

## **Für eine soziale Wohnungswirtschaft**

### **1. Nicht nur, aber auch: eine Frage der grundsätzlichen Sichtweise**

Neoliberale Forderungen gehen immer wieder in Richtung einer Abschaffung, zumindest einer Halbierung der Wohnbauförderung, wie jüngst Top-Manager Claus Raidl propagierte. In Erahnung der politischen Undurchsetzbarkeit wird die Umstellung von Objekt- auf Subjektförderung gefordert. Das passt zu der Tendenz vom Wohlfahrtsstaat über den Sozialversicherungsstaat hin zum Sozialhilfestaat und seinen staatlichen Leistungen für die Armen, die dazu neigen armselige Leistungen zu sein. Immerhin kreidet der Ökonom Erich Streißler der Wohnbauförderung genau das an, was die alternative Ökonomie dem neoliberalen Mainstream vorwirft, nämlich nur die Wirtschaft im Auge zu haben und nicht den Menschen: „Was zählt, ist nicht der Mensch, sondern der Bau. (...) Der Zweck der Wohnbauförderung ist die Förderung der Wohnbauunternehmen, auch für die Landespolitiker ergeben sich dadurch Vorteile“ (Kanfer 2004)“. In der Aussage fehlt der Hinweis auf das von der Neuen Politischen Ökonomie seit 60 Jahren für ubiquitär befundene Staatsversagen nicht (Mueller 1989). Letztlich steht doch der Zweck dahinter, Liberalisierung, Privatisierung und Einschränkungen diskretionären Staatshandelns zu propagieren und dabei im wesentlichen über Marktversagen hinwegzusehen, um aktive wirtschaftspolitische Gestaltung zu minimieren (Bartel et al. 2006). Anstelle praxisgerechter und - in einer komplexen, unsicheren Realität - notwendigerweise anspruchsvoller Politiklösungen wird auf den Wettbewerb als (zu) einfaches Allheilmittel vertraut: "Wettbewerb ist die einzige Garantie, dass Wohnen billig bleibt", meint IHS-Chefökonom Bernhard Felderer (Lammer 2006). An seiner Position ändert wohl auch der Umstand nichts, dass wirtschaftliche Vorgänge nicht in der platonistischen Modellwelt der ökonomischen Orthodoxie ablaufen, sondern im historischen Zeitablauf (Rousseas 1989). „Im Wohnbau ist die Reaktion auf steigende Nachfrage nicht Produktionsanstieg, sondern Preissteigerung. Deshalb ist die Wohnbauförderung als Förderung der Produktion wichtig“, gibt Karl Wurm, Verbandsobmann der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, in dieser Hinsicht zu bedenken (Kanfer 2004).

Trotz sozialer Staffelung der Wohnbauförderung - oder der leicht realisierbaren Möglichkeit dazu - prägt Streißler die diskursive Floskel „Der Mittelstand finanziert den Mittelstand“ und folgert ebenso einfach daraus: "Der Effekt der Wohnbauförderung auf die Wohnversorgung ist nicht auszumachen“ (Kanfer 2004). In Zeiten längst internalisierten neoliberalen Gedankenguts klingt der Gegensatz zu den diskursiven Strukturen in der Wirtschaftspolitik aus dem Mund von Gemeindebundobmann Helmut Mödlhammer doch sehr überkommen: „Wohnbauförderung bedeutet Arbeitsmarktpolitik, Umwelt- und Energiepolitik und Familien- und Sozialpolitik“ (Kanfer 2004). Doch auch diesen Denkansatz aktiver Wirtschaftspolitik wischt Streißler leichtfertig vom Tisch: „Österreich gehört heute zu den zehn wohlhabendsten Ländern. Dennoch ist die Förderung, gemessen am Bauvolumen, von damals 15 Prozent auf 20 Prozent gestiegen, obwohl der Anteil an öffentlich geförderten Wohnbauten seit der Nachkriegszeit konstant geblieben ist“ (Kanfer 2004). Claus Raidl prägte dazu schließlich die geeignete diskursive Floskel "Man muss heute andere Prioritäten setzen als nach dem Krieg" (Der Standard, 1. Juni 2006: 22).

Nach so viel Einfachheit, die charakteristisch für neoliberale Politikansätze ist - Rothschild (2005) nennt dies "Vulgär-Liberalismus" -, sollen etwas genauere Blicke auf die Aufgaben des sozialen Wohnbaus, die soziale Situation, die bestehenden Bedürfnisse nach leistbarem Wohnraum und exemplarisch am Beispiel einer gendergerechten Architektur die Erfordernisse einer sozial (im Sinn von gesamtgesellschaftlich) zweckmäßigen und effizienten Wohnbedarfsdeckung geworfen werden.

