

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 11. Auflage	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XV
1. Der österreichische Wohnbau in Zahlen	1
1.1. Baubewilligte Wohnungen	1
1.2. Wohnungsfertigstellungen	3
1.3. Baukosten	6
2. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen	9
2.1. Wohnbauförderung	9
2.1.1. Neubauförderung	9
2.1.2. Sanierungsförderung	12
2.1.3. Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung	14
2.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen	19
3. Klimaschutz und Föderalismus – die Potenziale der Wohnbau- förderung	29
3.1. Dekarbonisierung des Gebäudebestands	29
3.1.1. Treibhausgas-Emissionen im Sektor „Gebäude“	29
3.1.2. Anteil fossil beheizte Wohnungen	30
3.1.3. Sanierungsraten der Bundesländer	31
3.1.4. EU-Zielvorgaben	33
3.1.5. Handlungsbedarf	34
3.1.6. Ist es zu schaffen?	36
3.2. Die Rolle der Wohnbauförderung	37
3.2.1. Entwicklung der Neubauförderung	37
3.2.2. Entwicklung der Sanierungsförderung	38
3.2.3. Bundesförderungen	40
3.2.4. Wachsender Stellenwert von Klimaschutzaspekten	41
3.2.5. Energieeffizienz	42
3.2.6. Verringerter Flächenverbrauch, Verdichtung, kompakte Bauweisen	42
3.2.7. Niemanden zurücklassen	43
3.3. Wohnen im Finanzausgleich zwischen Ländern und Bund	44
3.3.1. Was ist der Finanzausgleich	44
3.3.2. Warum Wohnen Teil des Finanzausgleichs sein sollte ...	45

3.3.3.	Bisherige Rolle der Wohnbauförderung im Finanz- ausgleich	45
3.3.4.	Wohnen und Klimaschutz im Finanzausgleich 2023	47
4.	Dekarbonisierung im gemeinnützigen Wohnungsbestand	50
4.1.	Einleitung	50
4.2.	Klimaschutz und Klimawandelanpassung	50
4.3.	Dekarbonisierung im Gebäudebestand – Ausgangssituation, Maßnahmen und Kosten	52
4.4.	Finanzierung von Dekarbonisierung und Klimawandel- anpassung	58
4.5.	Umsetzung der EU-Taxonomie	60
4.6.	Voneinander lernen, Know-how austauschen, Kosten reduzieren	62
4.7.	Ausblick	64
5.	Immobilie und E-Wirtschaft: Partnerschaft für die Energiewende	65
5.1.	Energiewende und Gebäude	65
5.2.	Nutzen der Sektorkopplung für E- und I-Wirtschaft	65
5.3.	Was ist Bauteilaktivierung?	65
5.4.	Schätzung Wohnungsneubau	66
5.4.1.	Inputgrößen Wohnungsneubau	66
5.4.2.	Bisherige Wohnungsfertigstellungen und Prognose bis 2025	67
5.4.3.	Schätzparameter	67
5.4.4.	Wohnungsbestand	68
5.4.5.	Zukünftiger Wohnungsbedarf	68
5.4.6.	Bestand und Neubau Dienstleistungsgebäude	69
5.5.	Schätzung zur Entwicklung der Bauteilaktivierung	69
5.5.1.	Bauteilaktivierung im Wohnbau	70
5.5.2.	Bauteilaktivierung bei Dienstleistungsgebäuden	71
5.6.	Rahmenbedingungen der Netzdienlichkeit	71
5.6.1.	Regulatorische Anpassungen	71
5.6.2.	Strommärkte	71
5.6.3.	Flexibilität und Flexibilitäten	72
5.7.	Gebäudesimulation zur Stromnutzung	72
5.7.1.	Dynamische Gebäudesimulation	72
5.7.2.	Mathematisches Optimierungsmodell	73
5.8.	Ergebnisse	73
5.8.1.	Kosteneinsparung durch preisoptimierten Betrieb von Wärmepumpen	73
5.8.2.	Weitere Vorteile für die E-Wirtschaft	74

5.8.3. Vorteile für die Immobilienwirtschaft	74
5.8.4. Nutzen für die Bewohner	74
6. Maßnahmen zur Erhöhung der Chancen, um „leistbares Wohnen“ zu erzielen	76
6.1. Vertragsraumordnung	76
6.2. Leerstandsabgabe	77
6.3. Bodenbeschaffungsgesetz	77
6.4. Eintrittsrechte	78
6.5. Vertragsklarheit	78
7. Die Bundesaufsicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – ein Plädoyer	79
7.1. Einleitendes	79
7.2. Die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen in der Systematik des öffentlichen Wirtschaftsrechts	79
7.3. Die Vollziehung des WGG im B-VG	80
7.4. Die Vollziehung des WGG im WGG höchstselbst – zu Artikel IV Abs 2 WGG	81
7.5. Die Sonderformen der Vollziehung des WGG	82
7.6. Die Bundesaufsicht allgemein	82
7.7. Grundlage der Bundesaufsicht – Art 15 Abs 8 B-VG	83
7.8. Organisationsrecht der Bundesaufsicht im WGG	85
7.9. Conclusio	86
8. Innovatives Sanierungsprojekt Friedrich-Inhauser-Straße, Salzburg	87
8.1. Ausgangssituation und Kontext	87
8.2. Beschreibung des Projektziels und der Motivation	87
8.3. Projektumfang und Aktivitäten zur Umsetzung	88
8.4. Innovation	88
8.5. Umsetzung und Kosten	89
8.6. Beschreibung der Ergebnisse	89
8.7. Potenzial zur Replikation (Modellcharakter)	90
9. Gemeinnützigkeit – Genossenschaft – Gemeinwohl	91
9.1. Warum Gemeinwohlzertifizierung – unser Purpose	92
9.2. Der Weg zur Gemeinwohlzertifizierung – der Prozess	94
9.3. Das Resultat der Gemeinwohlzertifizierung – die Ergebnisse	97
9.4. Resümee und Ausblick – unsere Zukunft	98
10. Wohnbau neu finanzieren	100
11. Ein 3. Weg ins Eigentum	102

12. Wohnen und Alter	104
12.1. Seniorenwohnen als „grauer Elefant“	104
12.2. Bedarf an speziellen Seniorenwohnungen	105
12.3. Wohnbedürfnisse der Senioren	107
12.4. Voraussetzungen für ein flächendeckendes Angebot	110
Stichwortverzeichnis	113