

INSTITUT FÜR SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN

WISO

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

## Schwerpunkt: WOHNEN

**Edeltraud Haselsteiner, Sabina Riß:** Gender und feministische Aspekte in der Wohnbaupolitik • **Dennis Tamesberger, Johann Bacher, Harald Stöger:** Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ein Bundesländervergleich • **Fritz Hemedinger, Sepp Wall-Strasser:** Wohnen in Gallneukirchen – lebenswert, sicher, teuer. Leistbares Wohnen als kommunalpolitische Herausforderung • **Bernhard Scharf:** In der Hitze der Nacht – Wohnbau im Klimawandel • **Harald Stöger:** Auf der Suche nach Lösungsansätzen für bezahlbares Wohnen – die europäische Perspektive

---

**Bettina Csoka:** Rezension Emmerich Tálos (2019): Die schwarz-blaue Wende in Österreich. Eine Bilanz

# Wohnen in Gallneukirchen – lebenswert, sicher, teuer. Leistbares Wohnen als kommunalpolitische Herausforderung

1. Anmerkungen zum Projekthintergrund	60
2. Die Studie im Überblick	61
3. Ausgewählte Ergebnisse	63
3.1 Leistbarkeit	64
3.2 Wohnzufriedenheit	66
3.3. Erwartungen an die Gemeindepolitik	67
4. Was folgt aus den Ergebnissen?	68
4.1 Bürgerforum „leistbares Wohnen“	68
4.2 Kommunalpolitische Reflexionen	69
5. Fazit und Ausblick	72

*Fritz  
Hemedinger*

*Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter am Institut  
für Soziologie der JKU,  
Abteilung für empiri-  
sche Sozialforschung*

*Sepp  
Wall-Strasser*

*Sekretär für Bildungs-  
und Zukunftsfragen  
beim ÖGB OÖ und  
Vizebürgermeister  
der Stadtgemeinde  
Gallneukirchen*

Der vorliegende Beitrag ist weniger als wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der aktuellen und brennenden Thematik leistbaren Wohnraumes zu sehen, sondern vielmehr als Praxisbericht einer – wie wir glauben – erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen universitärer Sozialforschung mit Studierenden und kommunaler Politikpraxis.<sup>1</sup> Ausgewählte Ergebnisse der aus dieser Kooperation resultierenden Gemeindestudie „Wohnen in Gallneukirchen“ stehen im Zentrum der folgenden Ausführungen. Einleitend wird der Projekthintergrund kurz vorgestellt und im Anschluss an die Ergebnispräsentation folgt die Beschreibung einiger Maßnahmen, die durchaus als Folge der Studie gesehen werden können. Den Abschluss bilden Gedanken zu Möglichkeiten und Grenzen der Kommunalpolitik in diesem Bereich.

### 1. Anmerkungen zum Projekthintergrund

„In Galli kannst du dir das Wohnen nicht mehr leisten“, ... Die Jungen ziehen weg, der Grund ist zu teuer“, „Es ist zwar super Wohnen in Gallneukirchen, aber ...“, „Macht’s was als Gemeinde!“ Diese und vergleichbare Aussagen häuften sich in Gallneukirchen in den letzten Jahren. Rund um die Gemeinderatswahl 2015 – bei der viele Hausbesuche durchgeführt wurden – startete einer der Autoren die Initiative „Leistbares Wohnen in Gallneukirchen“, um notwendige Informationen zu bekommen und in weiterer Folge nach geeigneten Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Um in Erfahrung zu bringen, in welchem Ausmaß die eingangs angeführten Meinungsäußerungen für die Gemeindebevölkerung repräsentativ sind, erschien die Durchführung einer systematischen Befragung naheliegend. Die Initiativgruppe fragte am Institut für Soziologie der Johannes Kepler Universität Linz (JKU) an, ob sich diese Themenstellung für ein Lehrforschungsprojekt mit Studierenden eignen würde.<sup>2</sup> Im Rahmen eines Forschungspraktikums des Masterstudiums „Politische Bildung“ wurde daraufhin von März 2017 bis Jänner 2018 die empirische Untersuchung durchgeführt. Genauer wird auf Konzeption und Durchführung der Studie im folgenden Abschnitt eingegangen. Kurz erwähnt werden soll an dieser Stelle, dass zur Formulierung zentraler Forschungsfragen und zur Konzeption der Studie Mitglieder der Initiativgruppe mehrmals in die Lehrveranstaltung eingeladen wurden, nicht zuletzt auch deshalb, um den StudentInnen einen Einblick in die Situation in Gallneukirchen zu geben.

*Haushalts-  
befragung in  
Gallneukirchen*

Das große Engagement der Gallneukirchner Initiativgruppe zeigte sich vor allem auch bei der Datenerhebung. Über 2.800 Fragebögen wurden dabei von etwa 20 engagierten GallneukirchnerInnen persönlich an die Haushalte verteilt. Die Entscheidung für diese Vorgangsweise erfolgte aus mehreren Gründen. Zum einen sollten möglichst alle Haushalte erreicht werden. Die Erfahrungen mit Postwurf- und Gemeindezeitungen zeigten, dass annähernd ein Drittel der über dreitausend Gallneukirchner Haushalte nicht persönlich adressierte Postsendungen abbestellt hat. Diese Haushalte nicht zu bedienen, würde das Ergebnis verzerren. Eine zweite Überlegung zum persönlichen Austragen war, dass dieses Engagement die GallneukirchnerInnen eventuell näher an das Thema heranführt und schließlich könnte mit einer höheren Bereitschaft zum Ausfüllen des Fragebogens zu rechnen sein, wenn ein persönliches Engagement dahinter zu erkennen ist. Diese Rechnung ging unseres Erachtens auf, insgesamt haben über 25% bzw. jeder vierte Haushalt teilgenommen, was, auch vor dem Hintergrund, dass aus zeitlichen und organisatorischen Gründen kein Erinnerungsschreiben möglich war, einen durchaus hohen Rücklauf bedeutet.