## **2. Die Aufgaben des sozialen Wohnbaus**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Am 31. Jänner 2005 wurde von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) eine österreichweite Prognose für den Wohnungsbedarf bis 2030 vorgestellt. Allein für die laufende Dekade 2001 bis 2011 hat die ÖROK (2005: Tab. 2.11) einen Bedarf von rund 460.000 Neubauwohnungen in Österreich vorhergesagt. Gut die Hälfte dieser neuen Wohnungen wird benötigt, um die trotz kaum wachsender Bevölkerung steigende Anzahl der Haushalte (Stichwort „1-Personen-Haushalte“) mit Wohnungen zu versorgen. Ein weiteres Drittel muss den Wohnungsabgang (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung)

kompensieren, der Rest wird im Wesentlichen als Nebenwohnsitze bzw. für andere Zwecke Verwendung finden.

Das reine Faktum des nach wie vor gegebenen Bedarfes an neuen Wohnungen ist für sich alleine genommen noch kein Argument, die Spielregeln des Marktes durch eine "soziale Wohnbaupolitik" zu regulieren. Die Besonderheiten des Wohnungsmarktes (vgl. auch Hwang/Quigley 2006: 425 f..) erlauben es aber den AnbieterInnen in besonderer Weise, das Wohnungsangebot so zu steuern, dass Oligopolstrukturen mit all den damit verbundenen Nachteilen für die KonsumentInnen entstehen:

- Die beschränkten Vorräte an erschlossenem Grund und Boden verhindern eine unmittelbare Angebotsreaktion bei Änderungen der Wohnungsnachfrage.
- Konsumverzicht ist beim Wohnen keine realistische Alternative.
- Die weit über die Finanzierungsperiode eines Neubaus oder einer Generalsanierung hinausgehende Nutzungsdauer von qualitativ hochwertigen Wohnungen führt zu einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung in diesen Finanzierungszeiträumen.
- Gerade auf Grund der angespannten Kostensituation während dieser Finanzierungszeiträume sind gesamtgesellschaftlich wünschenswerte, allerdings mit zusätzlichen Investitionskosten verbundene Ausführungsmerkmale, wie zum Beispiel architektonische Barrierefreiheit oder energiesparende Bauweise, oft nur über Förderungsanreize oder Auflagen durchsetzbar.

Die oben angeführten Argumente der Kritiker der Wohnbauförderung müssen also vor dem Hintergrund der meist sehr langfristig anfallenden Benefits aus Investitionen in Wohnraum gesehen werden. Durch die vorwiegend steuerfinanzierte Wohnbauförderung ist es möglich,

- im Rahmen der Objektförderung bei Neubau und Sanierung eine Umverteilung von den BewohnerInnen ausfinanzierter Wohnungen zu jenen, die die Wohnung in einem Neubau- oder Sanierungs-Finanzierungszeitraum bewohnen, durchzuführen,

- durch berechenbare und günstige Zinskonditionen der Förderungsdarlehen zur Gesamtstabilität der Wohnraumfinanzierung beizutragen,
- im Rahmen der Subjektförderung (Wohnbeihilfe) eine Umverteilung vom Mittelstand hin zu wirtschaftlich schwachen Haushalten mit der Auflage durchzuführen, die umverteilten Mittel ausschließlich für die Deckung des Wohnungsaufwandes zu verwenden,
- mittels Obergrenzen für die förderbaren Neubaukosten oder durch Förderungs Ausschluss bei überhöhten Grundkosten preisdämpfende Wirkungen zu erzielen
- und durch Förderungsauflagen ökologische und architektonische Mindeststandards in effizienter Weise durchzusetzen.

Die oft eingeforderte „soziale Treffsicherheit“ kann über die Gestaltung der Einkommensgrenzen der FörderungswerberInnen bzw. über unterschiedliche Förderungsbarwerte der einzelnen Förderungsinstrumente (zum Beispiel höherer Förderungsbarwert bei Mietwohnungen als bei Einfamilienhäusern) gewährleistet werden.

Ganz wesentlich wird die Wohnbauförderung durch das System der Wohnungsgemeinnützigkeit ergänzt, das durch seine Grundprinzipien der Kostendeckung bzw. der Wiederverwendung der Gewinne im Kreislauf der Wohnungswirtschaft ganz wesentlich dazu beiträgt, dass ausreichend viele Wohnungen zu leistbaren Konditionen angeboten werden.

