählen die Organisation und Durchführung von Vorträgen, Kursen und Fachexkursionen im In- und Ausland, die Herausgabe von Druckschriften sowie die Vergabe von Forschungsaufträgen und Förderstipendien zu wohnbauspezifischen Fragestellungen. Darüber hinaus verleiht der VWBF in Kooperation mit dem Karl-Renner-Institut seit 2022



jährlich den Bruno-Kreisky-Preis für sozial-ökologisches Wohnen und Zusammenleben.

www.vwbf.at

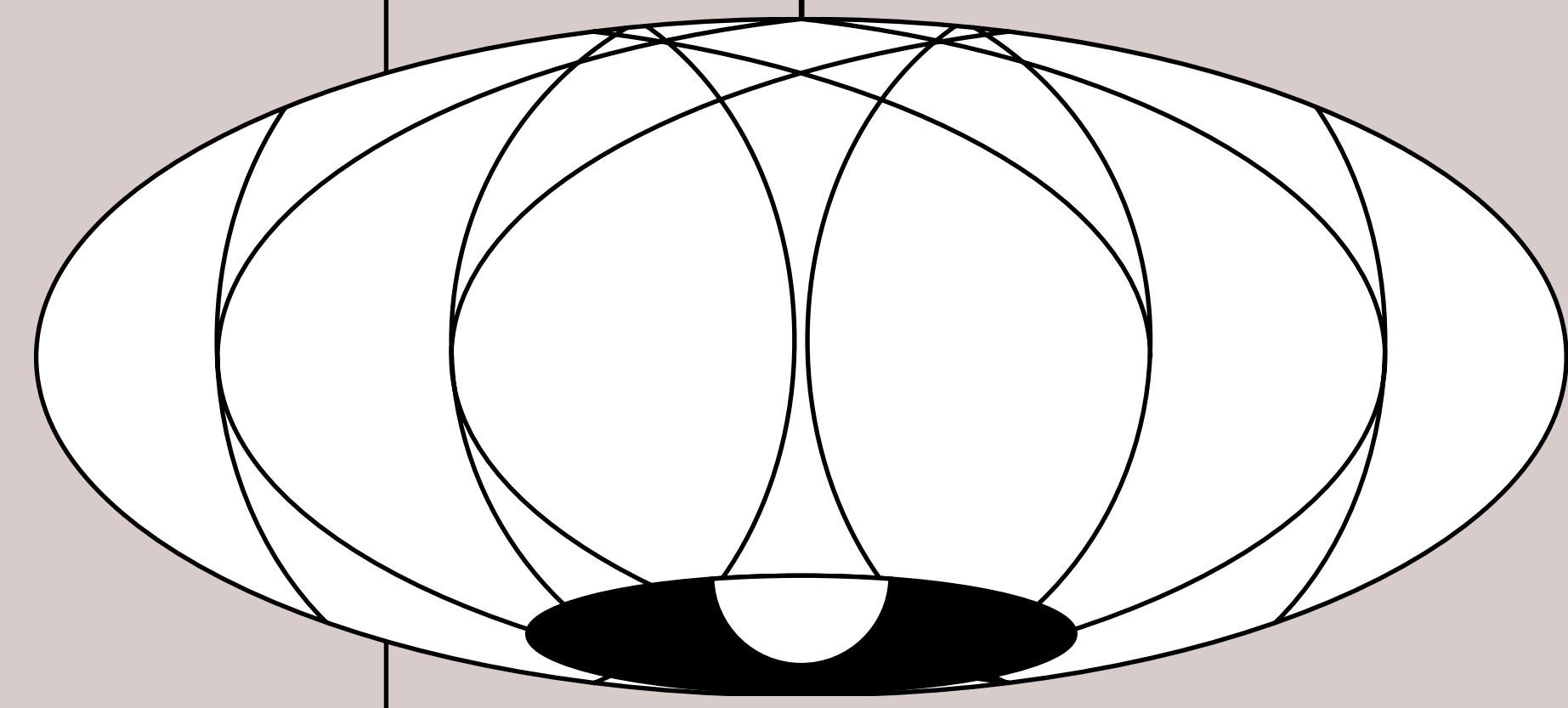


»Als Mitglied des Vereins für Wohnbauförderung sind Sie Teil einer Lobby für den sozialen Wohnbau und engagieren sich aktiv für die Umsetzung der Ziele des VWBF.«

Christoph Vogel, LL.M. BSc.
Geschäftsführer des VWBF



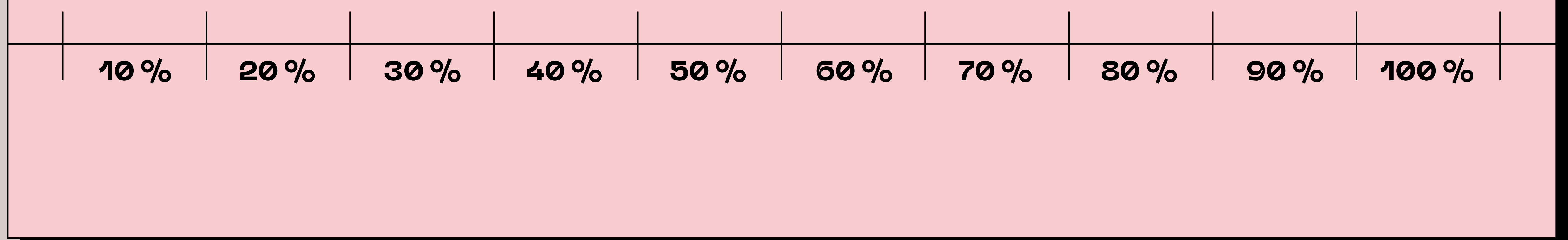
Wie wohnst du?



Klebe deinen Punkt auf das entsprechende Feld!

| | |
|--|----------------------------|
| Gemeinnützige Mietwohnung | Private Mietwohnung |
| Kommunale Wohnung (z. B. Gemeindebau) | Eigentumswohnung |
| | Einfamilienhaus |

Wie viel Prozent des Haushaltseinkommens zahlst du für die Miete inkl. Energie, Heizung und Warmwasser (exkl. Strom)?



Was ist dir für gutes Wohnen wichtig?

Wie wohnen wir in Österreich?

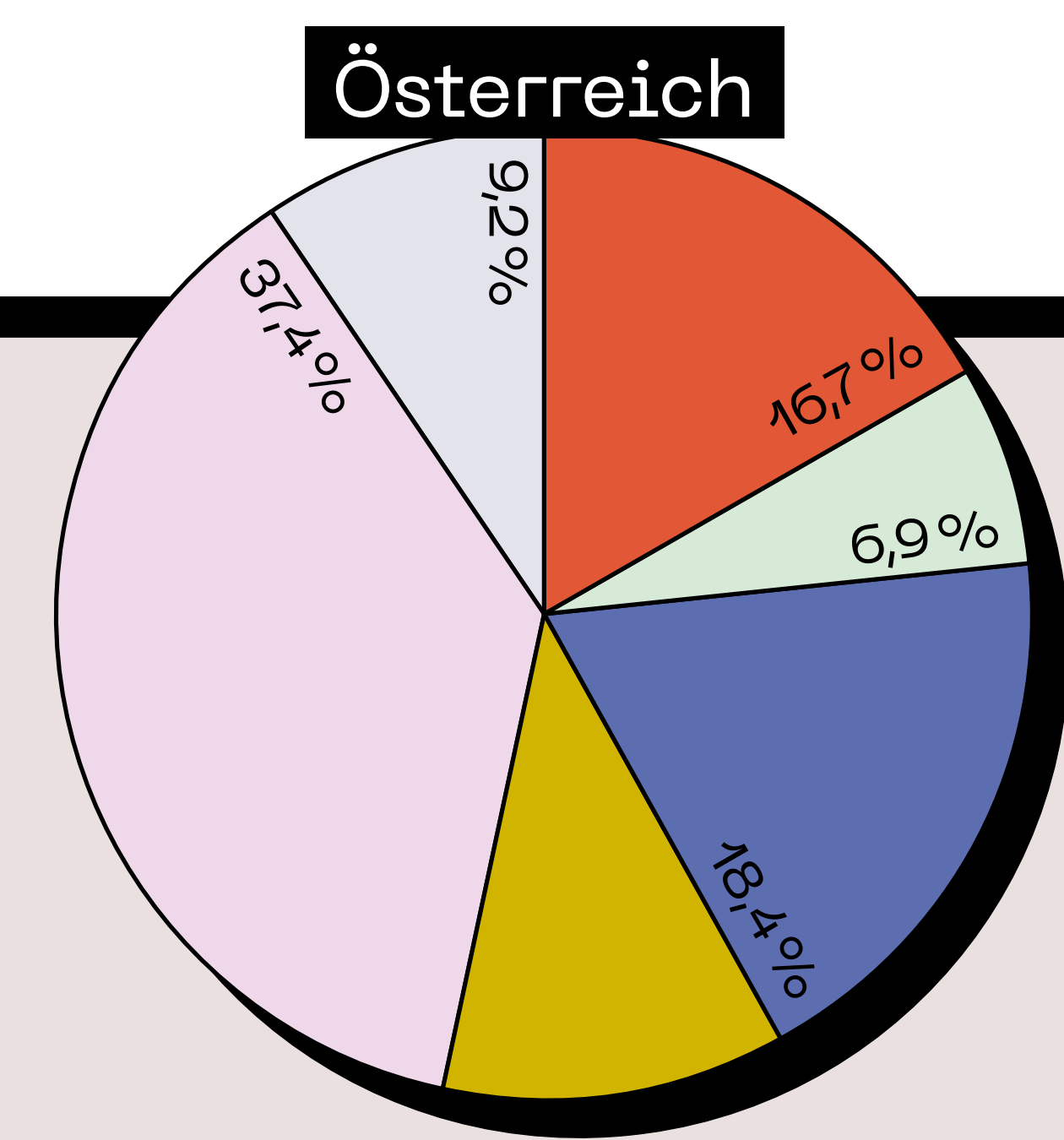
Wem gehören die Gebäude, in denen wir wohnen?

?

Wohnrealitäten in Österreich sehen sehr unterschiedlich aus – in der Großstadt, in entlegenen Regionen, in Gebäuden mit ganz unterschiedlicher Zahl an Parteien mit unterschiedlichen Eigentumsstrukturen. Was im internationalen Vergleich auffällt: Österreich ist ein Land der Mieterinnen und Mieter. Knapp weniger als die Hälfte aller in Österreich lebenden Menschen wohnen zur Miete (43%). Damit hat Österreich in Europa den drittgrößten Anteil an Mieter*innen und liegt nur hinter der Schweiz (56%) und Deutschland (48%). Die Mietobjekte befinden sich im Eigentum von gemeinnützigen

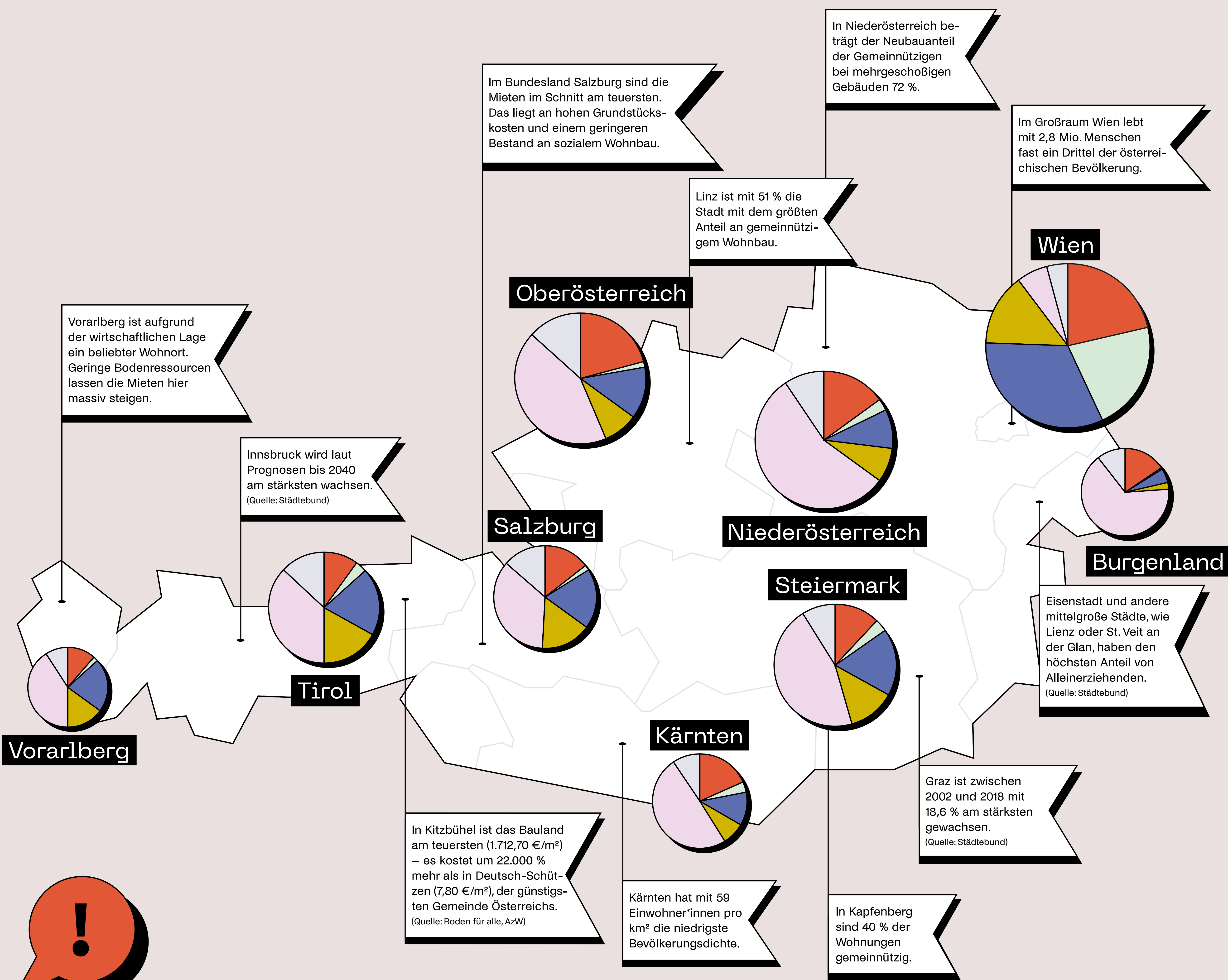
Bauvereinigungen, Gemeinden und Privaten. Die regionalen Unterschiede sind dabei groß – in Wien wohnen 21,4% aller Menschen in einem gemeinnützigen Wohnobjekt, in Vorarlberg hingegen nur 11,6%.

Anders als in der Vergangenheit ist ein besonders großer Anteil unserer Gesellschaft in einem hohen Alter und lebt alleine. Prognosen zufolge werden im Jahr 2050 in Österreich mehr als 40% der Menschen alleine leben. Auch Familienstrukturen und Lebensentwürfe wandeln sich, was ganz neue Wohnbedarfe erzeugt.



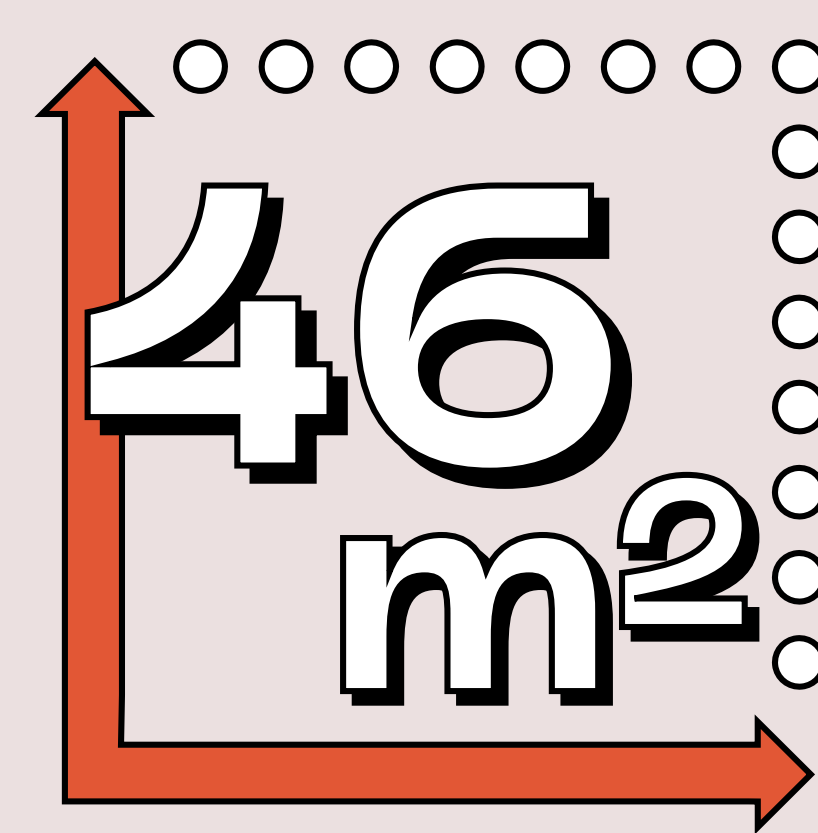
Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt: 3.998.400

- Gemeinnützige Mietwohnungen
- Kommunale Wohnungen (Gemeindebau)
- Private Mietwohnungen
- Wohnungseigentum
- Einfamilienhäuser
- Sonstige



»Mit ca. 40% Anteil an allen Mietwohnungen sind gemeinnützige Bauvereinigungen die größten Anbieter in diesem Segment.«

Mag. Dr. Petra Neuherz
stv. Obfrau des VWBF und
Vorständin des GBV Steiermark



Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf: 46 m²
Wien: 36 m² | Burgenland: 50 m²
Vergleich 1971: 23 m²