*hoher Rücklauf*

Das angesprochene Engagement der Gallneukirchner übertrug sich auch auf die Studierenden, die mit viel Einsatz und hohem Arbeitsaufwand die Studie realisierten. Das Faktum, dass in dieser Lehrveranstaltung auch außeruniversitäre Erwartungen und Interessen eine Rolle spielten, motivierte zusätzlich. Vor allem für Studierende der Politischen Bildung bedeutet die praktische Konfrontation mit kommunalpolitischen Themen eine praxisrelevante Konkretisierung von Studieninhalten. Der Abschluss der Lehrveranstaltung und somit des Projektes erfolgte am 29. Jänner 2018 mit einer öffentlichen Präsentation der Ergebnisse durch die Studierenden im Haus Bethanien in Gallneukirchen. Überraschend war das große Interesse, über hundert BesucherInnen folgten der Einladung.

## *Abschlusspräsentation in Gallneukirchen*

### **2. Die Studie im Überblick**

Wie erwähnt, wurde die Studie im Rahmen einer universitären Lehrveranstaltung im Zeitraum von März 2017 bis Jänner 2018 durchgeführt. In Form einer schriftlichen Befragung mittels eines weitgehend standardisierten Fragebogens wurden die Meinungen, Einstellungen,

*Inhalte der Befragung*

Wünsche und Kritikpunkte der Gallneukirchner Bevölkerung erhoben. Der Fragebogen fokussierte vor allem auf die Themenbereiche Wohnen und Leistbarkeit, Wohnzufriedenheit, Wohnwünsche und Forderungen an die Kommunalpolitik. Der Fragebogen wurde weitgehend eigenständig von den Studierenden erarbeitet, wenn auch Inhalte von Vergleichsuntersuchungen Verwendung fanden.<sup>3</sup>

Aus angeführten Gründen erfolgte die Verteilung im September 2017 nicht per Post, sondern persönlich. Es wurden insgesamt 2.810 Fragebögen verteilt, 725 wurden mit dem beigelegten Rücksendekouvert an die JKU retourniert, was einen Rücklauf von 26% bedeutet.

*demografische und haushaltsbezogene Merkmale*

Bevor im nächsten Abschnitt auf ausgewählte Befragungsergebnisse eingegangen wird, soll die Gruppe der an der Befragung teilnehmenden GallneukirchnerInnen kurz vorgestellt werden. Die folgenden beiden Tabellen zeigen ausgewählte demografische und haushaltsbezogene Merkmale der Befragten.

*Tabelle 1: Soziodemografische Merkmale der Befragten, spaltenweise prozentuiert*

	<b>Ausprägung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>in %</b>
<b>Geschlecht</b> (n=725)	männlich	329	46,5
	weiblich	378	53,5
<b>Alter</b> (n=702)	20–29 Jahre	61	8,7
	30–39 Jahre	109	15,5
	40–49 Jahre	117	16,7
	50–59 Jahre	190	27,1
	60–69 Jahre	128	18,2
	> 70 Jahre	97	13,8
<b>Bildung</b> (n=715)	Pflichtschule	35	4,9
	Lehre	176	24,6
	Fachschule (BMS)	94	13,1
	Meisterprüfung	49	6,9
	Matura	145	20,3
	Universität/Fachhochschule	216	30,2

Die gezeigte Alters- und Bildungsverteilung der Stichprobe unterscheidet sich etwas von der Gallneukirchner Gesamtbevölkerung.<sup>4</sup>

So ist bei den Befragungsergebnissen im Auge zu behalten, dass die Gruppe der älteren Befragten und die der höher Gebildeten überrepräsentiert sind. So beträgt der AkademikerInnenanteil unter den Befragten 30%. Allerdings ist dieser mit 24% (lt. Statistik Austria 2017a) in der Gruppe der 25 bis 64-Jährigen auch in Gallneukirchen insgesamt als hoch einzustufen.

*Tabelle 2: Haushaltsbezogene Merkmale der Befragten, spaltenweise prozentuiert*

	<b>Ausprägung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>in %</b>
<b>Rechtsform</b> (n=718)	Miete	201	28,0
	Eigentum	517	72,0
<b>Wohndauer in Gallneukirchen insgesamt</b> (n=717)	bis 3 Jahre	80	11,2
	4 – 10 J.	99	13,8
	11 – 20 J.	140	19,5
	21 – 30 J.	115	16,0
	31 – 40 J.	100	13,9
	41 Jahre und länger	183	25,5
<b>Haushaltsgröße</b> (n=722)	1	147	20,4
	2	297	41,1
	3	124	17,2
	4 und mehr	154	21,3
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b> (n=715)	bis 59 m <sup>2</sup>	54	7,6
	60 m <sup>2</sup> – 79 m <sup>2</sup>	150	21,3
	80 m <sup>2</sup> – 99 m <sup>2</sup>	126	17,8
	100 m <sup>2</sup> – 139 m <sup>2</sup>	180	25,5
	140 m <sup>2</sup> und mehr	196	27,8

Die Ergebnisse zeigen eine ausgesprochen lange Wohndauer der befragten Gruppen, so leben fast 40% schon mehr als 30 Jahre in diesem Ort. Nur etwas mehr als ein Viertel der Befragten wohnt zur Miete. Der vergleichbare Anteil in Gemeinden unter 10.000 EinwohnerInnen beträgt 35% (Statistik Austria, 2017, S. 22ff.).