Dieser ambitionierte Aufgabenkatalog des „Sozialen Wohnbaus“ bedarf zu seiner optimalen Erfüllung einer stetigen Weiterentwicklung bzw. Anpassung des Instruments der Wohnbauförderung an die sich ändernden gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen.

Der nachfolgende Blick auf die sozialen Bedürfnisse und die Wohnkosten legt den Schluss nahe, dass „sozialer Wohnbau“ in diesem Sinne unverzichtbar ist und die Antwort auf allenfalls gegebene Ineffizienzen nicht die Abschaffung dieses Systems, sondern viel mehr seine Optimierung sein muss.

### 3. Steigende Armutsgefährdung trotz Wohlstandszuwachses

Erich Streißlers eingangs erwähnter Hinweis auf die Wohlstandsentwicklung Österreichs kann bei differenzierter Betrachtung keinesfalls zu dem Schluss führen, dass für sozialen Wohnbau keine Notwendigkeit mehr gegeben sei. Für die unteren Einkommenssegmente, die teilweise fallende Realeinkommen zu verzeichnen haben, ist eine Absicherung der Wohnraumfinanzierung nach wie vor unverzichtbar.

Gudrun Biffel untersuchte 2003 die Kaufkraft der realen verfügbaren Haushaltseinkommen (ohne direkte Steuern, samt Sozialtransferzahlungen) für 1983, 1993 und 1997. Erstens demonstriert sie die ungleicher werdende Verteilung zwischen VermögensbesitzerInnen und Nicht-VermögensbesitzerInnen sowie zwischen Unternehmen und Haushalten. Zweitens zeigt sie die schlechten Ergebnisse für die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und der meisten ihrer Untergruppen auf:

Das reale verfügbare (Äquivalenz-)Einkommen pro Person im Haushalt nahm in der Periode 1993-1999 im Aggregat ab (1983: 751,70 €, 1993: 971,80 €, 1999: 927,10 €), ebenso für die Personen in sieben der zehn unterschiedenen Kategorien von Haushalten. Die Ausnahmen mit zunehmendem verfügbarem Realeinkommen bilden die Haushaltskategorien "beschäftigte Singles ohne Kinder" (1983: 838,10 €, 1993: 963,90 €, 1999: 1010,30 €), "unbeschäftigte Singles ohne Kinder" (1983: 501,00 €, 1993: 592,40 €, 1999: 654,10 €) und "kinderlose Erwachsene in einem Haushalt, wo eine Person erwerbstätig ist" (1983: 790,80 €, 1993: 910,10 €, 1999: 962,50 €).

Zwischen 1993 und 1999 reduzierte sich das reale verfügbare Einkommen pro Haushaltmitglied in allen Alterskategorien unter 66 Jahren. Einen nennenswerten Anstieg des Pro-Kopf-Wohlstands gab es nur bei den Über-75-Jährigen (1983: 575,50 €, 1993: 757,90 €, 1999: 803,10 €); die 66- bis 75-Jährigen stagnierten seit 1993 in ihrer Kaufkraft. Ähnliches gilt auf Grund der seit 2001 (im Jahr des Nulldefizits) eingebrochenen und nicht anspringenden Konjunktur sowie der Wirtschafts- und Umverteilungspolitik der Bundesregierungen seit 2000 mit Sicherheit auch für die jüngste Zeit. War bis auf die 1970er-Jahre die Entwicklung der Brutto- und besonders der Nettoeallöhne in allen Dekaden seit 1960 geringer als der Produktivitätsfortschritt, so war 1990 bis 2003 die Reallohnentwicklung sogar ganz leicht negativ (Guger 2005).

All diese Phänomene wirken polarisierend auf die Verteilung. Dabei ist Langzeitarbeitslosigkeit ein Hauptfaktor der Armut, gemessen an der Armutsgefährdungsquote (Armutsgefährdung  $\equiv \leq 60$  % des Medianeinkommens); andere stark Armutsgefährdete sind Alleinerzieherinnen, Eingebürgerte, alleinstehende Frauen, Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Kindern und MigrantInnen (BMSG 2005: 225). Allein die besonders armutsgefährdeten Haushaltsformen Familien mit Kindern, Alleinerziehende und alleinstehende Frauen belaufen sich 2002 auf 60 % (BMSG-Sozialstatistik: Tab. 1.6.). Die ökonomisch ehrlich gemessene Arbeitslosigkeit machte 2004 frappierende 9,0 % aus - im Vergleich zu 7,1 % nach der Register- und 4,8 % nach der EU-Methode (Bock-Schappelwein 2005: 507). Die durchschnittliche Leistung von Arbeitslosengeld bzw. Notstandshilfe betrug 2002 für Männer 767 bzw. 608 € und für Frauen 611 bzw. 475 € (BMSG-Sozialstatistik: Tab. 4.33).

