

INSTITUT FÜR
IMMOBILIENÖKONOMIE GMBH

STUDIE

ROLLE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN BEZUG AUF DIE AKTUELLE FLÜCHTLINGSSITUATION IN ÖSTERREICH

STAND: 28.06.2016

VERFASSER:

PROF. DR. SVEN BIENERT *MRICS REV*

DR. PETER GEIGER

TABEA MAYER

MARCEL WEBER

IN KOOPERATION MIT



Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	7
1 Vorbemerkung und Hinführung zum Thema	15
2 Status Quo der Asyl- und Flüchtlingsthematik	16
2.1 Übersicht Flüchtlingswanderung und Verfahrensablauf Asyl.....	16
2.2 Entwicklung der Asylwerber- und Flüchtlingszahlen	17
2.3 Verfahren zur Anerkennung von Asylwerbern und Flüchtlingen	25
2.3.1 Ablaufschema Anerkennungsverfahren.....	25
2.3.2 Verfahrensdauer und Grundversorgung	28
2.3.3 Regelungen zur Unterbringung	29
2.4 Teilnahme am Arbeitsmarkt	33
2.5 Immobilienwirtschaftliche Implikationen der bisherigen Entwicklung.....	34
3 Bedarfsanalyse für Wohnraum unter Berücksichtigung der Anzahl an Asylwerbern und anerkannten Flüchtlingen	35
3.1 Konzeptioneller Ansatz zur Bedarfsanalyse	35
3.2 Gesamtbedarf an Wohnraum in Österreich.....	36
3.2.1 Status Quo: Bevölkerungsentwicklung, Wohnflächenbedarf und Fertigstellungen	36
3.2.2 Auswirkungen anerkannter Flüchtlinge auf den Wohnraumbedarf	41
3.3 Angebot von und Nachfrage nach Wohnraum auf Bundeslandebene.....	42
3.4 Bedarfsanalyse, Angebotslücke und Prognose	46
3.5 Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Bedarfsanalyse	51
4 Politische Maßnahmenpakete zur Wohnraumschaffung	52
4.1 Staatliche Wohnraumförderung und Sonderprogramme.....	52
4.1.1 Vorbemerkung zu staatlichen Maßnahmen	52
4.1.2 Wohnbauoffensive	53
4.1.3 Wohnbaufinanzierung	56
4.1.4 Steuerliche Maßnahmen	59
4.1.5 Aussetzen der Richtwerterhöhung	61
4.2 Fördersituation zur Unterbringung und Wohnraumschaffung	62
4.2.1 Grundlagen der Wohnbauförderung	62
4.2.2 Objektförderung – Errichtungsförderung (Neubau)	62
4.2.3 Subjektförderung – Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Mietzinsbeihilfe	65
4.3 Auswirkungen und Bewertung politischer Maßnahmen aus Sicht der Immobilienwirtschaft	67
5 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen	68

5.1	Vorbemerkungen.....	68
5.2	Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden – beschlossene Neuerungen	68
5.3	Bauplanungsrechtliche Aspekte für Gemeinschaftsunterkünfte bzw. sozialverträglichen Wohnraum	70
5.3.1	Länderspezifische Gesetzesinitiativen.....	70
5.3.2	Baugenehmigungsfähigkeit von Unterkünften für Asylwerber	74
5.3.3	Befristete Baulandwidmung.....	79
5.4	Beschleunigung von Bewilligungsverfahren und verfahrensrechtliche Aspekte.....	80
5.5	Materielle Fragen in Hinblick auf die Bautechnik	83
5.6	Auswirkungen ordnungspolitischer Maßnahmen auf die Immobilienwirtschaft	86
6	Herausforderungen bei der Schaffung von integrativem Wohnraum für Asylwerber und Flüchtlinge	87
6.1	Sozialpolitische Herausforderungen	87
6.1.1	Akzeptanz in der Bevölkerung	88
6.1.2	Integrationsfähigkeit und Vermeidung von Ghettoisierung.....	89
6.1.3	Betreuungssituation der Asylwerber und Flüchtlinge vor Ort	92
6.2	Wirtschaftliche und finanzielle Betrachtungsebene.....	95
6.2.1	Ansatzpunkte zur Einbindung von Immobilieninvestoren	95
6.2.2	Wirtschaftlichkeit von Betreiber- und Mietverträgen	96
6.3	Mietvertragliche Gestaltung	98
6.3.1	Mietvertragliche Gestaltung bei privater Vermietung.....	98
6.3.2	Mietvertragliche Gestaltung bei gewerblicher Vermietung	98
6.4	Drittverwendungsfähigkeit bzw. Zweitnutzung.....	100
6.4.1	Vorbemerkungen zu Potenzialen und Grenzen der Zweitnutzung.....	100
6.4.2	Baurechtliche Einordnung der Zweitnutzung	101
6.4.3	Überblick zu den Konzepten der Zweitnutzung.....	106
6.4.4	Technische Anforderungen und Anpassungen	108
6.5	Umgang mit Asylwerbern auf der Durchreise	109
7	Konzepte zur Unterbringung von Asylwerbern und Flüchtlingen	109
7.1	Vorbemerkung zur Frage nach Konzepten der Unterbringung	109
7.2	Anforderungen an Standard, Standort und Liegenschaft	110
7.2.1	Bundesweite Mindeststandards	110
7.2.2	Standort und Standortfaktoren	111
7.2.3	Liegenschaftsbereitstellung bzw. -verfügbarkeit.....	113
7.3	Vorstellung und Beurteilung verschiedener temporärer Unterbringungsarten	114
7.3.1	Unterkünfte in Zeltlagern	114

7.3.2	Unterkünfte in Traglufthallen.....	115
7.3.3	Unterkünfte in Containerbauten	116
7.3.4	Unterkünfte in modularer Holzbauweise	117
7.3.5	Unterkünfte in modularer Massivbauweise	118
7.3.6	Unterkünfte in leerstehenden Handels- oder Büroimmobilien (Bestand)	119
7.3.7	Unterkünfte in Liegenschaften der öffentlichen Hand (Bestand)	120
7.3.8	Unterbringung in leerstehenden Hotels (Bestand).....	121
7.4	Überlegungen zur optimalen Grundrissgestaltung	123
7.5	Best Practice Beispiel – Erfolgsfaktoren gelungener Integration bei anerkannten Flüchtlingen	123
7.6	Angestrebter Lösungsansatz der Unterbringungsproblematik	125
8	Fazit - Rolle der privaten Immobilienwirtschaft	125
9	Schlussbemerkung	127
10	Literaturverzeichnis.....	128
11	Impressum.....	140

Die Immobilienwirtschaft übernimmt Verantwortung – Kooperationsstudie für die Praxis

„Wir unterstützen die Erstellung solcher Studien, da Grundlagenerhebungen für die Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Thema wertvolle Daten liefern, die wiederum in unsere Konzepte, Strategien und unser tägliches Handeln einfließen können.“

DI Wolfgang Gleissner, Geschäftsführer
und DI Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer
BIG Bundesimmobiliengesellschaft mbH

„Die Herausforderungen der sich verschärfenden Situation am Wohnungsmarkt können nur durch das Überwinden von Denkbarrieren gemeistert werden. Dies erfordert ein Entrümpeln und Vereinfachen der derzeitigen gesetzlichen Regelungen im Mietrecht ebenso wie eine dauerhaft zielgerichtete Förderpolitik.“

DI Herwig Teufelsdorfer MRICS, Vorstand,
COO
BUWOG AG

„Ein funktionierender Immobilienmarkt setzt Rahmenbedingungen voraus, die entsprechende Anreize schaffen, um private Investitionen in die Wohnraumschaffung und –verbesserung zu forcieren. Die Immobilienwirtschaft erzielt derzeit jährlich eine Wertschöpfung von ca. 13,5 Mrd. Euro, rund 145.000 Beschäftigungsverhältnisse hängen an den Investitionen der Immobilienbranche. Eigentümerfeindliche Reglementierungen schaffen keine neuen Wohnungen, sondern schwächen im Gegenteil den Wirtschaftsstandort Österreich.“

KommR Mag. Georg Edlauer MRICS, Obmann
WKO Wirtschaftskammer Österreich
Fachverband Immobilien- und Vermögensstreuhänder

„Ein Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis. Wege aufzuzeigen wie kurzfristig unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten und Gesetze kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden kann ist das Gebot der Stunde!“

Mag. Alexander Bosak MRICS, Vorstandsvorsitzender
IMMQU Verein zur Förderung der Qualität
in der Immobilienwirtschaft

„Eine grundlegende Analyse der Herausforderungen am Wohnungsmarkt - nicht zuletzt im Hinblick auf Zuwanderung, Migration und Asylpolitik - ist Voraussetzung für gemeinsame Planungen und Aktivitäten von Wirtschaft und Politik. Think global - act local ist das Motto, das der ÖVI gerne unterstützt.“

MMag. Anton Holzapfel, Geschäftsführer
ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

„Um den durch die Zuwanderung entstehenden Bedarf an Wohnraum auch langfristig abdecken zu können, bedarf es einer intensiven Zusammenarbeit der Immobilienwirtschaft mit den Kommunen. Nur miteinander kann diese Herausforderung auch zukünftig erfolgreich gemeistert werden.“

DI Claus Stadler, Vorstand
UBM Development AG

„Nur ein Miteinander zwischen Staat und allen immobilienwirtschaftlichen Akteuren wird eine adäquate Angebotsschaffung von erschwinglichem Wohnraum zur Folge haben.“

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV, Gesellschafter
IIÖ Institut für Immobilienökonomie GmbH

„Jetzt ist der Zeitpunkt nicht nur aufgrund der Dringlichkeit kurzfristigen Wohnraum zu schaffen, sondern insbesondere auch eine zukünftige Drittverwendung von Unterkünften zu berücksichtigen.“

Dr. Peter Geiger
IIÖ Institut für Immobilienökonomie GmbH

Spezieller Dank gilt an dieser Stelle Herrn FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann, Geschäftsführer der IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH für die Zusammenarbeit im Bereich der Wohnraumbedarfsanalyse.

“Der Wohnungsneubau in Österreich ist insgesamt auf einem hohen Niveau mit auch 2015 über 60.000 Bewilligungen (inkl. Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Unter normalen Umständen wären wir damit insgesamt nahe am Bedarf, mit Ausnahme einiger Ballungsräume und des Economy-Sektors. Die 2015 verzeichneten rund 90.000 Asylanträge stellen die österreichische Bau- und Immobilienwirtschaft allerdings vor eine massive Herausforderung. Flüchtlinge und Asylberechtigte können nicht einfach im bestehenden Leerstand „am flachen Land“ verteilt werden. Sie drängen massiv in die Ballungsräume. Hier sind neue Zugänge gefordert.“

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann, Geschäftsführer
IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Executive Summary

Status Quo Zuwanderung, Asyl- und Flüchtlingsthematik

- Seit dem Jahr 1945 hat Österreich rund zwei Millionen flüchtigen Menschen als Erstaufnahmeland Schutz geboten, wovon bis heute ca. 700.000 im Land verblieben sind. In Bezug auf einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von ca. 24.300 Personen p.a. im selben Zeitraum, bedeutet dies einen Anteil von durchschnittlich rund 40% – Österreich war und ist Zuwanderungsland.
- Im Jahr 2015 hielten sich rund 600.000 Flüchtlinge in Österreich auf oder nutzten Österreich als Transitland. Davon stellten 89.000 Menschen einen Asylantrag (sog. Asylwerber), wovon gem. Erfahrungswerten rund 40%, d.h. 35.600, anerkannt werden (sog. anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylberechtigte). Der angestrebte Richtwert zur Zuwanderungsbegrenzung i.H.v. 37.500 Asylantragsstellern in 2016 und sukzessiver Senkung auf 25.000 Asylantragssteller in 2019, würde bei gleichbleibender Anerkennungsquote ca. 12.800 Asylberechtigten p.a. entsprechen. Der langfristige Durchschnitt (seit 1945) notierte bisher bei ca. 10.000 dauerhaft verbliebenen Flüchtlingen in Österreich pro Jahr.
- Die Europäische Union geht von drei Millionen Flüchtlingen in den nächsten zwei Jahren aus, wovon auf Basis der diskutierten Kontingente aliquot 45.500 ankommende Flüchtlinge pro Jahr auf Österreich entfallen würden.
- Im Vergleich zu früheren Migrationsströmen ist aktuell festzustellen, dass höhere Distanzen zurückgelegt werden (die Hilfesuchenden kommen überwiegend aus Syrien, Afghanistan, Irak oder Afrika), ca. 70% alleinreisende Männer sind und die Flüchtlinge mehrheitlich der islamischen Glaubensrichtung angehören. Aufgrund der damit einhergehenden signifikanten kulturellen Unterschiede sind die Anforderungen an eine erfolgreiche Integration und Unterbringung hoch.
- Anerkannte Flüchtlinge können gem. gegenwärtiger Rechtslage (§ 3 AsylG) nach einer dreijährigen Aufenthaltserlaubnis eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung erhalten und nehmen somit dauerhaft am Immobilienmarkt teil. Sie fragen im Regelfall leistbare Mietwohnungen im unteren Preissegment nach.
- Asylberechtigte haben Anspruch auf den Bezug von Mindestsicherung, wenn Sie erwerbslos sind. Diese beträgt durchschnittlich ca. 840 Euro pro Monat, wovon ein 25-prozentiger Anteil für Wohnen inkludiert ist, d.h. ca. 210 Euro pro Monat.
- Aktuelle Prognosen gehen von einem Bevölkerungsanstieg in Österreich von insgesamt 8,1% auf 9,3 Mio. Einwohner im Jahr 2030 aus. Charakteristisch ist, dass die Bevölkerung weiter altert und der Anteil an erwerbstätigen Personen somit stetig sinkt. Ohne weitere Zuwanderung würde das Erwerbspotenzial langfristig sogar auf unter 50% absinken. Positive Impulse für die Wirtschaftsleistung und die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung durch Migration werden vor diesem Hintergrund von verschiedenen Experten ins Feld geführt.

Wohnraumbedarf und -prognose unter Berücksichtigung des Flüchtlingszustroms

- Die Wohnbaufertigstellungen betragen im 10-Jahresdurchschnitt österreichweit ca. 49.000 pro Jahr, stiegen jedoch deutlich an und notierten im Jahr 2015 bei ca. 56.800 Einheiten. Pro tausend Einwohner stieg die Anzahl der Fertigstellungen bereits von 5,3 auf aktuell 6,6. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt i.H.v. 3,2. Die Baubewilligungen stiegen zuletzt auf 63.900 (Durchschnitt 2014/2015) an. Eine weitere Zunahme der Fertigstellungen ist vor diesem Hintergrund zu erwarten.
- Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf hat sich seit 1971 bis heute fast verdoppelt und beträgt aktuell knapp 45 m² pro Kopf. Die steigende Anzahl an Singlehaushalten, Remanenzeffekte und die zunehmende Bevölkerung bedingen u.a. den steigenden Wohnflächenbedarf bis 2030.
- Aufgrund der zu erwartenden Anerkennung gestellter Asylanträge aus 2015 ist 2016 mit einem Bedarf i.H.v. 15.300 Wohneinheiten für anerkannte Flüchtlinge zu rechnen. Bei Einhaltung der definierten Obergrenzen in 2017 ca. 6.300, 2018 ca. 5.900, 2019 ca. 5.000 und 2020 ca. 4.200 zusätzliche Wohneinheiten.
- Der Wohnungsbedarf in Österreich notiert gegenwärtig in 2016 inklusive Zuwanderung bei ca. 69.800 Wohneinheiten. Österreichweit besteht aktuell im Jahr 2016 eine Bedarfslücke von rund 5.900 Wohneinheiten. In den Folgejahren 2017 bis 2020 besteht insgesamt ein weiterer mittelfristiger Nachfrageüberhang von 5.800 Einheiten (Basis hier: Szenario 3 mit offizieller Obergrenze). Unter Berücksichtigung eines möglichen Familiennachzugs erhöht sich der Bedarf entsprechend.

Überblick akuter Bedarf und mittelfristige Angebotslücke

Angebotslücke Wohnraum	Angebotslücke 2016	Angebotslücke 2017 bis 2020 (Summe)	Kumuliert
Konservatives Szenario	-5.900	-1.800	-7.700
Konservatives Szenario mit Familiennachzug		-44.000	-49.900
Faktische Begrenzung		-5.800	-11.700
Faktische Begrenzung mit Familiennachzug		-59.900	-65.800

Quelle: Eigene Darstellung.

- Die aggregierten Zahlen offenbaren nicht, dass insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Ballungsräumen mit positivem Arbeitsmarktausblick besonders hohe Bedarfsüberhänge bestehen. In anderen Segmenten und im ländlichen Raum ist die Wohnungsmarktlage entspannter. Insbesondere in der Bundeshauptstadt Wien und dem umliegenden Einzugsgebiet besteht dauerhaft Handlungsbedarf, das Segment des leistbaren und sozialen Wohnungsbaus auszuweiten.
- Speziell die Nachfrage nach 1-Zimmerwohnungen als auch nach effizienten 4-Zimmerwohnungen wird durch einerseits die hohe Anzahl an alleinreisenden Flüchtlingen und andererseits im Falle des Familiennachzugs zunehmen.

- Eine mögliche Residenzpflicht oder ähnliche Instrumente für anerkannte Flüchtlinge in strukturschwachen Regionen mit Bevölkerungsrückgang und damit potenziell aktivierbarem Leerstand kollidieren jedoch mit den dort im Regelfall begrenzten Arbeitsmarktperspektiven. Eine gezielte Stärkung strukturschwacher Regionen mit entsprechenden Strukturförderprogrammen oder die Incentivierung der Ansiedlung von Flüchtlingen in diesen Regionen würde eine positive regionale Entwicklung begünstigen und besonders angespannte Wohnungsteilmärkte entlasten.
- Da primär im Segment des leistbaren und sozialen Wohnungsbaus hohe Nachfrageüberhänge bestehen, ist es auch zentral, neben den gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften - die im internationalen Vergleich als Best-Practice aufgrund ihrer großen Leistungen für die Schaffung von leistbarem Wohnraum angesehen werden können - in Zukunft auch stärker die private Immobilienwirtschaft einzubeziehen. Es ist ein Schulterchluss zwischen Privaten, Gemeinnützigen sowie der öffentlichen Hand notwendig.

Unterbringungsmöglichkeiten und -konzepte für Flüchtlinge und Asylwerber

- Das Bundesverfassungsgesetz über die „Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden“ erweist sich als sinnvoll in Bezug auf die vordringliche Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften sowie die regionale Verteilung der Hilfesuchenden.
- Erstaufnahmestellen, Verteilerquartiere, organisierte Gemeinschaftsunterkünfte oder private dezentrale Unterbringung stellen die Wohnformen zwischen Ankunft, Asylverfahren und Anerkennung bzw. Ablehnung dar.
- Folgende Alternativen zur Bereitstellung von Wohnraum existieren aus Sicht der Immobilienwirtschaft:
 - Vermietung bestehender Objekte (Adaptierung auf Kosten des Mieters),
 - Vermietung neuer Objekte,
 - Vermietung von Objekten auf fremden Grund,
 - Errichtung neuer Objekte (nutzerspezifisch) und Verkauf,
 - Errichtung und Eigenbetrieb von Objekten.
- Betreiber organisierter Unterkünfte beziehen 21 Euro/Tag für Flüchtlinge in Vollversorgung, 19 Euro/Tag für Teilversorgung und 12 Euro/Tag für Selbstversorger. Asylwerber in privaten Unterkünften erhalten hingegen einen Mietzuschuss in Höhe von 150 Euro/Person/Monat.
- Bei der gewerblichen Vermietung von Gemeinschaftsunterkünften werden die Mietzahlungen direkt von Bund, Land, Betreibergesellschaften oder NGO's geleistet. Damit sind die Erlöse planbar und nicht mit Unsicherheiten behaftet.

Überblick	Asylwerber 2015	Aufenthaltsdauer	Vertragspartner Mietvertrag	Zahlungsfluss von	Fläche	Vergütung für Miete	Betriebskosten	Regionale Bindung	Rolle der Immobilienwirtschaft
Asylwerber in organisierten Unterkünften	89.000	Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Je nach Versorgungs-art von 12 Euro bis 21 Euro	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Kurzfristige Wohnraum-schaffung
Asylwerber in privaten Unterkünften		Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Asylwerber direkt / teilweise auch NGO's	Asylwerber direkt (Nachweis-pflicht bei den Behörden)	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Mietzuschuss max. 150 Euro pro Asylwerber max. 300 Euro pro Familie	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Unterstützung / Beratung von privaten Eigentümern bzw. Bereitstellung von Wohnungen durch Investoren
Anerkannte Flüchtlinge in Mindest-sicherung	Voraus-sichtlich 35.600 aus 2015	Drei Jahre, anschließend kann unbefristeter Aufenthalt genehmigt werden	Asylberechtigter direkt	Asylberechtigter direkt	individuell	Wohnkosten-anteil 209 Euro Alleinstehende bzw. 315 Euro Paare z.T. regionale Erhöhung möglich	Allg. Betriebskosten-abrechnung	Nein, freie Wahl des Standorts	Schaffung von leistbarem Wohnraum / Aktivierung von Brachflächen bzw. Leerstand etc.