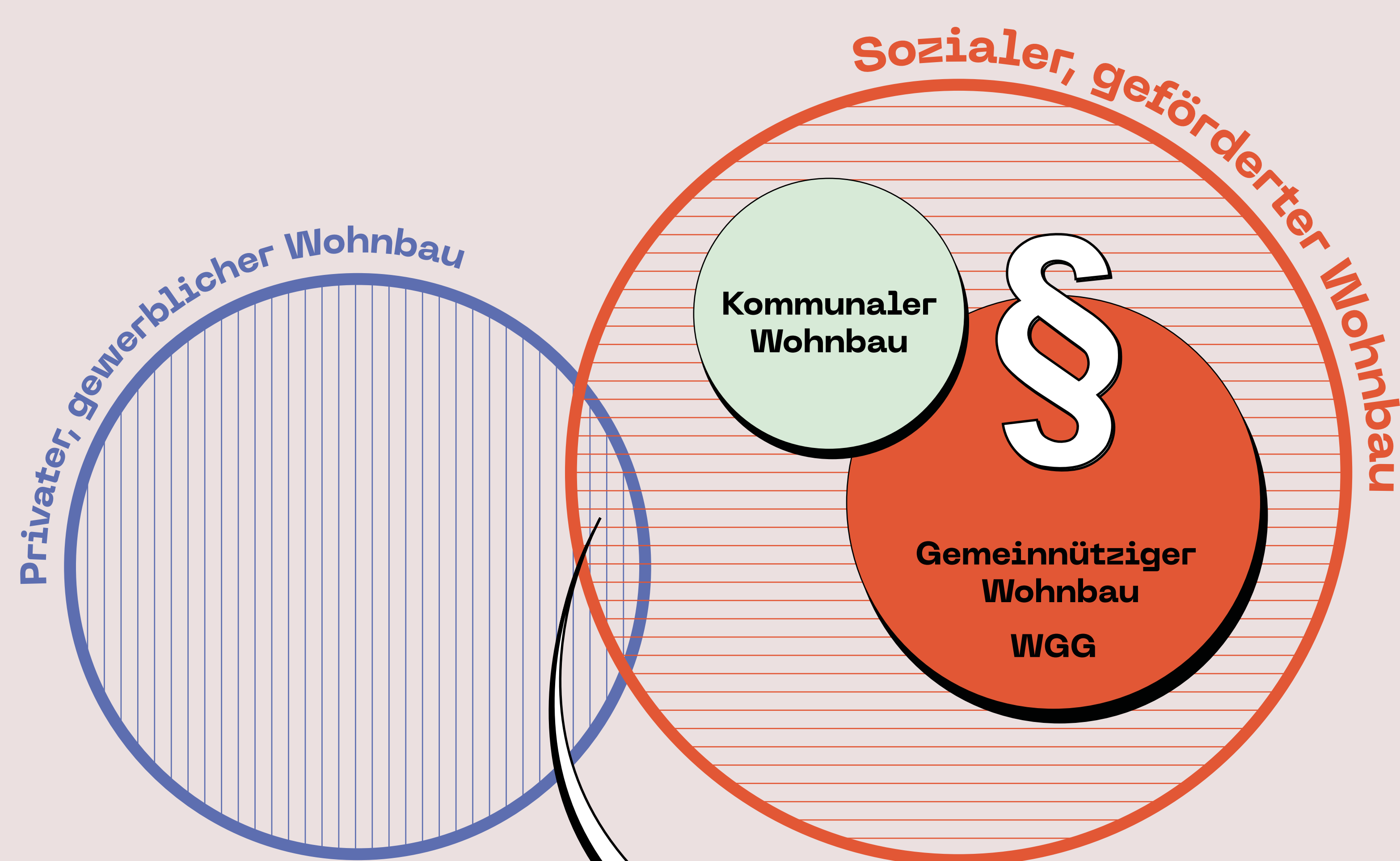
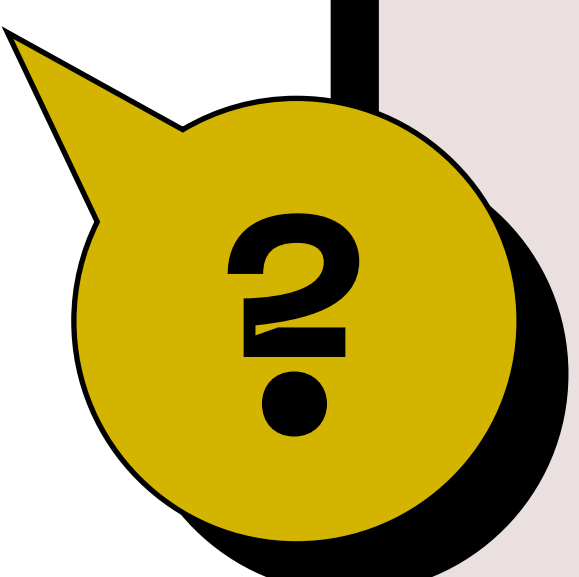
Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,19
Wien: 2,04 | Vorarlberg: 2,35
Vergleich 1860: 4,8

Wohnen mit Zukunft
eine Ausstellung vom

VWBF Verein für
Wohnbauförderung

Was versteht man unter gemeinnützigem Wohnbau?

Gemeinnützige, Genossenschaften, sozialen, geförderten Wohnbau kennen wir alle – aber worum handelt es sich nun genau?

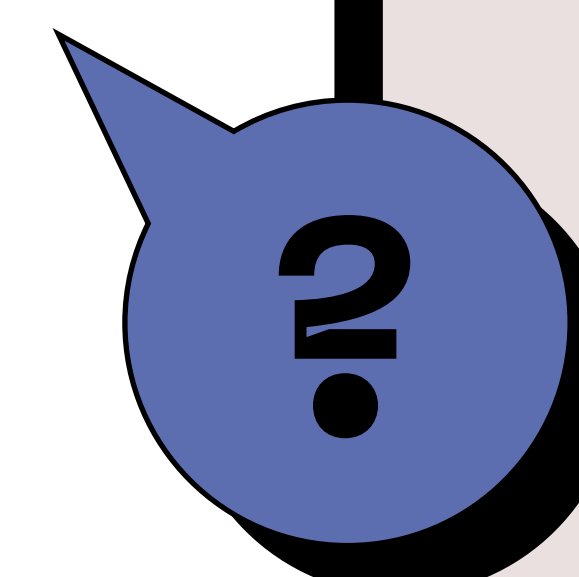


In einigen Bundesländern ist auch Gewerblichen Bauen mit Wohnbauförderung gestattet. Dort muss für einen bestimmten Zeitraum der Mietpreis gedeckelt bleiben.

Der gemeinnützige Wohnbau bildet gemeinsam mit dem kommunalen, auch Gemeindebau genannt, den sozialen Wohnbau in Österreich. Die Wohnversorgung der Bevölkerung ist in der österreichischen Verfassung verankert. Schließlich ist Wohnen ein Grundbedürfnis und laut der Erklärung der Vereinten Nationen auch ein Menschenrecht. Im Unterschied zu anderen Ländern sind die Einkommensgrenzen in Österreich für den Zugang zu sozialem Wohnbau weiter gefasst, das Wohnungsangebot steht somit einem großen Anteil der Bevölkerung zur Verfügung. Der soziale, geförderte Wohnbau ist leistbar und bietet eine hohe Sicherheit, da die Miete ausschließlich kostendeckend berechnet wird und Mietverträge unbefristet abgeschlossen werden.

Wer sind »die Gemeinnützigen« in Österreich?

Wie unterscheiden sich gemeinnützige von gewerblichen, gewinnorientierten Bauträgern?

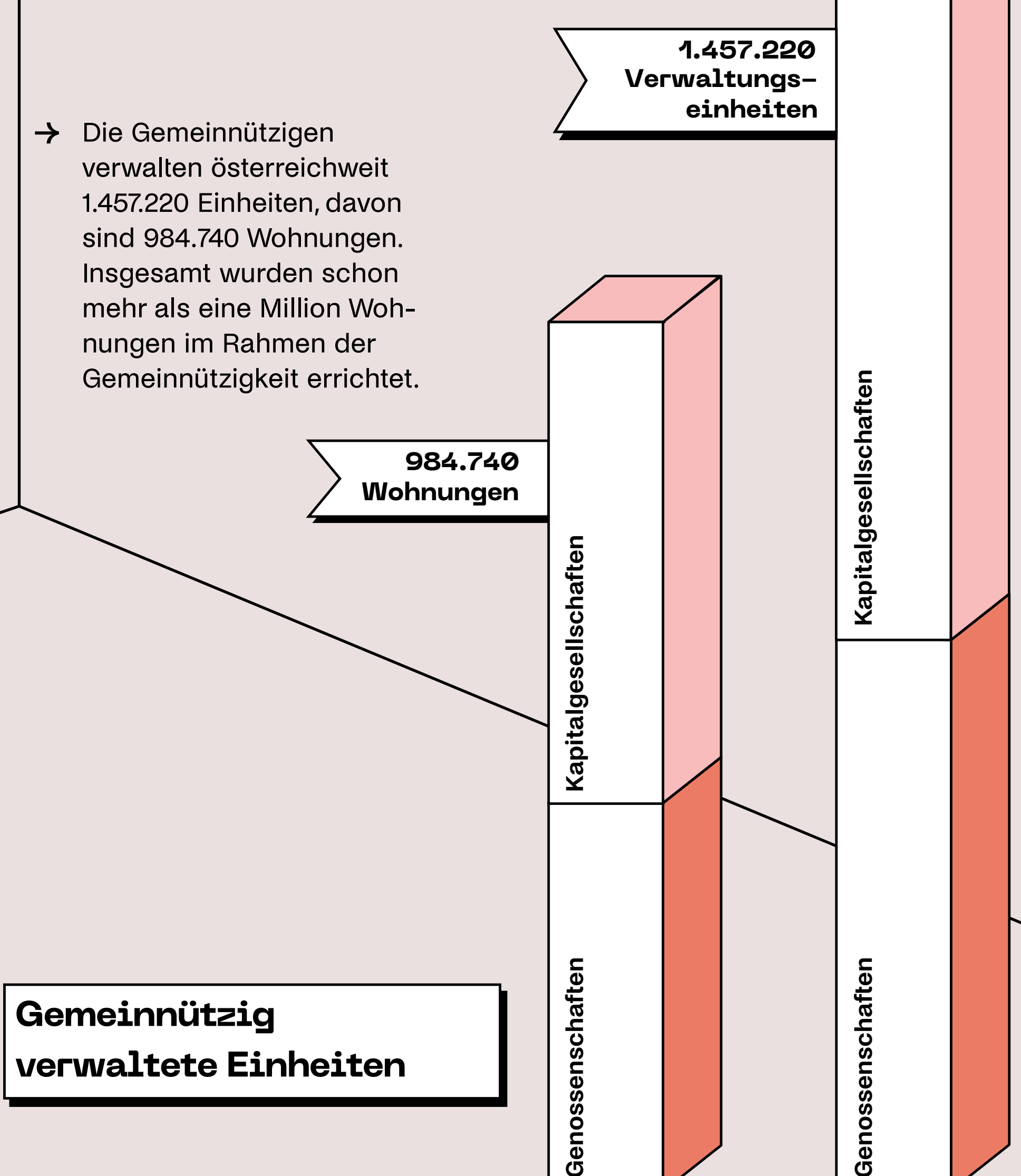
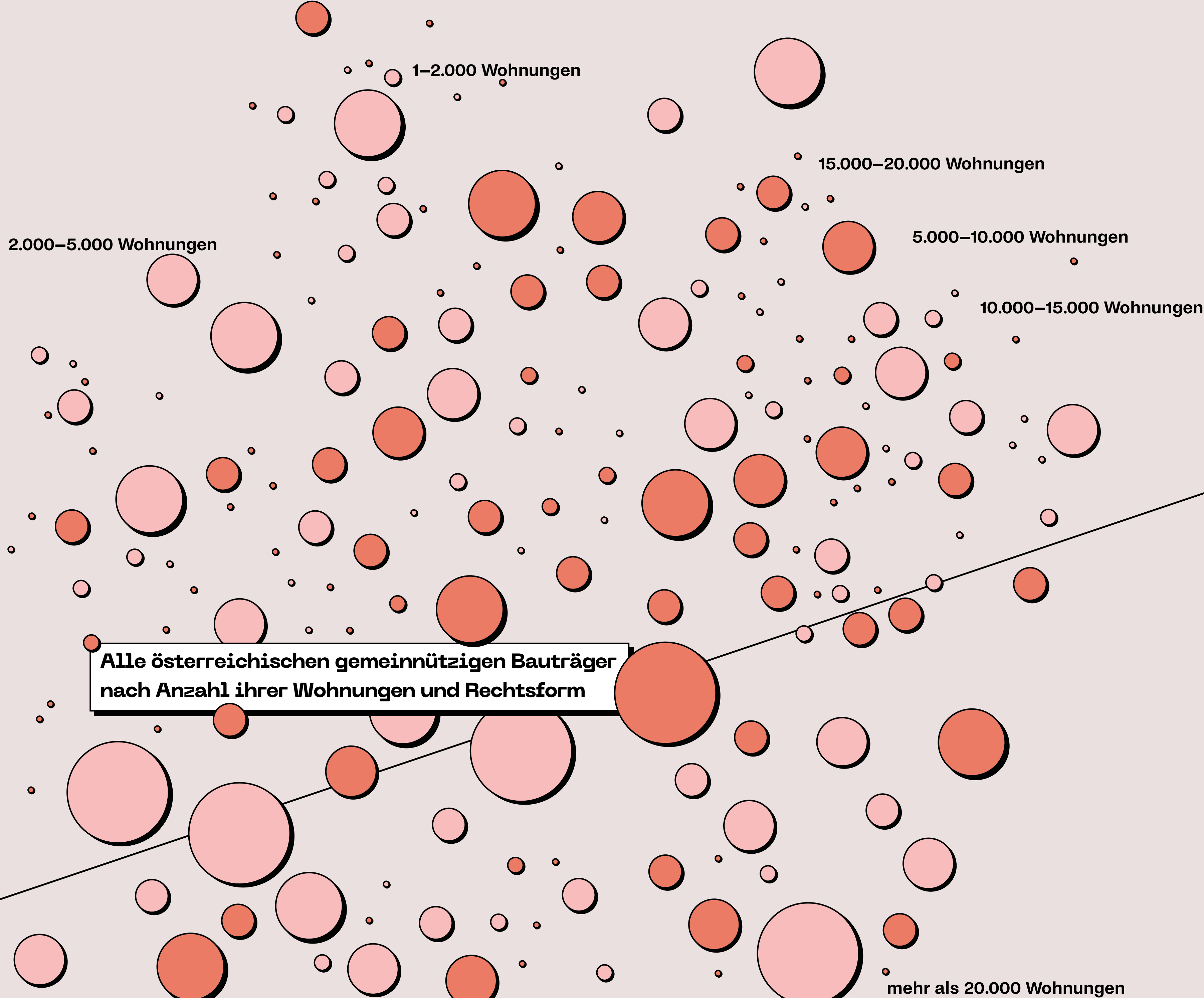
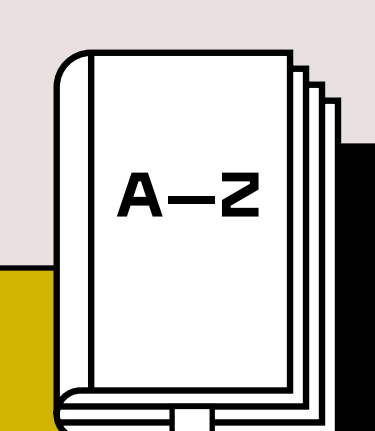


Die »Gemeinnützigen« – das sind die 182 österreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen, kurz GBV. Umgangssprachlich werden sie oft als »Wohnbaugenossenschaften« bezeichnet. Die Unternehmen können aber als GmbH, AG oder Genossenschaft organisiert sein. Sie verpflichten sich, gemäß den Grundsätzen des → **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes** zu wirtschaften, sie sind steuerbefreit und organisieren sich in einem Verband. Ihre Haupttätigkeit liegt im Bauen, Erhalten und Verwalten von Wohnraum. Gemeinnützig sind sie, da bei ihnen nicht der Gewinn, sondern der Zweck im Vordergrund steht: Es soll

langfristig leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Sie sind eine Alternative zum gewerblichen Wohnbau, der neben der Wohnraumschaffung oft als Anlage- oder Investitionsobjekt dient und dann umgangssprachlich auch »Betongold« genannt wird.

Die 182 Gemeinnützigen sind sehr unterschiedlich: Die größten verwalten mehr als 20.000 Wohnungen, es gibt aber auch ganz kleine – die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen zum Beispiel verwaltet nur 72 Wohnungen. Im Schnitt verwaltet eine GBV um die 3.000 Wohnungen.

- **Dritter Sektor:**
Der dritte Sektor beschreibt den Bereich der Wirtschaft zwischen Staat und Markt, häufig auch als Non-Profit-Bereich bezeichnet. Im Wohnungswesen gibt es neben dem kommunalen und dem privaten eben auch den gemeinnützigen Wohnbau.
- **Bauträger:**
Bauträger, auch Bauvereinigungen genannt, sind Unternehmen, die alle organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Belange eines Bauvorhabens abwickeln.
- **Hausverwaltung:**
Das Verwalten ist neben dem Bauen eine der Haupttätigkeiten jeder GBV. Im Rahmen der sogenannten ordentlichen Hausverwaltung werden alle laufenden Geschäfte, wie zum Beispiel Vermietungen, Gebäudereinigung, Winterdienst sowie Erhaltungsmaßnahmen von der Hausverwaltung durchgeführt.



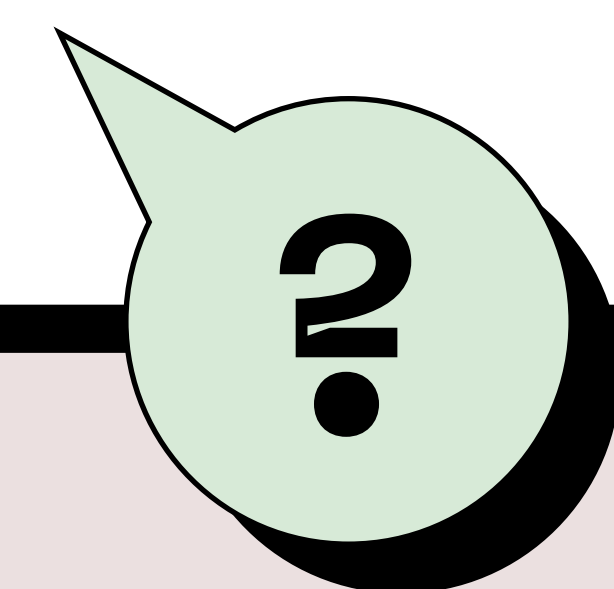
→ Die Gemeinnützigen verwalten österreichweit 1.457.220 Einheiten, davon sind 984.740 Wohnungen. Insgesamt wurden schon mehr als eine Million Wohnungen im Rahmen der Gemeinnützigkeit errichtet.

Wohnen mit Zukunft eine Ausstellung vom



Welche Aufgabe hat der gemeinnützige Wohnbau für die Gesellschaft?

Und wie kann es sein, dass alle etwas davon haben?



In der Bedeutung des Wortes »gemeinnützig« steckt, dass eine Sache dem Gemeinwohl dient. Der gemeinnützige Wohnbau hat die Aufgabe, die Wohnversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. An oberster Stelle steht dabei die Leistbarkeit. Die gemeinnützigen Mieten sind im Durchschnitt 23 % günstiger als am freien Markt – für eine 80-m²-Wohnung zahlt man also durchschnittlich 590,- statt 770,- Euro.