Die Armutsgefährdungsquote von 13 % (d. h. 1,044 Mio. Menschen mit  $\leq 785$  € p.m.) erscheint - obwohl im weltweiten Vergleich relativ niedrig (BMSG 2005: 215) - für einen der reichsten Staaten der Welt (2005 Platz sieben laut [www.oenb.at](http://www.oenb.at)) doch unnötig hoch. So verwundert es nicht, dass Sozialausgaben für Wohnung und gegen soziale Ausgrenzung unter den öffentlichen Ausgaben nach Sozialrisiken im Zeitraum 1990-2001 mit 107 % die stärkste Steigerung aufwiesen; Ausgabensteigerungen für bzw. gegen Arbeitslosigkeit zeigten 81 Prozent. Dabei schützen Beschäftigung und Arbeitsuche nicht vor Armut: 55 Prozent der Armutsgefährdeten und 43 % der akut Armen ( $\equiv$  armutsgefährdet +  $\geq 1$  Mangelindikator) sind Erwerbsbeteiligte (BMSG-Sozialstatistik: Tab. 2.5, 5.7).

#### **4. Sozialer Wohnbau und Wohnkostenentwicklung**

Das Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften (ISW) verfasste 2004 im Auftrag der oberösterreichischen Wohnbauförderung eine Studie, die Qualität und Kosten der Wohnversorgung Österreichs im internationalen Vergleich bewertet. In dieser Untersuchung wurde Österreich mit den EU-Ländern Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Schweden und dem Vereinigten Königreich verglichen. Auch die Schweiz wurde zum Teil in diese Analyse einbezogen. Das Ergebnis der Studie ist bemerkenswert, denn es stellt sich heraus, dass die österreichische Wohnbauförderung zu den effizientesten Systemen im EU-Vergleich gehört. Das

österreichische System der Wohnbauförderung mit der Betonung der Objektförderung kombiniert mit den Gemeinnützigkeits-Prinzipien Kostendeckung und Gewinnverwendungsgebot verursacht bei einer sehr guten und vergleichsweise günstigen Wohnungsversorgung gleich niedrige bzw. teilweise sogar geringere gesamtwirtschaftliche Kosten als jene Systeme, die den Schwerpunkt auf die Förderung mittels Beihilfen (Subjektförderung) legen (Stagel 2004).

Im internationalen Vergleich der Wohnkostenbelastung auf Basis der „Housing Statistics in the EU 2003“ schneidet das österreichische System gut ab: Mit einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung in Relation zum Netto-Haushaltseinkommen von 20,5 % für die Jahre 2001/02 haben die österreichischen Haushalte einen relativ geringen Wohnungsaufwand, wobei der Mehraufwand in den Ländern mit Betonung der Subjektförderung durch individuelle Wohnbeihilfen in etwa kompensiert werden dürfte (Bauer 2005).

Für das Jahr 2005 weist die jüngste Statistik über die Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte im Durchschnitt bereits 22,4 % des Netto-Haushaltseinkommens für Wohnen und Energie aus. Allerdings mussten die Haushalte des untersten Einkommensdezils (Netto-Haushaltseinkommen weniger als 1.034 € im Jahreszwölftel) im Jahr 2005 eine Wohnkostenbelastung (inkl. Energie) von 29,4 % des verfügbaren Einkommens tragen, beim zweiten Einkommensdezil bis zu einem Haushaltseinkommen von 1.374 € sind das immerhin noch 26,9 % (Kronsteiner-Mann/Lenk 2006: 548 ff.). Die nachhaltige Wohnkosten-Entlastung der wirtschaftlich schwächsten Haushalte muss daher ganz oben auf der politischen Agenda stehen.