*überwiegend  
Wohnungs-  
bzw. Hauseigen-  
tümerInnen*

Etwas mehr als die Hälfte der EigentümerInnen bewohnen ein Einfamilienhaus, 30% eine Wohnung. Dieser Anteil beträgt bei den MieterInnen 94%. Wenig überraschend zeigen sich auch hinsichtlich der Wohnfläche signifikante Unterschiede zwischen den beiden Gruppen.

*Tabelle 3: Zusammenhang zwischen Rechtsform und Wohnfläche, zeilenweise prozentuiert*

	bis 59 m <sup>2</sup>	60 – 79 m <sup>2</sup>	80 – 99 m <sup>2</sup>	100 – 139 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> und mehr
Miete (n=199)	17,6%	50,3%	22,6%	9,0%	0,5%
Eigentum (n=502)	3,8%	10,0%	15,9%	31,7%	38,6%
<b>Gesamt</b> (n=701)	<b>7,7%</b>	<b>21,4%</b>	<b>17,8%</b>	<b>25,2%</b>	<b>27,8%</b>

### 3. Ausgewählte Ergebnisse

In der Folge werden die Einschätzungen und Meinungen der Befragten zum Thema Leistbarkeit und zur Wohnzufriedenheit allgemein gezeigt und die von den Befragten formulierten Erwartungen an die Kommunalpolitik vorgestellt.

#### 3.1 Leistbarkeit

Die Frage der Leistbarkeit des Grundbedürfnisses „Wohnen“ ist in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückt, sowohl auf internationaler als auch auf nationaler und kommunaler Ebene. Üblicherweise wird dabei vom Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen ausgegangen. Je nach Berechnungsart wird von hohen Wohnkosten gesprochen, wenn der Anteil mehr als 25% oder mehr als 40% des Haushaltseinkommens beträgt (Statistik Austria 2017, S. 50, 66–76). Es wurden zwar auch bei dieser Erhebung das Haushaltseinkommen und die Wohnkosten erfasst. Trotzdem liegt den folgenden Darstellungen nur die subjektive Einschätzung der Leistbarkeit zugrunde, da im gegebenen Rahmen dieses Beitrages, die nach Rechtsform sehr unterschiedlichen monatlichen finanziellen Belastungen von Mietern und Eigentümern nur unzureichend dargestellt werden könnten.

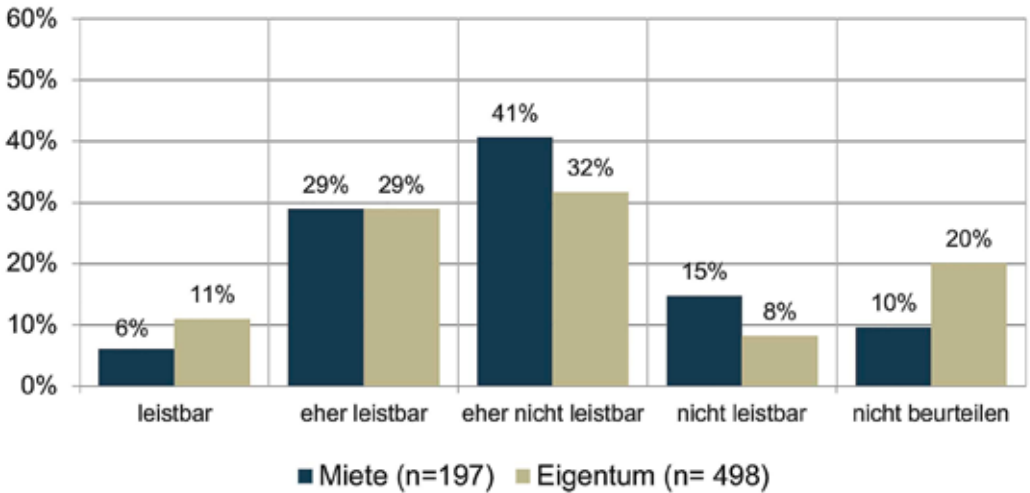
*Definition  
Leistbarkeit*

Die Frage „Finden Sie das Wohnen in Gallneukirchen als leistungsfähig?“ beantworteten 10% mit leistungsfähig, 29% mit eher leistungsfähig, 34% mit eher nicht leistungsfähig und 10% mit nicht leistungsfähig, die verbleibenden 17% konnten dies nicht beurteilen (n=702). Die Anzahl der Personen mit einer kritischen Einschätzung der Leistbarkeit des Wohnens im Heimatort ist somit etwas höher. Die folgende Abbildung il-

*Einschätzung  
der Leistbarkeit*

lustriert, wie weit sich das Antwortverhalten nach Rechtsform der Wohnung unterscheidet.

Abbildung 1: Einschätzung der Leistbarkeit nach Rechtsform, in Prozent



Tendenziell wird die Leistbarkeit von Personen in einer Mietwohnung kritischer beurteilt. Auch nach Altersgruppen wird die Leistbarkeit unterschiedlich gesehen, wie folgende Tabelle zeigt.

