

# LEISTBARES WOHNEN

Wer über soziale Nachhaltigkeit bei Immobilien nachdenkt, kommt sehr rasch zum Thema „leistbares Wohnen“.

AUTOR: PETER ENGERT

**G**leich vorweg: Leistbares Wohnen ist kein parteipolitisches Thema und kann auch nicht mit künstlicher Erregung und Schaum vor dem Mund diskutiert werden. Es ist ein Ausdruck der Kultur einer Gesellschaft, wie sie mit dem Bedürfnis der Menschen nach Wohnen umgeht. Und: Leistbares Wohnen wird nie nur durch die Kaltmiete definiert, die Kosten für Wohnen werden immer von der Miete + Betriebs- und Energiekosten bestimmt.

Wenn wir den Auswertungen der Statistik Austria folgen, werden Anteile zwischen 10 und 25% des Haushaltseinkommens für das Wohnen verwendet, bei Eigentum ohne Abschreibung des Investments tendenziell weniger, bei Miete tendenziell mehr. Personen mit geringem Einkommen, Arbeitslose, Rentenbezieher, alleinerziehende bzw. als Single lebende Menschen haben deutlich höhere Belastungen für das Wohnen, die sie in oder an den Rand der Armutgefährdung bringen kann.

Es wird Lösungen geben müssen für die Menschen mit sehr hoher Einkommensbelastung durch Wohnen. Diese Lösungen werden aus verschiedenen Maßnahmen bestehen, und wir dür-

fen nie vergessen, dass wir die Qualität des Wohnens und die Gesundheit der Menschen mit diesen Maßnahmen nicht aufs Spiel setzen dürfen.

Der Trend, in der Stadt wohnen zu wollen, hält weltweit unvermindert an. Dichtere Bebauung mit höheren Gebäuden und die Nutzung freier Flächen wird den Markt beeinflussen und die rasanten Preissteigerungen bei Baulücken bremsen. Notwendig ist die Überarbeitung der jeweiligen Bauordnung, um eine bessere Nutzung der Grundfläche zu ermöglichen. Wohneinheiten werden kleiner werden, dafür müssen die Gemeinschaftsflächen vergrößert werden. Dieser Trend kann nur verfolgt werden, wenn Wohngebäude nicht mehr nur singular betrachtet werden, sondern eine soziale Anbindung an die Umgebung über öffentliche Flächen erfolgt. Quartierbetrachtungen ermöglichen attraktive Gemeinschaftsflächen, effiziente Nutzung für Wohnen unattraktiver Zonen (z.B. Erdgeschoss) und den unbedingt notwendigen professionellen Betrieb der Gemeinschaftsflächen zu leistbaren Betriebskosten. Da der Begriff „leistbares Wohnen“ auch Betriebs- und Energiekosten enthält, sind Maßnahmen in diesem Bereich unabdingbar. Die Kostentreiber der letz-



**DIE ÖGNI ARBEITET  
DARAN, SOZIALE  
NACHHALTIGKEIT  
MESSBAR ZU MACHEN.**

PETER ENGERT  
ÖGNI

ten Jahre wie Kanal oder Abfall müssen trotz der Monopolstellung wieder leistbar werden, die Kosten dafür können nicht unendlich gesteigert werden. Energieeffizienzmaßnahmen verringern die Kosten für Wohnen ebenso wie die Einhaltung gegebener Versprechen der Hausverwaltungen bei den Betriebskosten.

Die ÖGNI arbeitet zurzeit mit vielen ihrer ehrenamtlichen Experten daran, die soziale Nachhaltigkeit im europäischen Qualitätszertifikat DGNB messbar zu machen. Es bleibt spannend. ■



**DAS VIDEO  
ZUM ARTIKEL**  
<https://immo.ac/6g>