Bauer (2005) kommt bei der Analyse der langfristigen Entwicklung der Wohnkosten zu dem Schluss, dass sich die durchschnittlichen Quadratmetermieten im Bestand zwischen 1971 und 2001 verzehnfacht haben, wobei die höchsten Steigerungsraten bei den privaten Mietwohnungen zu verzeichnen waren, während der Steigerungsfaktor bei Wohnungen von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen weniger als acht betrug. „Dies ist das Resultat aus dem Zusammenwirken zwischen Neubauförderung und der kommunalen bzw. gemeinnützigen Kostengestaltung und verweist auf die Funktion dieser Wohnungssegmente: Durch das laufende Engagement im Neubau können (und sollen) trotz der intensiven Förderung keine „Billigstwohnungen“ zur Verfügung gestellt werden, aber: Aufgrund der beschränkten Kostendynamik vor allem bei der

Wiedervermietung wirkt dieses Wohnungssegment insgesamt stabilisierend auf das Mietenniveau“ (Bauer 2005: 12 f.).

In der Wohnungsaufwandserhebung der Statistik Austria (Janik 2006: 441 ff.) stehen die Daten leider noch nicht aufgegliedert nach der Kategorie der EigentümerInnen (Gemeinden, Gemeinnützige oder Andere) zur Verfügung. Dafür liegen die Daten in Abhängigkeit von der Mietvertragsdauer vor, wobei befristete Mietverträge zu mehr als vier Fünftel auf private Wohnungseigentümer entfallen. Die Tatsache, dass bei befristeten Mietverträgen der Wohnungsaufwand mit 6,94 €/m<sup>2</sup> um ein Drittel über dem Wert unbefristeter Mietverträge von 5,22 €/m<sup>2</sup> liegt, gibt eine Größenordnung für die Mietpreisunterschiede zwischen privatem und sozialem Wohnungsmarkt an. Bei Neuvermietungen seit dem Jahr 2001 beträgt der Unterschied mit 8,07 €/m<sup>2</sup> zu 5,78 €/m<sup>2</sup> sogar 40 Prozent.

Insgesamt kann aus der verfügbaren und hier nur auszugsweise wiedergegebenen Datenlage durchaus geschlossen werden, dass der soziale Wohnbau einerseits in der Lage ist, mit vertretbaren gesamtwirtschaftlichen Kosten ausreichenden Wohnraum zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen und mit seinem Marktvolumen auch einen Kosten dämpfenden Effekt auf den freien Wohnungsmarkt auszuüben.

## **5. Gender Housing als Beispiel für architektonische Impulse im geförderten Wohnbau**

Relativ leicht erkennen wir die Konturen unterschiedlicher politischer Anliegen und religiöser Positionen und akzeptieren sie in einer pluralistisch-demokratischen Gesellschaft als legitim. Viel schwerer fällt es offenbar, die legitimen Bedürfnisse von Frauen in Abweichung von jenen von Männern zu unterscheiden, gehen wir doch von dem Gewohnten aus, dass unter Frauen wie unter Männern z. B. unterschiedliche politische, religiöse Auffassungen vorherrschen. Einigermaßen einheitliche Frauenpositionen verschließen sich scheinbar, weil die Empfindung des öffentlichen Bedarfs in der Öffentlichkeit - gleichsam selbstverständlich und so unauffällig wie dominant - in patriarchaler Weise vor sich geht. "Weil wir die Spaltung in zwei grundsätzlich verschiedene Arbeitsbereiche, den unbezahlten Haushaltsbereich und den bezahlten Berufsbereich, und das damit verbundene Dominanzverhalten selten als solches erkennen und analysieren, tragen wir als

ArchitektInnen durch unsere Arbeit täglich ein Stück mehr zur Zementierung und Verfestigung dieser Struktur bei. Architektur und Städtebau sind sozusagen Stein gewordene Herrschaftsstrukturen" (Kennedy 1994: 2, vgl. auch Kuhlmann/Jormakka 2002: 16 ff.). So hieß etwa in den 1960er-Jahren das Wohnzimmer vielfach noch "Herrenzimmer"; ein Frauenzimmer ist in diesem Sinn bislang noch unbekannt.

Architektur ist nicht nur eine technische und ästhetische, sondern vor allem eine soziale – das Individuum in seiner Fähigkeit zum Zusammenleben fördernde – Problematik und Herausforderung. Hier geht es zentral um die cartesianische versus die phänomenologische Sichtweise des Raums (Pignatelli 1979, zit. n. Kennedy 1994: 4): Auf der einen Seite steht das Planerische, abstrakt Ersonnene, das in sich selbst begründete Konzept, das auf äußere Ästhetik primären Wert legt. Dazu kontrastiert das konkret Erfahrene, das durch den Nutzen der NutzerInnen geleitete, das schwerpunktmäßig auf natürliche und (ohne ein Gegensatz zu sein) soziale Funktionalität abzielt.