Quelle: Eigene Darstellung.

- Lösungsansätze, wie die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden (Hotels, Büros, Handelsimmobilien etc.) oder auch die Bereitstellung von Unterkünften in zügig realisierbarer Massivmodulbauweise unterstreichen die Innovationskraft der Immobilienbranche.
- Zur Verwendung von bspw. leerstehenden Hotelobjekten auch für anerkannte Flüchtlinge und damit nicht nur als Gemeinschaftsunterkunft, sondern im Sinne der Schaffung von sozialem Wohnraum, wären weitere bautechnische und genehmigungsseitige Erleichterungen wünschenswert. Nimmt man bspw. an, dass bei einer Bettenkapazität von rund 1,1 Mio. Betten in den österreichischen Beherbergungsbetrieben rund 7,5% faktisch dauerhaft leer stehen (aufgrund von nicht mehr marktfähigen Konzepten, zu geringen Standards, Instandhaltungszustand oder suboptimalen Größen), würde dies ein Aktivierungspotenzial von knapp 82.500 Plätzen für Hilfesuchende bedeuten. Hier wäre ein bundesweites Konzept in enger Abstimmung zwischen Immobilienwirtschaft, Tourismusverbänden und Politik zielführend. Durch die großzügigen Nebenflächen (Säle, Restaurants etc.) solcher Objekte könnten sinnvolle Schulungskonzepte für Flüchtlinge umgesetzt bzw. integriert werden. Hierdurch würde deren Qualifikationen gestärkt und die „Landflucht“ begrenzt.
- Die private Immobilienwirtschaft hat sich bereits mit der kurzfristigen Bereitstellung von Flächen, ungenutzten Objekten bzw. der Realisierung von Gemeinschaftsunterkünften eingebracht. Koordinierte Maßnahmen und gemeinsame Konzepte könnten jedoch das wesentlich höhere Potenzial in diesem Segment nutzbar machen.

Politische und bauplanungs- bzw. baurechtliche Maßnahmenpakete zur Wohnraumschaffung

- Die *Wohnbauoffensive* ist ein richtiger Schritt, um Anreize für eine verstärkte Neubautätigkeit zu setzen. Die angestrebte zusätzliche Neubauleistung von rund 6.000 Wohnungen pro Jahr wirkt positiv und würde zu einer Entspannung der Bedarfssituation beitragen. Eine Ausweitung der Förderlinien auf weitere immobilienwirtschaftliche Marktteilnehmer sowie die Aufstockung der Wohnbauförderung wären sinnvoll.
- Die neue *Wohnbauinvestitionsbank (WIBG)* als Teil der vorgenannten staatlichen Maßnahmen wird den Wohnungsbau positiv beeinflussen. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld können jedoch verbilligte Kreditvergaben allenfalls flankierend zur Stimulierung zusätzlicher Investitionen dienen.
- Die bisherige Wohnbauförderung stagnierte in den vergangenen 10 Jahren bei ca. 2.5 Mrd. Euro im Durchschnitt. Mittel für den Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus waren zuletzt rückläufig. Bei einer gesamthaften Betrachtung der österreichischen Wohnbauförderung kann somit angemerkt werden, dass sich diese in Bezug auf das Gesamtvolumen und den Anteil für (sozialen) Mietwohnungsbau deutlich an den aktuellen Bedarf anpassen muss, um vorhandene Nachfrageüberhänge zu bedienen bzw. abzubauen.
- Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylberechtigten auf dem Wohnungsmarkt wird das Thema Wohnbeihilfe (Subjektförderung) voraussichtlich an Relevanz gewinnen. Die erfolgreiche Inanspruchnahme der Förderung wird jedoch maßgeblich von der Unterstützung der Antragssteller abhängen. Neben der notwendigen Ausweitung der Mittel wäre hierbei eine weitere Komplexitätsreduktion hilfreich.
- Das Aussetzen der Richtwerterhöhung erleichtert nur kurzfristig die Leistbarkeit für Mieter. Mittel- bis langfristig wird es zur Investitionszurückhaltung der privaten Immobilienwirtschaft führen. Im Ergebnis laufen Maßnahmen wie das Aussetzen der Richtwerterhöhung bzw. allg. „Mietbremsen“ – unerheblich ob kurzfristig oder am Ende eines Investitionszyklus - der Mobilisierung privaten Kapitals diametral entgegen. Die marktübliche Rentierlichkeit der Mittel und auch der Zugang zu Fremdkapital zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbau werden so erschwert.
- Grundbesitz mit Wohnräumen für Flüchtlinge kann grundsätzlich von der Grundsteuer befreit werden (was die Leistbarkeit aus Mietersicht erhöht), jedoch wird vorausgesetzt, dass dieser im Eigentum einer sozialen Einrichtung steht. Ein mildtätiger Zweck liegt durch die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bereits vor. Private Immobilieninvestoren, die nicht ausschließlich und unmittelbar mildtätigen und/oder gemeinnützigen Zwecken nachgehen, können somit nicht von der permanenten Grundsteuerbefreiung profitieren.
- Vorteilhafte Rahmenbedingungen für eine beschleunigte Wohnraumschaffung wurden vom Gesetzgeber im Zuge der Flüchtlingskrise zügig geschaffen. Vereinfachte Voraussetzungen ergeben sich für die Immobilienwirtschaft, bspw. im Zusammenhang mit Widmungsfragen bzgl. des Gebietscharakters oder auch beschleunigten Bewilligungsverfahren. Weitere Initiativen zur sinnvollen Vereinfachung von Genehmigungen wären im Wohnungsbau zu begrüßen.

Herausforderungen und Lösungsansätze zur Schaffung von leistbarem Wohnraum

- Zur Schließung der bestehenden Angebotslücke ist es wesentlich, neben einer Incentivierung der Neubautätigkeit durch Förderungen, auch über weitere Maßnahmen und Ansatzpunkte nachzudenken. Hierzu zählen insbesondere:
 - Aktivierungspotenziale in den Siedlungsgebieten identifizieren und nutzbar machen:
 - Strukturelle Leerstände im Wohnungsbestand in Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive bestmöglich nutzen (bspw. kostengünstige Bereitstellung, web-basierte Schaffung von Transparenz über Angebote, Kombination mit Arbeitsmarktinitiativen).
 - Aktivierung von (strukturellen) Leerständen anderer Nutzungsarten auch in prosperierenden Regionen nutzen (bspw. Umnutzung nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Hotels, Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien).
 - Nachverdichtungspotenziale, speziell in den angespannten Ballungsräumen nutzen:
 - Schaffung von Anreizen zur Bebauung (bspw. Rückstufung von Baulandreserven, fiskalische Nachteile etc.).
 - Analyse von vorhandenen Baureserven inkl. erleichterter Genehmigungen (Aufstocken bzw. Ausbau von Wohnbauten).
 - Abriss vorhandener Bauten zugunsten einer stärker verdichteten Bebauung.
 - Gesteigerte Flächeneffizienz in den Bundesländern durch effektive Raumordnung:
 - Entwicklung und Fortschreibung von veralteten Flächenwidmungsplänen.
 - Pro-aktive Steuerung der Gebietsausweisung.
 - Baulandreserven mobilisieren, um brachliegende Liegenschaften zu minimieren und für den Markt zugänglich zu machen.
 - Regionale Unterschiede der Immobilienmarktlage bei der Zuweisung beachten.
 - Planbare (Mindest-) Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Immobilienakteure auch aus dem Blickwinkel der regulatorischen Rahmenbedingungen sicherstellen.
- Aus Sicht der privaten Immobilienunternehmen sind folgende Aspekte bezüglich der Attraktivität zur Errichtung von Mietobjekten für Asylwerber bzw. allgemein im Segment des leistbaren Wohnens wesentlich:
 - Die Planbarkeit und (komparative) Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen muss auch für private Investoren sichergestellt werden.
 - Die Objektförderung sollte weiter intensiviert werden. Die Dynamik der Entwicklung der Fördersummen der letzten 10 Jahre sowie spezifisch die Förderung im Mietwohnungsbau hat keine Ausweitung der Mittelbereitstellung erfahren.
 - Eine Vereinheitlichung der Landesförderungen wäre für österreichweit agierende Investoren vorteilhaft.

- Zentrale Beratungsstellen für semi-professionelle private Vermieter über Förderungen, steuerliche Effekte etc. wären aufgrund der Komplexität sowie Vielschichtigkeit der Förderungen wesentlich.
 - Im Niedrigzinsumfeld sollte das Instrument „verbilligte Kredite“ zu Gunsten von nicht rückzahlbaren Zuschüssen überdacht werden. Das Marktzinsniveau ist gegenwärtig derart gering, dass einmalige Zuschüsse größere Effekte versprechen.
 - Die Inanspruchnahme von Objektförderungen sollte in stärkerem Maße auch bei Umnutzungen möglich sein (bspw. von alten Hotels etc.).
 - Die Flexibilität bei der Drittverwendung/Zweitnutzung von Objekten einer bestimmten Laufzeit sollte erweitert werden.
 - Die komparative Attraktivität der Wirtschaftlichkeit vermieteter Objekte im Vergleich zur z.B. Schaffung von Eigentumswohnungen muss gewahrt bzw. verbessert werden.
- Eine mögliche Drittverwendungsfähigkeit von Gemeinschaftsunterkünften, insbesondere für wohnwirtschaftlicher Zwecke oder die Beherbergung, sollte bereits bei der Planung in Erwägung gezogen werden - speziell in Regionen mit hohem Siedlungsdruck. Auf länder- und kommunaler Ebene kann durch die frühzeitige Planung der Erst- und Zweitnutzung eine Sicherheit hinsichtlich zukünftiger städtebaulicher Entwicklungen und aus privatwirtschaftlicher Sicht eine wirtschaftliche Planungssicherheit erreicht werden.
 - Einer Ghettoisierung ist mittels tragfähigen sozialverträglichen Konzepten entgegenzuwirken. Kulturelle ethnische Segregation ist zu vermeiden. Aus sozialpolitischer und immobilienwirtschaftlicher Sicht kann die architektonische Gestaltung und Bauweise von Flüchtlingsunterkünften sowie harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld ein Katalysator für eine erfolgreiche Integration bilden.
 - Den einzelnen Akteuren kommen bzgl. der Angebotsschaffung jeweils unterschiedliche „Aufgaben“ zu. Im Fokus stehen neben der öffentlichen Hand sowohl Architekten, Projektentwickler, Immobilienunternehmen und Investoren als auch Banken sowie die Nutzerseite.

Rolle der immobilienwirtschaftlichen Akteure auf einem Blick



Quelle: Eigene Darstellung.

1 Vorbemerkung und Hinführung zum Thema

Flüchtlingsstrom, sozialer und leistbarer Wohnraum sowie notwendige immobilienwirtschaftliche Lösungen – diese drei Schlagworte skizzieren treffend die aktuelle Herausforderung für politische Entscheidungsträger, die immobilienwirtschaftlichen Akteure und die Gesellschaft als Ganzes. Im Jahr 2015 stellten in Österreich rund 89.000 Flüchtlinge einen Asylantrag. Bis April 2016 wurden bereits weitere ca. 18.500 Asylanträge gestellt.¹ Seit Monaten stehen Bund, Länder und Kommunen vor diesem Hintergrund vor großen Herausforderungen. Mit Hochdruck werden Erstaufnahmelager in beispielsweise Turnhallen sowie leerstehenden Bürogebäuden geschaffen und parallel intensiv nach Möglichkeiten zur weiteren Aktivierung von Wohnraumreserven gesucht. Im Asylverfahren dienen Gemeinschaftsunterkünfte je nach regionalen Voraussetzungen in Form von Containersiedlungen, Traglufthallen und neuerdings in massiver Modulbauweise als Zwischenstation.

Zur Bewältigung der akuten Herausforderungen wurden bereits politische Maßnahmenpakete verabschiedet und eine Obergrenze, mit maximal 37.500 Asylanträgen in 2016, formuliert.² Verschiedene Gutachten von Experten zweifeln die Konformität einer definitiven Obergrenze mit der Verfassung sowie der Genfer Flüchtlingskonvention an.³ Gleichzeitig wurden am 27.04.2016 im Österreichischen Nationalrat Verschärfungen der Kriterien für einen positiven Asylbescheid beschlossen.⁴ Die gegenwärtige Zuwanderungsrate ist im Vergleich zu Flüchtlingsereignissen in der österreichischen Vergangenheit höher. Neben der hohen Anzahl an Flüchtlingen und Asylwerbern, stellt diese Entwicklung auch insofern eine Besonderheit dar, da gemäß *Dubliner Übereinkommen VO (EG) 604/2013* grundsätzlich nur in dem EU-Land Asyl beantragt werden dürfte, in welchem der Hilfesuchende erstmals in die EU einreist. Dieses Übereinkommen wurde im Zuge der aktuellen Situation und dem hohen Flüchtlingsaufkommen faktisch außer Kraft gesetzt. Eine grundsätzliche Entspannung der Lage ist in Anbetracht der anhaltenden Auseinandersetzungen in den Krisenregionen auch mittelfristig nicht in Sicht und die europäischen Lösungsansätze mit Limitierungsstrategien in Kooperation mit Grenzstaaten werden vorerst nur eine mildernde Wirkung zeigen können.

Zuwanderungsbewegungen gab es in Österreich schon immer und diese bergen neben den hier primär diskutierten Herausforderungen auch Chancen. Diese können sozio-demographischer und/oder ökonomischer Natur sein und neue Impulse setzen. Die Geschichte zeigt, dass sich die großen urbanen Räume in Europa insbesondere durch Zuzug positiv weiterentwickeln konnten. Die Rolle der Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang aber aktueller denn je sowie von zentraler Bedeutung für das Gelingen sozialer, als auch wohnwirtschaftlicher Integration.

Nachfrage und Angebot bestimmen bekanntlich den Preis und können zu einem Marktgleichgewicht führen, so zumindest die neoklassische Gleichgewichtstheorie. Die Realität führt uns aber aus heutiger immobilienwirtschaftlicher Sicht ein anderes Bild vor Augen: Die aktuell hohe Wohnraumnachfrage trifft auf ein kurzfristig begrenztes Angebot. Bereits vor dem Einsetzen der Flüchtlingskrise waren die österreichischen Wohnungsmärkte in weiten Teilen angespannt und geprägt durch hohe Preissteigerungen in Folge von Nachfrageüberhängen der vergangenen Jahre.⁵ Angespannte Wohnungsmärkte insbesondere im Segment des leistbaren (Miet-)

¹ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2016a.

² Vgl. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, 2016, S. 2 ff.

³ Vgl. Oberwexer, 2016, S. 39 ff.

⁴ Vgl. Regierungsvorlage, Asylgesetz 2005 Fremdenpolizeigesetz 2005, BFA-Verfahrensgesetz, Änderung vom 27.04.2016.

⁵ Vgl. BGBl. I Nr. 157/2015, 2015 (28.12.2015), S. 1 ff.

Wohnungsbaus sind jedoch kein rein österreichisches Phänomen, sondern treffen vielmehr auf zahlreiche urbane Räume in Europa im aktuellen Umfeld zu. Die bedingt durch Flüchtlinge und Asylwerber nun entstandene zusätzliche Nachfrage forciert diese Entwicklung. Auch wenn vermehrt im Schnellverfahren Gemeinschaftsunterkünfte errichtet werden, kann dies die Nachfrage kurzfristig zwar dämpfen, jedoch werden die neuen Marktteilnehmer bestrebt sein kurz- bis mittelfristig aus den teilweise sehr einfachen Wohnverhältnissen auf den normalen Wohnungsmarkt zu drängen. Eine Konkurrenzsituation im unteren Mietsegment, speziell zwischen anerkannten Flüchtlingen und sozial schwachen Bevölkerungsschichten, sollte vor diesem Hintergrund mit Nachdruck vermieden werden. Themen wie „Segregation“ und „Dispersion“, also eine fehlende gesellschaftliche soziale Durchmischung, sind in diesem Kontext in aller Munde, wobei es das Ansinnen aller Beteiligten sein muss, keinen Raum für Ghettoisierung entstehen zu lassen. Kulturelle Vielfalt aber auch Integration sind zentrale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Einbindung der Hilfesuchenden in unserer Gesellschaft.

Die private Immobilienwirtschaft ist sich den aktuellen Herausforderungen bewusst und wird die daraus erwachsenen Aufgaben strukturiert und mit integrativen Lösungsvorschlägen bewältigen. Aus diesem Grund widmet sich die Studie „Rolle der Immobilienwirtschaft in Bezug auf die aktuelle Flüchtlingssituation in Österreich“ in Zusammenarbeit mit der *BIG Bundesimmobiliengesellschaft mbH*, der *Wirtschaftskammer Österreich Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder*, der *BUWOG AG*, dem *Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft ÖVI*, dem *Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft immQu* sowie der *UBM Development AG* diesem Themenfeld.

Die aktuelle Situation der Flüchtlingskrise in Kombination mit der Bedarfsableitung für integrativen Wohnraum, den politischen Maßnahmenpaketen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, den unterschiedlichen konzeptionellen Wohnansätzen sowie möglichen immobilienwirtschaftlichen Lösungsansätzen werden hierbei in der weiteren Folge ausführlich hergeleitet, analysiert und diskutiert.

Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften leisten – insbesondere auch im internationalen Vergleich – Großartiges im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Die vorliegende Publikation reflektiert jedoch bewusst Rolle und Aufgabenfelder, die die private Immobilienwirtschaft im Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise leisten kann und geht somit nur am Rande auf gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften ein.

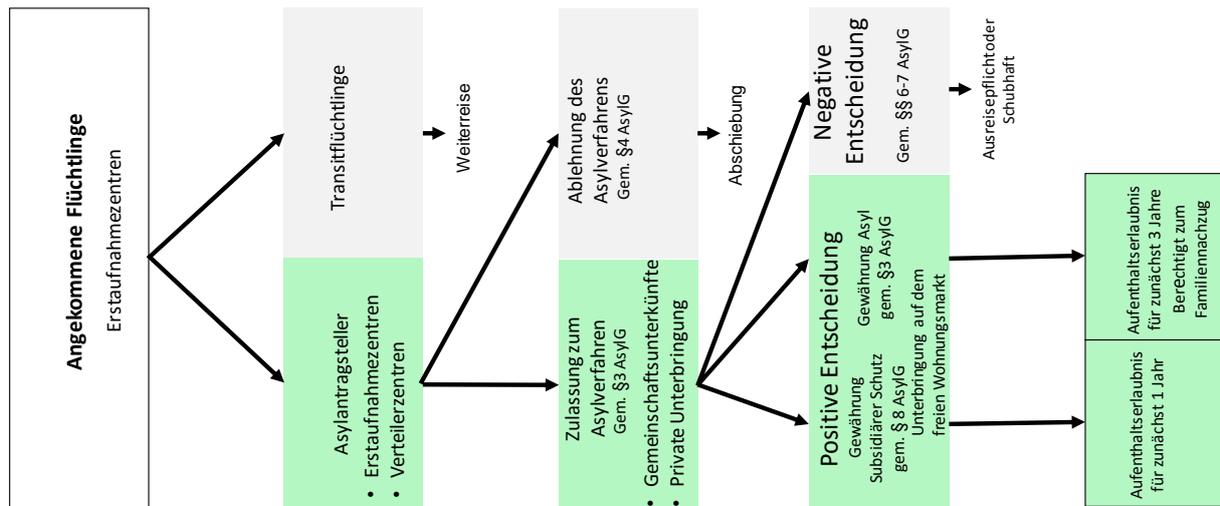
2 Status Quo der Asyl- und Flüchtlingsthematik

Um ein Verständnis der jetzigen Flüchtlingssituation zu schaffen, ist es unerlässlich, auch vergangene Flüchtlingsströme in einen historischen Kontext einzuordnen. Hierdurch kann einerseits das aktuelle Ausmaß eingeordnet werden, andererseits wird so deutlich, wie eine derartige Situation entsteht und sich auf die *Republik Österreich* in Bezug auf die Demografie und den österreichischen Immobilienmarkt - im speziellen auf den Sektor Wohnen - auswirken kann.

2.1 Übersicht Flüchtlingswanderung und Verfahrensablauf Asyl

Zu Beginn wird in nachfolgender Abbildung 1 der Verfahrensablauf für ankommende Flüchtlinge ab dem Zeitpunkt der Einreise skizziert, um einen ersten Überblick zu den verwendeten Begrifflichkeiten zu erhalten.

Abbildung 1: Flüchtlingswanderung und Verfahrensablauf Asyl



Quelle: Eigene Darstellung.

Ausgehend von den ankommenden Flüchtlingen teilen sich diese in Asylantragssteller und Transitflüchtlinge, im Sinne von Durchreisenden, auf. In einem weiteren Schritt kommt es zu einer Entscheidung hinsichtlich der Zulassung zum bzw. Ablehnung des Asylverfahrens. Nach Abschluss des Prüfverfahrens zur Anerkennung wird entweder positiv beschieden mit Feststellung des Asylgrunds und der Erteilung der Aufenthaltserlaubnis oder negativ beschieden verbunden mit der Verpflichtung zur Ausreise. Die Berechtigung zum Familiennachzug wird ebenfalls, bei positiven Bescheid, überprüft.

