

„Leistbares Wohnen für alle“, Wohnquartier, Teppichsiedlung aus Modulhäusern Zusammenfassung vom 20.11.2014 > was war bisher?

- Stark verdichtete Siedlung mit Gartenhofhäusern, Flachbauten. Hohe Effizienz, Ökonomie. Möglichst viele Wohneinheiten (WE), davon 10% barrierefrei. Pro WE ein PKW-Stellplatz.
- Für jede WE außen ein unbeheizter Abstellraum, versperrbar, mind. 5m² und Eigengärten, je mind. 24m², in Nord/Süd-Richtung mit Mindesttiefe 6m wegen Besonnung.
- Billige Reihenhäuser, Fertigteilmontagebauweise, maximal hoher Vorfertigungsgrad, sehr günstige Mieten, als Modulhäuser, je mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 50 m² (§5 EAVG 2012). Die Aufgabenstellung hat industriespezifischen bzw. gewerblichen Charakter.
- „Bauplatz Nord“, eben, 25.035m², „ungeregeltes Bauland“ in NÖ – südlich von Wien.
- 2-3 Müllplätze/ Müllinseln sowie grob ca. 600m² Kinderspielplatz (NÖ Spielplatzgesetz). Aufwand für Zufahrts- u. Zugangswege gering halten, Oberflächen nicht versiegelt sondern befestigt. Lichtraumprofil (Angriffswege Feuerwehr) mit Mindestbreite 4m, Hydranten alle 60m.
- Bebauungsstudie 1:1000 farblich, Konzepte für Erschließung, Wegeführungen und Grünräume. Konzepte, Studien, Pläne einheitlich im A3 Hochformat (Beschriftungen, Legende, Nordpfeil). Max. 4 verschiedene Grundrisse/Typen auswählen, nicht mehr.
- Grundrisse nach Absprache ändern/ anpassen und Zeichnungen als Entwurfsplan im M- 1:200 anfertigen: Grundriss, 1-2 Schnitt(e), 2-3 Ansichten, mit Berechnungen. Format A3 hoch.
- in vereinfachten Plandarstellungen SW, mit Raumwidmungen und Raumgrößen, Möblierung, nur Hauptmasse (in cm) kotieren. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auf 1 Seite A4.
- Aufstellung d. Wohnnutzflächen WNFL, Bruttogeschossfläche BGF, Garten u. Parzelle in Tabelle.
- **Beispiel siehe** Link http://www.bauberufe.eu/images/doks/Beispiel_Siedlung.pdf
- Bebauungsplan **M-1:1000** mit Farblegende, Typenverteilung, Wege, Grün- und Verkehrsflächen, im A3 Hochformat, mit Nordpfeil und Maßstabelle; Draufsicht-Beschattungsplan M-1:1000 SW
- Chefkorrekturen im ZS 213: 7BHA am 17.11. ab 17:15Uhr und 7BHC am 18.11.

Diese Schritte wurden in Kleingruppen bis dato im Wesentlichen abgearbeitet.

So geht es weiter: „next steps“

- Ergänzungen, Verbesserungen, Optimierungen.
- Einfaches Baumassenmodell 1:500 (schlicht weiß, bzw. natur, Nordpfeil, Beschriftung), einheitlich auf stabiler Grundplatte im A2 Hochformat
- Konzept für Haustechnik, Überprüfung der Flächenaufstellungen, Berechnungen
- Generalprobe am 15.1.2015, Konferenzzimmer.
- Präsentation am 23.Jänner 2015 >> und Ausstellung von 10.3. - 14.3.2015.