Im Bereich der Architektur kommt ganz speziell der Geschlechteransatz und -einfluss hinzu: "(...) Frauen entwerfen eher von Innen nach Außen, von der Funktion her zur Form, Männer verfahren eher umgekehrt" (Kennedy 1994: 4). Das bedeutet nicht, dass Funktionalismus den Architekten fremd sei. Doch ist ihre Funktionalität meist männlich genormt und somit eine normative Schablone, die eben nicht so gut auf die Frau passt wie auf den Mann.

Obwohl es im Allgemeinen keine scharf abgrenzbare weibliche Architektur gibt (Kuhlmann/Jormakka 2002: 9 ff.), ist die Affinität der Frauen zu einer "prozessorientierten Architektur" größer (nutzungsbezogen, ergonomisch, funktional, veränderbar, organisch geordnet, holistisch/komplex, sozial, langsam wachsend), so wie die Neigung der Männer zu einer "produktorientierten Architektur" überwiegt (entwurfsladant, monumental, formal ausgerichtet, festgeschrieben, abstrakt systematisiert, spezialisiert/eindimensional, gewinnorientiert, schnell konstruiert), wie Kennedy (1994: 10) feststellt.

Die Genese der diversen Präferenzen soll hier aber nicht untersucht werden, entzieht sich deren Analyse doch weitestgehend dem ökonomischen Ansatz. Folgen wir daher der Architektin Margrit Kennedy (1994: 5). Unter Hinweis auf nachbardisziplinäre Studien geht sie davon aus, Frauen hätten einen besseren Sinn für "organischere, der Natur und dem Menschen angepasstere Architektur", zitiert sie

den Leitspruch "Der uralten Mutter folget nach", wählt wie etwa auch die Architekten Bernhard Rudolfsky und Roland Rainer die in den ursprünglichen Ethnien überwiegend von Frauen ausgeübte "anonyme, spontane Architektur" als praktisches Vorbild und stellt für sich Folgendes fest: "Gerade an diesem Punkt, nämlich ob sich Architektur in die Natur, in die Landschaft oder bestehende Stadtstrukturen einfügt, ohne gewachsene physische Bestände oder Sozialstrukturen zu zerstören, schien mir doch ein großer Unterschied zwischen Kolleginnen und Kollegen feststellbar." Die weiblichen Prioritäten liegen eben auch in der Architektur anders.

Daraus leiten wir in normativer Perspektive eine dreifache Funktion für die Frau ab: (1.) Abstreifen der normativ vorgegebenen, weitgehend internalisierten Geschlechterrollen und der damit verbundenen sozialökonomischen Einschränkungen, (2.) Wirken als den Lebensraum und das Leben gestaltende Architektin sowie (3.) sich selbst treu bleibendes Konsumverhalten als volkswirtschaftlich starke Nachfragerin mit Bedeutung für die gesamte Gesellschaft (positive Externalität).

Gender Housing sehen wir als eine Agenda im Rahmen von Gender Mainstreaming, nicht zuletzt auf der Basis des Europaratsbeschlusses von 1998. Das erfordert Evaluierung, Reorganisation und Weiterentwicklung von Entscheidungsprozessen in einer fortgesetzten Feedback-Schleife. Ziel ist eine genderbezogene Sichtweise in allen politischen Konzepten, Bereichen und auf jeder politischen Ebene, letztlich mit den entsprechenden Outcomes. Ohne gendersensibles Bewusstsein aller maßgeblichen AkteurInnen im sozialen Wohnbau kann dies nicht gelingen; daher ist dieses politisch zu aktivieren. Ergänzend sind genderrelevante Qualitätskriterien für die Wohnbauförderung unverzichtbar, wie helle, angstfreie Räume, barrierefreie Stiegenhäuser, hierarchiefreie Grundrisse, leicht erkenn- und identifizierbare Eingänge, Sicht- und Rufkontakt nach außen, Förderung der Entstehung eines "sozialen Raums", ideale Infrastrukturanbindungen, gleichberechtigte Partizipation der ArchitektInnen, BauträgerInnen, Bauunternehmen und BaunutzerInnen, effektive Einhaltung der gesetzlichen Gleichbehandlungs- bzw.

Antidiskriminierungsbestimmungen als Subventionsvoraussetzung etc. (Windtner 2006: 22 f.). Um solche Kriterien in die Entscheidungsfindungen über die Vergabe der Wohnbauförderungsmittel in Oberösterreich systematisch einbeziehen zu können, wurde im Jänner 2006 zum Thema „Gender Housing“ in Linz ein

Symposium abgehalten, dessen Ergebnisse zukünftig in die qualitative Beurteilung zu fördernder, mehrgeschossiger Neubauprojekte einbezogen werden.