Aus Sicht der Unterbringungsart teilen sich die Gruppen in die zum Asylverfahren zugelassenen Flüchtlinge (Asylwerber), welche in Gemeinschafts- oder Privatunterkünften untergebracht werden und Personen mit einem positiven Asylbescheid (anerkannte Flüchtlinge). Letztere müssen sich selbstständig am „normalen“ (Miet-)Wohnungsmarkt um eine Wohnung bemühen.

2.2 Entwicklung der Asylwerber- und Flüchtlingszahlen

Mit einem Blick auf die Geschichte Österreichs lässt sich konstatieren, dass die *Republik Österreich* auch bisher schon als „Zuwanderungsland“ kategorisiert werden konnte. Die insbesondere seit 2015 intensiv öffentlich diskutierte „Flüchtlingskrise“ ist somit zwar keine Unbekannte, jedoch stellt sie aufgrund ihres Ausmaßes, der gesamteuropäischen Betroffenheit sowie im Zusammenhang mit der humanitären Situation in den Herkunftsländern eine besondere Herausforderung dar.

Im Zeitraum von 70 Jahren, seit Ende des zweiten Weltkrieges bis Mitte des Jahres 2015, hat Österreich rund zwei Millionen flüchtigen Menschen als Erstaufnahmeland Hilfe geleistet – durchschnittlich somit 28.600 Personen p.a.⁶ Die Gründe für die Flucht dieser Menschen waren vielschichtig und reichte von Bürgerkriegen bis hin zur Verfolgung von Menschen aufgrund ihrer Ethnie oder Religion. Die Anzahl der seit 1945 nach Österreich geflüchteten und im Anschluss hier verbliebenen Menschen beträgt rund 700.000 – durchschnittlich 10.000 Personen p.a.⁷ Fakt ist somit, dass bisher ca. 35% der Hilfesuchenden dauerhaft in Österreich geblieben sind. Die Bevölkerung Österreichs stieg im Zeitraum 1945 bis 2015 von ca. 6,9 Mio. auf 8,6

⁶ Vgl. www.unhcr.at, 2015.

⁷ Vgl. www.unhcr.at, 2015.

Mio. Einwohner. In Bezug auf die dauerhaft Verbliebenen stellen diese bei einem durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg im Betrachtungszeitraum von ca. 24.300 Personen p.a. einen Anteil von durchschnittlich 41% dar.⁸

Folgende große Flüchtlingswellen seit 1945 sind in diesem Zusammenhang besonders zu erwähnen.

Auswirkungen des Ungarnaufstands 1956

Die Flüchtlingswelle, welche aus der blutigen Niederschlagung des Volksaufstandes in Ungarn durch die der *Sowjetunion* angehörigen Soldaten resultierte, dauerte vom 26. Oktober 1956 bis Ende November 1956 an. In diesem Zeitraum wurden auf österreichischer Seite rund 180.000 ungarische Staatsangehörige registriert. Binnen acht Wochen wurden mit Hilfe des *UN-Flüchtlingshochkommissariats (UNHCR)* davon rund 84.000 ungarische Flüchtlinge in Neuansiedlungsländer, großteils nach Kanada und in die USA, geleitet. Ein anderer Teil nutzte Österreich als Transitland, um in weitere europäische Länder zu flüchten. Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgte Großteils auf privater Basis (z.B. Bauernhäuser). Das größte damalige „Auffanglager“ in Eisenstadt bestand aus ehemaligen Beamtensiedlungen und war in einem desolaten Zustand. Weitere 6.000 Flüchtlinge wurden in der ehemaligen sowjetischen Kadettenschule in Traiskirchen untergebracht. Nach Ende der Flüchtlingswelle sind ca. 18.000 ungarische Bürger in Österreich verblieben.⁹

Niederschlagung des „Prager Frühlings“

Bis Dezember 1968 befanden sich in Folge der Niederschlagung des „*Prager Frühlings*“ rund 208.000 tschechoslowakische Staatsbürger auf österreichischem Staatsgebiet. Den Großteil der Versorgung der Flüchtlinge übernahm das „*Komitee zur Betreuung tschechischer und slowakischer Touristen und Flüchtlinge*“, welches eine Initiative der Stadt Wien, des *Roten Kreuzes*, des Gewerkschaftsbunds, des Bundesheers und der katholischen Kirche war. Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgte großteils in Traiskirchen, der Wiener Stadthalle und in Lagerhallen der *Austria Tabakregie*. Nach der Stabilisierung der politischen Lage in der ehemaligen Tschechoslowakei kehrte das Gros der in Österreich verbliebenen Flüchtlinge in ihr Heimatland zurück. Von den anfänglich 208.000 tschechoslowakischen Flüchtlingen verblieben rund 12.000 Flüchtlinge mit genehmigten Asylanträgen aus Angst vor politischer Verfolgung dauerhaft in Österreich.¹⁰

Verhängung des Kriegsrechts in Polen 1981

Nach Verhängung des Kriegsrechts im Dezember 1981 flüchteten bis Mitte 1983 rund 120.000 bis 150.000 polnische Staatsbürger nach Österreich. Dreiviertel davon nutzten Österreich als Transitland und setzten ihre Flucht in Drittländer fort. Jeder Vierte stellte in Österreich einen Asylantrag. Numerisch bedeutet dies, dass in diesem Zeitraum rund 33.000 Asylanträge von polnischen Staatsbürgern in Österreich eingereicht wurden. Aufgrund der Verschärfung des Asylrechts wurden von den rund 33.000 eingereichten Asylanträge insgesamt 18.000 abgelehnt und 15.000 angenommen. Prozentuell entspricht dies einer Genehmigungsquote von 45%.¹¹

⁸ Vgl. www.statistik.at, 2015d.

⁹ Vgl. www.unhcr.at, 2015.

¹⁰ Vgl. www.unhcr.at, 2015.

¹¹ Vgl. www.unhcr.at, 2015.

Auswirkungen Bosnienkrieg 1991/92

Die bisher höchste Anzahl an in Österreich verbliebenen Flüchtlingen als Folge einer Flüchtlingswelle ist aufgrund des Bosnienkrieges im Jahr 1991/92 zu verzeichnen. Von den rund 90.000 nach Österreich geflüchteten Personen ließen sich nach Beendigung des Krieges rund 60.000 dauerhaft in Österreich nieder.¹² In den Städten wurden die hilfesuchenden Personen in Turnhallen und leerstehenden Gebäuden der Kommunen untergebracht.^{13, 14}

Europäische Flüchtlingskrise und deren Entwicklung

Als Hauptursachen der gegenwärtigen Flüchtlings- und Migrantenströme gelten der Bürgerkrieg in Syrien, Konflikte im Irak, Afghanistan und Somalia sowie das generell vermehrte Aufkommen von destabilisierenden Kräften in der islamischen Welt (*Terrorvereinigung IS, AL Qaida*, usw.). Erschwerend kommt die damit oft einhergehende mangelnde wirtschaftliche Perspektive in den Herkunftsländern hinzu. Eine genaue Angabe der Anzahl an Personen, welche in Österreich seit Beginn der Flüchtlingskrise angekommen sind und das Land wieder verlassen haben, ist aufgrund der bis dato lückenhaften Erstregistrierung im Schengen-Raum und an der österreichischen Grenze nicht eindeutig möglich. Bis einschließlich Dezember sind im Jahr 2015 österreichweit rund 89.000 Asylanträge gestellt worden.¹⁵ Laut dem österreichischen *Bundesministerium für Inneres (BMI)* werden aktuell ca. vier von zehn Asylanträgen genehmigt. Im Jahr 2014 lag die Genehmigungsquote bei 40%¹⁶, daher kann diese Annahme des *BMI* als plausibel angesehen werden und dient in weiterer Folge dieser Studie als Grundlage für weitere Ableitungen.¹⁷ In 2016 kamen bisher aufgrund unterschiedlicher Maßnahmen („Türkeiabkommen“ der EU, Grenzsicherungsmaßnahmen in Österreich und anderen EU-Staaten) bisher zwar weniger Flüchtlinge nach Österreich, jedoch ist die Zahl der Asylanträge von Januar bis April 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 29% angestiegen.¹⁸

In der folgenden Abbildung 2 sind die erläuterten Flüchtlingsbewegungen nach Österreich graphisch dargestellt.

¹² Vgl. www.unhcr.at, 2015.

¹³ Vgl. www.unhcr.at, 2015b.

¹⁴ Vgl. www.wiev1.orf.at, 2011.

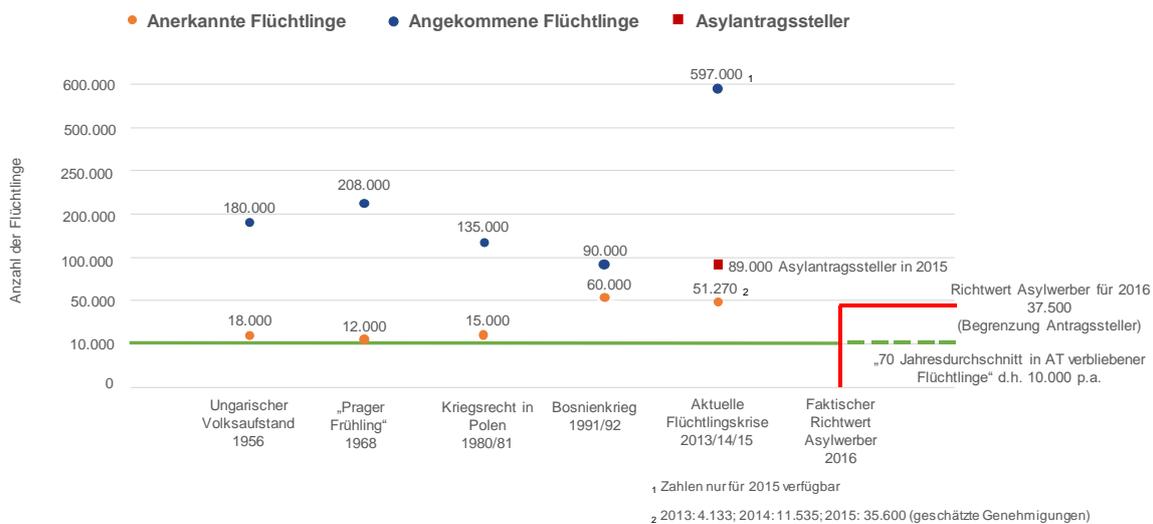
¹⁵ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2015c.

¹⁶ 28.064 Anträge, 11.351 positive Asylentscheidungen.

¹⁷ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2014.

¹⁸ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2016a.

Abbildung 2: Historische Entwicklung der Flüchtlingszahlen



Quelle: UHNCR, 2015b; Bundesministerium für Inneres, 2015c; IÖ GmbH, 2016.

Ein direkter Vergleich mit vergangenen Flüchtlingsströmen nach Österreich ist nicht möglich. Exemplarisch waren die jeweiligen Bevölkerungszahlen jeweils geringer und insofern die relative Relevanz der Flüchtlinge im Vergleich zur aktuellen Situation höher. Dennoch sind die gegenwärtigen Herausforderungen auch in der historischen Gegenüberstellung eine Ausnahmesituation. So betragen die reinen Ankünfte („Angekommene Flüchtlinge“=Transitflüchtlinge + Asylantragsteller) im Jahr 2015 fast 600.000. Aus europäischer Sicht ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Krisenherde auch in naher Zukunft mit keiner Entschärfung der Gesamtproblematik zu rechnen.

Maßnahmen im Umgang mit den Flüchtlingszahlen

Nach Aussage des Innenministeriums passierten bis Dezember rund 597.000 Hilfesuchende die österreichische Grenze im Jahr 2015.¹⁹ Von den genannten Flüchtlingen verließen 508.000 Österreich wieder (sog. Transitflüchtlinge), ohne einen Asylantrag gestellt zu haben. Laut Auskunft des Generaldirektors für öffentliche Sicherheit befinden sich stetig rund 18.000 bis 20.000 Transitflüchtlinge in Unterkünften auf österreichischem Staatsgebiet und warten auf die Weiterreise in die von ihnen angestrebten Zielländer.²⁰ Diese Zahl könnte, falls die Bundesrepublik Deutschland - vor allem Bayern - im Jahr 2016 ihre angekündigte Grenzschießung tatsächlich durchführt, stark steigen.²¹ Diese Flüchtlinge würden gegebenenfalls in der weiteren Folge ebenfalls in Österreich einen Asylantrag stellen.

Am 20. Januar 2016 wurde nun im Rahmen des Asylgipfels in Wien, bei welchem Vertreter von Bund, Ländern und Gemeinden anwesend waren, die in der folgenden Abbildung dargestellten Richtwerte für die zukünftige Aufnahme von Flüchtlingen beschlossen. Der Richtwert soll die Anzahl der Asylanträge, welche in Österreich eingereicht werden können, beschränken.²² In Abbildung 3 ist die Höchstanzahl, welche als Richtwert festgesetzt wurde, graphisch dargestellt. Weitere Überlegungen über das Jahr 2019 hinaus wurden seitens der Politik noch nicht angestellt.²³

¹⁹ Vgl. Parlamentsdirektion Österreich, 2015b.

²⁰ Vgl. Parlamentsdirektion Österreich, 2015c.

²¹ Vgl. www.der-standard.at, 2015a.

²² Vgl. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, 2016.

²³ Vgl. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, 2016.

Abbildung 3: Höchstanzahl der laut Richtwert einreichbaren Asylanträge

Des Weiteren wird festgelegt, dass sich insgesamt nicht mehr als 130.000 Flüchtlinge gleichzeitig im Asylverfahren befinden sollen



Quelle: Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, 2016.

Inwiefern diese angestrebten Richtwerte bei einer Verstärkung oder gleichbleiben des Flüchtlingsstroms einzuhalten sind bzw. im europäischen Kontext eingehalten werden können, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden. Im Vergleich zum Jahr 2015 bedeutet die angestrebte Begrenzung eine signifikante Reduktion (89.000 vs. 37.500 Asylanträge). Ein Rechtsgutachten hat den Beschluss der Obergrenze als verfassungswidrig erklärt.²⁴ In Regierungskreisen werden derzeit alternative Lösungsansätze erarbeitet.

In der aktuellen Diskussion werden darüber hinaus unterschiedliche weitere Ansatzpunkte zur weiteren Verschärfung des Asylrechts angedacht. Exemplarisch wird erwogen, dass nur Personen einen Asylantrag in Österreich stellen dürfen, bei welchen bereits ein Teil der Kernfamilie (Eltern, Großeltern und Geschwister) legal in Österreich leben. Dieser Antrag könnte dann direkt an der österreichischen Grenze eingereicht und in einem Schnellverfahren vor Ort bearbeitet werden. Wird der Antrag abgelehnt, müssten die Antragsteller unverzüglich in das Drittland zurückkehren aus dem sie nach Österreich einreisten.²⁵ Für jene Personen, die keine Kernfamilienangehörigen in Österreich haben, wäre es faktisch nicht mehr möglich, in Österreich einen Asylantrag zu stellen.

Entwicklung der Asylanträge von 2011 bis 2015

Wie in Abbildung 4 ersichtlich steigt seit dem Jahr 2011 die Anzahl an Asylwerbern und Flüchtlingen stetig. Österreichweit sind bis einschließlich Dezember im Jahr 2015 rund 89.000 Asylanträge gestellt worden.²⁶ Im Vergleich zum Jahr 2014 stellt dies eine signifikante Zunahme um rund 213%, respektive um 60.000 Asylanträge, dar.²⁷ Auch wenn in den Jahresanfangsmonaten der Flüchtlingsstrom abnehmend erscheint, wird statistisch gesehen die Anzahl in den Sommermonaten wieder stark zunehmen, wie bspw. an der Wellenbewegung im Jahr 2015 in Abbildung 4 zu erkennen ist.

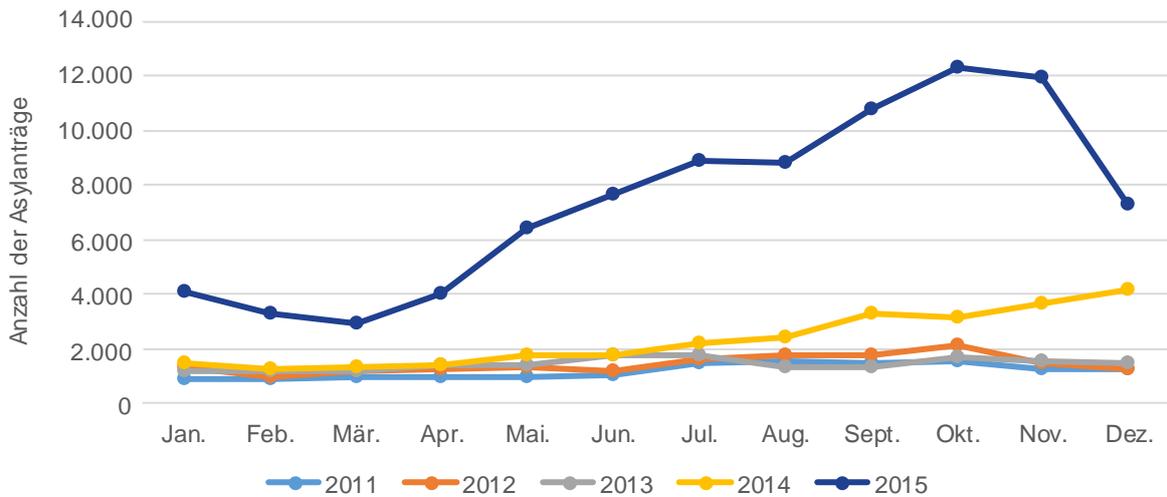
²⁴ Vgl. Oberwexer, 2016, S. 39 ff.

²⁵ Vgl. www.diepresse.com, 2016b.

²⁶ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2015c.

²⁷ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2015c.

Abbildung 4: Entwicklung der Asylanträge in Österreich von 2011 bis 2015

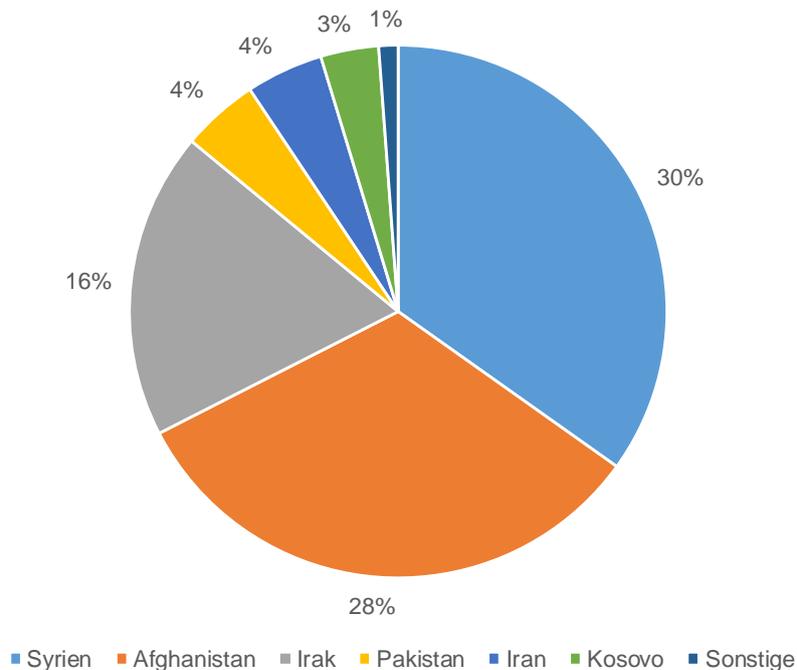


Quelle: Bundesministerium für Inneres, 2015c; IIÖ GmbH, 2016.

Gliederung der Flüchtlinge nach Herkunftsland, Geschlecht und Alter

Die Mehrzahl der Hilfesuchenden, welche nach Österreich kommen, sind aus den vorgenannten aktuellen Krisengebieten geflohen, schwerpunktmäßig aus Syrien, Afghanistan sowie dem Irak. Im Vergleich zu früheren Migrationsströmen ist somit neben der weitaus höheren Distanz auch festzuhalten, dass die Mehrheit der Flüchtlinge der islamischen Glaubensrichtung angehört. Abbildung 5 kann die prozentuale Aufteilung der Flüchtlinge nach Herkunftsländern entnommen werden.

Abbildung 5: Gliederung Asylantragssteller nach Herkunftsland (in %)



Quelle: Bundesministerium für Inneres, 2015c.