*MieterInnen sehen Leistbarkeit kritischer*

Tabelle 4: Einschätzung der Leistbarkeit nach Altersgruppen, zeilenweise prozentuiert

Altersgruppen	leistbar	eher leistbar	eher nicht leistbar	nicht leistbar	nicht beurteilen
bis 29 (n=60)	5,0%	21,7%	51,7%	18,3%	3,3%
30–39 (n=109)	4,6%	24,8%	47,7%	14,7%	8,3%
40–49 (n=114)	5,3%	27,2%	31,6%	17,5%	18,4%
50 –59 (n=185)	9,7%	24,9%	41,6%	6,0%	17,8%
60–69 (n=122)	13,9%	36,9%	22,1%	4,9%	22,1%
70 und älter (n=90)	18,9%	37,8%	11,1%	5,6%	26,7%
<b>Gesamt (n=680)</b>	<b>9,7%</b>	<b>28,8%</b>	<b>34,3%</b>	<b>10,2%</b>	<b>17,1%</b>



Die Leistbarkeit wird demnach mit zunehmendem Alter als eher gewährleistet eingeschätzt. Vor dem Hintergrund, dass die Gruppe der Jüngeren in der Befragungsgruppe unterrepräsentiert ist, kann angenommen werden, dass die kritischen Einschätzungen bezüglich der Leistbarkeit in dieser Befragung etwas unterschätzt werden.

### 3.2 Wohnzufriedenheit

Zur Einschätzung der Wohnqualität konnten die Befragten ihre Zufriedenheit mit vorgegebenen Aspekten ihrer aktuellen Wohnsituation anführen. Die hohe Zufriedenheit illustriert folgende Tabelle.

*Tabelle 5: Zufriedenheit mit Aspekten der Wohnsituation, zeilenweise prozentuiert, gereiht nach Zufriedenheit*

	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher nicht zufrieden	nicht zufrieden
Lage/Stadtteil (n=701)	77,2%	18,4%	3,6%	0,9%
Helligkeit in der Wohneinheit (n=708)	74,6%	21,0%	3,5%	0,8%
Größe der Wohneinheit (n=708)	72,9%	21,8%	4,0%	1,4%
Parkplatzsituation (n=706)	55,8%	26,6%	10,5%	7,1%
Zustand der Wohneinheit (n=704)	50,4%	41,3%	6,8%	1,4%
äußeres Erscheinungsbild (n=707)	47,0%	42,3%	7,9%	2,8%

hohe Wohnzufriedenheit

Nachdem alle vorgegebenen Aspekte Zufriedenheitswerte von mehr als 90% aufwiesen, war die Antwortverteilung auf die Frage „Wie zufrieden sind Sie allgemein mit Ihrer Wohnsituation?“ wenig überraschend. 54% waren sehr zufrieden, 40% eher zufrieden, nur knapp 6% gaben eher nicht zufrieden und nur wenige Personen nicht zufrieden an (n=721). Die gezeigte Zufriedenheit mit der Wohnsituation korrespondiert mit der Beurteilung, ob Gallneukirchen als lebenswerte Stadt bezeichnet werden kann. 57% beantworteten dies mit ja, absolut und weitere 32% mit eher ja. Diese Einschätzung kann auch mit dem hohen Sicherheitsgefühl der Befragten zusammenhängen. 42% fühlen sich sehr sicher, weitere 52% sicher in Gallneukirchen. Trotz dieser für die Kommunalpolitik durchaus

erfreulichen Werte gibt es seitens der GemeindebürgerInnen doch Erwartungen hinsichtlich der Gewährleistung von leistbarem Wohnraum, wie im nächsten Abschnitt ausgeführt wird.

### 3.3 Erwartungen an die Gemeindepolitik

Wie gezeigt wurde, wird – trotz der positiven Einschätzung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes – die Frage der Leistbarkeit des Wohnens von vielen Befragten als Problem wahrgenommen. So ist es auch nicht verwunderlich, dass 60% die Frage, ob sich die Gemeinde im Bereich leistbares Wohnen stärker engagieren sollte, mit ja beantworteten, 6% verneinten die Frage und das restliche Drittel gab an, dies nicht beurteilen zu können. Mehr Engagement wird vor allem von jüngeren Befragten (82% ja bei unter 30-Jährigen), von MieterInnen (75%) und von Personen, die die Wohnkosten als eher nicht oder als nicht leistbar (85%) empfanden, eingefordert.

*60% für stärkeres Engagement der Gemeinde*

238 Personen, dies entspricht etwa einem Drittel der Befragten, machten von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Vorschläge an die Gemeinde zu richten. An dieser Stelle können nur einige Punkte aus diesen teilweise umfangreichen Ausführungen zusammenfassend vorgestellt werden. Neben der verständlichen, aber sehr allgemeinen Forderungen nach niedrigeren Mieten, Mietobergrenzen oder niedrigeren Wohnnebenkosten fokussierten viele Befragten auf spezielle Gruppen, die ihrer Einschätzung nach besonders betroffen sind. Junge Familien, Alleinerziehende, aber auch Ältere und einkommensschwache Gruppen wurden als Zielgruppen genannt. Bei Neubauten soll vor allem der gemeinnützige Wohnbau forciert werden, wobei aber auch Anreize zur Verringerung des Leerstandes durch Vermietungen geschaffen werden sollten. Die nach Ansicht vieler Befragten kaum mehr erschwinglichen Grundstückspreise wurden ebenfalls angesprochen, z.B. leistbare Grundstücke für junge Familien, Eindämmung der Grundstückspekulation. Ziel der Maßnahmen sollte sein, GallneukirchnerInnen eine Wohnperspektive zu bieten, um Abwanderung zu verhindern. Vielfach wurde explizit angesprochen, dass GemeindebürgerInnen bevorzugt werden sollten und dass auch der Zuzug preistreibend wirkt. Einzelne Vorschläge gingen in Richtung verstärkter Kooperation mit Nachbargemeinden und forderten ein stärkeres Auftreten gegenüber Immobilienwirtschaft, Land und Bund.