## **6. Beurteilung**

Durch den sozialen Wohnbau werden gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aufgabenstellungen in einer Form gelöst, die ohne Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit nicht vorstellbar wäre. Die Wohnbauförderung ist und bleibt ein unverzichtbares Instrument, um qualitativ hochwertigen und zugleich leistbaren Wohnraum zu schaffen, zum Vorteil der Wohnungssuchenden - vor allem der niedrigeren Einkommensschichten - und aufgrund der Größe und Bedeutung des geförderten bzw. gemeinnützigen Wohnbausektors mit preisdämpfender Wirkung auf den Wohnungsmarkt insgesamt.

Diese positiven Eigenschaften sind der Bevölkerung auch bekannt. In einer Telefonumfrage zur oberösterreichischen Wohnbauförderung (Stichprobenumfang: 1.000 Interviews) hat das Market-Institut im September 2004 festgestellt, dass das Instrument der Wohnbauförderung einen Bekanntheitsgrad von 88 % hat, wobei knapp die Hälfte der Befragten die Wohnbauförderung bereits bewusst in Anspruch genommen haben und insgesamt 96 % die Wohnbauförderung entweder für sehr wichtig oder für wichtig halten. Immerhin beurteilen 76 % der Befragten den Einsatz der Wohnbauförderungsmittel als sehr sinnvoll oder sinnvoll; 12 % der Befragten gaben dazu keine Einschätzung ab (market 2004).

Sollten sich InteressenvertreterInnen mit ihren permanenten Forderungen nach einer Kürzung der Budgetmittel und Steuerbegünstigungen für die Wohnbaufinanzierung trotz alledem durchsetzen, würde das zu einem Absinken der Neubautätigkeit unter das erforderliche Niveau führen. Damit wären auch negative Auswirkungen auf die Beschäftigung und die Konjunktur verbunden. Die Preise neu errichteter Wohnungen würden steigen. Die Verknappung des Wohnungsangebots würde auch die Mietpreise im Bereich privater, nicht preisgeregelter Mietwohnungen steigen lassen, was wiederum negative Effekte auf das reale Niveau der Wohnbeihilfe hätte.

Die Schwächung des sozialen Wohnungswesens findet derzeit „schleichend“, aber beständig statt. Die Zweckzuschüsse des Bundes zur Wohnbauförderung sind seit 1997 nicht mehr gestiegen und haben daher gemessen am Baukostenindex für den

Wohnhaus- und Siedlungsbau real bereits rund ein Viertel ihres Wertes eingebüßt. Durch die zum Zweck der Erreichung des gesamtstaatlichen Nulldefizits verkauften Forderungen aus ausstehenden Wohnbauförderungsdarlehen wurde einerseits die Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel aufgegeben, weil diese Verkaufserlöse größtenteils für allgemeine budgetäre Zwecke verwendet wurden, andererseits wurde die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung durch die nun fehlenden Rückflüsse nachhaltig geschwächt.

In dieser Situation ist es nur kurzfristig ohne steigende Budgetmittel möglich, die Bauleistung durch den Umstieg auf Annuitäten- und Zinsenzuschüsse anstelle von Direktdarlehen auf dem zur Bedarfsdeckung erforderlichen Niveau zu halten. Diese Annuitätenförderungen kumulieren sich aber, weshalb mittel- bis langfristig die Entscheidung notwendig wird, der Wohnbauförderung entweder wiederum zu einer soliden Finanzierungsbasis zu verhelfen oder die geförderte Bauleistung unter das bedarfsmäßig notwendige Niveau fallen zu lassen.

Jene, die an der Finanzierung der Wohnbauförderung sägen, werden früher oder später mit neuen gesellschaftlichen Spannungen und Problemen bestraft werden. Die Vorfälle in den Pariser Vorstädten haben uns vor Augen geführt, dass der Wert einer sozial ausgewogenen Gesellschaft nicht hoch genug einzuschätzen ist.