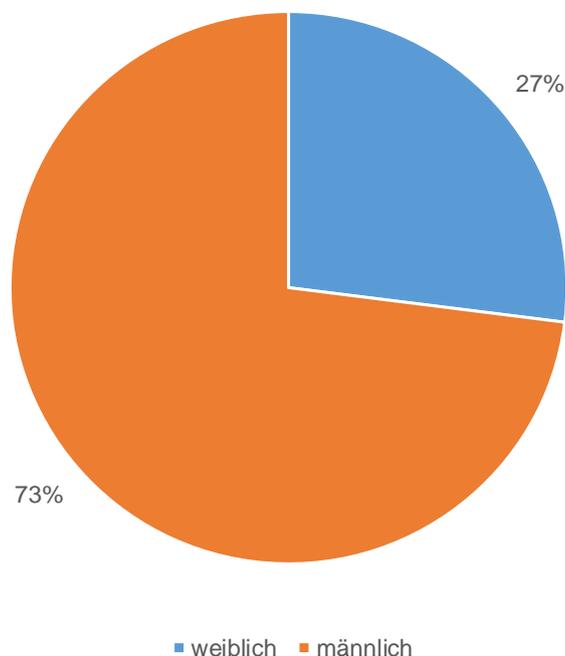
Spannungen unter Flüchtlingen aufgrund von Religionsunterschieden sind in diesem Zusammenhang gerade in beengten Flüchtlingsunterkünften nicht auszuschließen. Aber auch unter

Anhängern derselben Glaubensrichtung (wie bspw. dem Islam), kann es aufgrund unterschiedlicher Auslegungen des Glaubens zu Differenzen kommen. Ethnisch begründete Brennpunkte sind ebenfalls vorhanden, bspw. zwischen Kosovo-Albanern und Serben.²⁸

Statistisch kommen mehr als doppelt so viele männliche als wie weibliche Flüchtlinge nach Österreich (Abbildung 6). Betrachtet man die Aufteilung nach Geschlechtern innerhalb der einzelnen Staatsangehörigkeiten ist auffällig, dass der Anteil der weiblichen Flüchtlinge aus Syrien und dem Irak relativ gering ist. Bei den Balkanflüchtlingen ist das Verhältnis zwischen Frauen und Männern nahezu ausgeglichen.²⁹

Im Gegensatz zu einer Trennung der Flüchtlinge nach Herkunft, Ethnie oder Religion wird eine Trennung zwischen alleinreisenden Männern, alleinreisenden Frauen und Familien als notwendig angesehen.³⁰

Abbildung 6: Gliederung Flüchtlinge nach Geschlecht (in %)



Quelle: Bundesministerium für Inneres, 2015c.

Strukturiert das Alter der Hilfesuchenden festzuhalten gestaltet sich schwierig, da es in Österreich keine Erhebungen dazu gibt. Jedoch kann anhand der demografischen Nähe und Ähnlichkeit der Situation auf deutsche Quellen zurückgegriffen werden. Rund 52% der Flüchtlinge sind zwischen 18 und 35 Jahre alt. Der Anteil der minderjährigen Flüchtlinge liegt erfahrungsgemäß bei ca. 30%.³¹ Eine genauere Aufteilung nach dem Alter kann der Abbildung 7 entnommen werden. Von den rund 23.000 minderjährigen Flüchtlingen, welche bis Dezember 2015 in Österreich einen Asylantrag stellten, waren rund 8.400 unbegleitet.³²

²⁸ Vgl. www.focus.de, 2015.

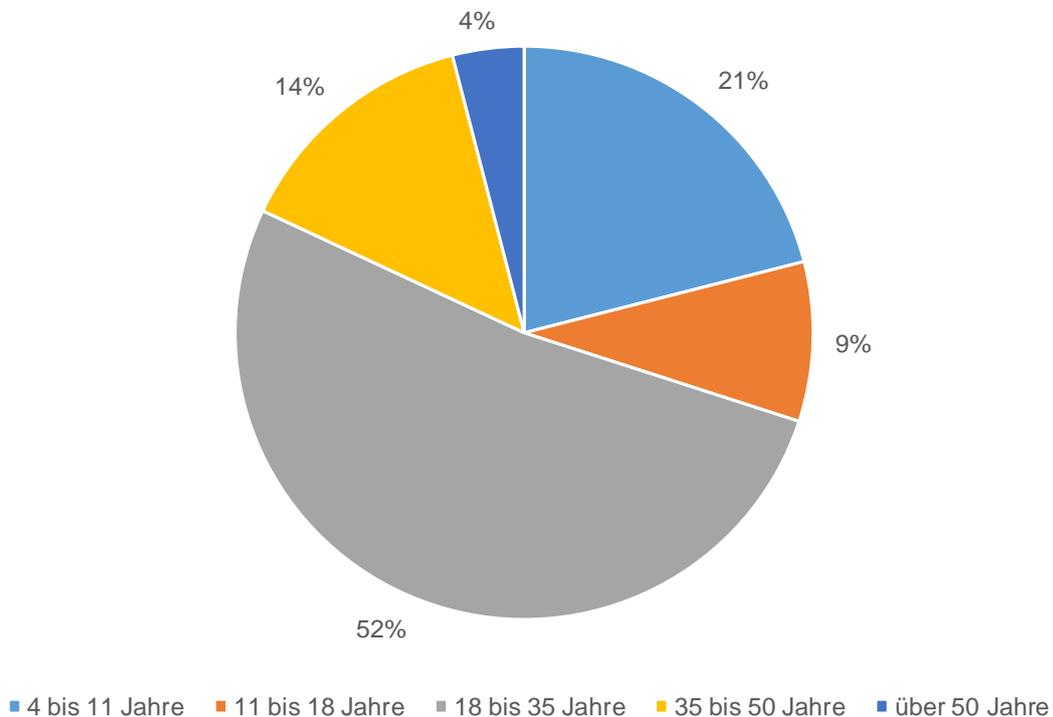
²⁹ Vgl. www.spiegel.de, 2015.

³⁰ Vgl. www.tagesschau.de, 2015.

³¹ Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2016.

³² Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2015c.

Abbildung 7: Gliederung der Flüchtlinge nach Alter (in %)



Quelle: Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge, 2016.

Entwicklung der Asylwerber- und Flüchtlingszahlen

Eine fundierte Aussage zu treffen, wie sich die Flüchtlingszahlen und die Fluchtrouten entwickeln werden, ist aus wissenschaftlicher Sicht nicht möglich. Zu viele unsichere Faktoren wie die Entwicklung der Situation in den Herkunftsländern oder die Verschärfung der Grenzkontrollen bleiben bestehen. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass sich Flüchtlingsrouten stetig ändern, die Auswirkungen von sogenannten Hotspots an den EU-Außengrenzen sind bislang nicht bekannt. Die *Europäische Union* rechnet laut einer von ihr erstellten Prognose für die nächsten zwei Jahre mit weiteren drei Millionen Flüchtlingen.³³ Ausgehend von den diskutierten Kontingenten (berechnet nach Bevölkerungsgröße, Bruttoinlandsprodukt, Arbeitslosenquote und Anzahl der aufgenommenen Flüchtlinge in den letzten vier Jahren) würde dies für Österreich aliquot 45.500 ankommende Flüchtlinge pro Jahr bedeuten.³⁴ Aktuell schätzt bspw. das *französische Innenministerium*, dass sich ca. 800.000 wartende Flüchtlinge allein in Libyen befinden.³⁵

Abschließend ist festzuhalten, dass sich in Bezug auf die Entwicklung der Flüchtlings- und Asylwerberzahlen folgende Rückschlüsse bzw. Anforderungen für die Immobilienwirtschaft ableiten lassen:

- Ausgehend von den 89.000 in 2015 gestellten Asylanträgen resultieren ca. 35.600 anerkannte Flüchtlinge. Letztere treten als Wohnungssuchende auf dem österreichischen Mietwohnungsmarkt auf und bedingen zusätzliche Nachfrage.

³³ Vgl. European Commission, 2015.

³⁴ Vgl. www.de.statista.com, 2016.

³⁵ Vgl. www.wirtschaftsblatt.at, 2016.

- Für Flüchtlinge im Asylverfahren und Transitflüchtlinge sind entsprechende Gemeinschaftsunterkünfte bzw. Notunterkünfte notwendig.
- Die bisherigen Ausmaße notieren somit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 10.000 anerkannten Flüchtlingen p.a.
- Durch die angestrebte Begrenzung der Bundesregierung wird sich die Zahl der 89.000 Asylanträge in 2015 auf 37.500 in 2016 reduzieren. Inwieweit diese Grenze eingehalten werden kann hängt von den Flüchtlingsströmen an der EU Außengrenze sowie der Durchsetzbarkeit einer faktischen Begrenzung ab.
- Im Gegensatz zu früheren Krisenzeiten stammen die Flüchtlinge aus völlig anderen Kulturkreisen. Aspekte der Integration in Bezug auf kulturelle, ethnische sowie religiöse Unterschiede sind aus Sicht der Unterbringung somit von überaus großer Bedeutung.
- Die Anforderungen in Bezug auf das Ausmaß des Wohnungsbedarfs, die Komplexität sowie die schwer abschätzbare Entwicklung sind somit aus Sicht der Immobilienwirtschaft hoch und treffen auf einen ohnehin angespannten Wohnungsmarkt.

2.3 Verfahren zur Anerkennung von Asylwerbern und Flüchtlingen

Das Verfahren zur Anerkennung von Asylwerbern und Flüchtlingen ist mehrstufig. Der Ablauf des Anerkennungsverfahrens mit dem Entscheidungsprozess sowie die Verfahrensdauer wird nachfolgend aufgezeigt.

2.3.1 Ablaufschema Anerkennungsverfahren

Ein Antrag auf internationalen Schutz, auch Asylantrag genannt, kann im Beisein eines öffentlichen Sicherheitsdienstes oder einer Schutzbehörde auf österreichischem Staatsgebiet gestellt werden.³⁶ Bis zur Erlassung einer durchsetzbaren Entscheidung kann der Asylantragsteller, bis auf wenige Ausnahmen, nicht abgeschoben werden. In Folge der Antragstellung wird die um internationalen Schutz ansuchende Person durch ein Organ des öffentlichen Sicherheitsdienstes erstbefragt. Diese Befragung dient vorrangig der Ermittlung der Identität und der Reiseroute. Des Weiteren wird in der weiteren Folge eine Befragung durch das *Bundesministerium für Fremdenwesen und Asyl (BFA)* durchgeführt. Aufgrund dieser Befragung wird entschieden, ob der Antragsteller zum Asylverfahren zugelassen wird.³⁷

Abhängig davon wird der Asylwerber in Folge entweder in einer *Erstaufnahmestelle* – Personen, für die wahrscheinlich ein anderer Mitgliedsstaat bzgl. Asylantragsstellung zuständig ist - aufgenommen oder direkt in ein *Verteilerquartier* – Personen, für die wahrscheinlich Österreich bzgl. der Asylantragsstellung zuständig ist - überstellt. Als eingebracht gilt der Asylantrag wenn eine Prognoseentscheidung getroffen worden ist.³⁸

In Folge dessen wird das *Zulassungsverfahren* bzw. nach abgeschlossenem Zulassungsverfahren das *inhaltliche Asylverfahren eingeleitet*.³⁹

Ablauf des Zulassungsverfahrens

Ab Zulassung des Asylantrags werden Asylwerber in die Grundversorgung aufgenommen. Erst wenn das Verfahren in Österreich rechtskräftig abgeschlossen wurde, endet der Bezug

³⁶ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (28.04.2016), §§ 17-22.

³⁷ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (28.04.2016), §§ 17-22.

³⁸ Vgl. www.help.gv.at, 2015c.

³⁹ Vgl. www.help.gv.at, 2015c.

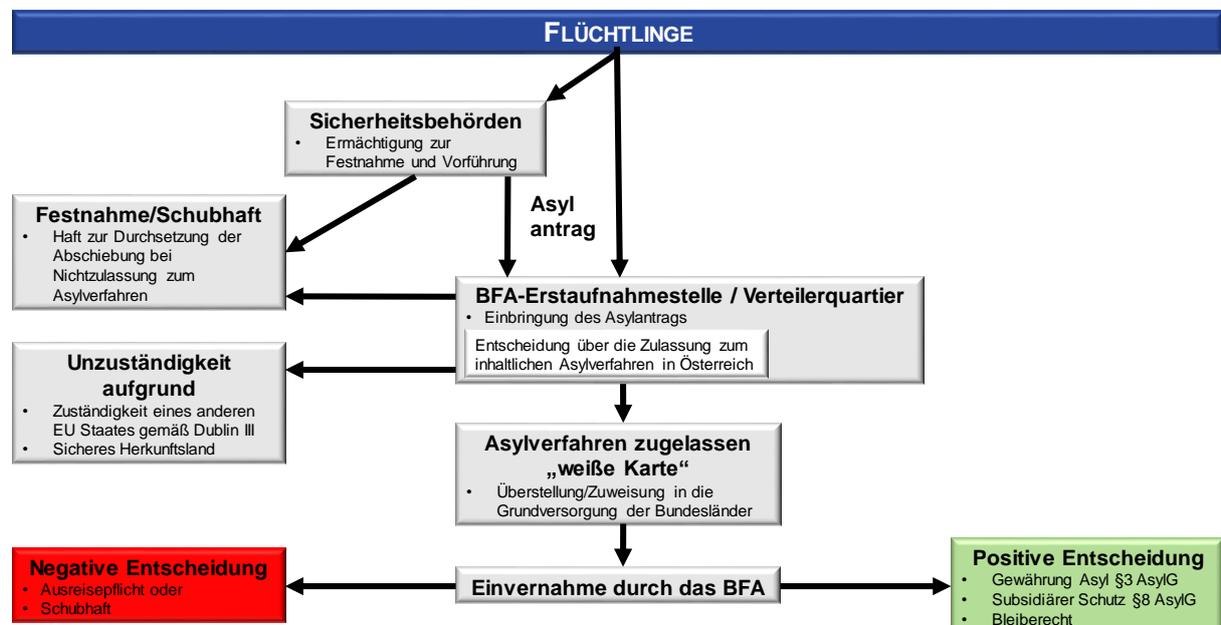
der Grundversorgung.⁴⁰ Falls die Prüfung des Antrags nicht in den Zuständigkeitsbereich Österreichs fällt, wird der Antrag bereits im Zulassungsverfahren zurückgewiesen. Wenn das Verfahren zugelassen wurde, wird es in einer Regionaldirektion (oder Außenstelle) des BFA weiterverfolgt.⁴¹

Im Zulassungsverfahren wird

- die Identität des Antragstellers (inklusive erkennungsdienstlicher Behandlung) erhoben,
- die erste Befragung und Einvernahme zu den Fluchtgründen durchgeführt und
- abgeklärt, ob Österreich für die Führung des Asylverfahrens zuständig ist.⁴²

In den *Erstaufnahmestellen* und den *Verteilerquartieren* werden die Asylwerber hinsichtlich des Asylverfahrens, ihrer Betreuung sowie ihrer Rechte und Pflichten informiert. Seitens der Behörde wird auch ein Rechtsberater zur Verfügung gestellt (nur bei geplanten zurückweisenden Entscheidungen und bei unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen).⁴³ Abbildung 8 stellt den Ablauf einer Asylantragsstellung dar.

Abbildung 8: Ablauf im Rahmen einer Asylantragsstellung



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Asylkoordination Österreich, 2014.

Im Ergebnis sind die Zuständigkeiten folgendermaßen verteilt: Wird ein Asylantrag gestellt, verbringt der Asylwerber die Zeit des Zulassungsverfahrens in einer der *Erstaufnahmestellen* oder *Verteilungsquartieren* des Bundes. Wird dort eine Zuständigkeit Österreichs zur Führung des Asylverfahrens festgestellt (Zulassung zum Asylverfahren, „weiße Karte“), wird der Asylwerber in eine Unterkunft eines ihm zugewiesenen Bundeslandes überstellt.⁴⁴

⁴⁰ Vgl. www.help.gv.at, 2015c.

⁴¹ Vgl. www.help.gv.at, 2015c.

⁴² www.help.gv.at, 2015c.

⁴³ Vgl. www.help.gv.at, 2015c.

⁴⁴ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2015b.

Erläuterung der Begrifflichkeiten

Asylberechtigt sind laut *Genfer Flüchtlingskonvention Art. 1 Abschnitt AZ 2* Personen die

- sich außerhalb des Landes dessen Staatsangehörigkeit sie besitzen befinden,
- aus begründeter Furcht vor Verfolgung wegen,
- seiner Rasse, Religion, Nationalität, politischen Überzeugung, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe,
- und den Schutz seines Heimatlandes nicht in Anspruch nehmen kann oder wegen der Befürchtung nicht in Anspruch nehmen will.⁴⁵

Wird das Asylverfahren mit einem positiven Beschluss beendet, so ändert sich der Status von *Asylwerber* in *Asylberechtigte* bzw. *anerkannte Flüchtlinge*. Diese erhalten vollen Zugang zum Arbeitsmarkt. Für die Unterbringung sind sie nach einer vier Monatsfrist, beginnend ab Zuerkennung des anerkannten Flüchtlingsstatus, eigenverantwortlich und müssen sich auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt um eine Wohnung bemühen.

Gewährung gem. § 3 Asyl Gesetz (AsylG) erhält,

- ein Fremder, der in Österreich einen Antrag auf internationalen Schutz gestellt hat,
- die Verfolgung kann auch auf Ereignissen beruhen, die eingetreten sind, nachdem der Fremde seinen Herkunftsstaat verlassen hat oder auf Aktivitäten des Fremden beruhen, die dieser seit Verlassen des Herkunftsstaates gesetzt hat, die insbesondere Ausdruck und Fortsetzung einer bereits im Herkunftsstaat bestehenden Überzeugung sind.⁴⁶

In der 123. Sitzung des Nationalrates vom 27.04.2016 wurden Änderungen betreffend § 3 des AsylG beschlossen. Folgende Änderungen wurden beschlossen:

- anstelle einer unbefristeten Aufenthaltserlaubnis wird diese nun auf drei Jahre befristet und verlängert sich um eine unbefristete Gültigkeitsdauer, sofern die Voraussetzungen für eine Einleitung eines Verfahrens zur Aberkennung des Status des Asylberechtigten nicht vorliegt oder das Aberkennungsverfahren eingestellt wird.
- Herkunftsstaaten, aus welchen in den letzten fünf Kalenderjahren Zuerkennungen erteilt wurde, sind jährlich auf ihre bestehende Gefahr zu überprüfen.
- ein Familienverfahren zur Zusammenführung der Familie ist erst nach Zuerkennung der unbefristeten Gültigkeitsdauer zulässig.⁴⁷

Gewährung gem. § 2 Asyl Gesetz (AsylG) enthält,

- „einem Fremden, der einen Folgeantrag stellt, wird in der Regel nicht der Status des Asylberechtigten zuerkannt, wenn die Verfolgungsgefahr auf Umständen beruht, die der Fremde nach Verlassen seines Herkunftsstaates selbst geschaffen hat, es sei denn, es handelt sich um in Österreich erlaubte Aktivitäten, die nachweislich Ausdruck und Fortsetzung einer bereits im Herkunftsstaat bestehenden Überzeugung sind.“⁴⁸

Subsidiärer Schutz gem. § 8 Asyl Gesetz (AsylG) erhält,

- wem die Zuerkennung des Status des Asylberechtigten abgewiesen wurde oder
- wem der Status des Asylberechtigten aberkannt wurde

⁴⁵ Vgl. Genfer Flüchtlingskonvention, 1951, Art. 1 Abschnitt AZ 2.

⁴⁶ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (28.04.2016), § 3.

⁴⁷ Vgl. Regierungsvorlage, Asylgesetz 2005 Fremdenpolizeigesetz 2005, BFA-Verfahrensgesetz, Änderung vom 27.04.2016.

⁴⁸ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (28.04.2016), § 2.

und „wenn eine Zurückweisung, Zurückschiebung oder Abschiebung des Fremden in seinen Herkunftsstaat eine reale Gefahr einer Verletzung im Sinne der *Europäischen Konvention Art. 2, Art.3 oder der Protokolle Nr. 6 oder Nr. 13 zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten* oder für ihn als Zivilperson eine ernsthafte Bedrohung des Lebens oder der Unversehrtheit infolge willkürlicher Gewalt im Rahmen eines internationalen oder innerstaatlichen Konfliktes mit sich bringen würde. Eine Familienzusammenführung ist erst nach drei Jahren der Zuerkennung des subsidiären Schutzes möglich.“⁴⁹

Aufenthaltsdauer und Titel

In Abbildung 9 werden kurz die einzelnen Fälle bzgl. Aufenthaltsstatus bzw. Aufenthaltstitel in Zusammenhang mit den Aufenthaltsdauern dargestellt. Ebenfalls werden die aktuelle rechtliche Situation sowie die beschlossenen Änderungen illustriert.

Abbildung 9: Aufenthaltsstatus und Aufenthaltsdauer im Überblick

Entscheidung	Aufenthaltsdauer
Zuerkennung des Status „anerkannter Flüchtling“ (§3 AsylG 2005)	Aufenthaltserlaubnis für 3 Jahre, lebenslange Aufenthaltserlaubnis kann dann erteilt werden
ODER	
Zuerkennung „subsidiär Schutzberechtigter“ (§8 AsylG 2005)	Aufenthaltserlaubnis für 1 Jahr Verlängerung für zwei weitere Jahre möglich

Quelle: Asylgesetz 2005, Änderung Asylgesetz – Regierungsvorlage am 27.04.2016 verabschiedet.