*Fokus auf spezielle Zielgruppen richten, Verhinderung von Abwanderung*

*Möglichkeiten der  
Kommunalpolitik  
werden über-  
schätzt*

Die Vielzahl der Antworten illustriert, dass die Thematik für viele GemeindebürgerInnen von zentraler Bedeutung ist und somit auch die Kommunalpolitik noch länger beschäftigen wird. Die rechtlichen und politischen Möglichkeiten der Gemeinde werden allerdings oftmals deutlich überschätzt. Es wird nicht zuletzt auch an der lokalen Politik liegen, durch gezielte Informationspolitik einerseits die Überlegungen und die umgesetzten Maßnahmen, aber auch andererseits die Grenzen der Gemeindepolitik in diesem Bereich den GemeindebürgerInnen nahezubringen.

#### **4. Was folgt aus den Ergebnissen?**

In diesem Abschnitt werden kurz einige Initiativen, die zum Thema „Leistbares Wohnen“ in Gallneukirchen nach Abschluss und Präsentation der Studie unternommen wurden, vorgestellt. Daneben wird aber auch auf die schon erwähnten Grenzen der Kommunalpolitik, vor allem kleinerer Gemeinden, eingegangen.

##### **4.1 Bürgerforum „leistbares Wohnen“**

*Bürgerforum mit  
Experten*

Wie kann Wohnen wieder leistbarer werden? Diese Veranstaltung fand am 20. März 2018 in einem Gasthaus statt. Der Diskussion stellten sich die Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauträger Lawog, BRW-Baureform Wohnstätte, Neuen Heimat und Landtagsabgeordneter Christian Makor als Wohnbausprecher der SPÖ OÖ.

*gemeinnütziger  
Wohnbau muss  
forciert werden*

Grundkonsens war, dass wieder mehr gemeinnütziger Wohnbau benötigt werde, da im privaten Markt die Mieten ständig steigen. Dafür müssten jedoch vor allem bezüglich der hohen Grundstückspreise die Gemeinden und somit auch die Grundstücksbesitzer in die Pflicht genommen werden, da sie hier eine große Verantwortung tragen. Eine Möglichkeit dafür wäre das „Südtiroler Modell“. Dort müssen, um zu einer Umwidmung in Bauland zu kommen, automatisch 60% der Fläche in den Besitz der Gemeinde übergehen, die dafür nur die Hälfte des Marktpreises zahlt und so zu günstigem Bauland kommt.

*Projekt „Junges  
Wohnen“*

Die Experten wiesen darauf hin, dass die Wohnbeihilfe verbessert werden muss. Diese wurde seit 2006 nicht mehr erhöht und dadurch regelrecht ausgehungert. Mietpreislagen und Obergrenzen müssten eingebaut werden. Gerade für junge Menschen gäbe es immensen Unterstützungsbedarf. Dabei wurde auf die Modelle

„5x5 – Junges Wohnen“ (Schaffung von Wohnraum für junge Menschen zum Preis von 5 Euro pro m<sup>2</sup> auf 5 Jahre) der SPÖ und auf das „Startpaket Wohnen“ der AK OÖ hingewiesen.

Im Vergleich zum Besuch der Ergebnispräsentation der Befragung war der Besuch dieser hochkarätig besetzten Gesprächsrunde mit den VertreterInnen der in Gallneukirchen präsenten Wohnbaugesellschaften eher enttäuschend. Die Veranstaltung wurde von etwa 40 Personen besucht, davon ein Großteil MitarbeiterInnen der Gruppe „Leistbares Wohnen“ und Personen, die an der Verteilung der Fragebögen beteiligt waren.

#### 4.2 Kommunalpolitische Reflexionen

Aus Sicht der Initiativgruppe ist das Verhältnis zur durchgeführten Untersuchung ein zwiespältiges. Einerseits ist es als großen Erfolg zu werten, die Studie mit dieser hohen Beteiligung initiiert zu haben. Für viele GallneukirchnerInnen wurde dadurch das Thema präsenter, es wurde Neugier und Interesse für das Thema geweckt, und „wir“ – die Mitglieder der Initiativgruppe wurden AnsprechpartnerInnen für Wohnen. Genau hier beginnt aber auch das „Andererseits“. Denn diesem Bewusstwerdungsprozess folgte eine gewisse Ernüchterung.

##### *Beschränkte Möglichkeiten einer (kleinen) Gemeinde*

Die Möglichkeiten, bei diesem Thema etwas zu ändern, stellen sich auf Gemeindeebene in Gallneukirchen als sehr begrenzt dar. Flächenstarke Gemeinden können, den politischen Willen vorausgesetzt, durch kluge und soziale Umwidmungspolitik und durch Bereitstellung von billigem Baugrund sehr wohl günstigere Wohnungen anbieten. Dies geschieht zurzeit auch in einigen der Nachbargemeinden. Eine flächenarme Gemeinde wie Gallneukirchen (Gemeindefläche 5,19 km<sup>2</sup>) ist hier sehr stark von der Wohnbau(förderungs-)Politik von Land und Bund abhängig.