Bebauungskonzept Bauplatz Nord, M- 1:1000

Projektverfasser:

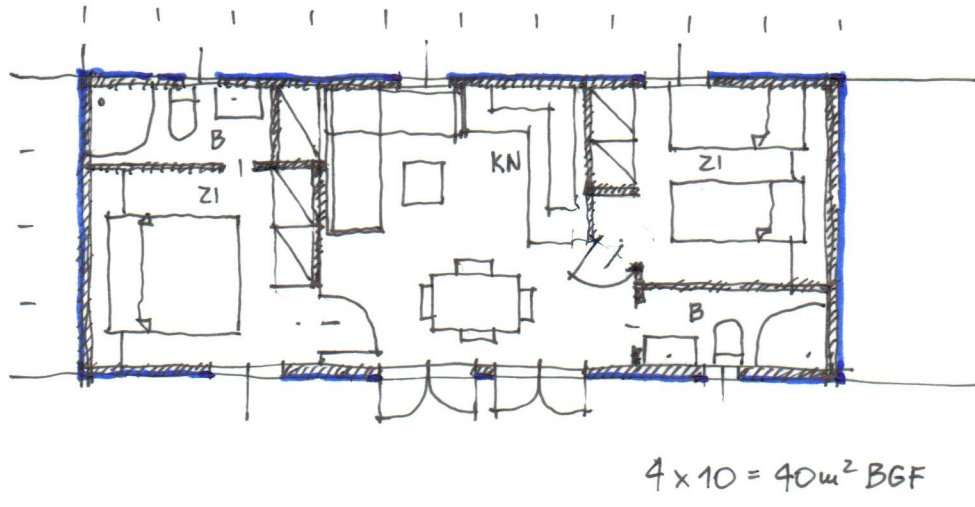
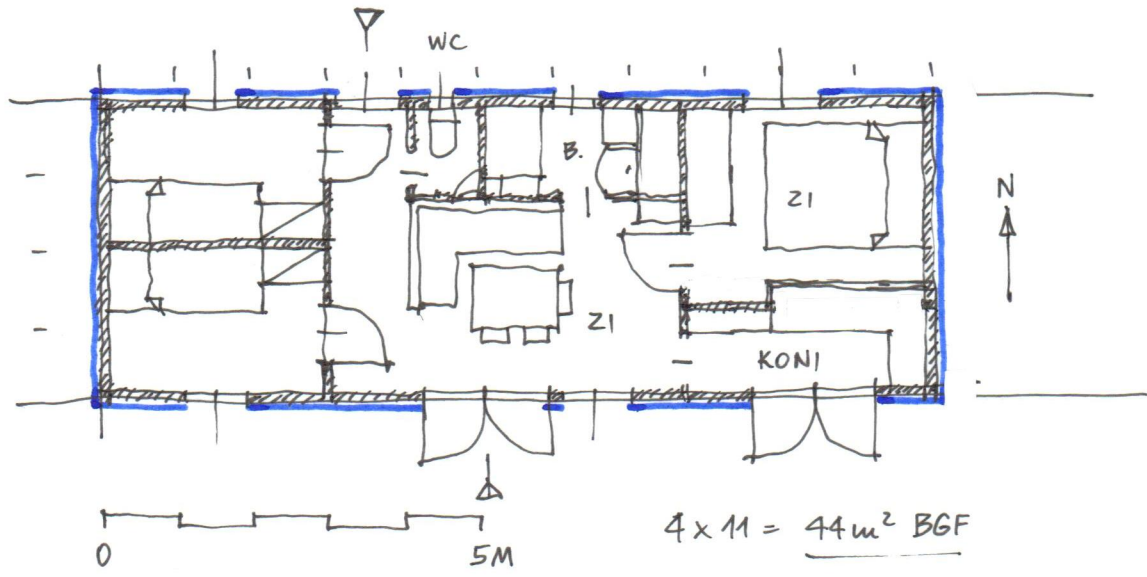