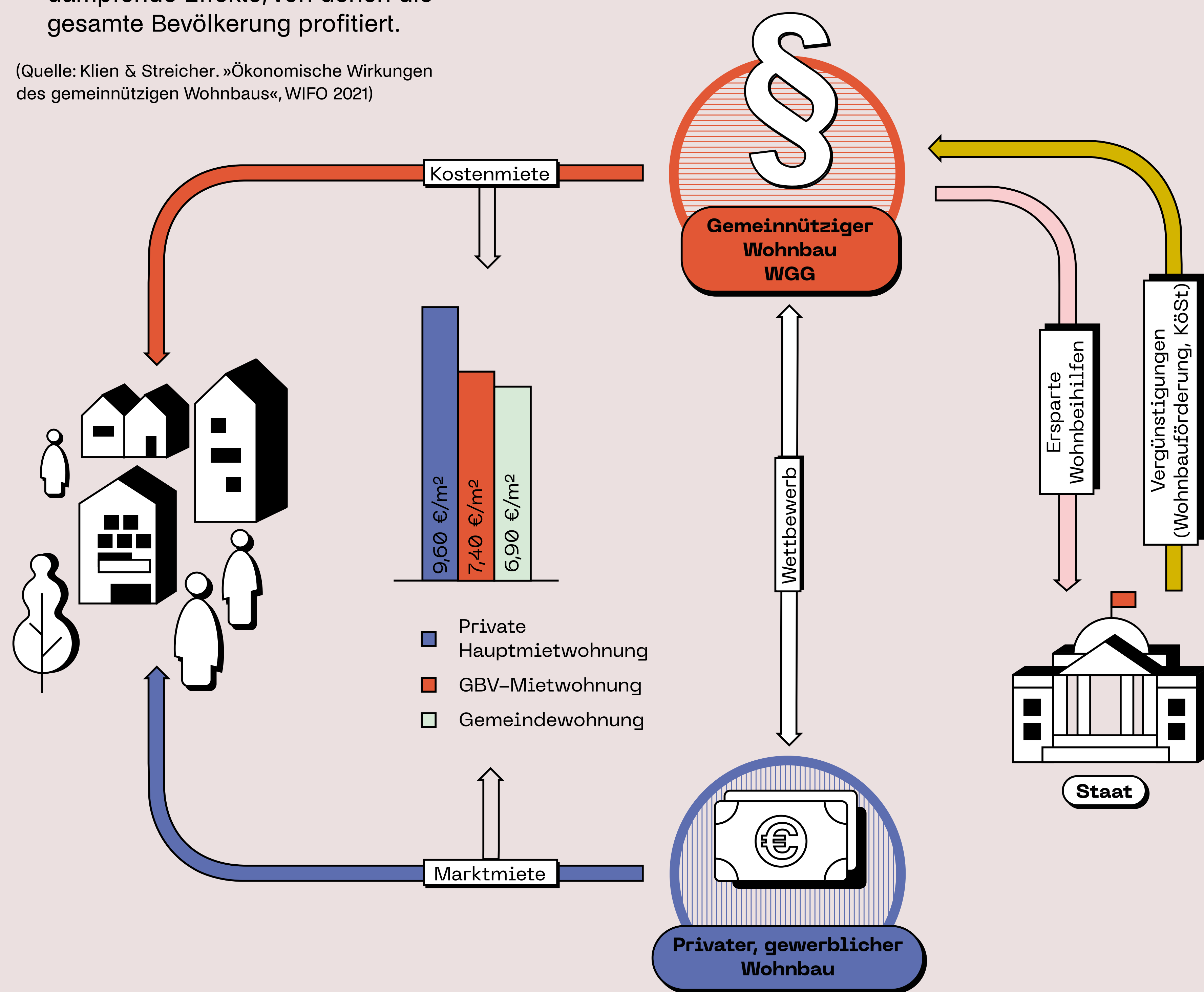
Durch das System der Gemeinnützigkeit beträgt die gesamte Mietersparnis in Österreich jedes Jahr 1,2 Milliarden Euro, wie das WIFO in einer Studie 2021 erhoben hat. Insgesamt sind 40 % aller Mietwohnungen gemeinnützig vermietet – dieser große Anteil stabilisiert den Wohnungsmarkt und dämpft im Wettbewerb die Preise für alle Mieten in Österreich.

»700.000 Menschen leben in befristeten Mietwohnungen. Diese sind im Schnitt 120 € teurer als unbefristete. Jede Vertragsverlängerung und Mieterwechsel kann genutzt werden, um die Miete zu erhöhen. Das gehört geregelt.«

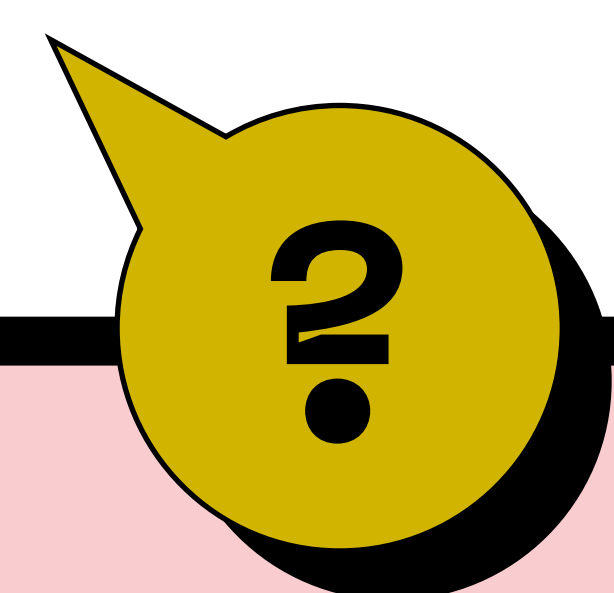
Arbeiterkammer

→ Im Wettbewerb zwischen Kosten- und Marktmiete entstehen preis-dämpfende Effekte, von denen die gesamte Bevölkerung profitiert.

(Quelle: Klien & Streicher. »Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus«, WIFO 2021)

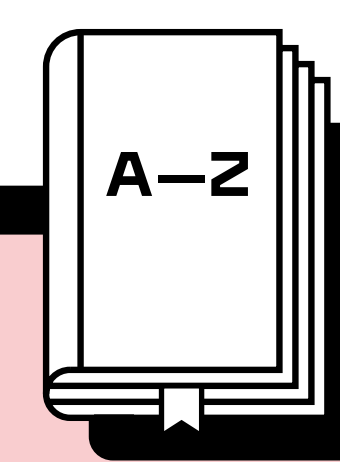


Auf welchen Werten und Prinzipien basiert der gemeinnützige Wohnbau? Welche Gesetze spielen hier zusammen?

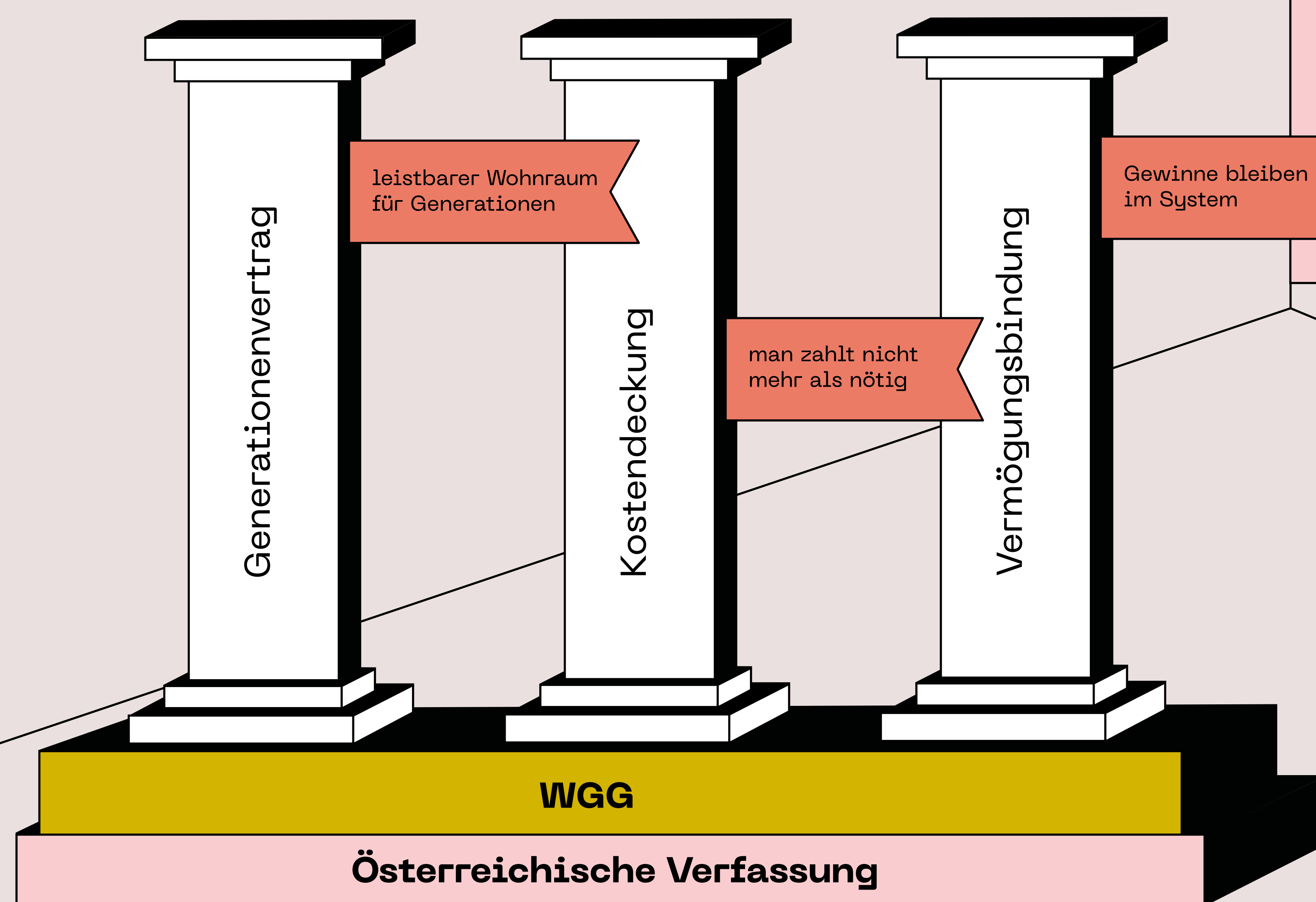


Der gemeinnützige Wohnbau beruht auf dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, kurz → **WGG**. Dieses Bundesgesetz basiert auf drei Säulen: der Kostendeckung, der Vermögensbindung und dem Generationenvertrag. Gemeinsam mit der Wohnbauförderung, die, anders als das WGG, von den Bundes-

ländern bestimmt wird, formen sie das Gerüst für leistbaren sozialen Wohnraum in Österreich. Die Wohnbauförderung wird von allen Arbeitnehmer*innen durch den → **Wohnbauförderungsbeitrag** in den Lohnnebenkosten mitfinanziert.



- **WGG:** Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist ein Bundesgesetz, das die Grundsätze für das Wirtschaften der GBV festlegt. Dazu zählt, dass Gewinne und Vermögen für die Schaffung und Erhaltung von leistbarem Wohnraum für zukünftige Generationen gebunden sind. Die Miete wird kostendeckend berechnet. Bei ausfinanzierten Wohnungen wird eine Grundmiete erhoben.
- **Wohnbauförderung:** Die Wohnbauförderung wird in Österreich in jedem der neun Bundesländer individuell geregelt, um regional zielgerichtet zu wirken. Die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten umfassen Landesdarlehen, Zuschüsse oder die Übernahme von Bürgschaften. In einigen Bundesländern können Förderungen auch von privaten gewerblichen Bauträgern bezogen werden.



Wohnen mit Zukunft
eine Ausstellung vom



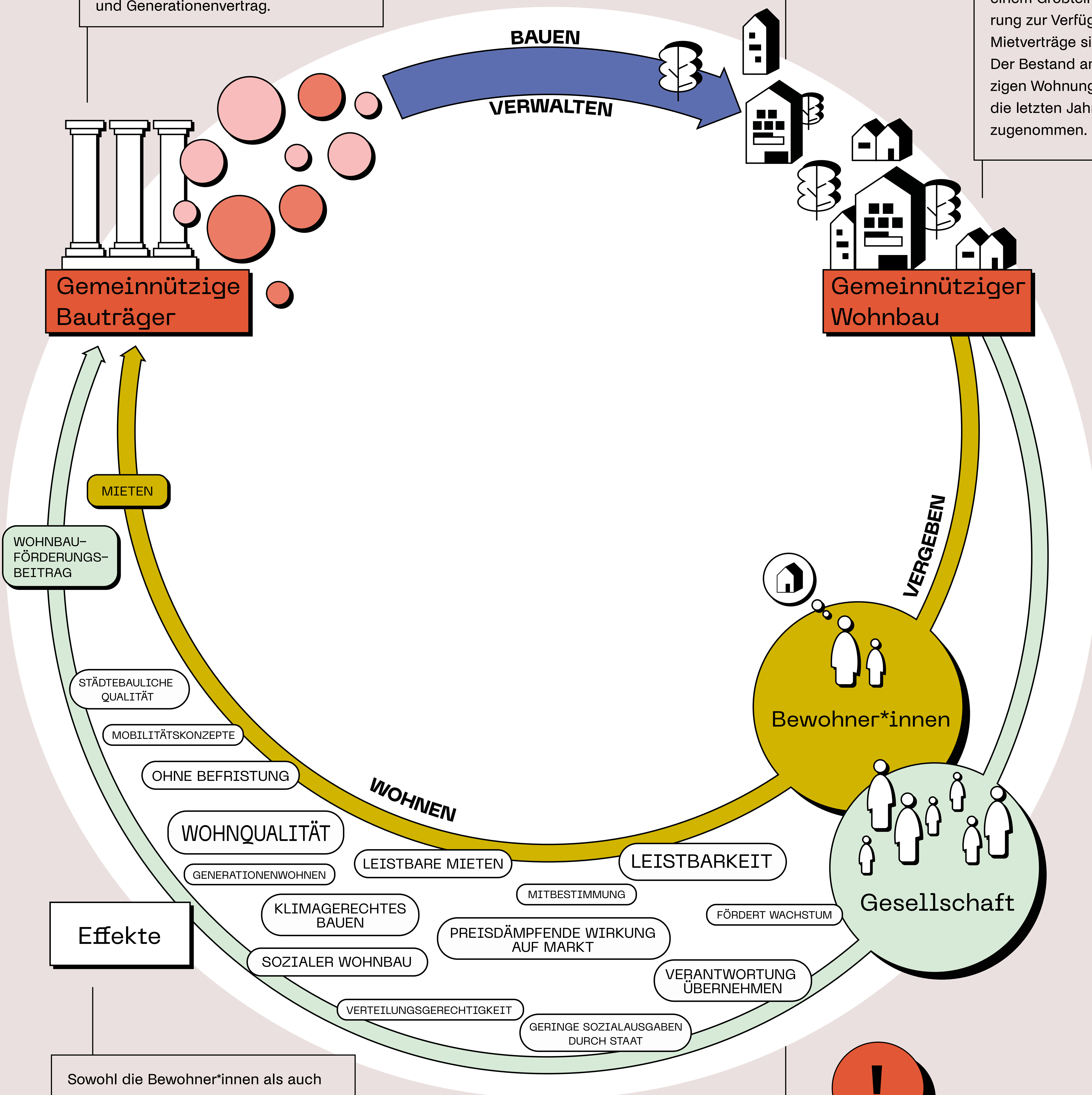
Wie greift alles ineinander?

Wie sieht der Kreislauf des gemeinnützigen geförderten Wohnbaus in Österreich aus?



Gemeinnützige Bauträger verfolgen den Zweck, langfristig leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie wirtschaften gemäß den Prinzipien des → WGG: Kostendeckung, Vermögensbindung und Generationenvertrag.

Gemeinnütziger geförderter Wohnbau ist leistbar, steht einem Großteil der Bevölkerung zur Verfügung und die Mietverträge sind unbefristet. Der Bestand an gemeinnützigen Wohnungen hat über die letzten Jahrzehnte stetig zugenommen.



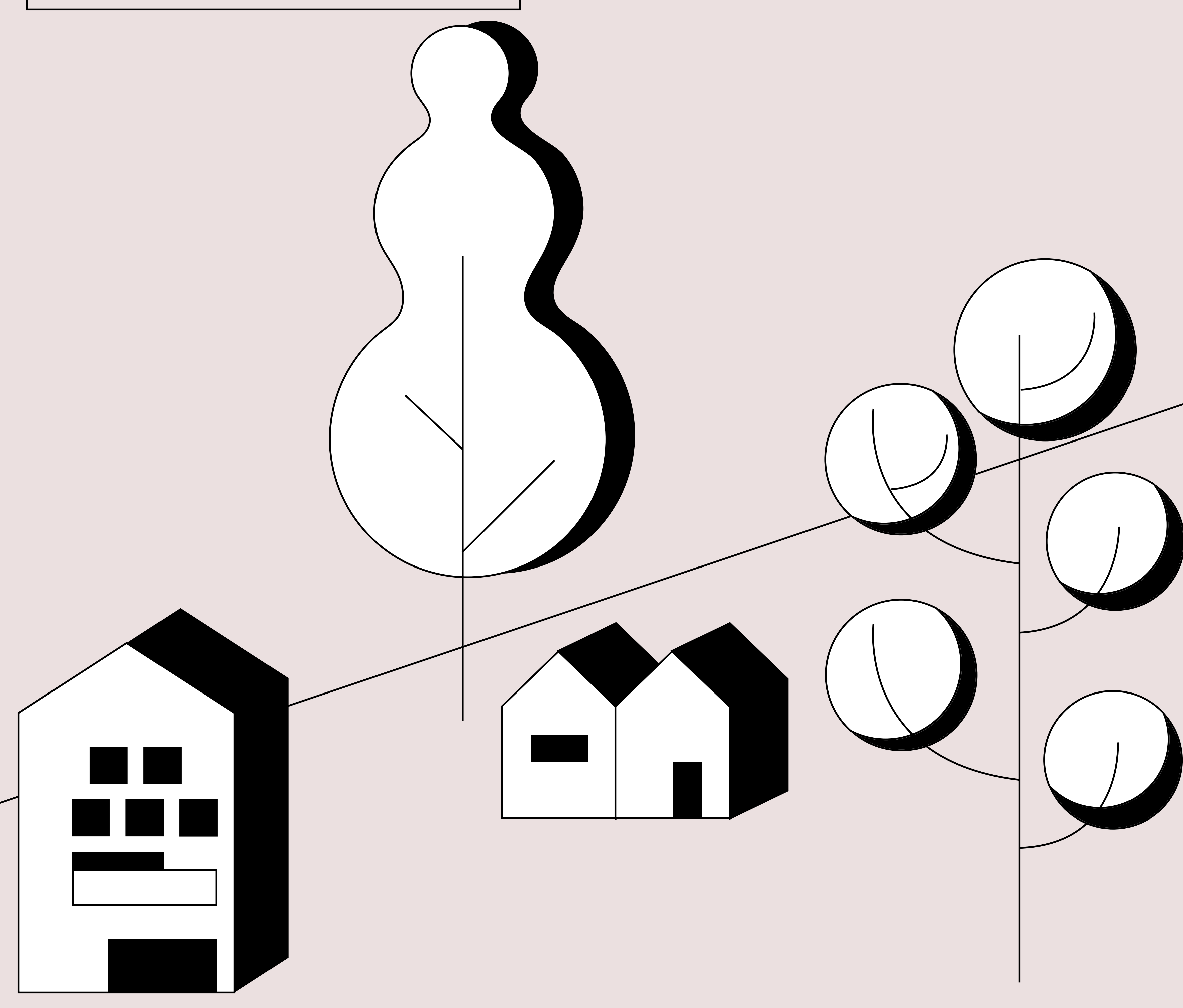
Effekte

Sowohl die Bewohner*innen als auch die gesamte Gesellschaft profitieren von den unterschiedlichen positiven Effekten durch den gemeinnützigen Wohnbau – das stellen die Prinzipien der Gemeinnützigkeit sicher.



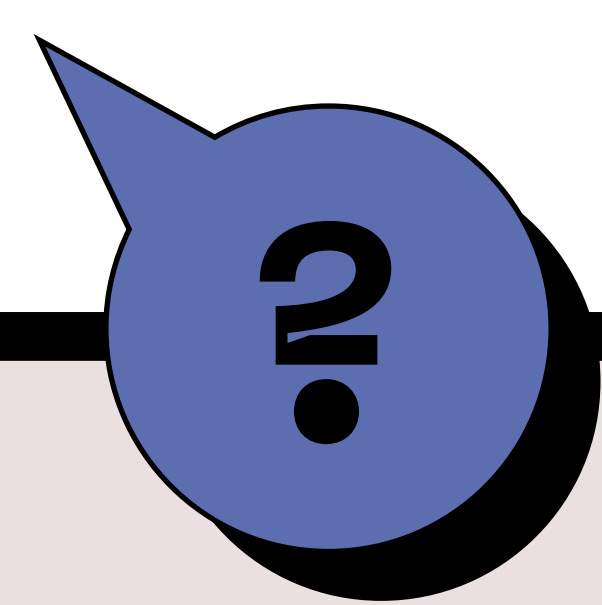
»Österreich ist Weltmeister im sozialen Wohnbau.
Es gibt keine Weltmeisterschaft, aber die ganze Welt beneidet uns um unser Wohnbauförderungssystem. Das wird von der OECD so beurteilt, das wird von wissenschaftlichen Instituten so eingeschätzt, nur den Menschen in Österreich ist das oft nicht bewusst.«

KommR Mag. Michael Gehbauer
Obmann des VWBF



Wie hat alles begonnen?