##### *Problem flächenarmer Gemeinden*

Den einzigen direkten Spielraum, den die Stadtgemeinde Gallneukirchen hat, ist das Vergaberecht für LAWOG-Wohnungen. Diese werden vom Sozialausschuss nach sozialen Aspekten und Dringlichkeit vergeben. Der Großteil dieser Wohnungen ist zwischen 40 m<sup>2</sup> und

60 m<sup>2</sup> groß und es werden etwa 1 bis 3 Wohnungen im Jahr frei. Damit eine Aufnahme und Reihung in die Liste erfolgt, ist dem Anmeldeformular ein Nachweis über das Haushaltseinkommen beizulegen.

*Erkenntnisse aus der Diskussion mit den VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften*

Die Privatisierung der Buwog verteuerte Wohnungen enorm, besonders durch den Weiterverkauf. Dazu war in den Medien zu lesen: „Weniger gut wird der Deal für die Bewohner der Buwog-Wohnungen ...“ der Verkauf muss sich ja für beide Konzerne lohnen, und die Rendite wird – wörtlich – „einen entsprechenden Druck auf die Mieter“ auslösen.<sup>5</sup>

*Änderungen  
in der Wohn-  
bauförderung  
notwendig*

Das heißt, dass im Bereich der Wohnbauförderung dringend etwas zu ändern ist, beispielsweise ist eine Zweckwidmung erforderlich. Galt früher als Richtwert, dass nicht mehr als 20% des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben werden sollten, sind es heute bei vielen Menschen 50%, das kaum mehr leistbar ist. Die Lohn- und Gehaltssteigerungen haben mit den Miet- und Betriebskostenerhöhungen nicht mitgehalten.

*Austausch*

Es erfolgt ein „leiser Austausch“ in Gallneukirchen. Und zwar nach drei Richtungen.

Die „Auswanderer“: Personen, die es finanziell nicht mehr schaffen, wandern ins „Hinterland“ ab – etwa nach Pregarten, eine Kleinstadt wie Gallneukirchen, immer noch sehr in Linznähe, wo Wohnungen allerdings teilweise schon wesentlich billiger sind und attraktive Angebote wie „Junges Wohnen“ existieren. Eine andere Gruppe geht (zurück) nach Linz, wegen nach wie vor günstigerer sozial verträglicher Wohnungen.

Die „Hausbauer“: Eine zweite Gruppe, vor allem Menschen mit regelmäßigem Einkommen, beginnen mit einem Hausbau außerhalb des Gemeindegebietes von Gallneukirchen, weil sie davon ausgehen, dass es sich bei diesen Mietpreisen in relativ kurzer Zeit rechnet, einen Kredit für den Bau eines Eigenheimes aufzunehmen, anstatt weiter in einer teuren Mietwohnung zu leben.

Die „Zuwanderer“: Eine dritte Gruppe zieht nach Gallneukirchen, da der Wohnbau „auf den letzten Flecken“ boomt. Allerdings sind es vor allem private Investoren, die qualitativ hochstehende Wohnungen anbieten, zu Preisen, die für einen Großteil der Bevölkerung nicht mehr in Frage kommen.

### *Leerstand*

Gemessen an den neu errichteten Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten müsste Gallneukirchen eine um einige hundert Personen höhere EinwohnerInnenzahl verzeichnen. Dies ist aber nicht der Fall. Ein Grund dafür könnte sein, dass viele „Einfamilienhäuser“, errichtet in den 50er- bis 70er-Jahren, halb leer stehen. Zu beobachten ist, dass in diesen Häusern, in der Regel mit einer Wohnfläche zwischen 120 und 150 m<sup>2</sup>, oft nur mehr ein bis zwei Menschen, meist ältere Ehepaare, wohnen. Die Bereitschaft, jene Räume, in denen früher Kinder oder (Groß-)Eltern wohnten, zu vermieten, ist sehr gering.<sup>6</sup>

*Leerstand als Mietpreistreiber?*

### *Einführung eines Gemeindezuschlages*

Seit 1.1.2019 müssen Eigentümer einer Wohnung in ganz Oberösterreich eine jährliche Pauschale entrichten, wenn die betreffende Wohnung länger als 26 Wochen von keiner Person als Hauptwohnsitz benützt wurde (§ 54 Oö. Tourismusgesetz 2018). Die Höhe der Pauschale berechnet sich aus der für Nächtigungen in einer Gästeunterkunft zu entrichtenden Ortstaxe (2019 landesweit einheitlich zwei Euro) und beträgt pro Jahr für Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für Dauercamper das 36-fache der Ortstaxe (also 72 Euro), für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche das 54-fache der Ortstaxe (108 Euro).

Dazu gibt es eine Reihe von Ausnahmen, etwa, wenn die Wohnung überwiegend als Gästeunterkunft, zur Erfüllung der Schulpflicht, zur Absolvierung einer Lehre oder des Wehr- oder Zivildienstes benötigt wird, aber auch, wenn die Wohnung aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden musste. Zusätzlich zu dieser Pauschale können nun Gemeinden einen Zuschlag einheben. Seit 2019 hebt die Gemeinde Gallneukirchen daher einen Gemeindezuschlag nach § 57 Oö. Tourismusgesetz 2018 zur Freizeitwohnungspauschale ein. Der Höchstbetrag dieses jährlichen Zuschlags

*Gemeindezuschlag*

zur Freizeitwohnungspauschale beträgt:

- für Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für Dauercamper 150% der Freizeitwohnungspauschale, also 150% von 72 Euro = 108 Euro,
- für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche 200% der Freizeitwohnungspauschale, also 200% von 108 = 216 Euro.