"Leistbares Wohnen für alle"		Albadri	Baglayan	Cinar Ö	Dugonjic	Ilegan	Bayer	Hofmann	Kovacevic	Dragila	Dolezal	Dogan	Diezi	Haddad	Takhaev	Rathammer	Riha	Mutzbauer	Pernat	Stottan	Müller M.	Sahiner	Wöber	Vukovic	Schmid	Rottensteiner	Pumachagua		
Nr	Jobs	7BHA, Gruppe 2					7BHA, Gruppe 3					7BHA, Gruppe 4					7BHC					7BHC							
							20.188,8m²																						
3	Siedlung, Struktur	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4	Anzahl Modulhäuser (WE)		✓				✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Anzahl PKW-Stellplätze					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
5	Abstellräume mind. 5m ²						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
6	Eigengärten, mind. 6m Tiefe						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
8	Kinderspielplatz						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Müllinseln, Anzahl		✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Bebauungsstudie 1:1000		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
11	Erschließungen	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	Wegeführungen, Hydranten						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	Grünräume						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
12	alle Blätter im A3 Hochformat																												
13	Typenwahl						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	10% barrierefrei						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Entwurf Grundrisse 1:200						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
14	Schnitte						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Ansichten						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Berechnungen				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
15	Bau-/Ausstattungsbeschr.						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Wohnnutzflächen															✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
16	Bruttogeschoßflächen																									✓	✓	✓	
	Gartenflächen																									✓	✓	✓	
	Parzellengrößen																									✓	✓	✓	
	Bebauungsplan M-1:1000		✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Farblegende						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Nordpfeil, Maßleiste, Beschriftung						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Planübersicht Typenverteilung						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
18	Fahrwege (rot) 4						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	PKW-Stellplätze (orange)						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Gehwege (gelb) 2m						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Grünflächen						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
	Spielplätze																												
	Flächenberechnungen															✓	✓	✓	✓	✓									
	alle Blätter im A3 Hochformat																												
19	Beschattungsplan 1:1000 SW																												
20	Baumassenmodell 1:500																												
	Zwischenpräsentation																												
	Zwischenabgabe																												
	Präsentation Jänner 2015																												

"Nr." bezieht sich auf Zusammenfassung vom 9.10.2014

Info/ Nachlese KUPR vom 17.11. und 18.11.

- Besprechung 7BHA vom 17.11. siehe http://www.bauberufe.eu/images/doks/20141117_Scan.pdf
- Besprechung 7BHC vom 18.11. siehe http://www.bauberufe.eu/images/doks/20141118_Scan.pdf
- **Generalprobe** der Praesentation am 15.1.2015 um 18Uhr im Konferenzzimmer
- **Termin Praesentation am 23.1.2015 um 17:30Uhr im Konferenzzimmer.**
- Nächstes KUPR am 20.11.2014.



Anleger suchen Gewerbeimmobilien. Seite 44

Günstiger Wohnraum für alle Schichten

Gemeinnützigkeit.

In Österreich wird seit Jahrzehnten versucht, mithilfe von gemeinnützigen Bauträgern günstigen Wohnraum bis hinauf in die Mittelschicht zu bauen. Auf europäischer Ebene gibt verschiedene Modelle.

BERNHARD SCHREGLMANN

BRÜSEL (SN). Österreich ist in manchen Bereichen offenbar tatsächlich eine Art „Insel der Seligen“. Denn obwohl auch hierzulande in den vergangenen Jahren die Preise fürs Wohnen teils exorbitant gestiegen sind, steht mit dem System der Gemeinnützigkeit die Möglichkeit, günstigen Wohnraum zu schaffen, nach wie vor zur Verfügung. Das zeigt ein Blick auf die europäische Ebene, wo mit diesem Thema ganz unterschiedlich umgegangen wird.

Claire Roumet, Generalsekretärin von Cecodhas Housing Europe: „Das österreichische System ist für Europa ein Vorbild. Es ist ein stabiles System, das den Steuerzahler vergleichsweise wenig kostet. Österreich ist dadurch auch nicht so stark von den Finanzmärkten abhängig.“ Roumet beleuchtete die Situation in Europa anlässlich einer Studienreise des österreichischen Vereins für Wohnbauförderung nach Brüssel: „Die vergangenen beiden Jahrzehnte waren auf europäischer Ebene beim Thema Wohnen verlorene Jahre, weil eigentlich nichts passiert ist.“ In vielen Ländern gab es reine Kreditbeihilfen, was zu einer hohen Eigentumsrate geführt hat, der soziale Wohnbau geriet ins Hintertreffen. Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) assistiert: „Vieles ist über Verschuldung finanziert worden. Das erhöht das Risiko für die Banken und enthält außerdem ein spekulatives Element.“