2.3.2 Verfahrensdauer und Grundversorgung

Eine einheitliche Aussage über die durchschnittliche Dauer eines Asylverfahrens kann aufgrund bislang nicht erhobener Informationen nur näherungsweise getroffen werden. Laut dem *Direktor der Regionalstelle des Bundesamtes für Fremdenwesen und Asyl*, beträgt die durchschnittliche Dauer eines Asylverfahrens knapp fünf Monate. Mit dem aktuellen Anstieg der Asylanträge stieg auch die Dauer der Asylverfahren auf bis zu zwölf Monate oder länger an bis eine Aufstockung der Kapazitäten diesem Effekt gegebenenfalls entgegenwirkt.⁵⁰ Nach Erfahrungen der *Caritas Österreich* werden die Asylverfahren nach einer durchschnittlichen Bearbeitungsdauer von rund einem halben Jahr abgeschlossen.⁵¹

Den Asylwerbern wird ab Einbringung des Asylantrages die sogenannte *Grundversorgung* gewährt. Diese erhält der Asylwerber während der gesamten Verfahrensdauer und später als möglicher Asylberechtigter innerhalb der ersten vier Monate nach Zuerkennung des Flüchtlingsstatus. Die Grundlage für die einheitliche Gewährleistung der vorübergehenden Grundversorgung bildet die „*Grundversorgungsvereinbarung*“ (Art. 15a B-VG) zwischen dem Bund und den Bundesländern. Besondere Aufmerksamkeit findet darin die Aufgabenverteilung zwischen den beiden Parteien bei der Betreuung von Flüchtlingen. Die Hauptaufgabe des Bundes

⁴⁹ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016, (28.04.2016), § 8.

⁵⁰ Vgl. www.tirol.orf.at, 2015.

⁵¹ Vgl. www.kurier.at, 2015a.

ist die Betreuung der Asylwerber im Zulassungsverfahren und von Asylwerbern, bei welchen das Zulassungsverfahren bereits zurückgewiesen wurde. Die einzelnen Bundesländer sind für die Betreuung der übrigen schutz- und hilfsbedürftigen Personen sowie für den damit zusammenhängenden operativen Bereich zuständig.⁵²

Leistungen der Grundversorgung während des Verfahrens

Auf folgende Leistungen hat ein Asylwerber während des Asylverfahrens bzw. als Asylberechtigter (hier nur mehr in den ersten vier Monaten) laut Grundversorgungsvereinbarung Anspruch:⁵³

- Unterbringung in einer geeigneten Unterkunft,
- Verpflegung,
- Taschengeld in Höhe von 40 Euro pro Monat,
- Krankenversicherung,
- Information (z.B. über Stand des Asylverfahrens, usw.),
- Beratung und soziale Betreuung,
- Transportkosten,
- Schülerfreifahrt,
- Bekleidungshilfe,
- Schulbedarfshilfe.

Mit Annahme der Grundversorgung erhält der Asylwerber dieselben Rechte und Pflichten wie ein österreichischer Staatsbürger. Die *Mindestsicherung* (siehe Kapitel 2.3.3) wird erst nach Zuerkennung des Status eines anerkannten Flüchtlings gewährt. Zusätzlich bestehen gegenüber der Grundversorgungsbehörde diverse Meldepflichten und die Verpflichtung, sich dem Asylverfahren zu stellen.

2.3.3 Regelungen zur Unterbringung

Grundsätzlich ist bei den Regelungen zur Unterbringung eine Differenzierung zwischen Asylwerbern und anerkannten Flüchtlingen vorzunehmen.

Anerkannte Flüchtlinge

Für anerkannte Flüchtlinge sind die Regelungen der Unterbringung nur in den ersten vier Monaten nach ihrer Anerkennung anzuwenden. In diesem Zeitraum sind sie noch befugt die Grundversorgung zu beziehen. Sind diese vier Monate verstrichen, müssen sich anerkannte Flüchtlinge frei auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt bewegen und entsprechend um eine (leistbare) Mietwohnung bemühen.

Als anerkannter Flüchtling steht diesem Personenkreis in der weiteren Folge wie jedem österreichischem Staatsbürger eine Mindestsicherung in Höhe von *durchschnittlich* 838 Euro pro Monat für Alleinerziehende bzw. 1.257 Euro pro Monat für Paare im Jahr 2016 zu. In diesen Beträgen ist bereits ein Anteil von 25 Prozent für die Wohnkosten (d.h. 209,50 Euro bzw. 315,25 Euro) enthalten. Je nach Bundesland kann die Höhe der Mindestsicherung nach oben variieren. Pro Kind kommen zusätzlich ca. 151 Euro pro Monat hinzu.⁵⁴ Verantwortlich zur Zahlung der Mindestsicherung ist grundsätzlich das jeweilige Bundesland. Im Zuge der Abschaffung der Sozialhilfe und Einführung der Mindestsicherung wurde das Bundesgesetz in

⁵² Vgl. Grundversorgungsvereinbarung – Art. 15a B-VG, 2016 (28.04.2016).

⁵³ Vgl. Grundversorgungsvereinbarung – Art. 15a B-VG, 2016 (28.04.2016), Art. 9.

⁵⁴ Vgl. www.help.gv.at, 2016; www.arbeiterkammer.at, 2016.

Landesgesetze überführt. Anzumerken ist, dass gerade für anerkannte Flüchtlinge die Hinterlegung einer Kautions bzw. Bezahlung einer Provision vor finanzielle Herausforderungen stellt bzw. zumeist nicht zu bewerkstelligen sein wird – hier gilt es Lösungsansätze zu definieren.

Der Wohnkostenanteil kann gekürzt werden, wenn keine oder niedrigere Wohnkosten vorliegen. Bei entsprechender Notwendigkeit kann die Wohnleistung jedoch auch erhöht werden (kein Rechtsanspruch, außer in der Steiermark, in Tirol und Vorarlberg). Dieselben Modalitäten gelten für Personen, die unter subsidiärem Schutz stehen. Die Bundesländer Burgenland, Niederösterreich, Steiermark und Salzburg sind davon ausgenommen. Dort erhalten subsidiär Schutzberechtigte einen Betrag von 320 Euro pro Monat.⁵⁵

Asylwerber und anerkannte Flüchtlinge in den ersten vier Monaten

In Österreich gibt es zwei verschiedene Arten der Unterbringung von Menschen, welche die Grundversorgung beziehen. Zum einen gibt es die Unterbringung in organisierten Unterkünften und zum anderen in privaten Unterkünften. Auch wird zwischen zentralen und dezentralen Unterkünften unterschieden. Unter zentraler Unterbringung werden beispielhaft Sammelunterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte genannt. Es handelt sich dabei um Anlagen für soziale Zwecke, die spezifisch für diesen Zweck errichtet oder umgewidmet wurden. Im Gegensatz dazu sind Asylwerber in einer dezentralen Unterkunft z.B. in Kleingruppen in Wohnungen untergebracht.⁵⁶

Organisierte Unterkünfte

Hierbei sucht sich das jeweilige Bundesland einen Quartiersbetreiber als Vertragspartner (karitative Einrichtungen oder private Betreiber, welche z.B. Flächen zur Unterbringung von Asylwerbern zur Verfügung stellen) oder betreibt das Quartier in Eigenregie. Die Betriebe verpflichten sich, die ihnen zugewiesenen Asylwerber und anerkannten Flüchtlinge (letztere in den ersten vier Monaten) zu versorgen.⁵⁷ Es gibt drei Arten von Versorgung:

- **Vollversorgung:** Bei dieser Art der Versorgungsleistung ist der Quartiersbetreiber verpflichtet, neben der reinen Unterbringung auch für die Verpflegung Sorge zu tragen. Im Austausch erhält der Quartiersbetreiber je versorgtem Flüchtling aktuell rund 21 Euro pro Tag. Für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge beträgt der aktuelle Kostensatz 95 Euro pro Tag. Dieser wird jedoch nur bei Einrichtungen mit einem Betreuungsschlüssel von 1:10 ausbezahlt. Darunter wird verstanden, dass pro zehn unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen eine Betreuungsperson 24 Stunden zur Verfügung stehen muss.⁵⁸
- **Teilselbstversorgung:** Der Quartiersbetreiber erhält einen Tagessatz von 19 Euro pro Tag pro Flüchtling. Davon zahlt er den Asylwerbern 110 Euro pro Monat für die Selbstverpflegung. Hygieneartikel sowie Grundnahrungsmittel werden vom Betreiber gestellt.⁵⁹
- **Selbstversorgung:** Im Rahmen der Selbstversorgung ist der Asylwerber selbständig für die Beschaffung von Lebensmitteln zuständig. Dafür erhält der Quartiersbetreiber einen reduzierten Tagessatz von 12 Euro für die Unterbringung, der Asylwerber erhält ein Verpflegungsgeld von 150 Euro pro Monat.⁶⁰

⁵⁵ Vgl. www.medienservicestelle.at, 2016.

⁵⁶ Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.), 2013, S. 1 ff.

⁵⁷ Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.), 2013, S. 1 ff.

⁵⁸ Vgl. Parlamentsdirektion Österreich, 2016b.

⁵⁹ Vgl. www.soziales.steiermark.at, 2016.

⁶⁰ Vgl. www.soziales.steiermark.at, 2016.

Private Unterkünfte

Jeder Asylwerber hat während der Verfahrensdauer die Möglichkeit, sich in von Privatpersonen angebotenen Unterkünften direkt einzumieten. Dabei schließt der Flüchtling direkt mit dem Vermieter einen Mietvertrag ab.

Um eine private Unterkunft in Anspruch nehmen zu dürfen, müssen der Asylwerber und der Vermieter gegenüber der Grundversorgungsbehörde vorweisen können, dass die Unterkunft für mindestens sechs Monate verfügbar ist. Dies soll einen Wohnungswechsel innerhalb des Asylverfahrens verhindern. Des Weiteren muss ein Mietvertrag abgeschlossen werden, damit der Flüchtling berechtigt ist, monatliche Zuschüsse für Miete und Verpflegung zu erhalten. Die Begrifflichkeit Mietzuschuss ist jedoch nicht additiv zu sehen, sondern dies ist der Betrag der einem Asylwerber insgesamt für die Anmietung zur Verfügung steht. Die für solch eine Konstellation zulässigen Mietvertragsarten sind:

- vergebürter Mietvertrag oder Untermietvertrag
- Prekariumsvertrag (unentgeltliche Überlassung oder nur Übernahme der anfallenden Kosten seitens des Asylwerbers)

Die Zahlungen für die Vergebührung eines Mietvertrages obliegen üblicherweise dem Mieter.

Im Fall einer privaten Unterkunft erhält ein Asylwerber folgende Geldleistungen für die Deckelung der für ihn dadurch anfallenden Kosten:

Abbildung 10: Geldleistungen für Asylwerber in privaten Unterkünften

Leistung	Einzelperson	Familien
Mietzuschuss (monatlich inkl. Betriebskosten)	150 Euro	300 Euro gesamt (ab zwei Personen)
Verpflegungszuschuss (monatlich)	215 Euro	Erwachsene 215 Euro Kinder 100 Euro
Bekleidung (jährlich)	150 Euro	150 Euro / Person
Schulbedarf (jährlich)	200 Euro	200 Euro / Kind

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Art. 9 der Grundversorgungsvereinbarung – Art. 15a B-VG, 2016 (11.04.2016).

Diese Geldleistungen erhält der Asylwerber direkt, muss im Gegenzug aber nachweisen, dass er die Miete bezahlt.⁶¹ Alle Leistungen werden auf ein vom Asylwerber in Österreich eröffnetes Konto ausbezahlt. Speziell dafür wurden von einigen Bankhäusern „Beihilfekonten“ eingeführt, welche ohne Kontoführungsgebühren abgeschlossen werden können.⁶²

Eine andere Möglichkeit ist es, dass private Vermieter, welche ihre Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung stellen möchten, einen Mietvertrag mit Vertragspartnern der einzelnen Bundesländer (z.B. Caritas, Diakonien) oder dem Bundesland selbst abschließen. In diesem Fall verwaltet und führt der Vertragspartner die von Privatpersonen zur Verfügung gestellten Unterkünfte.

⁶¹ Vgl. UNHCR, 2013.

⁶² Vgl. www.diepresse.com, 2015d.

Aufteilung der anfallenden Kosten

Die Gesamtkosten, welche für die Unterbringung, Versorgung etc. anfallen, werden zwischen Bund und Ländern im Verhältnis sechs zu vier aufgeteilt. Ausgenommen davon sind die Kosten für Verfahren, welche den Zeitraum von 12 Monate überziehen. In diesem Fall werden die Kosten zu 100% vom Bund getragen. Die entstehenden Kosten werden von den Vertragspartnern (Bund und Land) ausgelegt und vierteljährlich abgerechnet.⁶³

Aufteilungsquote für die Unterbringung von Asylwerbern

Der in Österreich gültige Richtwert für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden ist pro *Bundesland und Gemeinde 1,5% der Wohnbevölkerung*. Wird ein Versäumnis dieser Regelung von Seiten des Bundes festgestellt, ist der Bund unter den in Kapitel 5.2 genannten Voraussetzungen befugt, Ersatzquartiere in den jeweiligen Bundesländern/Gemeinden bereitzustellen. Die Neuerungen rund um das Durchgriffsrecht sind im *Bundesgesetzblatt 120 (Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden NR: GP XXV IA 1295/A Ab 792 S. 91. BR: 9453 AB 9450 S. 845.)* für die *Republik Österreich* festgehalten.⁶⁴

Die aktuellen Daten, ersichtlich aus Abbildung 11, zur Erfüllung der Unterbringungsquote der einzelnen Bundesländer sind mit Stichtag 14.03.2016 erfasst worden.

Abbildung 11: Quotenerfüllung in den einzelnen Bundesländern mit Stand März 2016

Bundesland	Ist-Stand	Soll-Stand	Abweichung
Burgenland	2.796	2.923	-4,34%
Kärnten	5.408	5.651	-4,30%
Niederösterreich	16.394	16.592	-1,19%
Oberösterreich	13.847	14.557	-4,88%
Salzburg	4.872	5.455	-10,68%
Steiermark	11.536	12.378	-6,80%
Tirol	6.288	7.377	-14,76%
Vorarlberg	3.803	3.835	-0,83%
Wien	21.590	18.180	18,76%
Gesamt	86.534	86.948	

Quelle: Medien-Servicestelle, 2016.

Der Soll-Stand beschreibt die lt. Quotenregelung aufzuteilenden Flüchtlinge im Asylverfahren auf die Bundesländer und der Ist-Stand die faktische Aufnahmesituation im jeweiligen Bundesland. Die Spalte mit den jeweiligen Abweichungen verdeutlicht die Erfüllungsgrade in den einzelnen Ländern und lässt in bestimmten Ländern potenziellen Handlungsbedarf erkennen.

Verweildauer in den Unterbringungseinrichtungen

Als Verweildauer in den Unterbringungseinheiten kann die gesamte Dauer des Asylverfahrens angesehen werden, welche zuvor genannt wurde. Im Zuge des Asylgipfels vom 20.01.2016 und der Gesetzesnovelle vom 27.04.2016 wurde beschlossen, dass für Flüchtlinge aus „siche-

⁶³ Vgl. Grundversorgungsvereinbarung Art. 15a B-VG, 2016 (04.04.2016), Art. 10 und 11.

⁶⁴ Vgl. BGBl. Nr. 120/2015, 2015 (28.09.2015).

ren Herkunftsländer“ zukünftig ein beschleunigtes Verfahren eingeführt werden soll. Eine kürzere Verweildauer in den Unterbringungseinrichtungen könnte die Folge sein bzw. Kapazitäten für Flüchtlinge aus nicht sicheren Herkunftsländern freisetzen.

Standortwahl der Flüchtlinge im Zulassungsverfahren

Da die Aufteilung der Flüchtlinge ausgehend von den Erstaufnahmezentren des Bundes anhand des zuvor erläuterten Schlüssels auf die Bundesländer erfolgt, können sich die Asylwerber in weiterer Folge nur bedingt frei in Österreich bewegen. Für die Dauer des Zulassungsverfahrens besteht für den Flüchtling laut § 12 AsylG eine Beschränkung, wonach sich der Asylwerber bis auf einige Ausnahmen nur im Gebiet der betreffenden Bezirksverwaltungsbehörde aufhalten darf. Folgende Ausnahmen erlauben es dem Asylwerber von dieser Regelung abzuweichen und das betreffende Gebiet der Bezirksverwaltungsbehörde zu verlassen:

- Erfüllung der gesetzlichen Pflichten,
- Ladungen von Gerichten und Staatsanwaltschaften,
- Folgeleistung von verwaltungsbehördlichen Weisungen sowie
- Inanspruchnahme von medizinischer Versorgung und Behandlung.⁶⁵

Die Gebietsbeschränkung erlischt, sobald der Asylwerber den Status eines anerkannten Flüchtlings erhält. Dann ist er berechtigt, sich auf österreichischem Staatsgebiet frei zu bewegen und auch seinen Wohnort frei zu wählen.⁶⁶

2.4 Teilnahme am Arbeitsmarkt

Gemäß § 7 des *Grundversorgungsgesetzes* ist es Asylwerbern gestattet, kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse für Saison- und Erntearbeit sowie geringe gemeinnützige Tätigkeiten einzugehen. Eine Beschäftigung fördert das Selbstwertgefühl, die Sprachkenntnisse, erzeugt ein Gefühl des „Nützlich-Seins“ und wirkt sich positiv auf die Integration und das Zusammenleben zwischen Asylwerbern und der einheimischen Bevölkerung aus, weshalb eine rasche Arbeitsmarktzugänglichkeit zu begrüßen wäre.

Wird eine gemeinnützige Beschäftigung in Einrichtungen des Bundes, der Länder und Gemeinden angestrebt, ist ein festgelegter Verfahrensablauf – von der Bewerbung bis zur Anstellung eines Asylwerbers zur gemeinnützigen Beschäftigung - einzuhalten. Dieser Ablauf wird in Abbildung 12 dargestellt.

⁶⁵ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (23.03.2016), § 12.

⁶⁶ Vgl. Asylgesetz 2005, 2016 (23.03.2016), § 2.

Abbildung 12: Ablauf der Antragstellung einer gemeinnützigen Beschäftigung von Asylwerbern



* AMS = Arbeitsmarktservice

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Eiersebnner, 2015.

Gehen Asylwerber einer Beschäftigung i.S. des *Grundversorgungsgesetzes* § 7 Abs. 3 und 4 nach, liegt kein Dienstverhältnis vor, jedoch ist ihnen ein Anerkennungsbeitrag (mind. 5 Euro/Stunde) zu gewähren. Dieser unterliegt nicht der Einkommensteuerpflicht.⁶⁷ Für eine erwerbstätige Person beträgt der sogenannte Berufsfreibetrag gemäß Grundversorgung 110 Euro pro Monat. Verdienen Asylwerber weniger als diesen Betrag, verbleiben die gesamten 110 Euro bei ihnen. Ist der Verdienst höher, ist ein Kostenbeitrag für ihre Unterbringung zu leisten. Der Berufsfreibetrag bleibt erhalten, jedoch verringert sich die Grundversorgung. Tritt der Fall ein, dass Asylwerber mehr als die Grundversorgung und den Freibetrag verdienen, erlischt der Anspruch auf den Bezug der Grundversorgung und sie gelten als selbsterhaltungsfähig.⁶⁸

Ist eine entgeltliche Tätigkeit nicht möglich, ist es üblich, dass sich Asylwerber mittels Sport, Gemeinschaftsaktivitäten (z.B. Kochen), Sprachunterricht, ehrenamtlicher Mitarbeit etc. beschäftigen. Neben der integrativen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist der Einstieg in ein geregeltes Berufsleben von prioritärer Bedeutung, um Struktur und Konstanz in den Alltag zu bringen.

Anerkannte Flüchtlinge sind befugt bzw. verpflichtet, am Arbeitsmarkt teilzunehmen und einer entgeltlichen Beschäftigung nachzugehen. Ist dies nicht möglich sind sie berechtigt die Mindestsicherung zu beziehen.

2.5 Immobilienwirtschaftliche Implikationen der bisherigen Entwicklung

Als Zwischenfazit hinsichtlich der Anzahl der unterzubringenden Menschen, der Aufenthaltsdauer, der Arten der Unterbringungsmöglichkeiten sowie der Vergütungsstrukturen ergeben sich zusammenfassend folgende Aspekte und Ansatzpunkte für die Immobilienwirtschaft:

⁶⁷ Vgl. Grundversorgungsgesetz – Bund 2005, 2016 (12.02.2016), § 7.

⁶⁸ Vgl. www.salzburg.gv.at, o.J.

Abbildung 13: Zwischenfazit und immobilienwirtschaftliche Implikationen

Überblick	Asylwerber 2015	Aufenthaltsdauer	Vertragspartner Mietvertrag	Zahlungsfluss von	Fläche	Vergütung für Miete	Betriebskosten	Regionale Bindung	Rolle der Immobilienwirtschaft
Asylwerber in organisierten Unterkünften	89.000	Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Je nach Versorgungs-art von 12 Euro bis 21 Euro	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Kurzfristige Wohnraum-schaffung
Asylwerber in privaten Unterkünften		Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Asylwerber direkt / teilweise auch NGO's	Asylwerber direkt (Nachweis-pflicht bei den Behörden)	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Mietzuschuss max. 150 Euro pro Asylwerber max. 300 Euro pro Familie	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Unterstützung / Beratung von privaten Eigentümern bzw. Bereitstellung von Wohnungen durch Investoren
Anerkannte Flüchtlinge in Mindest-sicherung	Voraus-sichtlich 35.600 aus 2015	Drei Jahre, anschließend kann unbefristeter Aufenthalt genehmigt werden	Asylberechtigter direkt	Asylberechtigter direkt	individuell	Wohnkosten-anteil 209 Euro Alleinstehende bzw. 315 Euro Paare z.T. regionale Erhöhung möglich	Allg. Betriebskosten-abrechnung	Nein, freie Wahl des Standorts	Schaffung von leistbarem Wohnraum / Aktivierung von Brachflächen bzw. Leerstand etc.