Diese Zuschläge verbleiben zur Gänze im Gemeindebudget.

## 5. Fazit und Ausblick

Zunächst einmal war die Fragebogenaktion mit den anschließenden Aktivitäten für die Beteiligten der Initiativgruppe persönlich ausgesprochen interessant. Zitat einer Teilnehmerin: „Die Gruppe hat viel dazugelernt. Auch das Bürgerforum mit den Wohnbauträgern war sehr informativ und lehrreich für mich. Und ich glaube auch für die Besucher, auch wenn wir leider die Menschen, denen wir helfen wollen, damit nicht erreichen konnten. Es ist aber auch rausgekommen, dass wir nicht viel dafür tun können und uns die Hände gebunden sind.“

Und ein anderer meint: „Die Arbeit zum Thema ‚Leistbares Wohnen in Gallneukirchen ist eine sehr wertvolle, sie hat zumindest kurzzeitig die Aufmerksamkeit der Bevölkerung auf dieses Thema gelenkt. Von der Präsentation der Auswertung ist mir sehr stark hängengeblieben, dass durch die hohen Preise in Gallneukirchen ein eher ‚elitäres‘ oder ‚älteres‘ Klientel anzutreffen ist, was sehr schade ist, weil die kulturelle Durchmischung darunter leiden könnte. Mich persönlich wird dieser Grund, falls ich mir den Luxus eines Hauses leisten möchte, auch aus Gallneukirchen wegführen. Den dritten Aspekt, den ich bei diesem Projekt erwähnen möchte, ist jener: ein Zugang für Studierende, der die universitäre Theorie aufbricht und diese Theorie ins praktische Leben bringt und umgekehrt. Reale Befragungen zu realen Themen außerhalb eines geschützten Rahmens stellen mit Sicherheit eine Bereicherung für beide Seiten dar.“

*Neubesetzung des Begriffs „Sozialer Wohnbau“*

Es ist zu beobachten, dass der Begriff ‚Sozialer Wohnbau‘ zu einem Pejorativ geworden ist. Er steht zunehmend für billiges Bauen, für

Bauen „für die armen Leut“, auch wenn es nicht explizit so ausgedrückt wird. „Der Bogen ist überspannt, wir haben da im sozialen Wohnbau ordentlich übertrieben“, sagte FP-Wohnbaulandesrat Manfred Haimbuchner in einem Pressegespräch. Als Ausweg sieht er das Abgehen von überzogenen Auflagen sowie „zwei bis drei Arten“ des sozialen Wohnbaus mit unterschiedlichen Fördermodellen. Also praktisch eine Art „Low-Cost“-Wohnbau für jene, die sich beispielsweise Barrierefreiheit nicht leisten wollen oder können, sowie am anderen Ende quasi die Vollausstattung. So müssten nicht alle Wohnungen barrierefrei errichtet sein, sagte der Politiker. Dabei wolle er keine „Plattenbauten oder sozialen Ghettos schaffen“, aber er tritt für eine tabulose Diskussion darüber ein. „Vielleicht fährt einer mit einem VW Polo genauso gut wie mit einem Audi A6“. Den kleineren Wagen könne sich der Betreffende dann vielleicht finanzieren.<sup>7</sup> Was auf den ersten Blick in Hinsicht auf Barrierefreiheit vielleicht noch verständlich erscheint, erweist sich bei näherem Hinschauen als große Falle. Wer kann sagen, ab welchem Alter er/sie auf Barrierefreiheit angewiesen ist? Und wer sagt, dass nicht auch junge Menschen betroffen sein können (Verletzungen, Arbeitsunfall etc.) und was ist mit jungen Eltern mit Kindern? Heißt es dann umziehen? Im „Roten Wien“ setzte man andere Maßstäbe für den sozialen Wohnbau: Das Beste sollte für die BürgerInnen gut genug sein. Deshalb kam die halbe Welt nach Wien, um sich diese Bauten anzusehen. Ein berühmter Spruch vom damaligen Arzt, Gesundheitsstadtrat und Architekten der Wiener Gesundheits- und Sozialpolitik Julius Tandler lautet: „Wer Kindern Paläste baut, reißt Kerkermauern nieder.“ Diese äußerst positive Sicht auf sozial adäquaten Wohnbau scheint der heutigen Politik weitgehend abhanden gekommen zu sein. Auflagen wie ausreichende Grünflächen und Spielplätze werden als lästig empfunden, sie stören das finanziell lukrative (bei Privaten) oder auch das öffentlich propagierte „sparsame“ Bauen.

### *Bedeutungswandel des Begriffs „Sozialer Wohnbau“*

Muss also nicht gerade aus dieser Situation heraus die Frage nach dem „sozialen Wohnbau“ neu gestellt werden? Werden an den Begriff „Sozialer Wohnbau“ nur mehr die Mindeststandards angelegt, analog zu dem, was derzeit in der Pflege passiert „warm – satt – sauber“? Was dann heißen würde: „Dach – Zimmer – Heizung“. Wir wissen alle: je dünner die Wände, desto unmöglicher wird das Zusammenleben. Wenn die Nachbarn jeden Streit und das zu laut



aufgedrehte Fernsehprogramm mithören müssen, führt dies automatisch zu Konflikten und Aggression in den Wohnbauten. Sind einkommensschwache Personengruppen von vorneherein dazu bestimmt, vorwiegend in Randgebieten (entlegene Landgebiete) und Nischen (unattraktive Stadtteile) leben zu müssen? Wieso schafft es eine reiche Volkswirtschaft wie Österreich nicht, nicht nur von „leistbarem Wohnen“ zu sprechen, sondern von „lebenswertem“ Wohnen? Lebenswert, das heißt: Bäume, naturnahe Spielplätze, Anbindung an öffentlichen Verkehr, um das Angewiesensein auf (teuren und umweltschädigenden) Individualverkehr und dadurch auch die platzfressenden Parkplatzvorschriften zu vermeiden.