Gleichzeitig ist in Österreich der Prozentanteil der Wohnbauförderung am BIP von 1,1 auf 0,7 Prozent gesunken. „Durch den höheren Mietanteil bringen wir hier viel mehr Stabilität in den Markt“, betont Wurm: „Miete ist dauerhaft der Spekulation entzogen.“

In anderen europäischen Ländern sei sozialer Wohnbau nur den ärmsten Schichten offengestanden, was zu einer Ghettoisierung mit all ihren Folgen führte. Roumet: „In Griechenland hat die Troika sogar empfohlen, von der früheren starken Förderung von Eigentum abzugehen.“ Gerade seit der Wirtschaftskrise gebe es in der gesamten EU einen starken Anstieg von Wohnungssuchenden, so hat sich deren Zahl beispielsweise in Irland verdoppelt. Durch reine



In Brüssel werden viele Weichen gestellt. Das Europäische Parlament fordert sozialen Wohnbau ohne Ghettoisierung. Bild: SN/SCHREGLMANN

Subjektförderung (also ein direkter Zuschuss an die Bewohner) sinkt das Preisniveau aber nicht. „Eine kostendeckende Miete ist von den Menschen oft nicht bezahlbar. Das ist kein nachhaltiges System“, betont die Expertin. Die soziale Wohnungswirtschaft brauche stabile und jederzeit verfügbare Mittel. Roumet: „Es gibt hier ein großes Verbesserungspotenzial, man könnte etwa die Strukturfonds für die Modernisierung und Sanierung einsetzen. Die Europäische Investitionsbank soll mehr Mittel zur Verfügung stellen.“ Bei einem informellen Ministertreffen soll im Dezember dieses Thema erörtert werden, fordert Roumet.

Doch auch andere Systeme, wie beispielsweise das österreichische oder skandinavische, könnten mit Problemen auf europäischer Ebene konfrontiert werden. Schon in der Vergangenheit mussten Schweden und Dänemark ihre sehr ähnlichen Systeme ändern, weil sich private Bauträger benachteiligt gefühlt haben. Derzeit ist ein ähnliches Verfahren gegen Frankreich im Gange. Die französische Regierung hat darauf aber sehr kraftvoll und begründet reagiert. Dort sei es Staatsziel, günstigen Wohnraum für alle Franzosen zu schaffen. Ähnlich verhält es sich auch in Österreich. Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung: „Es war immer das Ziel in Österreich, breiten Schichten bis hinein in den Mittelstand finanzierbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das verhindert einerseits die Ghettoisierung durch die vernünftige

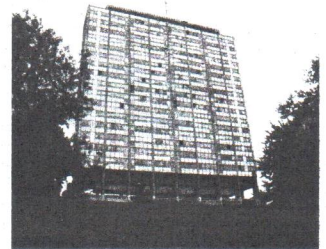
Durchmischung der Wohnhausanlagen, andererseits wirkt es auch auf den Gesamtmarkt preisdämpfend.“

Er ist deshalb sehr froh, dass sich auch das Europäische Parlament mit dem Thema befasst und am 11. Juni 2013 einen Initiativantrag beschlossen hat, der in dieselbe Richtung zielt. „Darin wird auch stark auf die sozialpolitischen Ziele eingegangen“, sagt Sturm. Wohnen habe weit mehr als nur finanzielle Aspekte, sondern viele Folgewirkungen, die stark in den sozialen und gesellschaftlichen Bereich hineingingen. Dies müsste auch auf europäischer Ebene berücksichtigt werden.

„Ich weise etwa auf Punkt elf des Antrags hin, worin die Kommission aufgefordert wird, die Einschränkung von Förderungen nur auf sozial stark benachteiligte Gruppen aufzuheben“, betont Sturm, der auch Geschäftsführer der Genossenschaft „Die Salzburg“ ist. In Punkt 13 werde die Kommission aufgefordert, davon abzusehen, „Empfehlungen in Bezug auf den Umfang des mit dem Bau von Sozialwohnungen befassten Sektors in den Mitgliedsstaaten auszusprechen“.