Und wie hat sich dieses System über die letzten Jahrzehnte entwickelt?



Die Wurzeln des gemeinnützigen Wohnbaus gehen zurück bis in die Monarchie des 19. Jahrhunderts. In Zeiten von großer Wohnungsnot schlossen sich Menschen in Vereinigungen zusammen, um in Selbsthilfe für Wohnraum zu sorgen. Einige der damals gegründeten Bauvereinigungen existieren bis heute, sind also über 100 Jahre alt und stabile, große Unternehmen. Tendenziell sinkt die Zahl der Vereinigungen, da es immer wieder zu Zusammenschlüssen kommt, während der Bestand an Wohnungen kontinuierlich steigt.



»Bei uns zählen seit Beginn Kostendeckung und Vermögensbindung, statt nach schnellen Gewinnen zu streben. Mit unserer »GBV-DNA« überstehen wir auch bewegte Zeiten.«

Dr. Klaus Baringer,
Obmann des GBV

Die erste Bauvereinigung:

1870 wird die »Wiener gemeinnützige Bau-Gesellschaft« gegründet.

1870



Rekord!

1955 gibt es 355 GBV – so viele wie nie zuvor oder danach.

1.000.000

Die Millionen:

2016 übergeben die Gemeinnützigen die millionste Wohnung.

Siedlerbewegung:

In den 1910er- und 1920er-Jahren entstehen zahlreiche Vereinigungen. In Selbsthilfe und Eigenbau bauen sie Siedlungen mit Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen.

Wiederaufbau:

1945 wird der neue Verband der GBV gegründet. In der Nachkriegszeit entstehen zahlreiche Bauvereinigungen, um dringend benötigten Wohnraum zu errichten.

»Veränderung«:

Ab 1987 liegt die Wohnbauförderung in der Kompetenz der neun Bundesländer.

Bauträgerwettbewerb:

In Wien wird 1995 erstmals ein Grundstück für den geförderten Wohnbau nach der Bewertung des Projekts durch eine Jury vergeben.

Bau- und Siedlungsfonds:

Die staatliche Unterstützung wird weiter ausgebaut. Der neue Fonds führt ab 1921 zu einer zweiten Gründungswelle.

WGG neu:

1979 wird ein neues Bundesgesetz zur Wohnungsgemeinnützigkeit erlassen, das seither mehr als 30 Mal novelliert wurde.

Dunkle Zeiten:

Im Austrofaschismus werden die Bauvereinigungen überwacht, unter den Nationalsozialisten können sie nur durch Gleichschaltung weiter existieren. Der bestehende Zentralverband wird zwangsaufgelöst.

Wohnfürsorgefonds:

Mit dem Unterstützungsfonds von Österreich-Ungarn von 1910 bilden sich in den folgenden Jahren 184 Vereinigungen, von denen 20 bis heute bestehen.

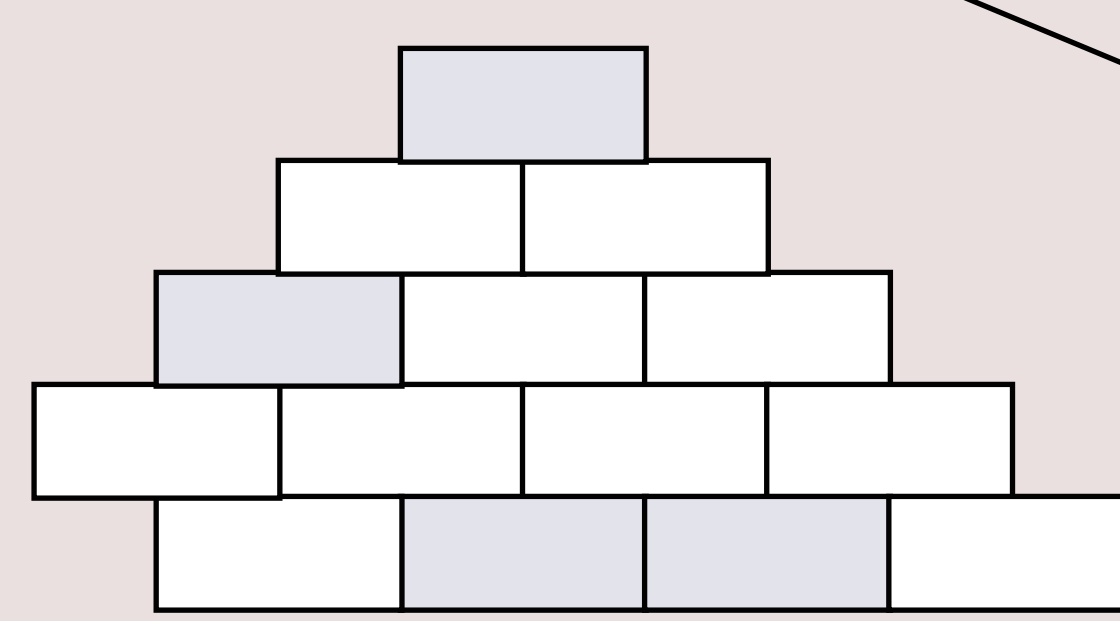
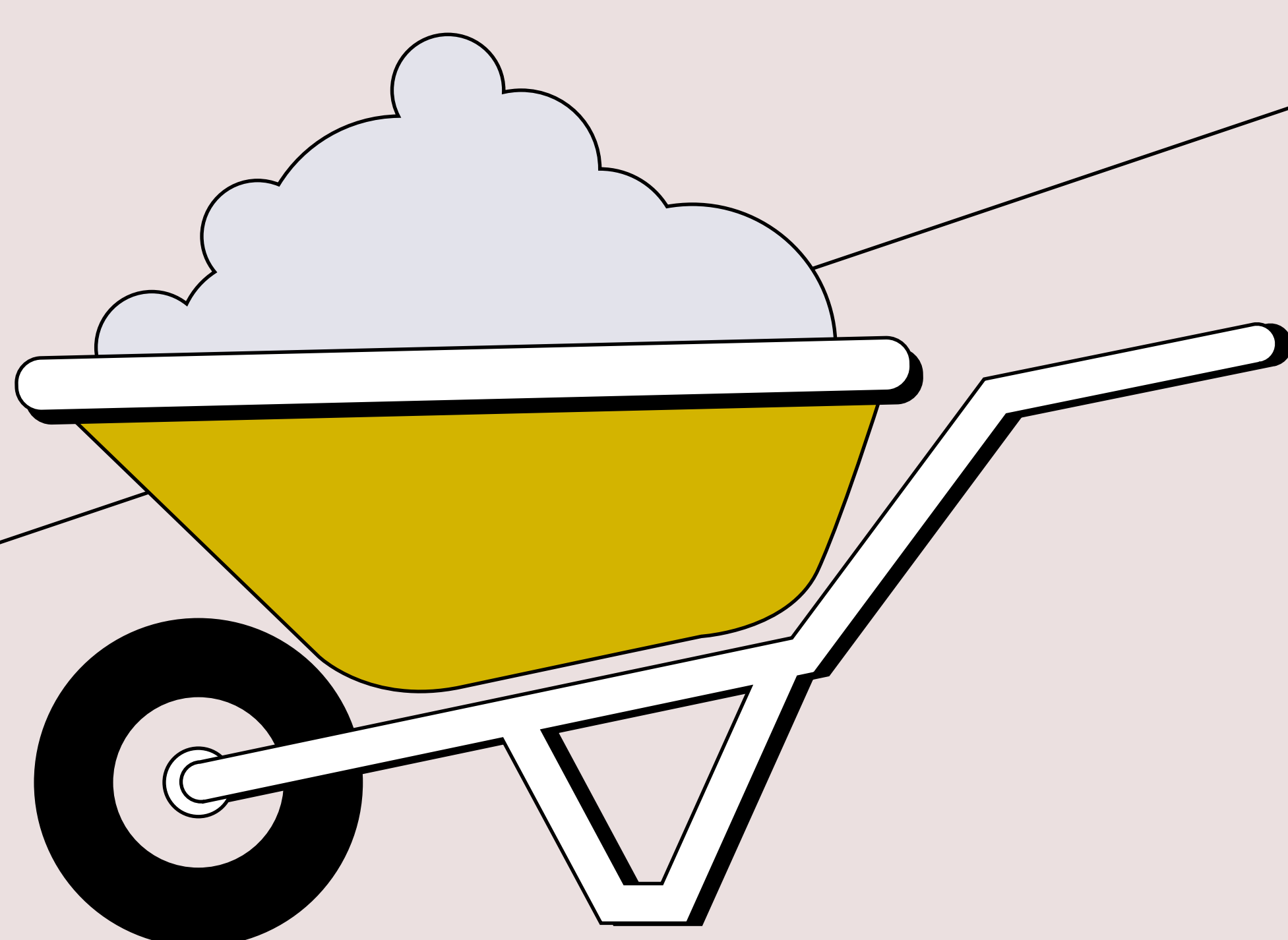
1900 1920 1940 1960 1980 2000 2020

300.000

500.000

900.000

VERWALTETE WOHNUNGEN

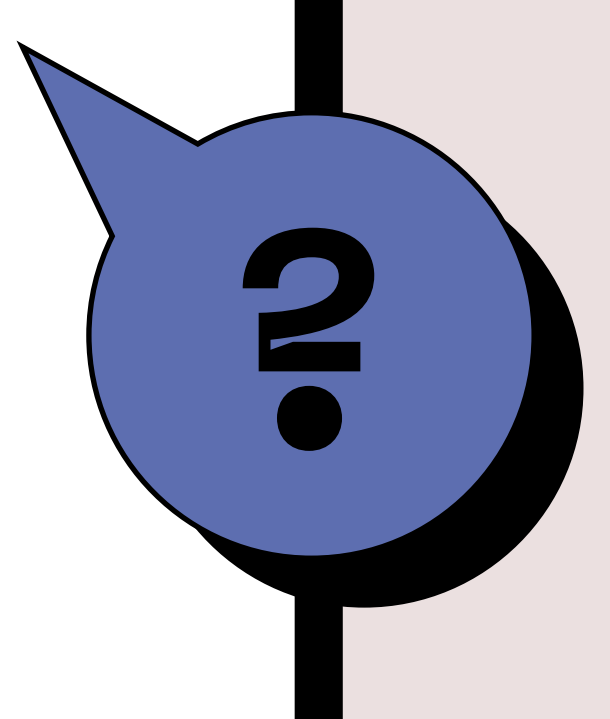


Wohnen mit Zukunft
eine Ausstellung vom

WVBF Verein für
Wohnbauförderung

Vor welchen Herausforderungen steht der gemeinnützige Wohnbau aktuell?

Was macht sozialen Wohnbau zukunftsfit?

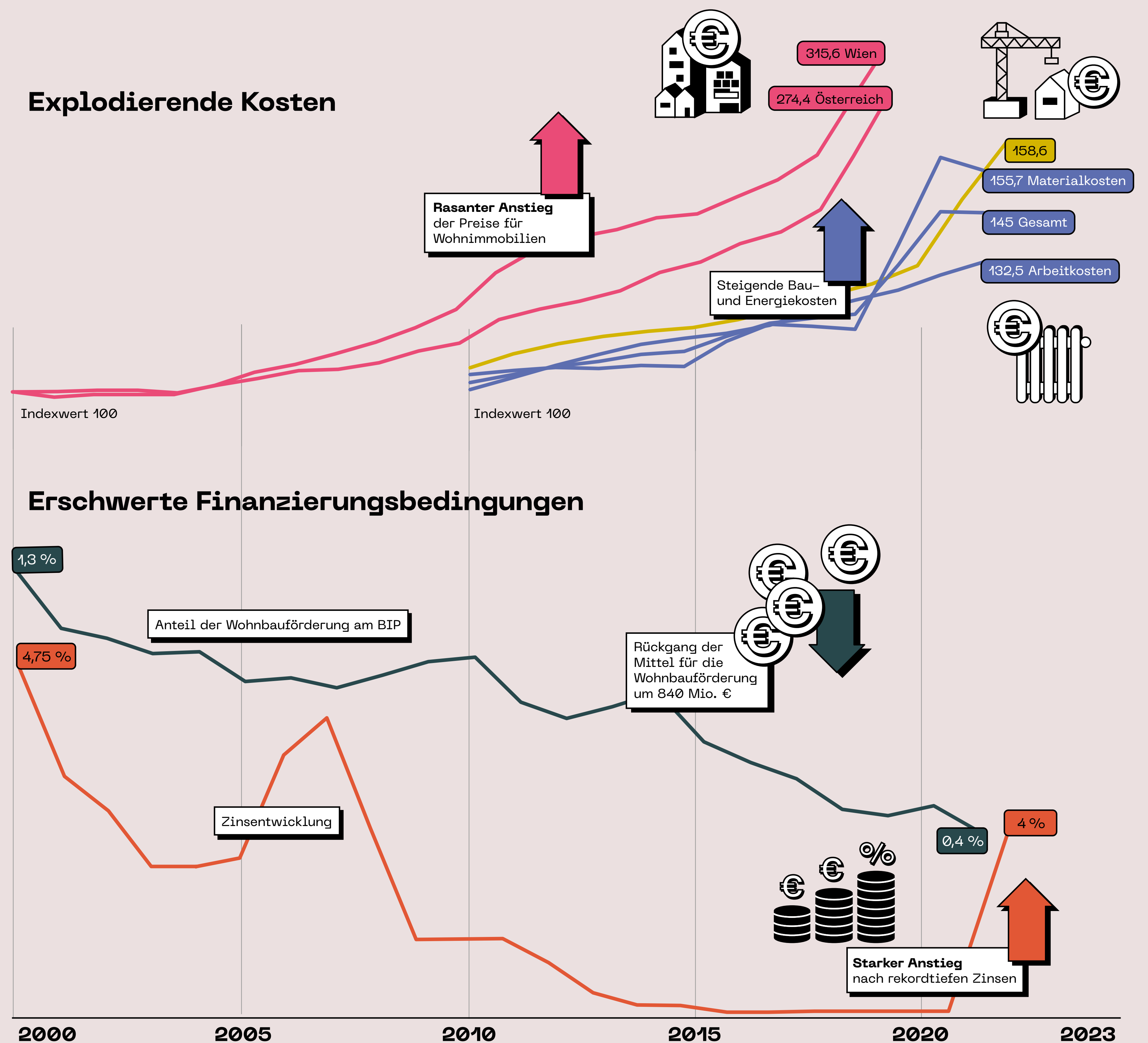


Die Bedingungen für gemeinnützigen Wohnbau haben sich über die Jahrzehnte stark verändert. Während in der Nachkriegszeit das schnelle (Wieder-)Errichten von Wohnraum wichtig war, stehen wir heute vor allem vor der Aufgabe, nachhaltig und ressourcenschonend Bestand zu sanieren und behutsam zu erweitern. Gemeinnütziger Wohnbau ist also kein statisches System – so bedarf es stetig neuer, visionärer Ziele, überarbeiteter Förderinstrumente und politischen Handelns. Aktuell machen die sich weiter zuspitzende Entwicklung von Bau- und Energiepreisen, die gestiegenen Grundstückspreise sowie die stark steigenden Zinsen das Schaffen von leistbarem Wohnraum zu einer großen Herausforderung. Auch durch ökologische Bauweise entstehen im Bau höhere Kosten. Gleichzeitig ist in den letzten Jahrzehnten der Anteil der Wohnbauförderung am BIP deutlich – um rund zwei Drittel – zurückgegangen.

- Wohnimmobilienpreisindex ^{1,3}
- Verbraucherpreisindex – Kategorie 4: Wohnung, Wasser, Energie ²
- Baukostenindex ²
- Ausgaben für die Wohnbauförderung ³ in % des BIP
- EZB-Leitzins

Quellen: ¹ ÖNB, GBV Referat, ² Statistik Austria, ³ GBV Wohnwirtschaftliches Referat

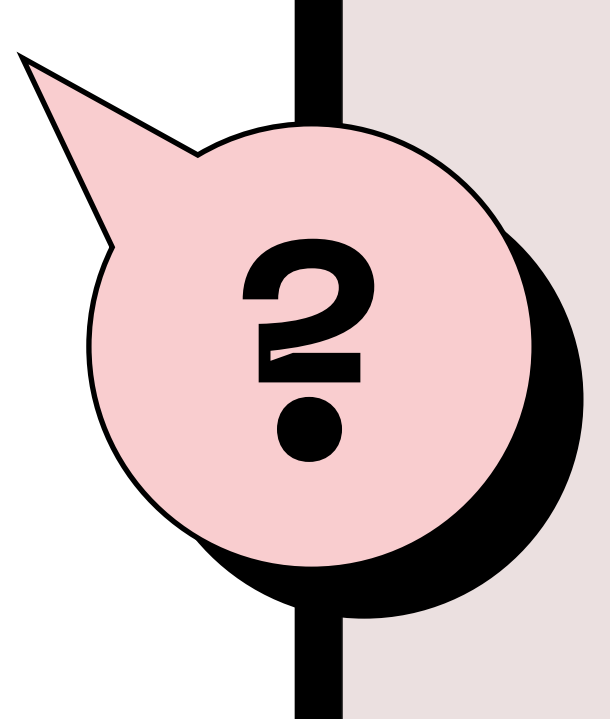
Explodierende Kosten



Erschwerte Finanzierungsbedingungen

Warum wollen andere Länder von Österreichs Wohnbauförderungsmodell lernen?

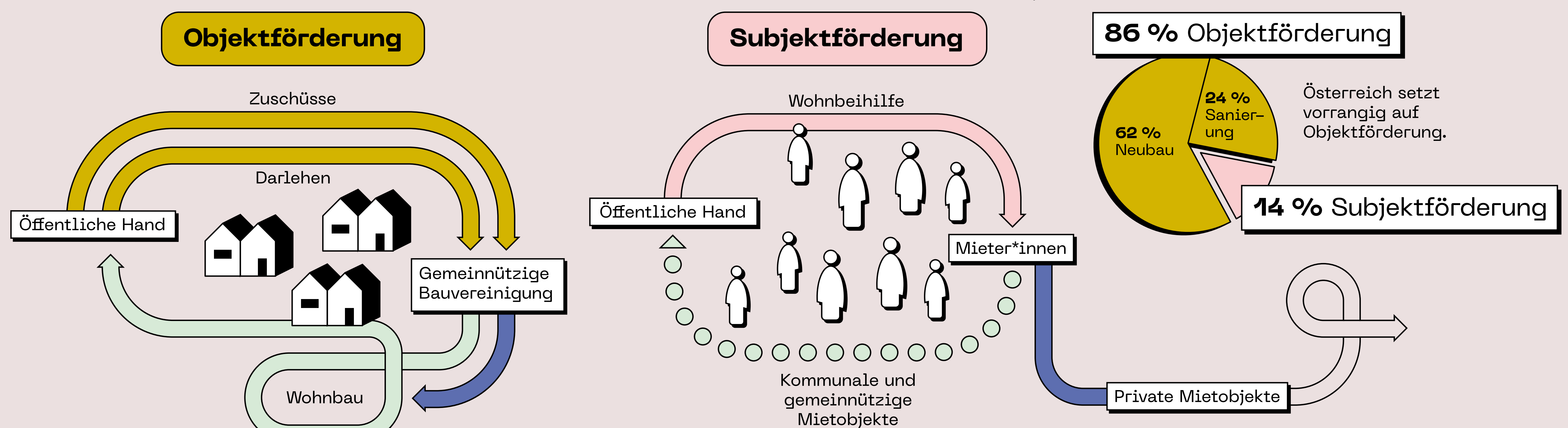
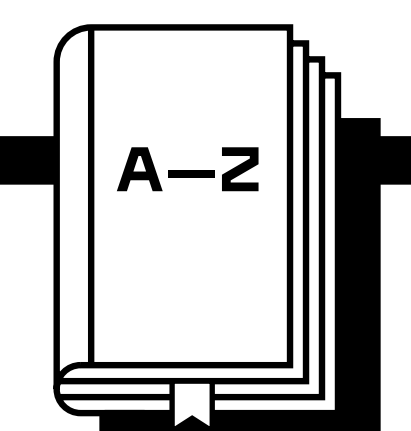
Wo setzt dieses an, dass es so gut funktioniert?