In einer Stadtgemeinde wie Gallneukirchen, mit wenigen Baugründen, ist das Ausweichen auf eigene Wohnbauprogramme oder Ähnliches nicht möglich. Wichtig erscheint es, auf allen Politikebenen über die Zukunft einer dem österreichischen Lebensstandard angemessenen Wohn(bau)politik innovativ zu diskutieren.

#### **Anmerkung**

1. *Die unterschiedlichen Rollen der Autoren im Projekt sind aus den biografischen Hinweisen erkennbar: Fritz Hemedinger als langjähriger wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Soziologie, Abteilung für empirische Sozialforschung, war als Lehrveranstaltungsleiter des Forschungspraktikums für Konzeption und Durchführung der Studie verantwortlich und Sepp Wall-Strasser als Vizebürgermeister von Gallneukirchen (und Gewerkschaftssekretär) fungierte als Impulsgeber und Berater und als Initiator für weitere Schritte nach Studienabschluss.*
2. *Lehrforschungsprojekte mit aus der Praxis kommenden Auftraggebern haben für die Studierenden den Vorteil, an einem relevanten Projekt zu arbeiten und somit Sozialforschung nicht als Planspiel zu betreiben und für Auftraggeber stellt diese Kooperation eine kostengünstige Möglichkeit dar, zu empirischen Ergebnissen mit wissenschaftlicher Begleitung zu kommen. Einschränkend muss aber auch erwähnt werden, dass die Anforderungen eines Forschungsprojektes im Rahmen der Ausbildung auch gewisse Abstriche in Konzeption, Durchführung und Aufbereitung erfordern.*
3. *Beispielsweise: SORA Institut (2007): Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in den Anlagen „Kabelwerk“ und „Wiesenstadt“, <http://www.wohnbauauforschung.at/index.php?id=364> und Cetin, S., Wiewell, S. (2013): Praxisbericht: Analyse zur Wohnzufriedenheit Glückstadt-Nord. Lübeck.; <http://s458522663.online.de/Wohnzufriedenheitsanalyse.pdf>.*
4. *Statistik Austria (2017a): Strukturdaten österreichischer Gemeinden. Abfrage unter: <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41607>*
5. *<https://www.diepresse.com/5340411/buwog-verkauf-als-mieter-wurde-ich-mich-nicht-unbedingt-freuen> (18.10.19)*

6. Die Statistik sagt dazu Folgendes: Mit Ende 2018 waren 6492 EinwohnerInnen gemeldet. Im Jahr 2001 waren es 5915, was eine Differenz von 577 Personen ergibt. Diesen EinwohnerInnen standen 2001 2520 Wohneinheiten zur Verfügung, am 1.1. 2019 waren es (Homepage Gemeinde Gallneukirchen) 3104 Wohnungseinheiten, was eine Differenz von 584 zu 2001 ergibt. Das würde heißen, dass mit den 584 neu dazu gekommenen Wohnungseinheiten nur 577 Personen mit Hauptwohnsitz in Gallneukirchen dazu gekommen wären, was einer „Belegung“ von nicht einmal einer Person pro neuer Wohnung entsprechen würde. Selbst wenn dies nur eine statistische Zahlenspielerlei ist und sicherlich Ungenauigkeiten durch Nebenwohnsitze sich ergeben, so spricht diese Entwicklung eine deutliche Sprache.
7. <http://www.nachrichten.at/nachrichten/wirtschaft/FP-Vorstoss-Drei-Klassen-Gesellschaft-im-sozialen-Wohnbau;art15,2562874> (18.10.19)

### Literatur

- » Cetin, S., Wiewell, S. (2013): Analyse zur Wohnzufriedenheit Glückstadt-Nord. Praxisbericht. Lübeck. <http://s458522663.online.de/Wohnzufriedenheitsanalyse.pdf> (18.10.2019)
- » Hemedinger, Fritz (Hrsg.) (2018): Zur Wohnsituation in Gallneukirchen. Abschlussbericht eines Forschungsprojektes mit Studierenden des Masterstudiums „Politische Bildung“ an der JKU Linz. Linz
- » Mundt, A., Amann, W. (2015): Studie „Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensschichten zur Deckung des Wohnbedarfs“. Wien [https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/0/1/7/CH3434/CMS1459846309034/11\\_studie\\_leistbares\\_wohnen.pdf](https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/0/1/7/CH3434/CMS1459846309034/11_studie_leistbares_wohnen.pdf) (18.10.2019)
- » Rake, H. et al. (2015): Wohnzufriedenheit in Brunsbüttel: Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2015. Hamburg
- » SORA Institut (Hrsg.) (2007): Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in den Anlagen „Kabelwerk“ und „Wiesenstadt“. Wien. <http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=364> (18.10.2019)
- » Statistik Austria (Hrsg.) (2017). Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien
- » Statistik Austria (2017a): Strukturdaten österreichischer Gemeinden. Abfrage unter: <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=41607> (18.10.2019)