Für Sturm wichtig ist auch Punkt 59: Das Europäische Parlament weist darauf hin, dass der soziale Wohnungsbau so strukturiert sei sollte, dass es weder zu einer Gentrifizierung noch zu einer Ghettoisierung kommt. Gefordert werden hingegen finanzielle Anreize, durch die gemeinsamer und gemischter privater und sozialer Wohnraum erschlossen werden, damit es nicht zu sozialer Segregation kommt.

Daten & Fakten



Diese „Modellsiedlung“ muss nun um 150 Mill. Euro saniert werden. Bild: SN/SCHREGLMANN

Viel Aufholbedarf in Belgischen Städten

Gemeinnützigen Wohnbau wie in Österreich gibt es in dieser Form in Belgien nicht. Mit öffentlichen Förderungen wurden aber viele Gebäude, auch im Zentrum Brüssels, errichtet. Da diese Wohnungen aber nur für Sozialhilfeempfänger zugänglich sind, kam es zu Ghettoisierungen. Mithilfe von Sozialprogrammen und Renovierungen versucht man, die Probleme in diesen Quartieren in den Griff zu bekommen. Allein für eine „Modellsiedlung“ aus den 50er-Jahren müssen nun 150 Mill. Euro aufgebracht werden.

Altersspezifische Wohnbedürfnisse

alterspezifische Wohnbedürfnisse	Lebens- alter	Kind- heit	Jugend	Mittel- alter	gesetztes Alter	Pensions- alter
	Bedürfnisse					
	Ruhe	●			●	●
	Geselligkeit		●	●	○	
	Aktivitäten (Spiel, Hobby usw.)	●	●	●	○	
	aktive Teilnahme am Geschehen der Wohnumgebung	○	●	●	○	○
	passive Teilnahme	○	○		○	●

● wichtige
Bedürfnisse

○ wünschens-
wert

Angangspunkte der Planung

Wohnwert- steigernde Einflüsse	Lebens- alter	Kind- heit	Jugend	Mittel- alter	gesetztes Alter	Pensions- alter
	Bedürfnisse					
	vertraute Umgebung (soziale Kontrolle)	●	○	○	●	●
	direkte Verbindung von Wohnung und Außenraum	●		○	○	●
	aktiv nutzbarer öffentlicher Freiraum	○	●	●		
	privater Garten	●		●	●	
	aktive städtische Umgebung		●	●	○	○
	ruhige Natur- umgebung	○			○	○
	schöne Aussicht			●	●	●
	angenehme Gestaltung der Wohnumgebung	○	●	●	●	●
bedarfsgerechte Aus- stattung d. Wohnumgebung	●	●	●	●	●	
Schutz vor Immissionen	●	●	●	●	●	

● wichtige
Bedürfnisse

○ wünschens-
wert

		Widerstände					
Mindernde Einflüsse auf die Wohnqualität	● erhebl. Hinder- nisse	Treppen steigen	○			●	●
		Lift bedienen	●				●
		keine Sichtverbindung zum Boden	●		●	○	●
		keine Rufverbindung zum Boden	●		●	○	
		anonyme Nachbarschaft	●	○	○	●	●
		Wohnung pflegen Garten pflegen		●			○
		keine direkte Verbindung von Wohnung u. Außenraum	●		○	○	●
		Hörigkeit der Wohnung	●	●	●	●	●
		lieblose Gestaltung der Umgebung	●	●	●	●	●
	○ hinder- lich	fehlender Bewegungsraum im Wohnumfeld	●	●	●	●	●
		Lärm, Luftverschmutzung von außen	●	●	●	●	●

als Eltern

Demografischer Wandel

Bevölkerung wächst bis zum Jahr 2042

Die Einwohnerzahl im Bundesland Salzburg ist in den vergangenen fünf Jahren um 1,5% auf insgesamt 534.122 Personen gestiegen. Das Bevölkerungswachstum ergibt sich aus dem Geburtenüberschuss und Zuwanderungsgewinnen. Das geht aus den Daten des Landesstatistischen Dienstes hervor. Das Wachstum verringert sich allmählich. Bis