Österreich setzt Gelder für leistbares Wohnen sehr effektiv ein. Dabei konzentriert sich der Staat vor allem auf → **Objektförderung**. Das bedeutet, dass der Fokus auf der Erweiterung und Erhaltung des gemeinnützigen Wohnungsbestands liegt, anstatt auf Auszahlung von Wohnbeihilfe, auch → **Subjektförderung** genannt. Durch die Finanzierung des für zukünftige Generationen gesicherten leistbaren Wohnungsangebots wirken die Förderungen dauerhaft weiter und führen auf lange Sicht zu geringeren Kosten für

den Staat. Während andere Länder laufend große Mengen an Wohnbeihilfe ausschütten müssen, die in weiterer Folge meist an private gewerbliche Vermieter*innen fließen, liegt der Anteil der Subjektförderung in Österreich nur bei 14 %. Außerdem hält das System die Mieten in Österreich vergleichsweise niedrig. Wegen des großen gemeinnützigen Wohnungsbestands und der positiven, damit einhergehenden Effekte präsentiert die OECD Österreich als Vorzei-

- **Objektförderung:** Objektförderung gibt es meist in Form von rückzahlbaren Darlehen mit niedrigen Zinsen und Einmalzuschüssen für Neubau oder Sanierung. Die Objektförderung macht 86 % der Wohnbauförderung in Österreich aus.
- **Subjektförderung:** Subjektförderung, auch besser bekannt als Wohnbeihilfe, bekommen alle Menschen mit einem niedrigen Einkommen, egal, ob sie in einem privaten oder geförderten Wohnbau wohnen.
- **Wohnbauförderungsbeitrag:** Mit dem Wohnbauförderungsbeitrag finanzieren alle österreichischen Arbeitnehmer*innen durch 1 % der Lohnnebenkosten die Wohnbauförderung mit. Die Förderderrichtlinien ermöglichen 80 % aller Österreicher*innen Zugang zu gefördertem Wohnraum.



Habe ich Anspruch auf eine (geförderte) Wohnung einer GBV?

Wie und wo kann ich mich dafür bewerben?

?

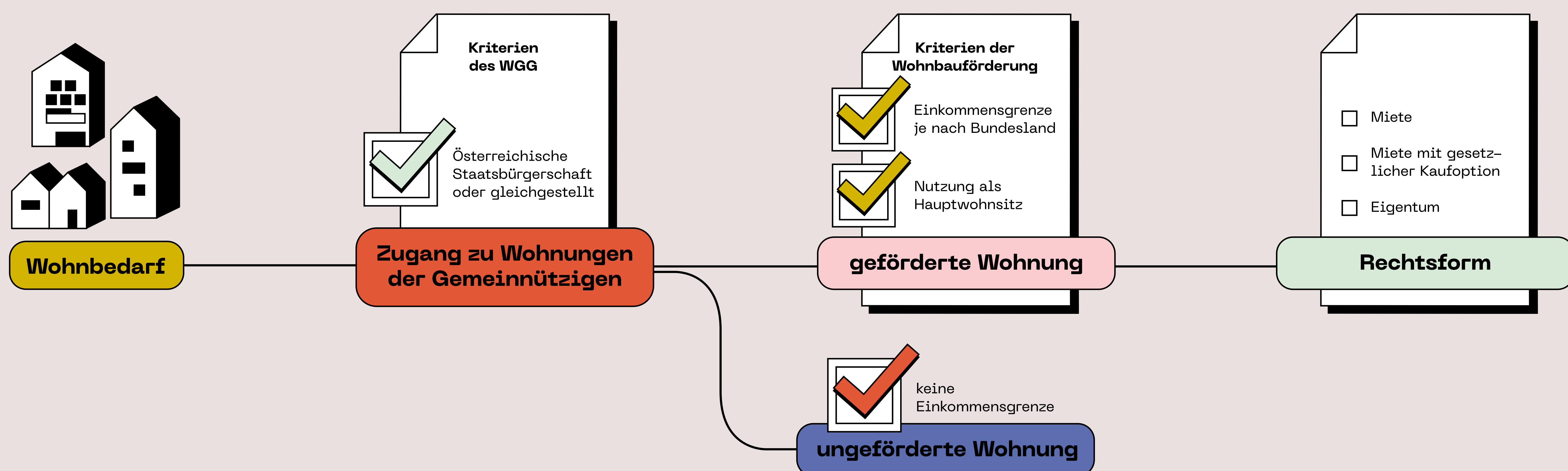
Alle Österreicher*innen und gleichgestellte Personen, die einen Hauptwohnsitz begründen wollen, können sich direkt bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) für eine Miet- oder Eigentumswohnung bewerben. Zusätzlich gibt es in manchen Bundesländern, wie zum Beispiel in Wien und Niederösterreich, zentrale Stellen, bei denen man sich für eine

Wohnung voranmelden kann. Handelt es sich dabei um eine geförderte Wohnung, müssen die jeweiligen Förderbedingungen der Bundesländer erfüllt werden. Dabei geht es im Besonderen um das Haushaltseinkommen. Aufgrund der teilweise hohen → **Einkommensgrenzen** haben zwei Drittel aller Österreicher*innen Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

→ **Einkommensgrenzen (netto) für eine geförderte Mietwohnung:**

Stand Q2, 2023

| Bundesland | Haushaltseinkommen (€) | |
|------------------|------------------------|------------|
| | 1 Person | 2 Personen |
| Burgenland | 44.000 | 75.000 |
| Kärnten | 48.000 | 74.000 |
| Niederösterreich | 50.000 | 70.000 |
| Oberösterreich | 39.000 | 65.000 |
| Salzburg | 35.880 | 55.200 |
| Steiermark | 40.800 | 61.200 |
| Tirol | 36.000 | 60.000 |
| Vorarlberg | 43.800 | 76.800 |
| Wien | 53.340 | 79.490 |



Was kostet gemeinnütziges Wohnen?

Und was passiert mit meiner Miete?

?

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet. Grundsätzlich ist die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger, als es zur Deckung der Errichtung, Betrieb und Instandhaltung einer Wohnung nötig ist. Bei ausfinanzierten Wohnungen, bei denen alle Darlehen abbezahlt sind, wird eine → **Grundmiete** eingehoben, die wiederum

in die Errichtung von neuem Wohnraum für zukünftige Generationen reinvestiert wird. Bei Einzug ist ein → **Finanzierungsbeitrag** zu leisten, der bei Auszug abzüglich der Verwohnung wieder ausbezahlt wird. Im Durchschnitt ist die Miete einer GBV-Wohnung um 23 % günstiger als eine Wohnung am freien Markt.

→ Beispielhafte Wohnkosten für eine geförderte, 79 m² große 3-Zimmer-Wohnung zur Miete (Fertigstellung 2020):

| bei Einzug | |
|---|-----------------|
| 1.1.2020 | |
| Finanzierungsbeitrag | |
| 339 €/m ² | |
| Gesamt bei 79 m ² | 26.781 € |
| Mitgliedsbeitrag * | |
| 22 € Geschäftsanteil | |
| 29 € Beitrittsgebühr | |
| * Im Falle einer Genossenschaft. Der Geschäftsanteil variiert je nach Unternehmen (circa 22–350 €). Mit Erwerb der Mitgliedschaft wird man Miteigentümer*in der Genossenschaft. | |

| monatliche Kosten | |
|---|------------------------------|
| vor Abzahlung der Darlehen | nach Abzahlung der Darlehen |
| Miete | Grundmiete |
| 4,86 €/m ² | 1,95 €/m ² |
| Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) | |
| 0,25 €/m ² | 0,25 €/m ² |
| Betriebskosten | |
| 1,27 €/m ² | 1,27 €/m ² |
| Verwaltungshonorar | |
| 0,35 €/m ² | 0,35 €/m ² |
| Rücklage (2% der Miete + EVB) | |
| 0,10 €/m ² | 0,04 €/m ² |
| 10 % USt | |
| 0,71 €/m ² | 0,41 €/m ² |
| Gesamt bei 79 m ² | Gesamt bei 79 m ² |
| 596,59 € | 338,06 € |

| bei Auszug | |
|--|-----------------|
| 31.12.2026 | |
| Finanzierungsbeitrag Rückerstattung | |
| -1% jährlich für die Verwohnung | |
| 308 €/m ² | |
| Gesamt bei 79 m ² | 24.400 € |
| Mitgliedsbeitrag* Rückerstattung | |
| 22 € Geschäftsanteil | |
| * im Falle einer Genossenschaft | |

Wohnen mit Zukunft
eine Ausstellung vom

WVBF Verein für
Wohnbauförderung

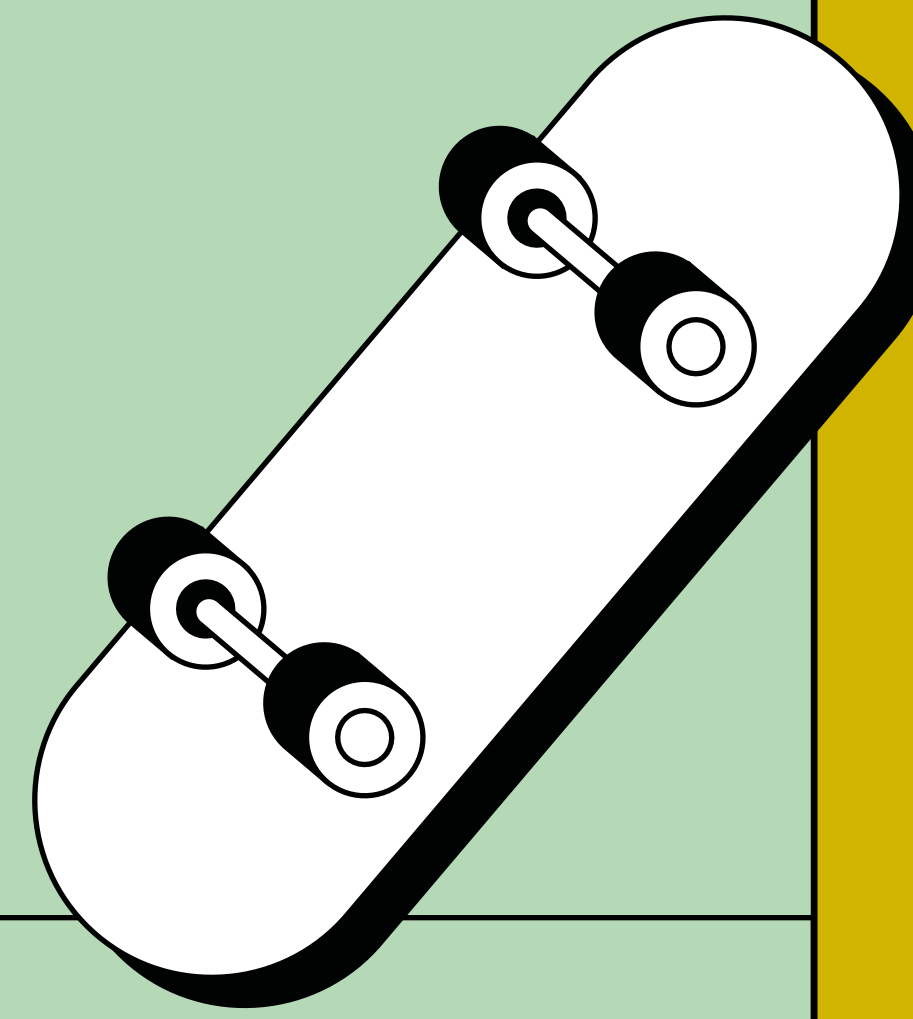
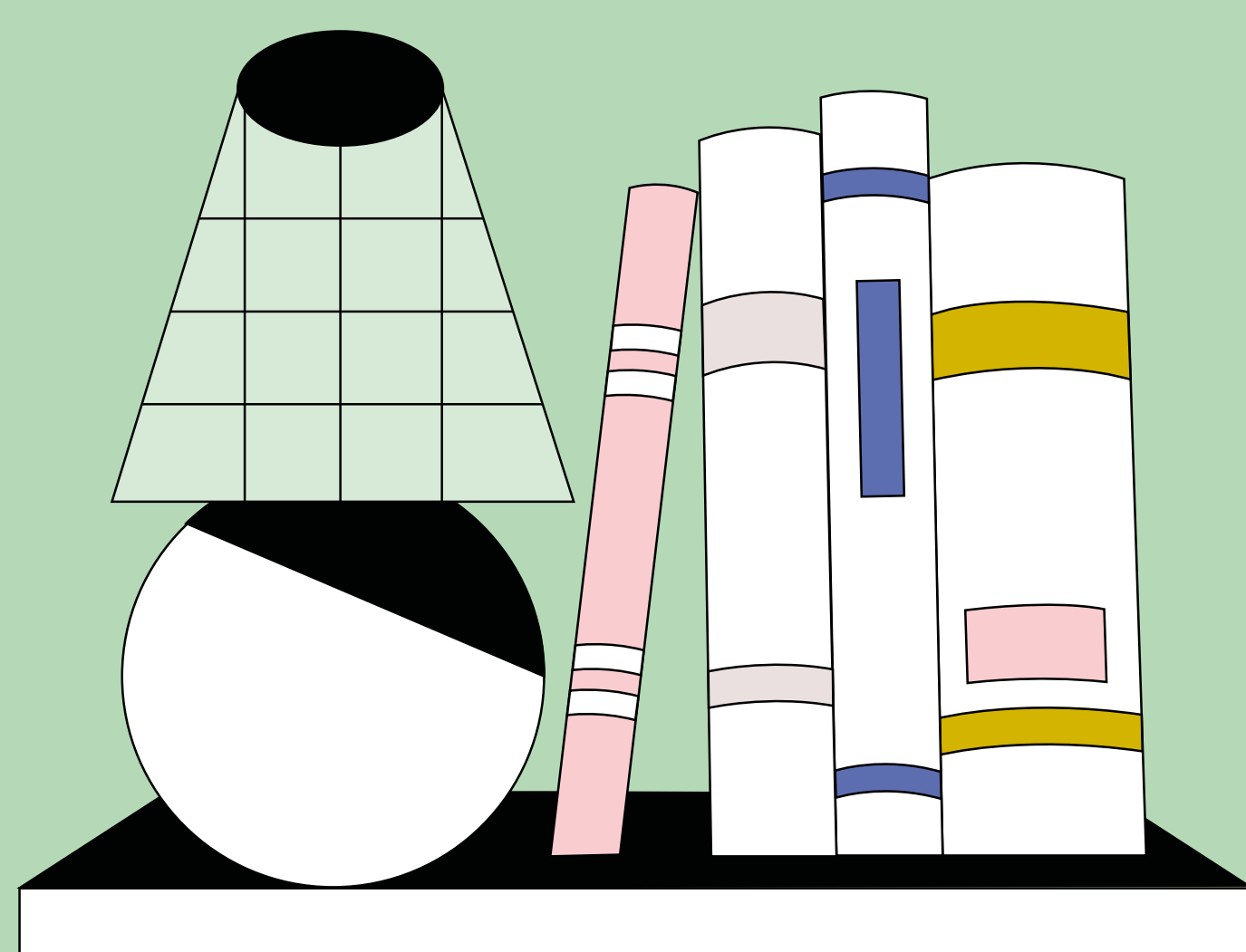
bewegen, verorten, ausstrahlen – Warum hört Wohnen nicht an der Wohnungstür auf?

?

Wieso macht es einen so großen Unterschied in unserem Alltag, wenn Wohnen einem gut durchdachten Ortsentwicklungskonzept folgt?

Acht von zehn unserer Wege beginnen oder enden zu Hause. Die meisten alltäglichen Tätigkeiten sind auch dadurch eng mit dem Wohnen verknüpft. Grund genug, Wohnräume nicht getrennt von anderen Funktionen zu denken! Ein vielfältiges Nutzungsangebot schafft lebendige, attraktive Wohnorte – ein Kaffeehaus ums Eck, der Kindergarten zu Fuß erreichbar, das attraktive Öffi-Angebot, welches alte Menschen nicht vom Nahversorger abschneidet. Auch Parks und Spielplätze als konsumfreie Orte werten das Wohnumfeld auf. Nur schwierig zu verändern sind Straßen, Wege, Grünräume und Versorgungseinrichtungen in bestehenden Quartieren von Orten und Städten. Umso größer ist die Verantwortung, öffentlichen Raum und Infrastruktur sowie Mobilität als Gerüst von allen Wohnorten sorgfältig zu planen.

→ GBV bieten anlagenspezifische Mobilitätskonzepte an.



→ **Mischnutzung:**
Der reine Wohnbau wird vom Siedlungs- und Städtebau abgelöst – denn Orte mit vielfältigen Nutzungen im Erdgeschoß wirken lebendiger und attraktiver als Orte an denen nur gewohnt wird. Die das Wohnen ergänzenden Funktionen sind praktisch, fördern Kontakte, geben Orientierung im Quartier und stiften Identität.