Quelle: Eigene Darstellung.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht gilt es grundsätzlich Ansätze zu definieren, wie einerseits der kurzfristige Bedarf an Wohnraum inkl. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, zum anderen der mittel- bis langfristige Bedarf an Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zukünftig gedeckt werden kann.

3 Bedarfsanalyse für Wohnraum unter Berücksichtigung der Anzahl an Asylwerbern und anerkannten Flüchtlingen

Im Rahmen des Kapitel 3 wird der Gesamtbedarf an neu zu schaffenden Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge österreichweit genauer vor dem Hintergrund der allg. Angebots- und Nachfragesituation analysiert. Im nächsten Schritt wird der sich daraus ableitende Bedarf an Wohnraum auf Bundesländerebene heruntergebrochen und erläutert. Die Bedarfsanalyse ist insbesondere in Hinblick auf die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen von Interesse, da diese überwiegend im Bereich niedrigpreisigen bzw. sozialen Wohnbau, einem ohnehin bereits angespannten Markt, anzusiedeln sind.

3.1 Konzeptioneller Ansatz zur Bedarfsanalyse

Die stringente Ableitung des Bedarfs ist in Österreich aufgrund teilweise lückenhafter Aufzeichnungen bzw. fehlender Daten auf Bundes- und Landesebene nur bedingt möglich. Vor allem die fehlende Transparenz in Bezug auf aktuelle und insbesondere konsistente Leerstandsangaben, ist nicht gegeben. Auf Grundlage von validen Leerstands-aufzeichnungen wäre eine Abschätzung in Bezug auf latentes kurz- bis mittelfristiges Aktivierungspotenzial im Bestand denkbar. Im weiteren Verlauf der vorliegenden Studie werden vor diesem Hintergrund begründete Annahmen getroffen, wobei die verwendeten Eingangsparameter jeweils ausführlich erläutert werden. Die zugrunde gelegten Basisdaten stammen von Statistik Austria sowie dem IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, worauf aufbauend die Analysen zum aktuellen und mittelfristigen Bedarf durchgeführt wurden.

Die Bedarfsanalyse berücksichtigt zwei wesentliche Teilbereiche:

Erstens: Offensichtlich ist, dass aufgrund der Vielzahl an neu in Österreich zu integrierenden anerkannten Flüchtlinge sich der Bedarf an Wohnraum mittel- bis langfristig nachhaltig verändern wird. Prognosen, welche den zukünftigen Wohnraumbedarf in Österreich analysiert haben, müssen entsprechend revidiert werden, um den aktuellen Entwicklungen in Bezug auf leistbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Zweitens: Darüber hinaus ist nun ein bisher nicht vorhanden gewesener Bedarf an temporärem Wohnraum für Flüchtlinge, welche sich im Asylverfahren befinden, abzufedern. Diese zweite Art von Wohnraumbedarf weist - bedingt durch die hohe Fluktuation und aufgrund der schwer kalkulierbaren Entwicklungen der auslösenden Ereignisse - besonders große Unsicherheiten auf. Im Gegensatz zur ersten Zielgruppe handelt es sich hierbei um kurzfristigen Bedarf.

Differenzierung zwischen langfristigem Bedarf und temporären Unterkünften notwendig

Die Analyse des akuten und zukünftigen Bedarfs an Wohnraum stellt in Anbetracht anhaltender Krisenherde und hohen Flüchtlingszahlen eine zentrale Frage dar. Für die Immobilienwirtschaft ist diese Situation gleichermaßen Herausforderung und Chance. Auf der einen Seite besteht die Notwendigkeit der zeitnahen Bereitstellung von Unterkünften zur Unterbringung geflüchteter Menschen und auf der anderen Seite die Möglichkeit, Hand in Hand mit der Politik adäquate wohnpolitische Lösungsansätze zur zukünftigen Schaffung von sozialverträglichen Wohnraum zu entwickeln.

Eine laufende Anpassung des abgeleiteten Bedarfs ist aufgrund von Unwägbarkeiten in den Krisenregionen, den anstehenden gesamteuropäischen Lösungsansätzen sowie ggf. weiteren Veränderungen der österreichischen Gesetzeslage notwendig. Somit ist eine stetige Neubewertung auf Grundlage neuer Daten und Fakten insbesondere in Bezug auf diesen Themenkomplex für die Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung.

3.2 Gesamtbedarf an Wohnraum in Österreich

Im Folgenden wird der Status Quo der Bevölkerungsentwicklung und die Anzahl an Wohnbaufertigstellungen sowie der aktuelle Bedarf an Wohnraum ohne anerkannte Flüchtlinge skizziert. Darauf aufbauend werden die Auswirkungen der Flüchtlingskrise auf den österreichischen Wohnungsmarkt in die Analyse miteinbezogen und der sich daraus ableitende Bedarf dargestellt. Zentral für die abschließende Feststellung des Wohnraumbedarfs sind die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbaufertigstellungen, der Ersatzbedarf an Wohnraum und die durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Anzumerken ist, dass sich die Bedarfsabschätzung und die Bevölkerungsprognose bedingen. Längerfristige Schätzungen zum Wohnungsbedarf werden dadurch zusätzlich erschwert.⁶⁹

3.2.1 Status Quo: Bevölkerungsentwicklung, Wohnflächenbedarf und Fertigstellungen

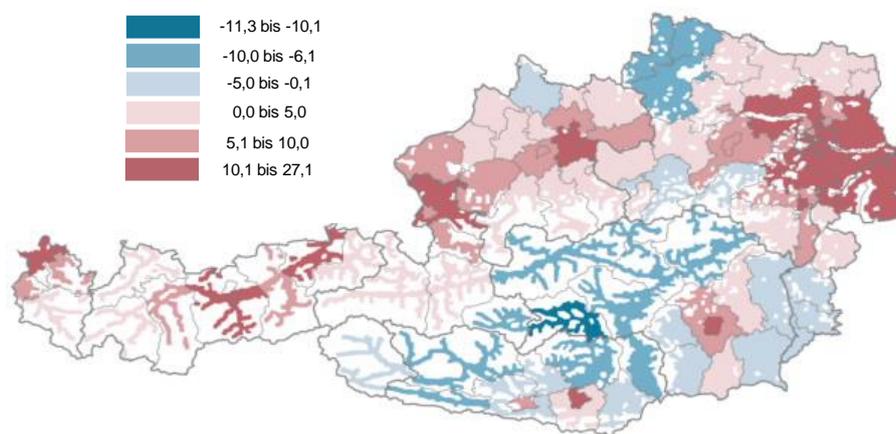
Im Folgenden wird auf die Bevölkerungsentwicklung, den Anteil der Erwerbstätigen, die Wohnbaufertigstellungen, den Wohnflächenbedarf und den Wohnungsbedarf in Österreich näher eingegangen.

⁶⁹ Vgl. Amann et al., 2014, S. 93 ff.

Bevölkerungsentwicklung

Österreich hat rund 8,6 Mio. Einwohner. Aktuelle Szenarien der *Statistik Austria* prognostizieren bis zum Jahr 2030 einen weiteren Bevölkerungsanstieg von rund 8,1% auf 9,3 Mio. Einwohner.⁷⁰ Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von durchschnittlich rund 50.000 Personen pro Jahr bis 2030 – bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl beträgt die Zunahme somit 0,6% pro Jahr im Vergleich zu durchschnittlich ca. 0,1% in den letzten beiden Jahrzehnten.⁷¹ Darin enthalten ist ein Basisszenario mit moderater Zuwanderung. Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich in diesem Zeitraum ebenfalls einem Wandel unterziehen. So wird der Anteil der Bevölkerung, die 65 Jahre oder älter sind, von 1,57 auf 2,18 Millionen Personen steigen. Prozentual wird für das Jahr 2030 erwartet, dass ca. 23% der Gesamtbevölkerung über 65 Jahre alt sein werden.⁷² Im Gegensatz dazu wird die (jüngere) Bevölkerungsgruppe der 20- bis unter 65-Jährigen um rund 11% zurückgehen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen geht von gegenwärtig knapp 20% auf langfristig rund 19% zurück. In folgender Abbildung wird die regionale Bevölkerungsentwicklung in der *Republik Österreich* bis ins Jahr 2030 dargestellt.⁷³

Abbildung 14: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Österreich bis 2030 in Prozent



Quelle: ÖROK, 2014.

Der Anteil der potenziell erwerbsfähigen Personen an der Gesamtbevölkerung (Erwerbspotenzial) sinkt von derzeit 62% auf unter 60% im Jahr 2025. Angenommen, es käme zu keiner Migration nach Österreich, würde der Anteil des Erwerbspotenzials langfristig sogar auf unter 47% absinken.⁷⁴ Eine stetige Zuwanderung bedingt somit eine positive Wirkung auf dem Arbeitsmarkt bzw. für das Erwerbspotenzial.

Entwicklung des Wohnflächenbedarfs pro Kopf

Eine wesentliche Komponente der Bedarfsplanung auf dem österreichischen Wohnungsmarkt ist der zunehmende Flächenbedarf pro Kopf. Dieser steigt durch die absinkende durchschnittliche Haushaltsgröße (steigende Anzahl von Singlehaushalten) sowie andere Faktoren wie

⁷⁰ Vgl. Statistik Austria, 2015e.

⁷¹ Das Wachstum von 50.000 Personen pro Jahr bis 2030 stellt den langfristigen Durchschnitt dar und unterliegt der Annahme einer hohen kurzfristigen Dynamik, d.h. hohe Zuwanderung zu Beginn, und einer absinkenden langfristigen Nettozuwanderung.

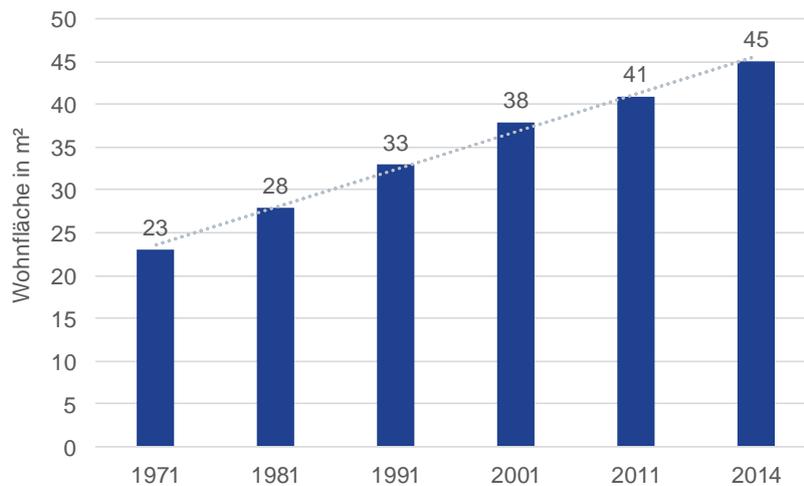
⁷² Vgl. Statistik Austria, 2015e.

⁷³ Vgl. Statistik Austria, 2015e.

⁷⁴ Vgl. Statistik Austria, 2015e.

dem „Remanenzeffekt“. So lag der Flächenbedarf 1971 durchschnittlich noch bei ca. 23 m²⁷⁵ pro Kopf. Dieser hat sich bis 2014 mit 44,7 m² pro Kopf fast verdoppelt (siehe Abbildung 15).⁷⁶

Abbildung 15: Wohnflächenentwicklung pro Kopf in m²



Quelle: Statistik Austria, 2013b/2016b; IÖ GmbH, 2016.

Wesentlich für die Abschätzung des Flächenbedarfs für Flüchtlinge ist die Feststellung, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf mit zunehmender Haushaltgröße stark abnimmt. So liegt der Österreichschnitt für Ein-Personen-Haushalte bei 75,3 m², wohingegen bei Fünf-Personen-Haushalten die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nur 27,2 m² beträgt.⁷⁷ Aktuell beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich rund 2,3 Personen.⁷⁸

Aus Abbildung 16 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Haushalte im Zeitraum von 1991 bis 2013 um rund 23% gestiegen ist. Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte nahm hingegen im gleichen Zeitraum um rund 52% zu. Im Vergleich zum Jahr 2013 gab es 1991 noch um ca. 27% mehr Fünf-Personen-Haushalte. Aktuell beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich ca. 2,4 Personen.

Remanenzeffekt und andere Entwicklungen führen zu erhöhtem Flächenbedarf

Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Lediglich im Fall des signifikanten Familiennachzugs bei anerkannten Flüchtlingen ist in Bezug auf diese Entwicklung mit einem Abschwächen oder gar einer Renaissance von Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern zu rechnen.

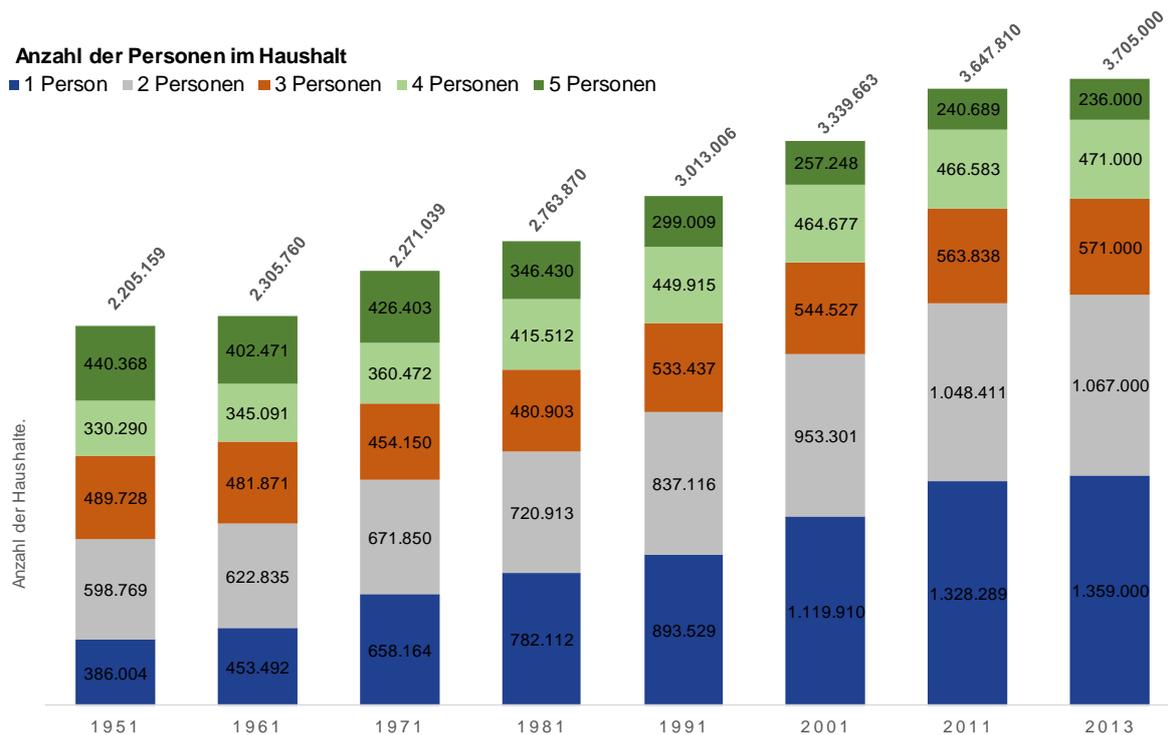
⁷⁵ Vgl. Statistik Austria, 2013b.

⁷⁶ Vgl. Statistik Austria, 2016b.

⁷⁷ Vgl. Statistik Austria, 2014, S. 30.

⁷⁸ Vgl. Statistik Austria, 2015d.

Abbildung 16: Entwicklung der Haushalte von 1951 bis 2013



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistik Austria, 2013a.

Nicht nur die steigende Anzahl der Singlehaushalte beschleunigt den Trend des ansteigenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf. Auch der erwähnte sog. „Remanenzeffekt“ ist ein Grund für den Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf. Dieser besagt, dass ältere Menschen ihre Wohnfläche auch bei Auszug der Kinder oder Versterben des Partners trotzdem nicht mehr einschränken, obwohl ein Großteil der Wohnung nicht mehr benötigt wird.⁷⁹ Dieser Effekt wirkt sich durch den relativen Anstieg der älteren Bevölkerungsschichten ebenfalls negativ aus und beschleunigt die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf.

Die Zunahme an genutzter Wohnfläche pro Einwohner ist neben der Zuwanderung und des allg. Bevölkerungsanstiegs ein weiterer wesentlicher Auslöser für das Wachstum der Wohnflächennachfrage insgesamt.

Determinanten des Wohnungsbedarfs in Österreich

Der effektive Wohnungsbedarf erwächst aus dem Zusammenspiel der skizzierten Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Haushaltsgrößen sowie den Ersatzbeschaffungen.

Ersatzbeschaffungsbedarf entsteht bspw. durch die Obsoleszenz (wirtschaftliche Überalterung) der Gebäude, Umnutzungen bzw. räumliche Veränderungen. Hinzu kommen noch Fehlallokationen und Leerstand sowie der investive bzw. auch spekulative Wohnungsbau. Diese Parameter sind aufgrund eines Mangels an geeigneten Datenquellen schwer prognostizierbar. In der Literatur wird in einem konservativen Ansatz der Ersatzbedarf auf 0,4% und der Bedarf für Fehlallokationen und investiven Wohnbau auf ca. 0,2% des gesamten Wohnungsbestandes pro Jahr geschätzt.⁸⁰ Dies bedeutet bei einem geschätzten Wohnungsbestand von rund

⁷⁹ Vgl. Just, 2013, S. 71.

⁸⁰ Vgl. Amann und Mundt, 2014, S. 95; Henger, 2014, S. 2.

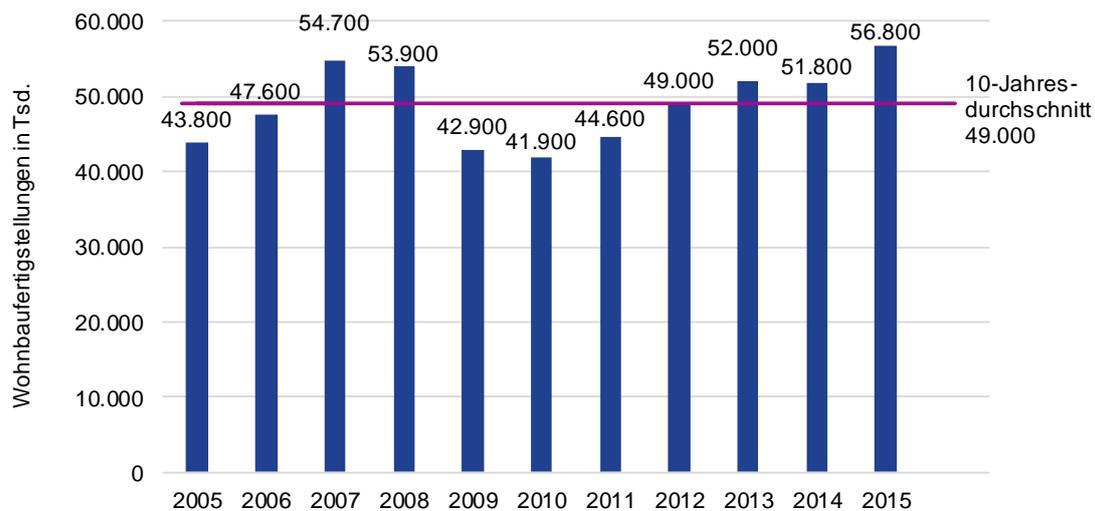
4,6 Mio. Wohnungen in Österreich einen Ersatzbedarf von ca. 27.700⁸¹ Wohneinheiten pro Jahr.⁸²

Zahlreiche Studien haben den gesamten österreichischen Wohnungsbedarf für die kommenden Jahre auf jährlich zwischen 45.000 und 65.000 Wohneinheiten prognostiziert - der Zuwanderungseffekt, ausgelöst durch die Flüchtlingskrise, wurde in den Studien nicht explizit hervorgehoben.⁸³ Aktuellste Studien prognostizieren einen mittelfristigen Bedarf von 65.500 Wohneinheiten pro Jahr.⁸⁴ Angesichts des aktuellen Flüchtlingszustroms sowie einer starken Zuwanderung aus EU-Staaten ist von einem Wohnraumbedarf in diesem Bereich auszugehen.