2042 soll die Bevölkerung anwachsen, dann schrumpfen. Ein Blick auf die Altersstruktur: Die Salzburger werden älter. Von 2007 auf 2012 stieg die Zahl der älteren Mitbürger (65 plus) mit 12% deutlich an. Laut Statistik Austria stieg der Anteil der über 65-Jährigen in den vergangenen 30 Jahren von 12,3% auf 16,8%. Die Scheidungsrate: 1991 beendeten 849 Paare ihre Ehe, im Rekordjahr 2003 waren es 1214 Scheidungen, 2011 noch 929.

Und auch die Lebensform ändert sich. So lebten 1971 noch 5,4% der Männer und 12,1% der Frauen allein in Privathaushalten. 2012 liegt diese Zahl bei 14,1 bzw. 17,9% (Quelle: Statistik Austria). Die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt ist von 2,38 im Jahr 2006 auf 2,32 im Jahr 2011 gesunken. Die steigende Bevölkerungszahl und die sinkende Haushaltsgröße bedingen, dass die Zahl der Privathaushalte in den vergangenen fünf Jahren um 3,2% auf 226.360 angestiegen ist.

Lieber einsam statt gemeinsam

Hoher Bedarf. Mehr Singles, mehr Geschiedene, mehr Senioren: Jeder will in seinen eigenen vier Wänden wohnen. Das verschärft die Wohnungsnot.

HEIDI HUBER

SALZBURG (SN). Das Klagelied wird schon seit Jahren angestimmt. In Salzburg ist Wohnen reiner Luxus. Wer sich auf die Suche nach den eigenen vier Wänden begibt, braucht einen langen Atem und vor allem ein gut gefülltes Börserl.

Die Arbeiterkammer hat in ihrer jährlichen Preisberechnung die ewig gleiche Schlagzeile: „Wohnen ist in Salzburg so teuer wie noch nie.“ Sieht man sich den privaten Wohnungsmarkt an, dann hat sich der durchschnittliche Mietpreis in Land Salzburg inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter von 8,07 Euro auf dem Tiefpunkt im Jahr 2000 auf 10,96 Euro im Jahr 2011 erhöht. In der Landeshauptstadt liegt der Quadratmeterpreis sogar bei 13,49 Euro. In der Theorie wohl gemerkt: Wer selbst die Inserate durchforstet und Besichtigungstermine vereinbart, sieht renovierungsbedürftige Zweizimmerwohnungen mit 48 Quadratmetern für rund 700 Euro. Nicht anders verhält es sich beim Eigentum. 2051 Euro pro Quadratmeter zur Jahrtausendwende – satte 3615 Euro heute (Stadt Salzburg).

Etwa 11.000 Menschen suchen in Salzburg derzeit eine passende Wohnung. Eine Zahl, die im Jahr 2004 noch etwa bei der Hälfte lag. In der Stadt sind 4000 Namen beim Wohnungsamt für eine geförderte Mietwohnung registriert. Der ressortzuständige Vizebgm. Martin Panosch (SPÖ) sagt: „Wirklich Kopfzerbrechen machen mir die 1500 Menschen, die akut eine Wohnung brauchen. Diese Zahl ist in den vergange-

Bürgerprogramm für Salzburg

8. Wohnungen für Junge

nen zehn Jahren konstant geblieben. Das heißt, es wird nicht schlimmer, aber wir bekommen sie auch nicht weg.“ Dabei würden die Genossenschaften mehr bauen als vor einigen Jahren.

800 neue Wohnungen im Jahr 2011, 800 Wohneinheiten im Jahr 2012, und heuer wollen die Gemeinnützigen 1300 neue Wohnungen übergeben. Wie kann dann immer noch so eine große Lücke klaffen zwischen Angebot und Nachfrage?