## 7. Literatur

- Bartel, Rainer/Kepplinger, Hermann/Pointner, Johannes (2006), *Besser als Neoliberalismus: Solidarische Wirtschaftspolitik*, Wien: ÖGB-Verlag
- Bauer, Eva (2005), Entwicklung der Wohnungskosten, *Erweiterte schriftliche Fassung des Referates am Verbandstag des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen*, Juni
- Biffi, Gudrun (2003), Distribution of Household Income in Austria, *WIFO Working Paper 214*
- BMSG - Bundesministerium für Soziales, Generationen und Konsumentenschutz (2005), *Bericht über die soziale Lage 2003-2004*, [www.bmsg.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH0338](http://www.bmsg.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH0338)
- BMSG-Sozialstatistik (laufend), *Sozialstatistische Informationen*, [www.bmsg.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH0356](http://www.bmsg.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH0356)
- Bock-Schappelwein, Julia (2005), Entwicklung und Formen der Arbeitslosigkeit in Österreich seit 1990, in: *WIFO-Monatsberichte (78)*, 7, 499-510
- Guger, Alois (2005), Mehr Verteilungsgerechtigkeit ist möglich. Der Sozialstaat ist finanzierbar, in: *Wer hat, dem wird gegeben. Verteilung in der Schieflage*,

- Dokumentation des Studientags Verteilungsgerechtigkeit, hg. von der VeranstalterInnengemeinschaft, Linz: Eigenverlag, 23-30
- Guger, Alois/Marterbauer, Markus (2005), Langfristige Tendenzen der Einkommensverteilung in Österreich, in: *Wifo-Monatsberichte (78)*, 9, 615-628
- Hwang, Min/Quigley, John M. (2006), Economic Fundamentals in Local Housing Markets: Evidence from U.S. Metropolitan Regions, in: *Journal of Regional Science (46)*, 425-453
- Janik, Wilhelm (2006), Wohnungsaufwand 2005, in: *Statistische Nachrichten (61)*, 6, 441-453
- Kanfer, Roland (2004), Unternehmensförderung: Symposium Wohnbauförderung, in: *Report online*, 23. September, [www.report.at/artikel.asp?kid=&mid=2&aid=6371](http://www.report.at/artikel.asp?kid=&mid=2&aid=6371)
- Kennedy, Margrit (1994), Eine andere Sicht der Dinge - weibliche und männliche Prioritäten in Architektur und Stadtplanung, *Vortragsmanuskript der Fern-Universität Hagen*, [www.vings.de/kurse/wissensnetz/frauen/pdf/kennedy.pdf](http://www.vings.de/kurse/wissensnetz/frauen/pdf/kennedy.pdf)
- Kronsteiner-Mann, Christa/Lenk, Manuela (2006), Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte nach Schulbildung, Beruf und Einkommensstufen, in: *Statistische Nachrichten (61)*, 7, 548-554
- Kuhlmann, Dörte/Jormakka, Kari (2002), Theorien und Geschichten über Geschlechterkonstruktionen, in: Dörte Kuhlmann und Kari Jormakka (Hg.), *Building Gender. Architektur und Geschlecht*, Wien: edition selene, 7-27
- Lammer, Beate (2006), Wohnbauförderung: Soll der Staat beim Wohnen helfen? In: *Die Presse*, 24. Juni, Economist, [www.diepresse.at/Artikel.aspx?channel=e&ressort=eo&id=567219&archiv=fal](http://www.diepresse.at/Artikel.aspx?channel=e&ressort=eo&id=567219&archiv=fal)  
e
- market (2004), *Die oberösterreichische Wohnbauförderung aus der Sicht der Bevölkerung*, Institut für Markt-, Meinungs- und Mediaforschung (market), Kommentarbericht, Linz: Eigenverlag, September
- Mueller, Dennis C. (1989), *Public Choice II. A revised edition of Public choice*, Cambridge: Cambridge University Press
- ÖROK (2005), Prognosen 2001-2031, Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf, in: *ÖROK-Schriftenreihe*, 166/II, [www.oerok.gv.at/Publikationen/oerok\\_schriftenreihen.htm](http://www.oerok.gv.at/Publikationen/oerok_schriftenreihen.htm)
- Pignatelli, Paola Coppola (1979), Der Weg zu einer anderen räumlichen Logik, in: *Bauwelt 31/32*, zit. nach Kennedy (1994)
- Rothschild, Kurt W. (2005), Der diskrete Charme des Neoliberalismus, in: Ilan Fellmann und Friedrich Klug (Hg.), *Politik und Verwaltung im neoliberalen Staat, IKW-Schriftenreihe Kommunale Forschung in Österreich*, Band 111/2, 199-206
- Rousseas, Stephen (1989), Anti systems, in: *Journal of Post Keynesian Economics (11)*, 3, 385-398
- Windtner, Monika (2006), Gender Housing. Geschlechtergerechtes Bauen, Wohnen und Leben, in: *AEP Informationen. Feministische Zeitschrift für Politik und Gesellschaft (33)*, 2, 21-23