Wohnungsbaufertigstellungen in Österreich

Die Bauaktivität lag im Zeitraum von 2005 bis 2015 bei durchschnittlich ca. 49.000 fertiggestellten Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau p.a.. Aufgrund der sehr guten Immobilienkonjunktur zog diese Zahl auf zuletzt rund 56.800⁸⁵ Fertigstellungen im Jahr 2015 an.⁸⁶ Pro 1.000 Einwohner entspricht dies 6,6 Wohneinheiten. Dieser Wert notiert damit über dem Niveau von 2005 mit rund 5,3 fertiggestellten Einheiten. Im europäischen Vergleich mit durchschnittlich 3,2 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner hat Österreich eine mehr als doppelt so hohe Quote und konnte sich dem europäischen Abwärtstrend entziehen (Deutschland: 3,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner).⁸⁷

Abbildung 17: Wohnungsbaufertigstellungen Österreich



Quelle: Statistik Austria, 2015a; IIBW, 2016; Euroconstruct, 2016 // Berücksichtigt: Neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden, neue Wohnungen in sonstigen neuen sowie in bestehenden Gebäuden.

Ein stabiles Niveau des Wohnungsneubaus wird zwar auch zukünftig erwartet, jedoch sind die Auswirkungen der Flüchtlingskrise bislang noch nicht berücksichtigt. Geht man nun davon aus, dass die bisherige Situation von jährlichen Fertigstellungen und dem effektiven Bedarf – zumindest bei einer aggregierten Betrachtung - annähernd ausgeglichen sind, so ergeben sich

⁸¹ Rechnung: 0,4% Ersatzbedarf + 0,2% Fehlallokation/investiver Wohnbau = 0,6% multipliziert mit 4,6 Mio. Wohnungsbestand = Summe v. rund 27.700.

⁸² Vgl. Statistik Austria 2015g // Letztstand Wohnungsbestandsaufnahme von Statistik Austria von 2011, extrapoliert bis in das Jahr 2016, Prognose von IIBW.

⁸³ Vgl. ÖROK, 2005; Amann und Mundt, 2009. Czerny und Weingärtler, 2007. Amann, 2016.

⁸⁴ Vgl. Amann und Juraszovich, 2016.

⁸⁵ Gerundet.

⁸⁶ Vgl. Statistik Austria, 2015a; IIBW, 2016. Euroconstruct, 2016.

⁸⁷ Vgl. ÖROK, 2005; Amann und Mundt, 2009, 2014; Czerny und Weingärtler, 2007; Destatis, 2015.

nun durch die Einbeziehung der anerkannten Flüchtlinge entsprechende Bedarfslücken, die durch eine Angebotsausweitung gedeckt werden müssen.

Nachfrage erhöht sich signifikant bei Einbeziehung anerkannter Flüchtlinge

Eine Angebotsausweitung kann durch die Aktivierung leerstehender Flächen im Bestand oder Neubauten geschehen. Nicht außer Acht gelassen darf an dieser Stelle, dass nach wie vor statistische Ungenauigkeiten aufgrund von nicht weitergegebenen Fertigstellungsanzeigen bzw. -meldungen auftreten können.

Auch wenn mit Blick auf die Anzahl der Baubewilligungen (Hinweis: keine faktischen Fertigstellungen) mit ca. 62.100 (2014) bzw. 65.700 (2015) in den letzten Jahren ebenfalls der Bedarf an Wohnraum bedient hätte werden können (ohne Flüchtlingseffekt), bestehen dennoch große regionale und sektorale Defizite, speziell in den Ballungsräumen fehlen leistbare Miet- und Eigentumswohnungen.⁸⁸ Prognose- und Schätzungsfehler sind aber auch hier nicht auszuschließen. Vor allem aber muss betont werden, dass der Zeitraum zwischen Bewilligung und dem Übergang der Wohnungen auf den Wohnungsmarkt oftmals 12 bis 24 Monate betragen kann, was bei der Analyse der konkreten Bedarfsableitung anzumerken ist.

3.2.2 Auswirkungen anerkannter Flüchtlinge auf den Wohnraumbedarf

In die vorgenannten Prognosen nicht mit eingerechnet bzw. explizit betrachtet sind die anerkannten Flüchtlinge, welche ab 2014, insbesondere aber massiv in 2015 zusätzlich als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt aufgetreten sind bzw. weiterhin in 2016 auftreten. Im Rahmen der Entwicklung der auf Österreich bezogenen Flüchtlingszahlen wurde bereits festgestellt, dass in 2013 ca. 4.130, in 2014 ca. 11.500 und 2015 ca. 35.600 (gem. Annahme Anerkennungsquote, vgl. Kapitel 2.1) anerkannt wurden und somit nach dem Ausscheiden aus der Grundversorgung auf dem niedrigpreisigen Mietmarkt Wohnraum nachfragen. Für die kurzfristige Bedarfsberechnung wird der Zeitraum 2015/2016 definiert, nachdem die erfahrungsgemäßen Asylverfahrensdauern zwischen sechs bis zwölf Monaten betragen und somit mit einem Nachfrageeffekt der Asylantragssteller in 2015 auf dem Mietwohnungsmarkt voraussichtlich in 2016 zu rechnen ist.

Ebenfalls sind jene Familienmitglieder, welche mit der Anerkennung des Flüchtlingsstatus beispielsweise des Vaters berechtigt sein könnten nach Österreich zu kommen, nicht mit eingerechnet. Erfahrungswerte gehen davon aus (durchschnittlicher Erfahrungswert des Bayerischen Innenministeriums), dass pro Asylberechtigtem rund 2,5 Familienmitglieder nachziehen. Ausgehend von den in 2015 anerkannten Flüchtlingen ergibt sich so ein Maximalwert von 124.600 Hilfesuchenden die zukünftig zusätzlich auf den österreichischen Mietwohnungsmarkt als Nachfrager auftreten könnten. In Anbetracht der aktuellen Notwendigkeit einer politischen Neubewertung der faktischen Begrenzung (Diskussion zu „Obergrenze“) und den beschlossenen Neuregelungen kann es hier zu weiteren Veränderungen kommen (vgl. Kapitel 2.3.1).

Anerkannte Flüchtlinge erhöhen Nachfrage nach leistbarem Wohnraum massiv

Nach Zuerkennung des Flüchtlingsstatus konkurrieren anerkannte Flüchtlinge somit direkt mit anderen Wohnungssuchenden auf dem Markt für leistbaren Wohnraum.

⁸⁸ Vgl. Amann und Mundt, 2014, S. 12.

Der Anteil der von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Mietwohnungen im Vergleich zu allen insgesamt fertiggestellten Wohnungen notierte im Jahr 2014 bei ca. 30%. Das entspricht rund 15.300 fertiggestellten gemeinnützigen Mietwohnungen österreichweit. Laut dem *österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)* wurden im Jahr 2015 von den rund 56.800 insgesamt errichteten Wohneinheiten ca. 18.500 Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger errichtet.⁸⁹ Dieses Segment von Wohnungen würde folglich auch den Bedarf der im Jahr 2015 rund 35.600 neu anerkannten Flüchtlinge (hier: Annahme von ca. 15.000 Wohneinheiten in Haushalten mit 2,4 Personen)⁹⁰, inklusive deren Familien (vorausgesetzt Familiennachzug noch durchsetzbar), plus den Bedarf der bestehenden Wohnungssuchenden in diesem Wohnungsteilmarkt bedienen.

Eine gemeinsame Lösung aller immobilienwirtschaftlichen Akteure, gemeinnütziger und privater Wohnungs(bau)unternehmen, zusammen mit der Politik ist daher unerlässlich, um den Nachfrageüberhang zu bewältigen. Grundsätzlich kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass anerkannte Flüchtlinge überwiegend kostengünstigen Wohnraum in den Ballungszentren aufgrund vorhandener Infrastruktur und der voraussichtlich erhöhten Möglichkeit einen Arbeitsplatz zu finden, suchen. Damit wird sich die skizzierte Problematik primär in den Ballungsräumen, speziell in Wien auswirken.

3.3 Angebot von und Nachfrage nach Wohnraum auf Bundeslandebene

Die Herleitung des Bedarfs an Wohnraum ist neben der Bevölkerungsentwicklung, respektive Haushaltsentwicklung, von der Anzahl an Wohnungersatzbeschaffungen sowie von verschiedenen regionalen, sozialen und ökonomischen Faktoren abhängig. Die Wohnungsbaufertigstellungen bzw. die Wohnungsbewilligungen in den jeweiligen Bundesländern sind ebenfalls zu analysieren, um die Bedarfsdeckung festzustellen bzw. eine Angebotslücke zu identifizieren (vgl. Kapitel 3.4).

Generell lässt sich feststellen, dass in Ballungsräumen mit einer positiven Arbeitsmarktlage ein Szenario des Bevölkerungszuzugs als wahrscheinlich angesehen werden kann. Abgesehen von den jeweiligen Landeshauptstädten werden die südöstlichen Bundesländer mittelfristig mit einem mäßigen bis starken Bevölkerungsrückgang konfrontiert sein (vgl. auch Abbildung 14).⁹¹ Während der Druck auf Regionen mit positiven Entwicklungsausblick durch anerkannte Flüchtlinge noch verstärkt wird, bleibt abzuwarten, ob in eher strukturschwachen Regionen der Zuzug von Hilfesuchenden „gesteuert“ werden kann.

Der ebenfalls zu beobachtende Trend der insgesamt fortschreitenden Urbanisierung wird mittel- bis langfristig die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen ebenfalls mit steigender Nachfrage belasten. Städte mit geographischen Begrenzungen wie beispielsweise Salzburg oder Innsbruck werden verstärkt betroffen sein. Diese generelle Herausforderung wird durch die Wanderungsbewegungen anerkannter Flüchtlinge potenziell verstärkt.

Unterschiedliche Entwicklung in den Bundesländern

Der Wohnraumbedarf basiert auf den Ende 2015 veröffentlichten Daten und Prognosen zur Haushaltsentwicklung von Statistik Austria. Die Haushaltsprognose berücksichtigt für die Be-

⁸⁹ Vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2015, S. 1.

⁹⁰ Rechnung: Asylantragssteller 89.000 in 2015 multipliziert mit einer Anerkennungsquote von 40% ergibt 35.600 anerkannte Flüchtlinge. Dies dividiert durch die Haushaltsgröße von 2,4 Personen pro Haushalt ergibt ca. 15.000 Haushalte (gerundet).

⁹¹ Vgl. ÖROK, 2014, S. 1 ff.

rechnung der Haushalte die Bevölkerungsentwicklung sowie die unterschiedlichen Haushaltsgrößen in den jeweiligen Bundesländern. Während bspw. im Burgenland ca. 2,4 Personen je Haushalt leben, sind es in Wien nur ca. 2 Personen je Haushalt.⁹² Zur Berechnung des zusätzlichen Bedarfs durch anerkannte Flüchtlinge, d.h. Anzahl der Haushalte, wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen angenommen. Eine zentrale Prämisse ist außerdem, dass die Summe anerkannter Flüchtlinge je Bundesland proportional zum Anteil der Einwohnerzahl des jeweiligen Bundeslandes zur Gesamtbevölkerung aufgeteilt wurde, d.h. Wanderungsbewegungen werden hier nicht näher betrachtet

In Abbildung 18 ist der *Bedarf an Wohnungen gesamt* (d.h. über alle Preissegmente hinweg) exklusive sowie inklusive anerkannter Flüchtlinge in den jeweiligen Bundesländern dargestellt – ohne Berücksichtigung des Ersatzbedarfs.

Abbildung 18: Aktueller Bedarf an Wohneinheiten auf Bundeslandebene

Bundesland	Wohnungsbedarf je Bundesland durch Zunahme der Haushalte exkl. anerkl. Flüchtlinge (Stand:2015/2016)	Zusätzlicher Wohnungsbedarf anerkannte Flüchtlinge in Haushalten (Stand:2015/2016)	Wohnungsbedarf je Bundesland durch Zunahme der Haushalte inkl. anerkl. Flüchtlinge (Stand:2016)
Burgenland	500	500	1.000
Kärnten	500	1.000	1.500
Niederösterreich	4.200	2.900	7.100
Oberösterreich	3.600	2.500	6.100
Salzburg	1.500	1.000	2.500
Steiermark	1.600	2.200	3.800
Tirol	3.100	1.300	4.400
Vorarlberg	1.600	700	2.300
Wien	10.200	3.200	13.400
Gesamt	26.800	15.300	42.100

Hinweis: Die hier dargestellten Summen auf Bundeslandebene sind gerundet. Der Wohnungsbedarf gesamt je Bundesland basiert auf der aktuellsten Haushaltsprognose von Statistik Austria (12/2015). Der Anteil an anerkannten Flüchtlingen je Bundesland berechnet sich gem. der Annahme, dass jedes Bundesland den Anteil der Landesbevölkerung an der Gesamtbevölkerung (bspw. das Burgenland mit einem Anteil von 3,4% der Gesamtbevölkerung) als anerkannte Flüchtlinge zugewiesen bekommt.

Quelle: Statistik Austria, 2015d; IÖ GmbH, 2016.

Ein weiterer Blick auf die Einkommens-, Kauf- sowie Mietpreisentwicklung verdeutlichen den spezifischen Bedarf an leistbarem Wohnraum. Seit 2000 stiegen die durchschnittlich verfügbaren Einkommen um ca. 28%.⁹³ Im selben Zeitraum legten jedoch die Kaufpreise für Wohnungen um ca. 78% zu und die Mietpreise um ca. 45%.⁹⁴ Es ist naheliegend, dass durch diese Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren der Bedarf an leistbarem Wohnraum signifikant zugenommen hat. In diesem Zusammenhang oft diskutierte „Mietpreisbremsen“ oder ähnliche regulatorische Eingriffe in den Markt sind jedoch ökonomisch kontraproduktiv. Während kurzfristig die Mieten „leistbarer“ werden führen derartige Regelungen mittelfristig zu einem massiven Rückgang privater Investoren am Wohnungsmarkt und bedingen somit das Gegenteil der intendierten Wirkung – Preise und Mieten werden aufgrund der Angebotsverknappung

⁹² Vgl. Statistik Austria, 2015b.

⁹³ Vgl. Statistik Austria, 2016a.

⁹⁴ Vgl. www.oenb.at, 2016; Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung, 2015, S. 128.

massiv steigen. Auch ist die Lenkungswirkung umstritten, da unklar ist, ob ggf. der konkrete Mieter im Einzelfall wohlhabender als sein Vermieter ist (und somit de facto nicht schutzbedürftig).⁹⁵

Durch anerkannte Flüchtlinge, welche aufgrund ihres geringen Einkommens (zunächst Mindestsicherung) voraussichtlich auf dem niedrigpreisigen Wohnungsmarkt anzusiedeln sind, werden bereits vorhandene Nachfrageüberhänge ohne entsprechende Angebotsausweitung deutlich zunehmen.

Wohnsituation in Wien ist angespannt

Die Wohnungssuche wird sich speziell für anerkannte Flüchtlinge in Wien schwierig gestalten, da davon ausgegangen wird, dass sich zwischen zwei Drittel und 80% aller in Österreich anerkannten Flüchtlinge mittelfristig in Wien niederlassen werden.⁹⁶ Dies ist gesetzeskonform, da sich anerkannte Flüchtlinge bis dato frei in Österreich bewegen und niederlassen dürfen.

Stellt man auf den o.g. kurzfristigen Bedarf von 15.300 Haushalten ab und unterstellt die Wanderungsbewegung nach Wien, so könnte sich bei einem Zuzug von zwei Dritteln aller anerkannter Flüchtlinge nach Wien der kurzfristige Bedarf von 3.200 Wohnungen mittelfristig auf 10.200 Wohnungen erhöhen.

Ersatzbedarf auf Bundesländerebene

Bei der Bestimmung des Bedarfs durch die Zunahme an Haushalten muss wie bereits erwähnt der Ersatzbedarf berücksichtigt werden und zu dem absolut abgeleiteten Bedarf addiert werden.

Aspekte wie der Verlust von Wohnraum durch Umnutzung, Zusammenlegung oder Abbruch bzw. Obsoleszenz sowie Wohnbaufehlallokationen, Leerstand in strukturschwachen Regionen oder investiver bzw. spekulativer Wohnbestand fließen in diese Berechnung mit ein. Für die Schätzung wird angenommen, dass 0,4% des Wohnungsbestandes ersatzbeschafft wird sowie 0,2% des Wohnungsbestandes fehlallokiert und dem investiven/spekulativen Wohnungsbestand zuzurechnen sind.⁹⁷ Wesentlich ist an dieser Stelle der Hinweis, dass es sich hierbei um begründete Annahmen aufbauend auf Erfahrungswerten handelt, da es hierzu keine gesicherten statistischen Quellen gibt. In Abbildung 19 ist der Ersatzbedarf auf Bundesländerebene dargestellt. In Summe ergibt sich hier ein Ersatzbedarf von 27.700 Wohneinheiten für das Jahr 2016.

⁹⁶ Vgl. www.kurier.at, 2016a.

⁹⁷ Vgl. Amann und Mundt, 2014, S. 94 ff.

Abbildung 19: Aktueller Ersatzbedarf Wohneinheiten je Bundesland

Bundesland	Ersatzbedarf Wohneinheiten (Obsoleszenz/Fehlallokation/investiver Wohnbestand) (Stand:2016)
Burgenland	1.000
Kärnten	1.900
Niederösterreich	5.300
Oberösterreich	4.400
Salzburg	1.800
Steiermark	3.900
Tirol	2.400
Vorarlberg	1.200
Wien	5.800
Gesamt	27.700

Hinweis: Die gerundete Summe von 27.700 ergibt sich durch die Multiplikation des Faktors 0,6% (0,4% Ersatzbeschaffung, 0,2% Fehlallokation und investiver Wohnbau) mit dem Wohnungsbestand je Bundesland.

Quelle: Statistik Austria, 2015f; Amann et al., 2014; Amann und Jurasszovich, 2016; IÖ GmbH, 2016.

Das Wohnraumangebot ergibt sich aus der Anzahl an Wohnungsbaufertigstellungen (effektiv dem Markt zugänglich) und den Wohnungsbewilligungen. Die Wohnungsbaufertigstellungen belaufen sich aktuell auf rund 56.800 Wohneinheiten pro Jahr, wohingegen sich die Bewilligungen bei ca. 62.100 (2014) bzw. ca. 65.700 (2015) Wohneinheiten pro Jahr, d.h. im Durchschnitt 2014/2015 bei 63.900 Wohneinheiten bewegen.⁹⁸ Wie aber bereits erwähnt gilt es zu beachten, dass Bewilligungen nicht vollständig mit künftigen effektiven Fertigstellungen einhergehen und die zeitliche Differenz zwischen Bewilligung und Fertigstellung bis zu 24 Monate betragen kann.⁹⁹ Die Bedarfsableitung wird aus Gründen der Vollständigkeit und Transparenz mit beiden Variablen vorgenommen. Hinsichtlich der Wohnungsbaufertigstellungen ist abschließend zu erwähnen, dass sich die Fertigstellungen dem Bedarf mittelfristig annähern und dem Niveau der Bewilligungen angleichen.

⁹⁸ Die Summen der Fertigstellungen und Bewilligungen sind jeweils auf Bundeslandebene sowie gesamt gerundet.

⁹⁹ Lt. Statistik Austria 2015, Wohnungsbewilligungen, 2015.

Abbildung 20: Wohnungsbaufertigstellungen (2014/2015) und –bewilligungen (2015) auf Bundesländerebene

Bundesland	Wohnungsbaufertigstellungen (Stand:2015)	Wohnungsbewilligungen (Stand:2014/2015)
Burgenland	1.800	2.400
Kärnten	3.050	3.300
Niederösterreich	9.700	11.100
Oberösterreich	10.450	11.100
Salzburg	3.800	3.700
Steiermark	9.500	10.300
Tirol	5.750	7.100
Vorarlberg	2.850	2.800
Wien	9.900	12.100
Gesamt	56.800	63.900

Quelle: Statistik Austria, 2015a; IIBW, 2016; Euroconstruct, 2016; IIÖ GmbH, 2016.

Die direkte Gegenüberstellung von Bedarf (inkl. Ersatz) und Angebot zeigt, dass die jährlichen Fertigstellungen und Bewilligungen gegenwärtig weitgehend die Nachfrage nach Wohnraum decken könnten, jedoch ohne die Berücksichtigung der Zuwanderung. Eine Ausnahme bildet Wien, wo bereits ohne das Einbeziehen des Bedarfs von anerkannten Flüchtlingen eine beachtliche Angebotslücke existiert. Die Dringlichkeit in dieser Lage wird deutlich, wenn man den bereits bestehenden Bedarf an Wohnungen von 19.200 Wohneinheiten (inkl. anerkannte Flüchtlinge und Ersatzbedarf) in 2016 der Neubauleistung von ca. 9.900 Wohnungen (in 2015) bzw. den Wohnungsbewilligungen von ca. 12.100 (in 2015) gegenüberstellt.¹⁰⁰

Eine weitere generelle Herausforderung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist, dass Wohnraumentwicklung vor allem in Ballungsräumen häufig im freifinanzierten Wohnbau im Wohnungseigentum betrieben wird, obwohl die Wohnungsnachfrage im Niedrigpreissegment zur Miete wesentlich höher wäre.¹⁰¹ Auch die Konzentration der Bautätigkeit auf die Ballungszentren ist bedingt durch die zu erzielenden Miet- bzw. Kaufpreise im Vergleich zur Peripherie.