Christian Wintersteller, Geschäftsführer der gemeinnützigen Bauträger, führt das auf den Lebenswandel zurück. „Wir haben immer noch einen Bevölkerungszuwachs im Land Salzburg von 1,35 Prozent.“ Die

Demografischer Wandel

Bevölkerung wächst bis zum Jahr 2042

Die Einwohnerzahl im Bundesland Salzburg ist in den vergangenen fünf Jahren um 1,5% auf insgesamt 534.122 Personen gestiegen. Das Bevölkerungswachstum ergibt sich aus dem Geburtenüberschuss und Zuwanderungsgewinnen. Das geht aus den Daten des Landesstatistischen Dienstes hervor. Das Wachstum verringert sich allmählich. Bis

WIZANY



Singlewohnung ...

www.salzburg.com/wizany

Zahl der Haushalte steige aber deutlich stärker, weil es vermehrt Singlehaushalte gebe (plus 7,18 Prozent bei Einpersonenhaushalten). Früher habe es Großfamilien gegeben, wo alle unter einem Dach wohnten.

Heute sei das der Einzelfall. Hinzu kommen mehr Scheidungen als früher, eine höhere Lebenserwartung bei den Senioren, aber auch junge Menschen, die so bald als möglich von zu Hause ausziehen und selbst-

2042 soll die Bevölkerung anwachsen, dann schrumpfen. Ein Blick auf die Altersstruktur: Die Salzburger werden älter. Von 2007 auf 2012 stieg die Zahl der älteren Mitbürger (65 plus) mit 12% deutlich an. Laut Statistik Austria stieg der Anteil der über 65-Jährigen in den vergangenen 30 Jahren von 12,3% auf 16,8%. Die Scheidungsrate: 1991 beendet 849 Paare ihre Ehe, im Rekordjahr 2003 waren es 1214 Scheidungen, 2011 noch 929.

Und auch die Lebensform ändert sich. So lebten 1971 noch 5,4% der Männer und 12,1% der Frauen allein in Privathaushalten. 2012 liegt diese Zahl bei 14,1 bzw. 17,9% (Quelle: Statistik Austria). Die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt ist von 2,38 im Jahr 2006 auf 2,32 im Jahr 2011 gesunken. Die steigende Bevölkerungszahl und die sinkende Haushaltsgröße bedingen, dass die Zahl der Privathaushalte in den vergangenen fünf Jahren um 3,2% auf 226.360 angestiegen ist.

ständig wohnen wollen. „Diese Faktoren in Summe bewirken, dass der Anstieg der Haushalte doch ganz beträchtlich ist“, sagt Wintersteller. Diesen Trend bestätigt auch Gernot Filipp, Leiter der Landesstatistik. „Alle Prognosen deuten darauf hin, dass es kleinere, aber hochwertige Wohneinheiten braucht.“

Bauen, bauen, bauen, fordert AK-Präsident Siegfried Pichler. Die Nachfrage übersteige derzeit das Angebot, daher müsse man das Angebot nach oben schrauben. Er fordert ein Sonderwohnbauprogramm mit zusätzlich 200 neuen Wohnungen jährlich zu den ohnehin geplanten 800 Neubauten. Doch auch dieser Ansatz stößt an seine Grenzen. Der Raum ist knapp, kein Wohnungs- oder Hauseigentümer will sich seine Aussicht ins Grüne verbauen lassen und Nachverdichtungen wie im Stadtteil Lehen oder geplante Bauten am Rehr-Platz stoßen auf massive Proteste.

Was getan werden müsse, wisse man in der Politik schon lang, sagt Vizebgm. Martin Panosch. „Wir müssen den leer stehenden Wohnraum besteuern und möglichst viele Mieten in den Richtwertmierzins bringen.“ 6000 Wohneinheiten würden allein in der Landeshauptstadt leer stehen – weil die Besitzer sie nur wochenweise nutzen, damit spekulieren, sich nicht mit lästigen Mietern herumplagen wollen oder das Geld aus Mieteinkünften nicht brauchen. Der Richtwertmierzins liegt seit genau einem Jahr bei 7,12 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. „Wenn wir diesen Deckel hätten, könnten wir die Preistreiber eindämmen“, skizziert Panosch. Bleibt die Frage, warum man den Worten nicht Taten folgen lässt. „Es scheitert an den politischen Konstellationen.“