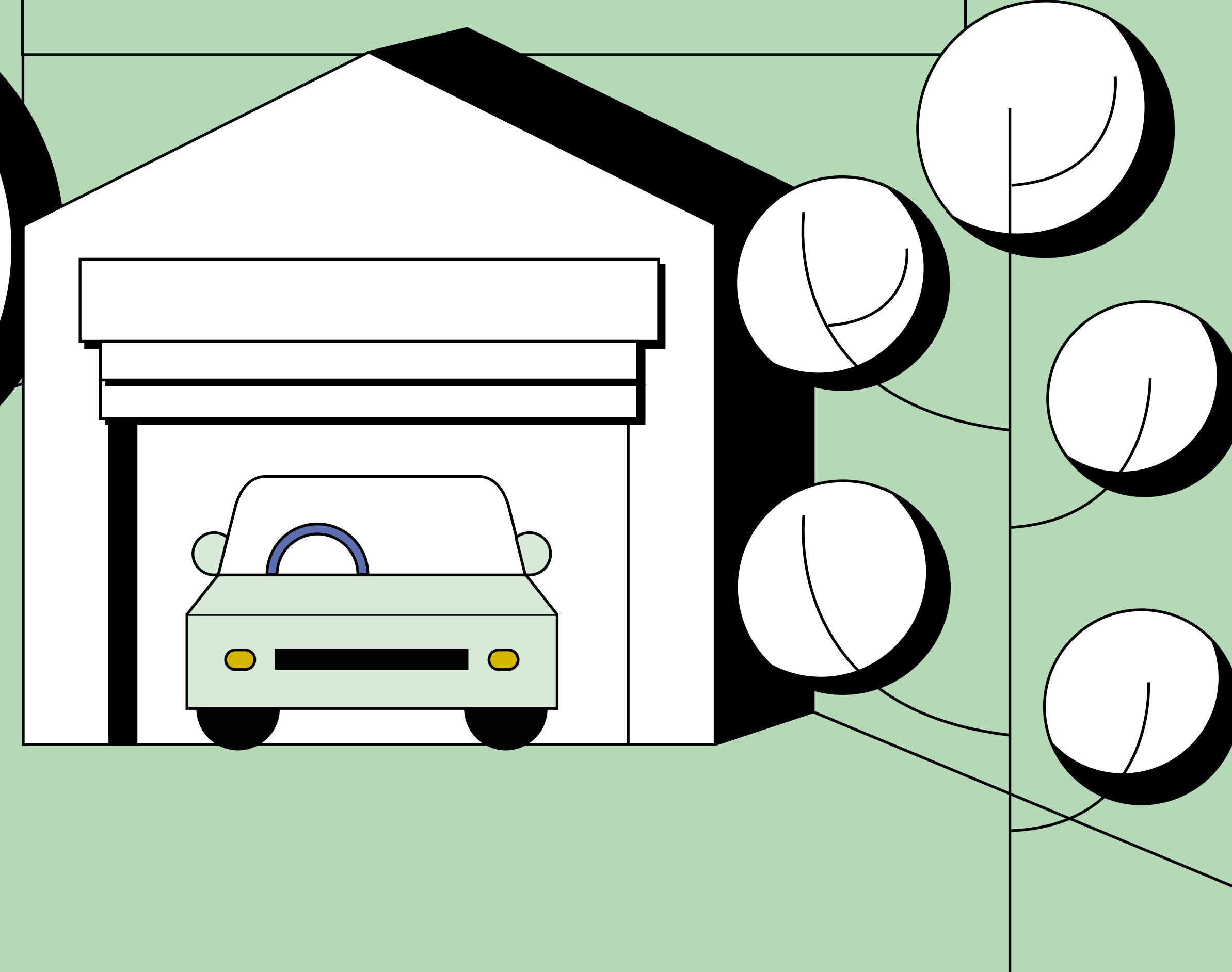
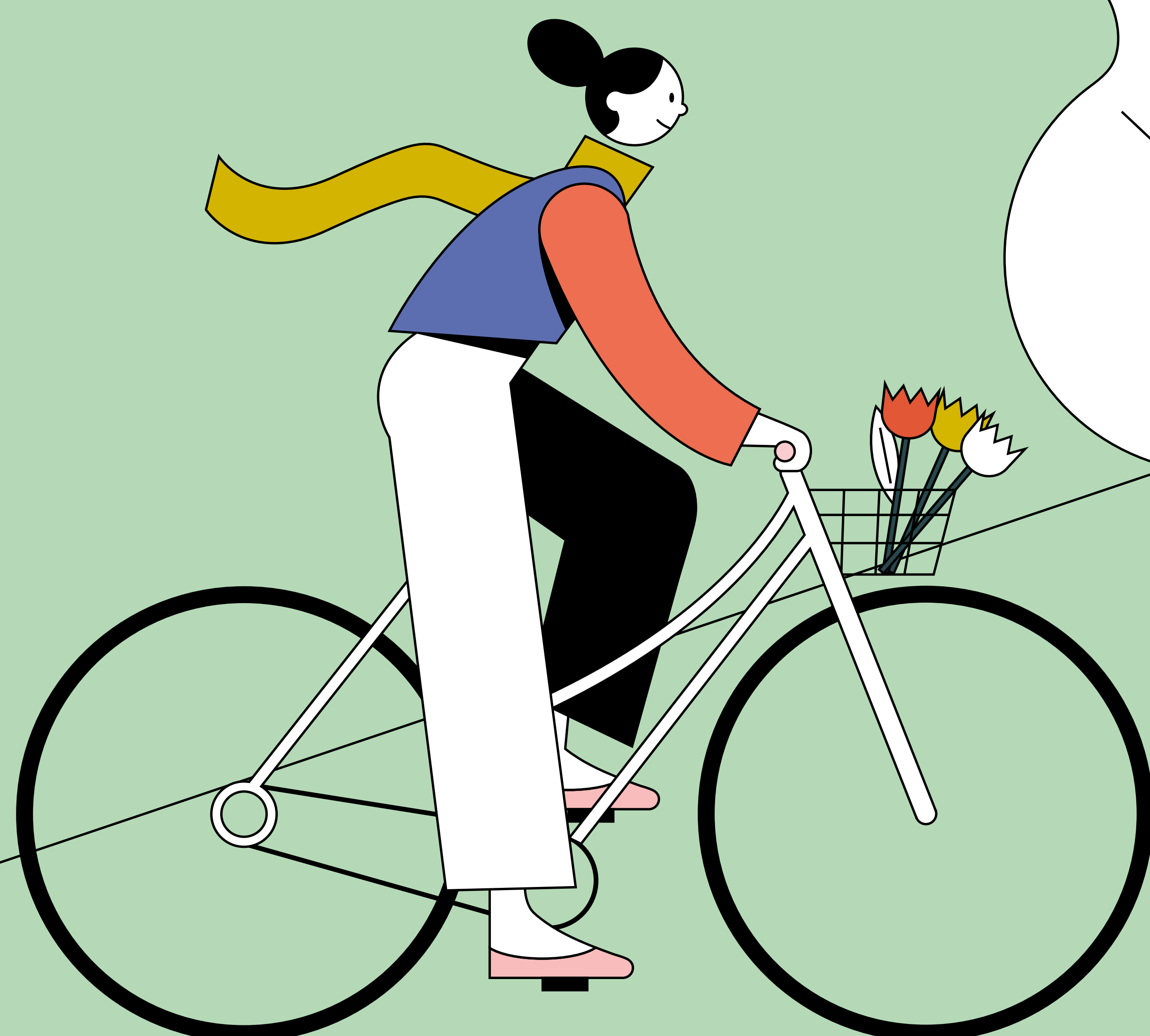
→ **15-Minuten-Stadt:**
Alle wichtigen Orte des Alltags innerhalb von 15 Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den Öffis erreichen zu können – das ist das Ziel dieses planerischen Konzepts. Dafür braucht man sowohl eine gewisse Dichte und Verteilung an Geschäften, Freizeitangeboten und Dienstleistungen im Viertel, sowie ein gutes Wegenetz beispielsweise mit vielen Abkürzungen für Fußgänger*innen. Das ist günstiger, gut für die Umwelt und gesund obendrein.

→ **Konzeptvergabeverfahren:**
Damit Gemeinden das beste Projekt für einen Ort wählen können, gibt es verschiedene Instrumente. Beim Wiener Bauträgerwettbewerb zum Beispiel bewerben sich Bauträger*innen mit Architekt*innen und anderen Expert*innen mit einem konkreten Vorschlag für den Bauplatz. Das Sieger*innenteam realisiert das jurierte Projekt. Mit solchen öffentlich ausgetobten Verfahren wird Qualität und Mehrwert für das Umfeld sichergestellt.

Die **Lage des Wohnorts** hat wesentlichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten. Besonders für Kinder und ältere Menschen prägt sie die Möglichkeiten der selbstständigen Fortbewegung.

Lärm belastet die Menschen.
Bei Tempo 30 statt 50 km/h reduziert sich Verkehrslärm in Wohngebieten um die Hälfte.

Abstellplätze versiegeln Boden und machen Wohnbau teurer. Ein Tiefgaragenplatz kostet im Schnitt 11 % der Herstellungskosten eines Wohnhauses. Mobilitätskonzepte können aber nicht nur Kosten sparen – es bleibt auch Platz für andere Nutzungen.



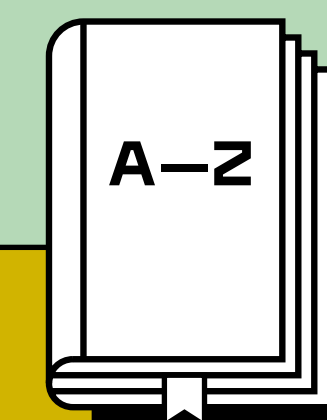
umdenken, anpassen, regenerieren – Welche Verantwortung haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen klimafreundlich zu werden?

Und wovon profitiert man im Alltag, wenn wir
uns diesen Herausforderungen stellen?

?

Das Wohnen ist eng mit Umweltthemen verbunden – egal ob man die ressourcenintensive Bauproduktion, die Wahl des Wohnorts und das davon abhängige Mobilitätsverhalten oder den Energiebedarf in der Nutzung betrachtet. Zwar sind CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb durch eine bessere Energieeffizienz und erneuerbare Energien gesunken, doch wirkt der weiter steigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf dieser Entwicklung entgegen. Die Gemeinnützigkeit steht für bedarfsgerechtes Bauen und Vermeidung von Leerstand, was in diesem Zusammenhang wichtige Hebel darstellt. Insgesamt muss auch mehr Augenmerk auf den Lebenszyklus von Gebäuden gelegt werden, denn bei Neubauten entstehen heute laut Untersuchungen etwa 80 % der Treibhausgase bereits in der Bauphase. Sanierung, Kreislaufwirtschaft und regenerative Baustoffe sind der Schlüssel zur Veränderung. Durch klimaschonende Bauweise und Mobilitätsangebote profitieren wir außerdem von mehr Unabhängigkeit in der Energieversorgung, von kühlendem Grün und sauberer Luft.

→ GBV entwickeln fossilfreie Energiekonzepte für die Zukunft.



→ **Graue Energie:**

Hierbei handelt es sich um die gesamte Energie, die in die Herstellung eines Gebäudes fließt – in Material, Transport, Bau. So wurde bereits vor Bezug jede Menge Energie verbraucht. Bei nachhaltig betriebenen Objekten schätzt man, dass gleich viel Energie in die Errichtung geht, wie im gesamten Betrieb benötigt wird. Deshalb müssen wir Gebäude so lange wie möglich nutzen, ehe wir sie abreißen.

→ **Klimaanpassung:**

Neben Maßnahmen zum Schutz des Klimas müssen wir uns auch überlegen, wie man mit bereits eingetretenen veränderten Bedingungen wie großer Hitze, zunehmender Wasserknappheit und Extremwetterereignissen umgeht. Im Wohnbau spielt Kühlung und Regenwassermanagement eine wichtige Rolle. Beide Herausforderungen können mit Begrünung und Entsiegelung weitgehend gelöst werden.

→ **Bodenverbrauch:**

Je mehr Flächen wir umwidmen, bebauen und versiegeln, desto weniger Boden kann Nahrung hervorbringen, Grundwasser regenerieren, CO₂ speichern oder vor Überschwemmung schützen. Neuer Wohnraum kann in bestehenden Siedlungsstrukturen platzsparend entstehen. Aber auch mit Lebensmittelanbau, Biotopen für Insekten, Tiere, Pflanzen und sickerfähigen Flächen kann in Wohngebieten dazu beigetragen werden, Bodenleistungen zu steigern.

Gründächer und sickerfähige Böden speichern Regenwasser – sie verringern so die Überschwemmungsgefahr und können im Sommer mehr als die Hälfte der Sonneneinstrahlung in Verdunstungskälte umwandeln.

Das **klimafreundlichste Haus** ist jenes, das bereits steht und klug weitergenutzt wird. Denn schon bei der Herstellung werden 80 % der CO₂-Emissionen ausgestoßen, die über den gesamten Lebenszyklus entstehen. Wenn Gebäude mit erneuerbaren Energien betrieben werden, verbessert das die Energiebilanz.

Sonnen- und Hitzeschutz sind essenziell für die Klimaanpassung. In unmittelbarer Nähe zu einem Baum oder einer Begrünung ist es außerdem im Sommer rund 5°C kühler – Grün kühlt, bringt Schatten und reinigt die Luft.

verwalten, teilhaben, mitgestalten – Wie kann gute Organisation das Wohnen bereichern?



Wie kann sie Wohnkosten senken, die Nachbarschaft stärken und mehr Gestaltungsraum für Bewohner*innen schaffen?

46 % aller über 15-Jährigen engagieren sich in Österreich ehrenamtlich – ob bei der Feuerwehr, Rettung, im Umweltschutz, bei Jugendorganisationen etc. Warum also nicht auch im eigenen Wohnumfeld? Ganz informell tragen viele Menschen zum Funktionieren des Wohnalltags bei.

Zunehmend gibt es aber auch Partizipationsprozesse oder Angebote, bei denen Werkzeuge zur Selbstorganisation vermittelt und gefördert werden. Für Bewohner*innen hat das den Vorteil, ihr Wohnumfeld nach ihren Vorstellungen mitgestalten zu können. Außerdem können Kosten gespart werden und ein Austausch mit den Nachbar*innen entsteht. Ob es sich um die gemeinsame Gestaltung der Freiflächen handelt, das Veranstellen von Festen, das Betreiben von Food-Coops, also Einkaufsgemeinschaften, oder bloß die Abstimmung, wie man im Haus mit Müll umgeht – die Möglichkeiten der Teilhabe sind vielfältig.

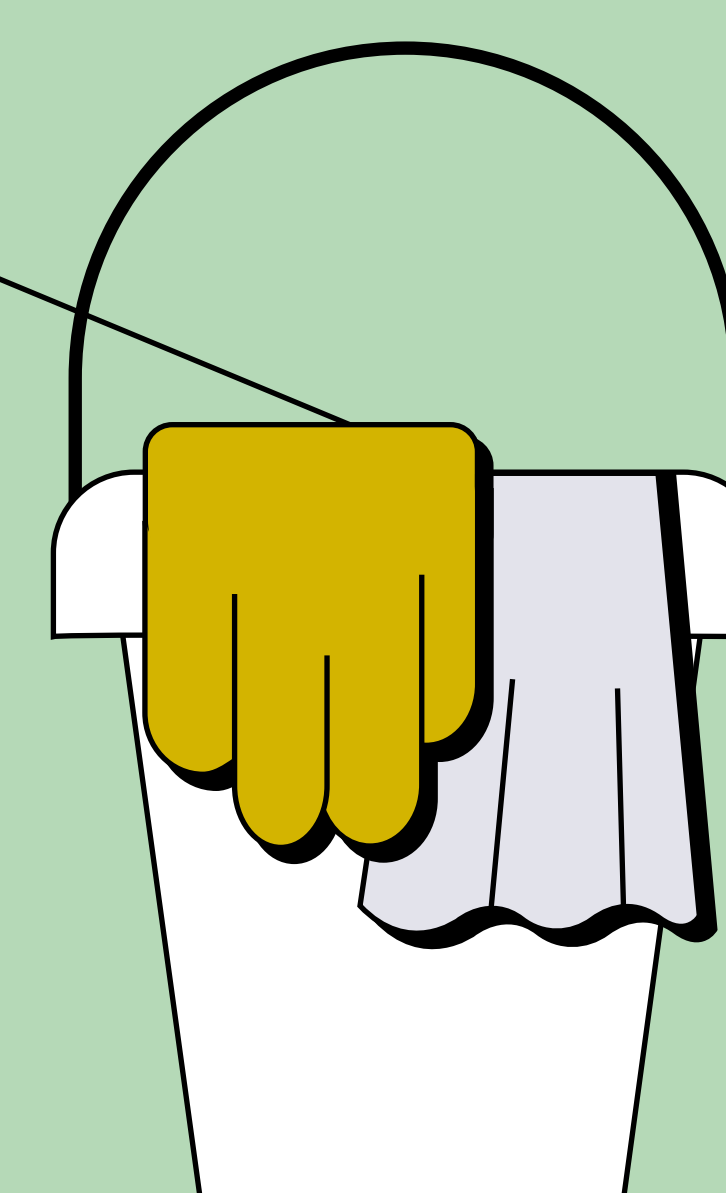
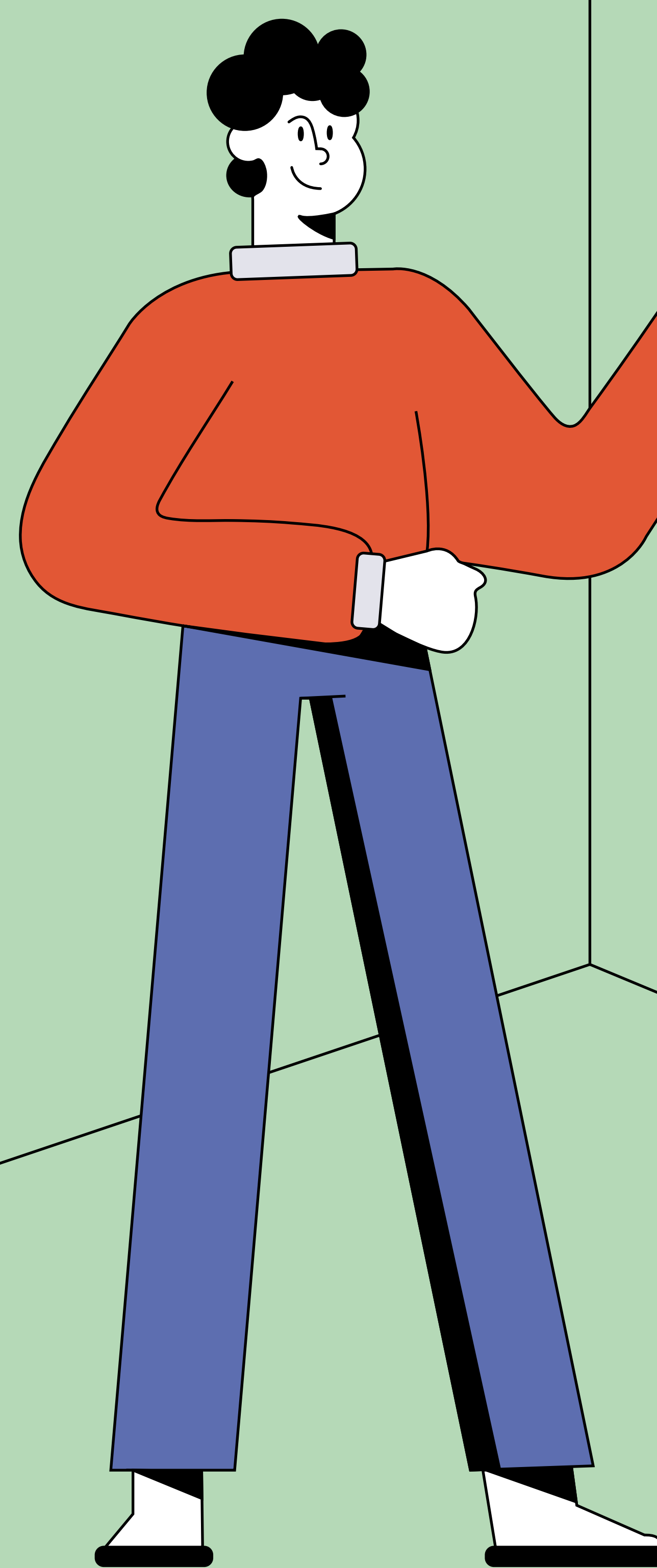
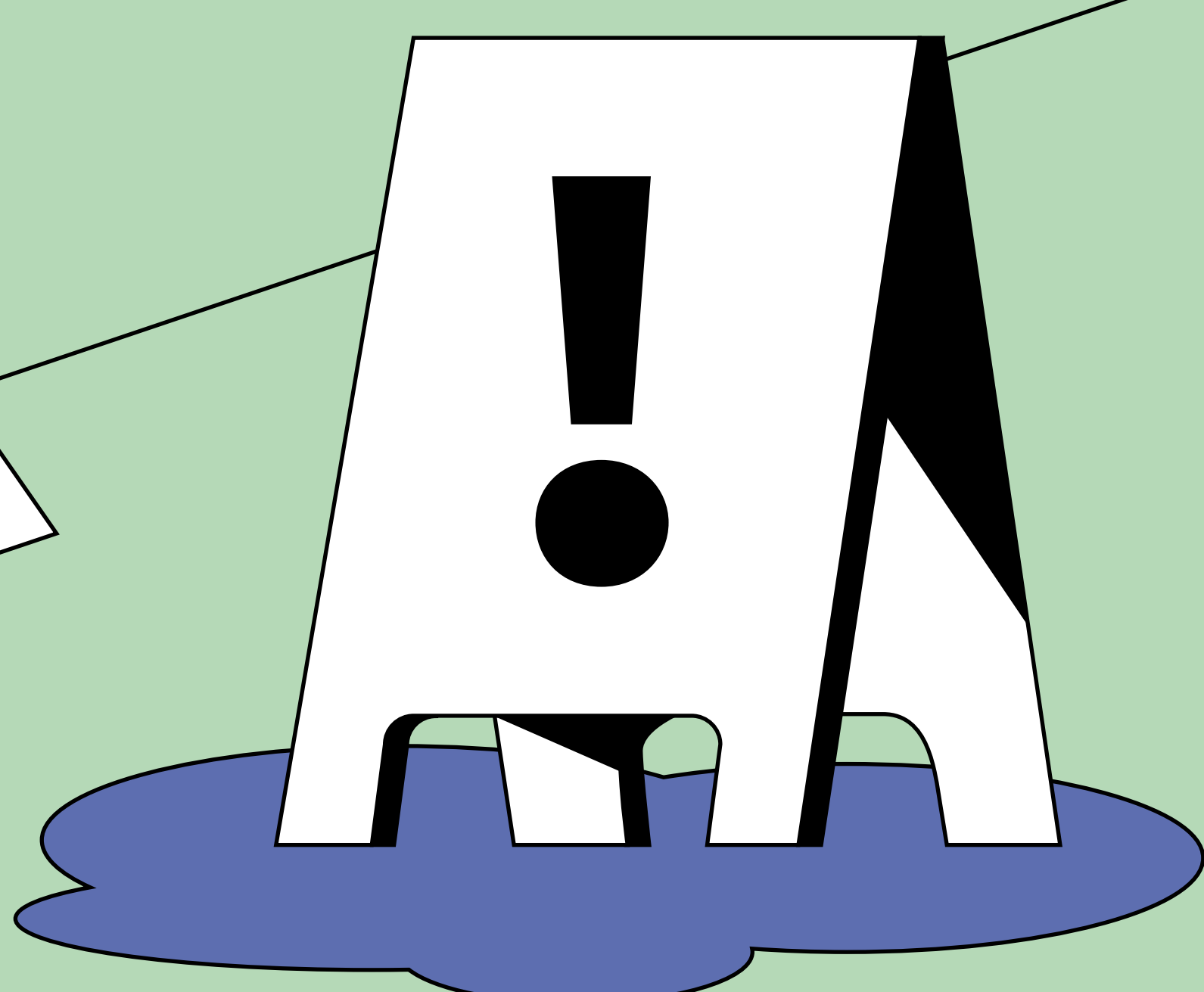
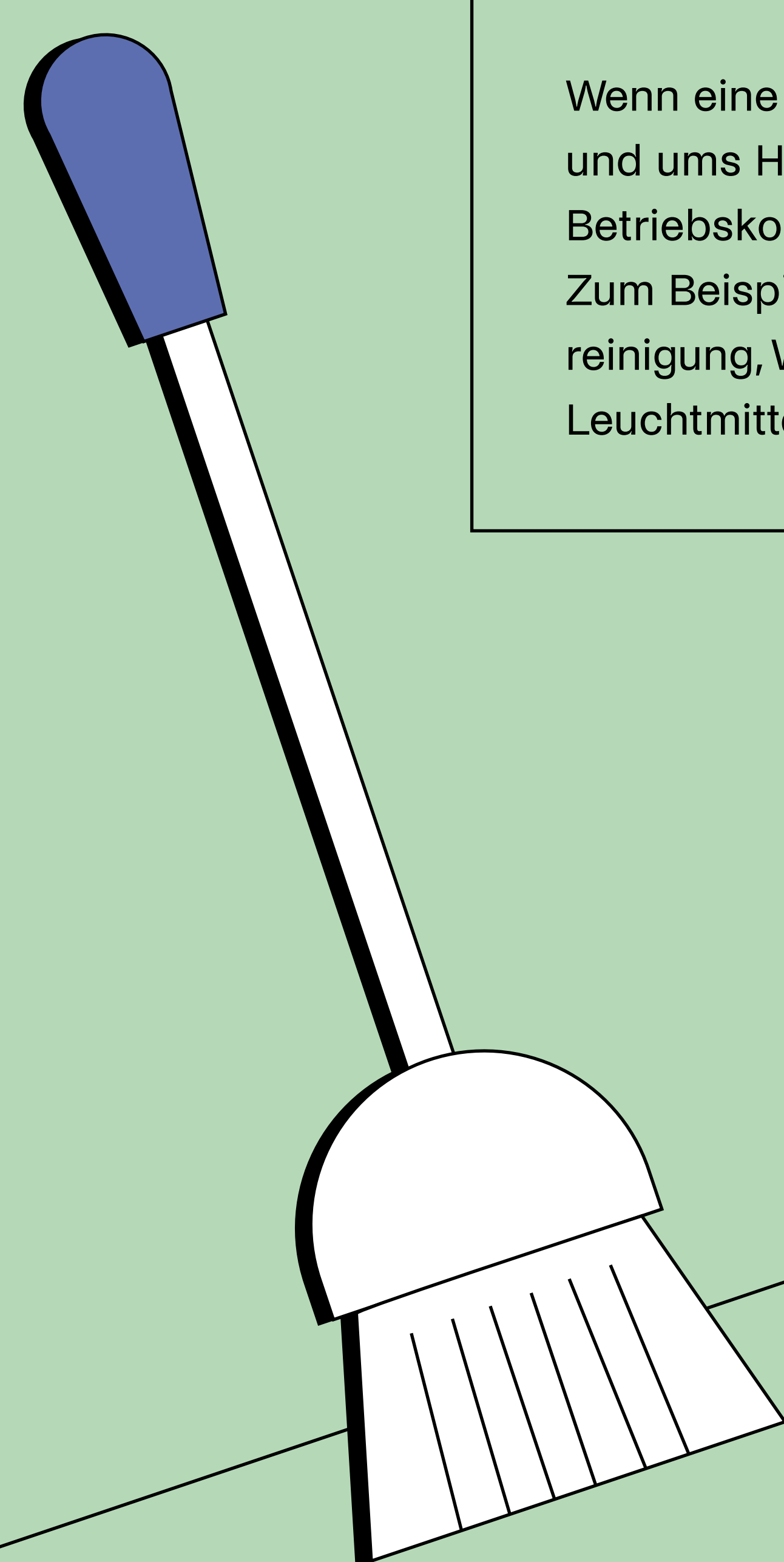
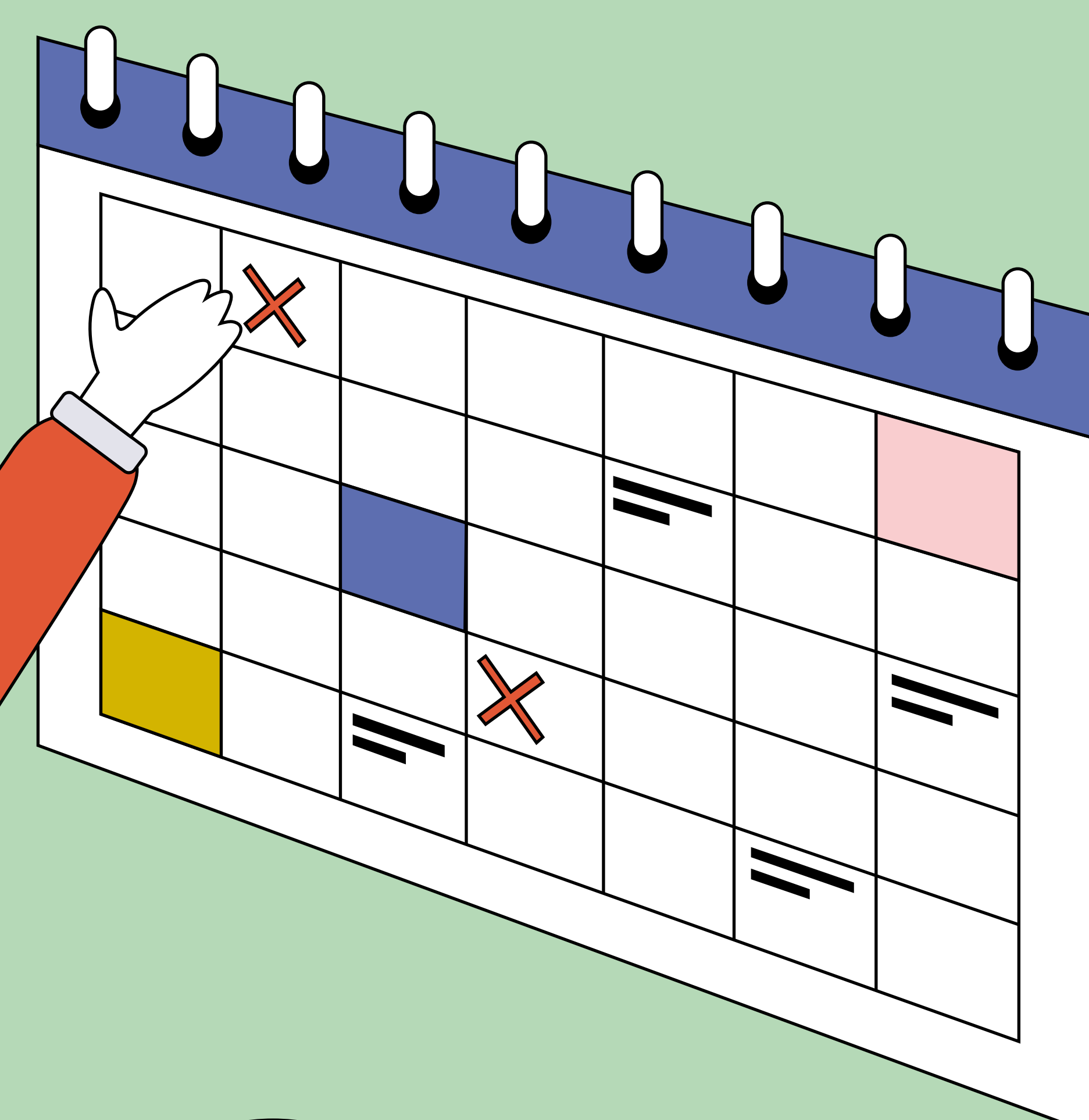
→ GBV bieten die Möglichkeit zur Mitgestaltung des Wohnumfelds an.

Fitnessraum, Waschküche, Grillplatz, Sauna etc. müssen nicht in der eigenen Wohnung Platz haben. In vielen Wohnanlagen werden sie als Gemeinschaftseinrichtungen angeboten – das macht sie auch erschwinglich.

Wenn eine **Hausgemeinschaft** Arbeiten im und ums Haus selbst übernimmt, können Betriebskosten erheblich gesenkt werden. Zum Beispiel durch Rasenmähen, Gebäudereinigung, Winterdienst oder Tauschen von Leuchtmitteln.

- A-Z**
- **Einzugsbegleitung:**
Wird eine neue Wohnanlage bezogen, bieten sich viele Chancen aber auch Risiken. Gemeinnützige Bauvereinigungen begleiten diese Phase oft, um einerseits gute Nachbarschaft zu fördern und etwaigen Konflikten zu begegnen, andererseits lassen sich zusätzliche Wohnangebote partizipativ entwerfen und nachhaltig funktionierende Organisationsstrukturen entwickeln.
 - **Partizipation:**
Kann man an Entscheidungen und Prozessen teilhaben, mitreden oder -gestalten, spricht man von Partizipation oder Bürger*innenbeteiligung. Wie weitreichend Partizipation ist, kann variieren. Man unterscheidet drei Stufen: Information, Befragung und Mitbestimmung. Bei Letzterer wird beispielsweise in Arbeitsgruppen aktiv an der Entwicklung eines Vorhabens mitgewirkt.
 - **Selbstorganisation:**
Manche Dinge schafft man nicht alleine, für manche Dinge ist man gemeinsam verantwortlich. Wenn sich mehrere Menschen zusammenschließen, um autonom Ideen und Projekte umzusetzen, spricht man von Selbstorganisation. Struktur und Dynamik in diesen Prozessen sind meist ergebnisoffen, die Art der Zusammenarbeit wird von der Gruppe gewählt.

Selbstbestimmt wohnen, ist einer der Hauptgründe für den Wunsch nach einem Einfamilienhaus. Dabei gibt es viele Möglichkeiten, wie Mieter*innen und Bewohner*innen von Mehrparteienhäusern mitgestalten können.



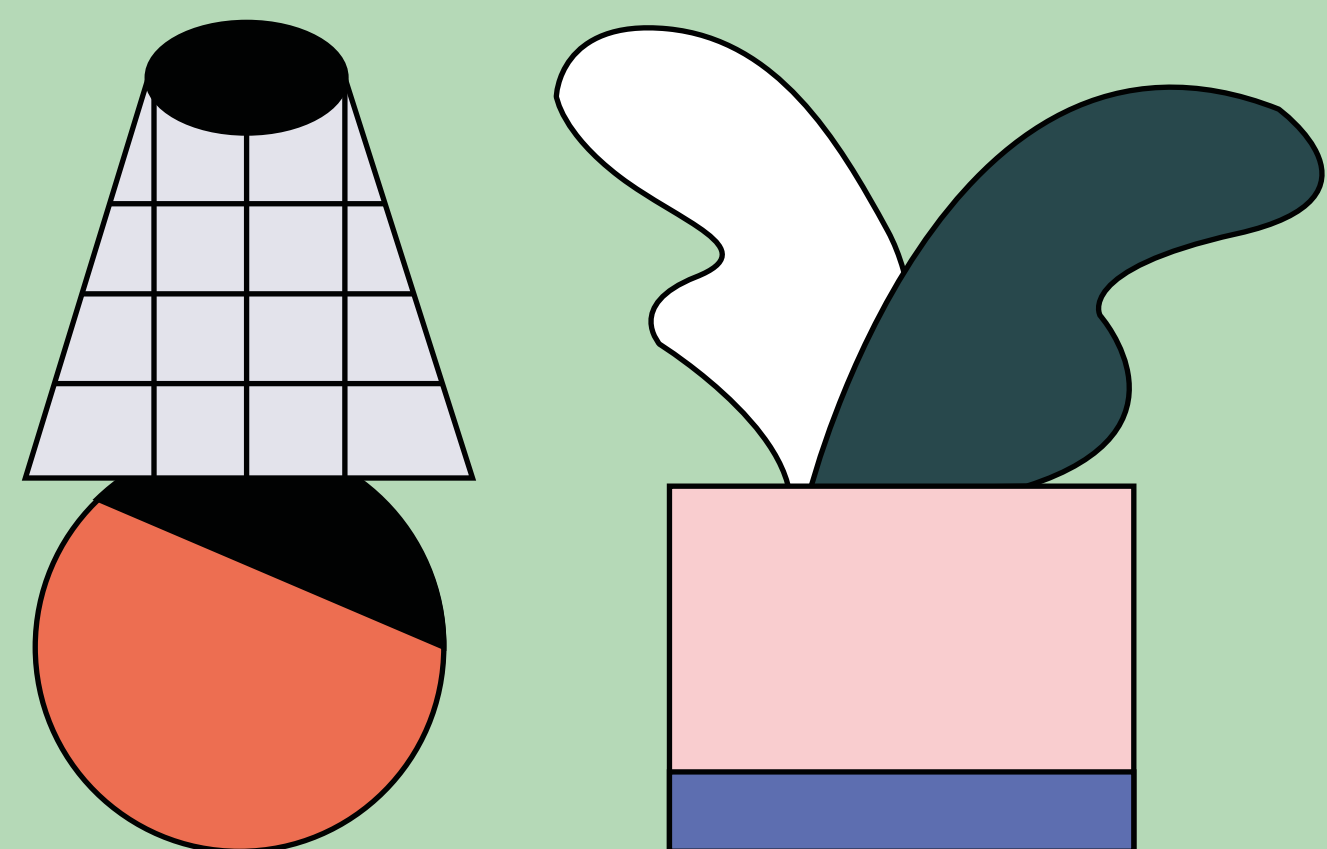
begegnen, integrieren, zusammen- leben – Was haben wir davon, wenn wir unser Miteinander aktiv gestalten?

Was haben eine alternde Gesellschaft,
Kinderbetreuung, kulturelle Vielfalt und
Vereinsamung mit Wohnen zu tun?

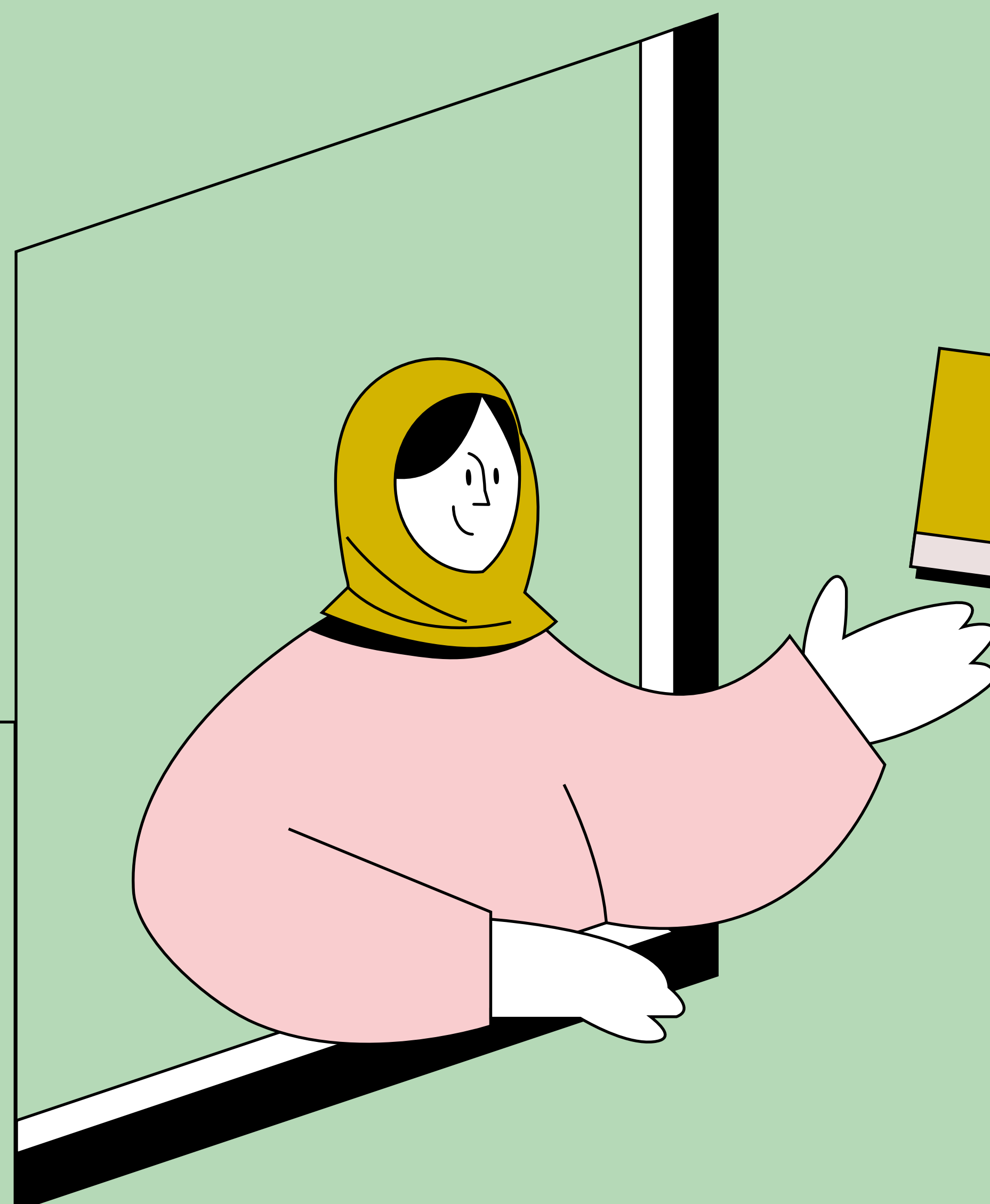


Ob beim Zusammenwohnen im selben Haushalt, in der aktiven Hausgemeinschaft oder der höflich, distanzierten Nachbarschaft – soziale Beziehungen sind Teil des Wohnalltags. Aus ihnen können viele Ressourcen geschöpft werden, aber sie können auch herausfordernd sein. Gerade beim Wohnen bietet es sich wegen der räumlichen Nähe oder gemeinsamen Interessen an, in Kontakt zu treten. Und da beispielsweise Verwandte oft nicht nahe leben oder Glaubensgemeinschaften und Vereine an Bedeutung verlieren, spielen Nachbarschaften sogar eine zunehmend größere Rolle. Nachbarschaftshilfe kann dabei vom Leihen von Werkzeug, dem Versorgen von Pflanzen und Haustieren, über Rat und Besorgungen bis hin zur Hilfe bei der Kinderbetreuung reichen. Nicht zuletzt kann man am Wohnort oft ganz nebenbei die Gesellschaft fördern – ein friedliches Miteinander pflegen, Integration unterstützen und Hilfe anbieten.

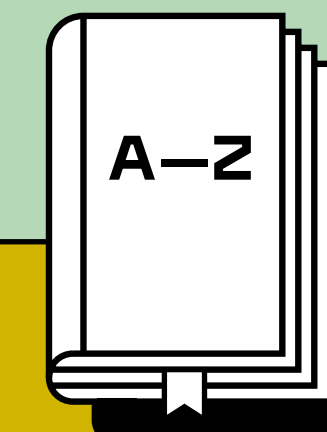
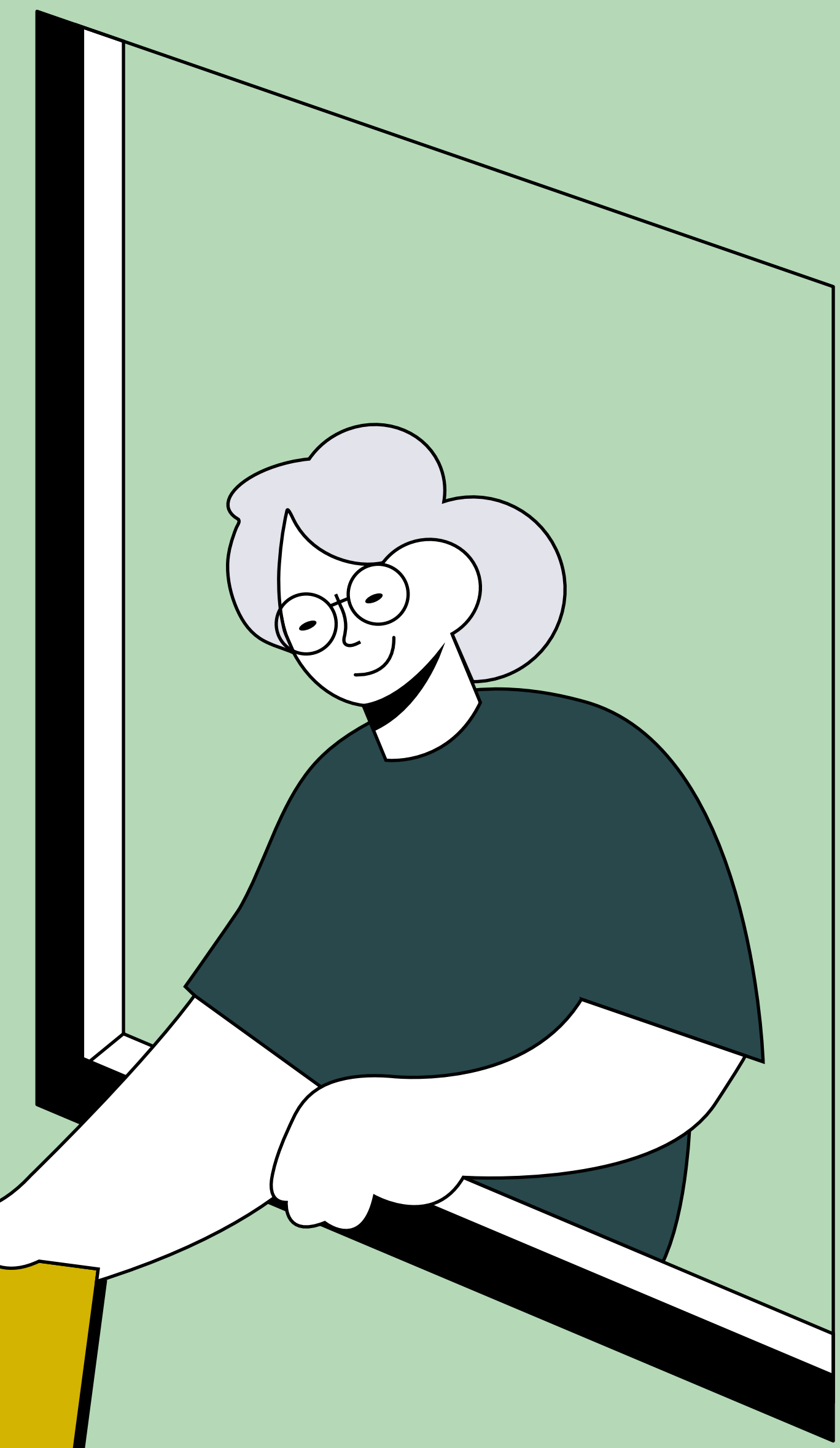
→ GBV ist Inklusion ein großes Anliegen.



Wenn man sich in der Siedlung kennt, steigt subjektive und objektive Sicherheit. Hausfremde Personen werden schneller erkannt und gerade in Urlaubszeiten kann man gegenseitig auf die Wohnungen achten.



Nachbarschaft wird schon von kleinen Gesten und Freundlichkeiten gestützt. Ein Lächeln, ein kurzes Hallo, Türen aufhalten, sorgfältiger Umgang mit gemeinsam genutzten Innen- und Außenräumen.



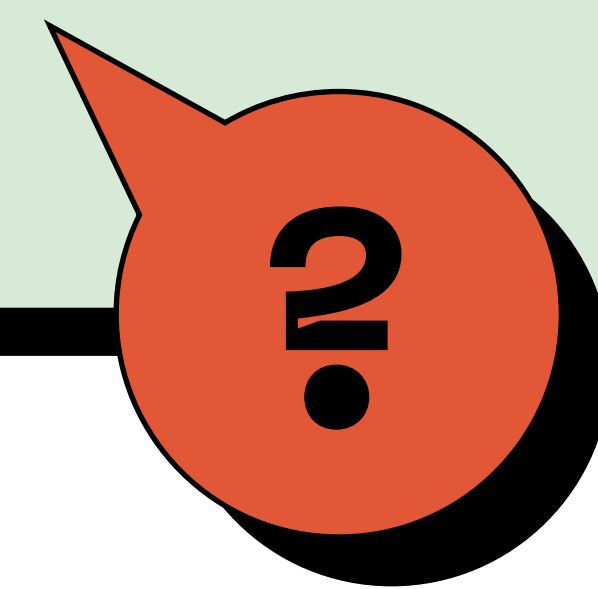
- **Demografie:**
Gesellschaften unterliegen einem ständigen Wandel. Die Demografie ist die Wissenschaft, die die Bevölkerung und ihre Veränderung beschreibt. Sie untersucht ihre Struktur, alters- und zahlenmäßige Gliederung, Dichte und Migrationsgeschehen. Demografie beeinflusst Wohnthemen ganz wesentlich. So verändern beispielsweise Überalterung, Abwanderung aus entlegenen Regionen oder veränderte Familienstrukturen die Bedingungen für Wohnbau.
- **Konfliktmanagement:**
In einer Nachbarschaft leben Menschen mit verschiedenen Bedürfnissen nebeneinander. Konflikte entstehen deshalb leicht. Eine der häufigsten Ursachen sind beispielsweise störende Geräusche und Lärm. In einem gemeinsamen Gespräch sind die Konflikte meist schnell aus dem Weg geräumt. Hilfreich ist auch, wenn man sich dem Problem früh stellt oder Unterstützung sucht.
- **Isolation:**
Als soziale Isolation bezeichnet man einen quantifizierbaren Mangel an Beziehungen. Sie kann Grund für Einsamkeit sein sowie zu einer ernsthaften gesundheitlichen Belastung führen. Auch Ausgrenzung fällt hier hinein. Von zunehmender Verinselung der Kindheit spricht man, da sich Kinder heute vor allem an vorkonzipierten Betreuungsorten aufhalten und weniger Möglichkeiten haben, sich selbstständig zu bewegen und am Alltag Erwachsener teilzuhaben, das sollten wir überdenken.



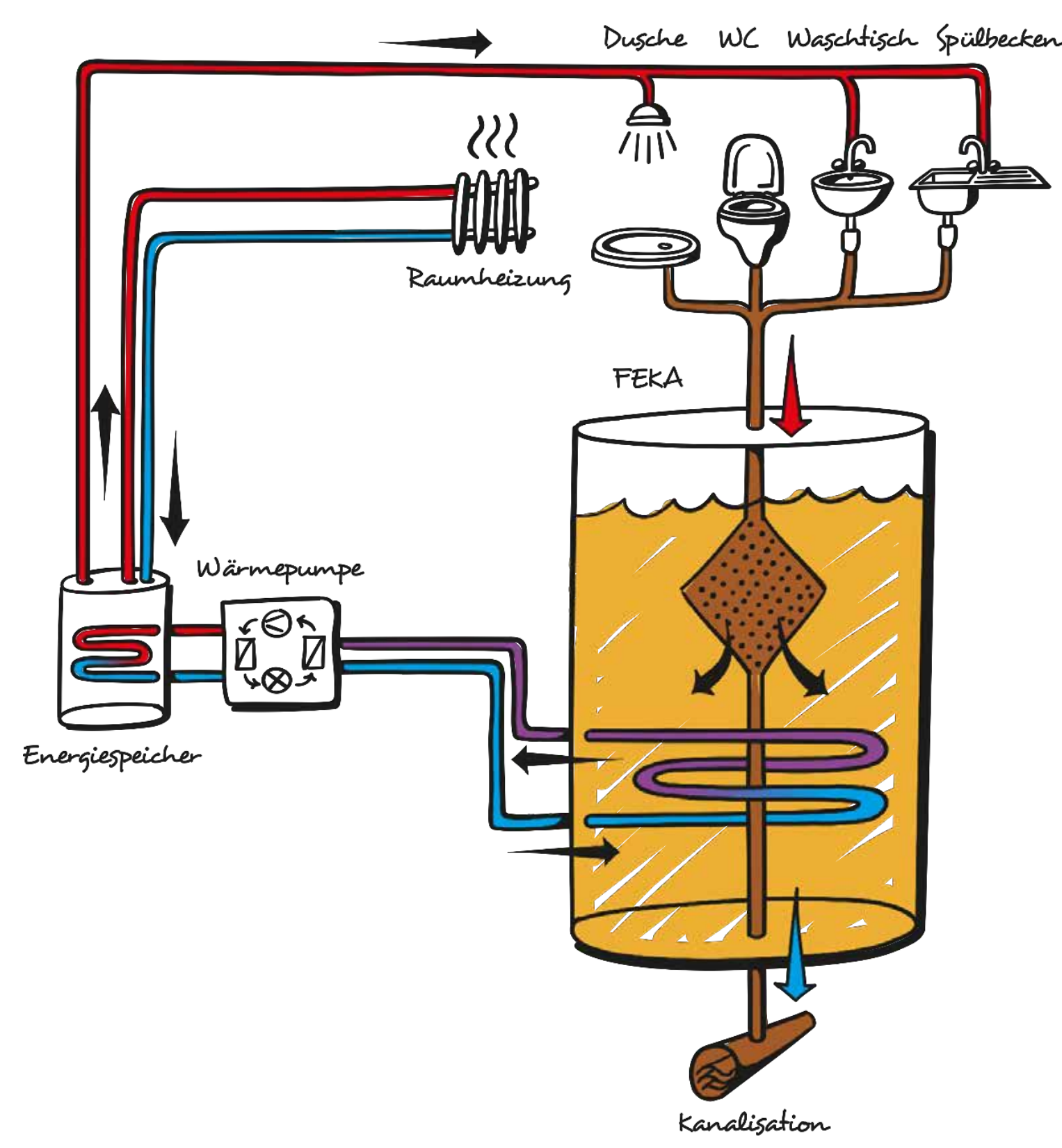
Ein Fünftel der Österreicher*innen ist älter als 65 Jahre, 2050 werden es schon ca. 29 % sein. Die aktive Planung der künftigen Lebensgestaltung und der Aufbau von sozialen Kontakten hilft dabei, möglichst lange selbstbestimmt wohnen zu können.

Wie sieht es aus, wenn mehrere Technologien zur Energieversorgung kombiniert werden?

Und wie wird man unabhängig von Energielieferanten?



Die frisch gesetzten Pflanzen werden bald die Fassaden und Rankgerüste erklimmen. Intensive Begrünung sorgt dann für eine angenehme, kühle Atmosphäre in der gemeinnützigen Wohnhausanlage. Eine Vielzahl an Möbeln und Spielgeräten bieten außerdem in den verschiedenen Höfen und auf den Dächern Aufenthaltsmöglichkeiten.



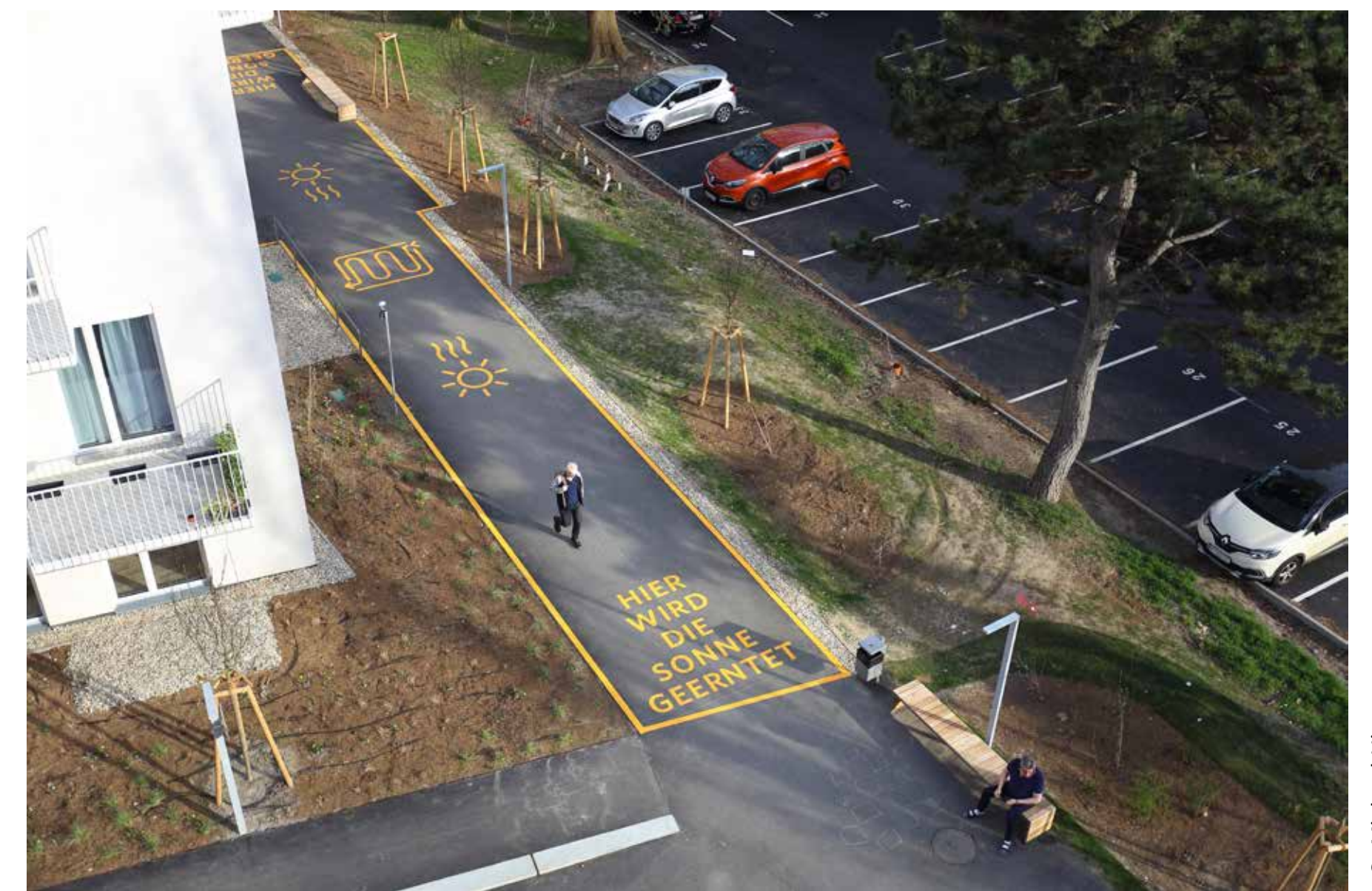
Bei einer Abwasserwärmerückgewinnung wird keine Energie verschwendet. Das warme Wasser, das beim Abfluss hinunterrinnt, wird gesammelt. Bevor es in den Kanal fließt, entzieht eine Wärmepumpe die Energie, die wieder zur Aufbereitung des Warmwassers verwendet wird.



Neben dem Energiekonzept stellte sich die Bauvereinigung einer weiteren Zukunftsfrage im Bauträgerwettbewerb: Für die wachsende Zahl an Getrennt- oder Alleinerziehenden und ihre Kinder wurden umfassende Angebote ausgearbeitet. Diese reichen von Raumangeboten wie Wohngemeinschaften und Wohnungsverbänden bis zu Fragen der Organisation. Im benachbarten Generationenzentrum wird selbstorganisierte Kinderbetreuung gefördert.



Das Projekt Wientalterrassen nutzt Wärme, die bereits da ist – aus der Erde, vom heißen Asphalt und Duschwasser. Das gelingt mit einem umfassenden Energieversorgungskonzept, dessen Herzstück Tiefenbohrungen bis in 140 m Tiefe sind. Teils mit eigenem Solarstrom betriebene Wärmepumpen gewinnen die Wärme aus der Erde. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Bauteilaktivierung der Decke der Wohnung. Im Sommer funktioniert es umgekehrt – mit der temperierten Geschoßdecken, kann auch gekühlt werden. Die dabei den Wohnräumen und den innovativen Asphaltkollektoren entzogene Wärme wird für den nächsten Winter im Erdreich gespeichert.



Die Asphaltkollektoren unter den befestigten Flächen helfen nicht nur, den Wärmespeicher Erdreich zu füllen, sie kühlen dadurch im Sommer auch die Oberflächen, reduzieren die Temperatur im Freien und verbessern dadurch das Mikroklima.

Wientalterrassen

| | |
|--------------------------|--|
| Ort | Wien, 14. Bezirk |
| Schlüsselübergabe | 2022 |
| Bewohner*innen | ca. 600 Bewohner*innen |
| Bauvereinigung | WBV-GPA |
| Planung | Christoph Lechner & Partner Berger+Parkkinen Architekten (Architektur) |
| Projektumfang | ca. 23.000 m ² Gesamtnutzfläche, 295 Wohnungen, davon 99 SMART-Wohnungen, zwei Jugend-WGs der MA11, zwei Alleinerzieher*innen-WGs, fünf Geschäftslokale, zwei betreute Wohnverbände für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, ein Tageszentrum – Kuratorium Wiener Pensionistenheime |