3.4 Bedarfsanalyse, Angebotslücke und Prognose

Zur Ableitung des Bedarfs in Bezug auf zusätzlichen Wohnraum auf Bundesländerebene sowie gesamt Österreich für anerkannte Flüchtlinge wurden verschiedene Annahmen getroffen. Diese und weitere Annahmen zur Ableitung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs werden in folgender Tabelle prägnant zusammengefasst:

¹⁰⁰ Vgl. www.blog.arbeit-wirtschaft.at, 2014.

¹⁰¹ Vgl. Steiner, 2015, S. 12 ff.

Abbildung 21: Prämissen zur Ableitung des Bedarfs, der Angebotslücke und Bedarfsprognose

Anerkennungsquote von Asylanträgen (Durchschnitt)	40%
Haushaltsgröße (Durchschnitt) Personen (anerkannte Flüchtlinge) pro Haushalt	2,4
Ersatzbedarf (in % von Wohnungsbestand Österreich) pro Jahr	
- Ersatz Umnutzung, Zuschnitt, Abbruch	0,4%
- Fehlallokation und Leerstand	0,2%
- Investiver Wohnungsbestand	0,2%
Wohnungsbaufertigstellungen	
- Aktuell (Jahr 2014/15)	56.800
- Basis für Prognose pa	63.900
Familiennachzug (Durchschnitt) Familienmitglieder pro anerkanntem Flüchtling	2,5
Asylantragssteller 2015 - wirksam 2016	89.000
Faktische Begrenzung Asylantragssteller (Obergrenze 2016) - wirksam 2017	37.500
Faktische Begrenzung Asylantragssteller (Obergrenze 2017) - wirksam 2018	35.000
Faktische Begrenzung Asylantragssteller (Obergrenze 2018) - wirksam 2019	30.000
Faktische Begrenzung Asylantragssteller (Obergrenze 2019) - wirksam 2020	25.000

Quelle: Statistik Austria, 2015a/2015b/2015d; IIÖ GmbH, 2016; Bundesministerium für Inneres, 2016a; Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, 2016.

Die einzelnen Prämissen basieren auf Durchschnitts- und Erfahrungswerten bzw. entstammen den Angaben des Bundes. Abweichungen sind möglich, jedoch geben die Werte eine valide Indikation, um unterschiedliche Bedarfsszenarien darauf aufzubauen. Neben den bereits beschriebenen Faktoren wie Anerkennungsquote, Haushaltsgröße, Ersatzbedarf, Anzahl Asylantragssteller und Familiennachzug, wird für die Ableitung des zukünftigen Bedarfs die verabschiedete faktische Flüchtlingsbegrenzung (Obergrenze) als Richtwert für Asylantragsteller angenommen. Wohnungsbaufertigstellungen werden zur Ermittlung des aktuellen Bedarfs mit 56.800 (Letztstand 2015) angenommen, als Prognoseannahme auf Basis der Wohnungsbewilligungen von 2014 und 2015 – sowie aufgrund der Wohnbauoffensive (vgl. Abschnitt 4.2.1) - wird eine zukünftige durchschnittliche Fertigstellung von ca. 63.900 Wohneinheiten p.a. (Annäherung an Wohnungsbewilligungen) zugrunde gelegt.

Aktuelle Angebotslücke – kurzfristiger Bedarf 2015/2016

In Abbildung 22 wird der zusätzliche Bedarf an Wohnraum heruntergebrochen auf die Bundesländer und Österreich dargestellt. Als kurzfristiger Bedarf wird hier das Jahr 2015/2016 angeführt aufgrund der Tatsache, dass der Bedarf an Wohnraum in 2016 auf Basis der Flüchtlingszahlen in 2015 basiert. Dies ist der Verfahrensdauer von Asylverfahren, wie in Kapitel 2.3.2 erläutert, geschuldet. Hingewiesen sei auf die Darstellung des Angebots in Form der beiden zuvor angeführten Variablen Wohnbaufertigstellungen und Wohnungsbewilligungen.

Wesentlich ist auch der Hinweis, dass der bisherige durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Kopf in Österreich von 44,7 m² im Rahmen der Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge moderater ausfallen wird.¹⁰² Auch über Wohngemeinschaften muss intensiv nachgedacht werden. Die mögliche Aktivierung von potenziellen Leerstandsflächen ist hier ebenfalls nicht mit eingeflossen.

¹⁰² Vgl. Statistik Austria, 2014, S. 30.

Abbildung 22: Angebotslücke – kurzfristiger Bedarf (Effekte aus 2015 in 2016)

Bundesland	Wohnungsbedarf je Bundesland durch Zunahme der Haushalte exkl. anerk. Flüchtlinge (Stand:2015/2016)	Zusätzlicher Wohnungsbedarf anerkannte Flüchtlinge in Haushalten (Stand:2015/2016)	Ersatzbedarf Wohnbau Obsoleszenz/Fehlallokation/investiver Wohnbestand (Stand:2016)	Wohnungsbau-fertigstellungen (Stand:2015)	Wohnungsbe-willigungen (Stand:2014/2015)	
Burgenland	500	500	1.000	1.800	2.400	
Kärnten	500	1.000	1.900	3.050	3.300	
Niederösterreich	4.200	2.900	5.300	9.700	11.100	
Oberösterreich	3.600	2.500	4.400	10.450	11.100	
Salzburg	1.500	1.000	1.800	3.800	3.700	
Steiermark	1.600	2.200	3.900	9.500	10.300	
Tirol	3.100	1.300	2.400	5.750	7.100	
Vorarlberg	1.600	700	1.200	2.850	2.800	
Wien	10.200	3.200	5.800	9.900	12.100	
Österreich gesamt	26.800	15.300	27.700	56.800	63.900	
Wohnungsbedarf gesamt (inkl. anerk. Flüchtlinge und Ersatzbedarf)	69.800					
Angebotslücke						
Szenario ohne Flüchtlingseffekt					2.300	9.400
Szenario mit Flüchtlingseffekt					-13.000	-5.900

Quelle: Statistik Austria, 2015a/2015d/2015f; IÖ GmbH, 2016.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass der Wohnraumbedarf ohne anerkannte Flüchtlinge durch die Neubauleistung bzw. den Wohnungsbewilligungen ohne eine weitere Differenzierung der Marktsegmente sowie bei einer aggregierten österreichweiten Betrachtung gedeckt werden könnte (in diesem Fall sogar Überdeckung). Ausgenommen davon ist auf Länderebene Wien sowie speziell das Umland von Wien, hier ergibt sich bereits ohne Berücksichtigung eines Zuwanderungseffektes eine Angebotslücke. Neben relativierenden Aspekten wie Leerstandsaktivierungen oder Umnutzungen die hier - wie zuvor dargestellt - nicht eingeflossen sind, muss darüber hinaus festgestellt werden, dass sich faktisch der gesamte Nachfrageüberhang auf leistbare Mietobjekte, respektive den geförderten / sozialen Wohnungsbau bezieht.

Nachfrageüberhang bezieht sich fast ausschließlich auf leistbare Mietwohnungen

Ermittelt man nun den Saldo aus Wohnungsbaufertigstellungen und dem Gesamtbedarf inklusive anerkannten Flüchtlingen sowie Ersatzbeschaffungen, so ergibt sich eine kurzfristige Bedarfslücke i.H.v. 13.000 Einheiten. In Anbetracht der durchschnittlichen Baubewilligungen aus 2014/2015 reduziert sich der Nachfrageüberhang auf ca. 5.900 Wohneinheiten – die Notwendigkeit des Gelingens der aktuellen Wohnbauoffensive mit jährlich weiteren 6.000 Fertigstellungen wird hier deutlich. Hierbei ist zu beachten, dass Bewilligungen keine effektiven Fertigstellungen darstellen und die zeitliche Differenz zwischen Bewilligung und Fertigstellung bis zu 24 Monate betragen kann.¹⁰³ Jedoch ist auf Basis der Bewilligungen mittelfristig von einem deutlichen Anstieg der Fertigstellungen auszugehen.

Dieser Bedarf unterliegt der Annahme, dass 40% der Asylwerber, die auf die einzelnen Bundesländer mithilfe der Quotenregelung aufgeteilt wurden, einen positiven Asylbescheid erlangen und dort in den freien Wohnungsmarkt eintreten.¹⁰⁴ Die Anzahl der Haushalte resultiert aus den aktuellen Daten und Prognosen von Statistik Austria.¹⁰⁵

Der Wohnbedarf insgesamt inkl. anerkannter Flüchtlinge beläuft sich letztlich in der kurzfristigen Betrachtung auf 69.800 Wohneinheiten in 2016. Auch wenn die Bautätigkeit in Österreich

¹⁰³ Lt. Statistik Austria, Wohnungsbewilligungen, 2015.

¹⁰⁴ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, o.J.

¹⁰⁵ Vgl. Statistik Austria, 2015b.

in den letzten Jahren gestiegen ist und auf einem stabilen Niveau verbleibt, zeigt sich, dass es zu weiteren Anpassungen i.S.v. weiteren Wohnbauprojekten kommen muss, um den vorhandenen Nachfrageüberhang – spezifisch im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus – abzubauen. Angenommen werden kann, auch mit Blick auf die Prognosedaten der Statistik Austria, dass kurzfristig mit einer hohen Dynamik sprich Anstieg der Haushalte zu rechnen ist, mittel- bis langfristig aber wieder abflacht.

Bedarfsprognose – Szenarioanalyse bis 2020

Neben dem akuten Bedarf ist es zielführend einen darüberhinausgehenden mittelfristigen Ausblick darzustellen.

Wesentlich ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sich auf mögliche zukünftige Fallkonstellationen einzustellen, um rechtzeitig pro-aktiv entsprechende Maßnahmen setzen zu können. Aus diesem Grund wurden auf Basis der Annahmen und Prämissen vier verschiedene Szenarien der Zuwanderung von anerkannten Flüchtlingen hergeleitet, jeweils prognostiziert bis in das Jahr 2020 (siehe Abbildung 23):

- **Szenario 1: Konservativ ohne Familiennachzug**
Ein Drittel der in 2015 anerkannten Flüchtlinge in 2016/2017, für die Folgejahre jeweils um 10% reduzierte Zuwanderung.¹⁰⁶
- **Szenario 2: Konservativ mit Familiennachzug**
Ein Drittel der in 2015 anerkannten Flüchtlinge inkl. Familiennachzug in 2016/2017, die Folgejahre jeweils um 10% reduzierte Zuwanderung.
- **Szenario 3: Faktische Begrenzung (Obergrenze) ohne Familiennachzug**
Faktische Begrenzung, davon 40% Anerkennungsquote bis 2020 in abgestufter Form.
- **Szenario 4: Faktische Begrenzung (Obergrenze) mit Familiennachzug**
Faktische Begrenzung, davon 40% Anerkennungsquote bis 2020 in abgestufter Form, jedoch inkl. Familiennachzug.

Die Annahme für den Grundbedarf an Wohnraum hinsichtlich der mittelfristigen Prognose bis 2020 mit rund 60.000 Wohneinheiten p.a. basiert auf der Prognose zur österreichischen Bevölkerungsentwicklung von Statistik Austria sowie dem jährlichen Ersatzbedarf. Anzumerken sei hier jedoch, dass ab dem Jahr 2017 im Rahmen der Bevölkerungsprognose keine explizite Ausweisung der Anzahl an anerkannten Flüchtlingen erfolgte. Diese Annahmen werden daher im Zuge der Szenarioanalyse explizit getroffen und fließen in die Bedarfsberechnungen ein. Aufgrund der starken europäischen Zuwanderung wird, auch wenn mit einer zukünftig geringeren Anzahl an ankommenden Flüchtlingen im Zuge der internationalen Krisen zu rechnen ist, von einem konstant hohen Wohnungsbedarf ausgegangen.¹⁰⁷

Die Wohnbaufertigstellungen werden mit dem Durchschnittswert der Wohnbaubewilligungen in 2014/2015 mit 63.900 pro Jahr angenommen, basierend auf der Annahme, dass sich die Fertigstellungen dem Niveau der Bewilligungen anpassen. Es ergibt sich somit eine kumulierte Angebotslücke von somit rund 1.800 Wohneinheiten bis in 2020 bei Betrachtung des Szenario 1 und rund 5.800 Wohneinheiten in Szenario 3. Der Anteil an zusätzlichem Wohnbedarf durch anerkannte Flüchtlinge ist dabei unterschiedlich und notiert bei 6,8% bzw. bei 8,2%.

Berücksichtigt man nun einen möglichen Familiennachzug in Szenario 2 und Szenario 4, so steigt die Angebotslücke für Wohnraum entsprechend signifikant auf 44.000 bzw. 59.900. An

¹⁰⁶ Die Ergebnisse werden jeweils auf volle hundert Personen bzw. Haushalte bzw. Wohneinheiten gerundet, um Scheingenauigkeit zu vermeiden.

¹⁰⁷ Vgl. Statistik Austria, 2015d.

dieser Stelle soll mit dem Familiennachzugsszenario nur ein möglicher Effekt dargestellt werden, welcher sich jedoch zeitversetzt (mittel- bis langfristig) auswirken könnte. Dieses Szenario ist von zahlreichen Variablen abhängig.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen aggregierten Überblick zu den jeweiligen Szenarien:

Abbildung 23: Überblick Szenarioanalyse (Kumuliert 2017 bis 2020)

Szenarioanalyse Aggregiert von 2017 bis 2020	Szenario 1 Konservativ ohne Familiennachzug	Szenario 2 Konservativ mit Familiennachzug	Szenario 3 Faktische Begrenzung ohne Familiennachzug	Szenario 4 Faktische Begrenzung mit Familiennachzug
Anerkannte Flüchtlinge in Personen	41.400	143.100	51.000	180.800
Wohnbedarf anerkannte Flüchtlinge	17.400	59.600	21.400	75.500
Durchschnittlicher Wohnbedarf ohne Flüchtlinge	131.200	131.200	131.200	131.200
Ersatzbedarf	108.800	108.800	108.800	108.800
Summe Wohnbedarf kumuliert	257.400	299.600	261.400	315.500
Wohnbaufertigstellungen	255.600	255.600	255.600	255.600
Angebotslücke Wohneinheiten	-1.800	-44.000	-5.800	-59.900
Anteil Bedarf anerkannter Flüchtlinge an Bedarf kumuliert (in %)	6,8%	19,9%	8,2%	23,9%

Hinweis: Die hier dargestellten Summen sind gerundet und können ggfs. Rundungsfehler enthalten.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusammenfassend wird der kumulierte Wohnraumbedarf bis 2020 aus dem akutem Bedarf und den einzelnen mittelfristigen Szenarien präsentiert.

Abbildung 24: Überblick Angebotslücke bis 2020

Angebotslücke Wohnraum	Angebotslücke 2016	Angebotslücke 2017 bis 2020 (Summe)	Kumuliert
Konservatives Szenario	-5.900	-1.800	-7.700
Konservatives Szenario mit Familiennachzug		-44.000	-49.900
Faktische Begrenzung		-5.800	-11.700
Faktische Begrenzung mit Familiennachzug		-59.900	-65.800

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Bedarfsprognose skizziert in allen Fallkonstellationen, dass in den kommenden Jahren ein Prozess der Anpassung der Bautätigkeit an den höheren Wohnbedarf dringend stattfinden muss. Auch wenn man von einer sehr konservativen Annahme bzgl. der Zuwanderung ohne Familiennachzug (Szenario 1) ausgeht, ergibt sich eine kumulierte Angebotslücke bis 2020 von insgesamt 15.000 Wohneinheiten. Die in weiterer Folge skizzierte Wohnbauoffensive ist somit dringend erforderlich (vgl. Abschnitt 4.1.2). Die hieraus erwarteten zusätzlichen Wohnbaufertigstellungen i.H.v. 30.000 Einheiten bis spätestens 2022 können positive Implikationen hinsichtlich der o.a. Angebotslücke schaffen.

Abschließend dargestellt ist der kumulierte Wohnraumbedarf bis ins Jahr 2020 mit den jeweiligen Szenarien. Im Falle eines konservativen Szenarios ergibt sich bspw. ein kumulierter Wohnraumbedarf von rund 327.200 Wohneinheiten.

Abbildung 25: Überblick Bedarf bis 2020

Bedarf Wohnraum	Akuter Bedarf 2016	Bedarf 2017 bis 2020 (Summe)	Kumuliert
Konservatives Szenario	69.800	257.400	327.200
Konservatives Szenario mit Familiennachzug		299.600	369.400
Faktische Begrenzung		261.400	331.200
Faktische Begrenzung mit Familiennachzug		315.500	385.300

Quelle: Eigene Darstellung.

3.5 Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Wohnungen in Österreich, speziell im Bereich des leistbaren Wohnens, wird durch die signifikante Anzahl anerkannter Flüchtlinge ab 2015 erheblich beeinflusst. Auch der Bedarf an Unterkünften für Asylwerber im Zulassungsverfahren ist anhaltend hoch. Dieser wird wahrscheinlich ebenfalls in naher Zukunft nicht abklingen, da angestrebte Regulierungen (Richtwert/Obergrenze, Begrenzung Nachzug, Grenzschießung etc.) zwar zu einer Reduzierung führen, aber die zukünftigen Veränderungen in den Krisenregionen und die Wirkung der politischen Maßnahmen nur schwer abschätzbar sind.

Selbst wenn der Richtwert (faktische Begrenzung) nicht erreicht werden sollte, wird der anhaltend hohe Bedarf an Unterkünften für Asylwerber vorerst bestehen bleiben, da Gemeinschaftsunterkünfte bspw. nur Übergangslösungen darstellen, es jedoch sichergestellt werden muss, dass eine sozialverträgliche und menschenwürdige Unterbringung garantiert werden kann. Die Situation in Wien und anderen Ballungsräumen wird sich überdurchschnittlich verschärfen, da die meisten der anerkannten Flüchtlinge voraussichtlich in den Ballungsräumen bzw. bereits prosperierenden Regionen nach einer Beschäftigung und Wohnraum suchen werden. Anzumerken ist auch, dass die Nachfrage in diesen Gebieten nach sowohl 1-Zimmerwohnungen als auch effizienten 4-Zimmerwohnungen durch einerseits die hohe Anzahl an allein reisenden Flüchtlingen und andererseits im Falle des Familiennachzugs zunehmen wird.

Gemeinsame Anstrengungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum werden speziell mit Blick auf bestehende bzw. zu erwartende Angebotslücken verdeutlicht und erfordern eine enge Kooperation zwischen allen immobilienwirtschaftlichen Akteuren und den politischen Entscheidungsträgern.

Aufgrund der Dimension der wohnungspolitischen Herausforderungen liegt es auf der Hand, dass nicht nur gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften bzw. karitative Organisationen im Rahmen der Bewältigung gefordert sind, sondern ebenso private Immobilieninvestoren.

Implikationen aufgrund des akuten sowie des zukünftigen Bedarfs lassen sich in mehreren Bereichen ableiten, um mehr Angebot zu schaffen:

- Aktivierungspotenziale in den Siedlungsgebieten identifizieren und nutzbar machen.

- Strukturelle Leerstände im Wohnungsbestand in Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive bestmöglich nutzen (bspw. kostengünstige Bereitstellung, web-basierte Schaffung von Transparenz über Angebote, Kombination mit Arbeitsmarktinitiativen),
- Aktivierung von (strukturellen) Leerständen anderer Nutzungsarten auch in prosperierenden Regionen (bspw. Umnutzung nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Hotels, Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien)
- Nachverdichtungspotenziale, speziell in den angespannten Ballungsräumen nutzen.
 - Schaffung von Anreizen zur Bebauung (bspw. Rückstufung von Baulandreserven, fiskalische Nachteile etc.),
 - Analyse von vorhandenen Baureserven inkl. erleichterter Genehmigungen (Aufstocken bzw. Ausbau von Wohnbauten),
 - Abriss vorhandener Bauten zugunsten einer stärker verdichteten Bebauung.
- Gesteigerte Flächeneffizienz in den Bundesländern durch effektive Raumordnung.
 - Entwicklung und Fortschreibung von veralteten Flächenwidmungsplänen,
 - Pro-aktive Steuerung der Gebietsausweisung.
- Baulandreserven mobilisieren, um brachliegende Liegenschaften zu minimieren und für den Markt zugänglich zu machen.
 - Redevelopment von Industriebrachen
- Regionale Unterschiede der Immobilienmarktlage bei der Zuweisung beachten.
- Planbare (Mindest-) Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Immobilienakteure auch aus dem Blickwinkel der regulatorischen Rahmenbedingungen sicherstellen.

Die Handlungsmaxime für die österreichische Immobilienwirtschaft und die Politik ist folglich die verstärkte Aktivierung der Bautätigkeit und Anreizschaffung. Hierzu ist die Schaffung von Transparenz über vorhandene Reserven und möglichen Aktivierungspotenzialen ein wichtiger Schritt. Wesentliches Ziel aller Beteiligten muss die exakte Bedarfserhebung bzw. -prognose in den einzelnen Segmenten, spezifisch dem leistbaren Mietwohnungsmarkt, sein. Wanderungsbewegungen der betroffenen Bevölkerungsgruppen sowie bestehende Nachfrageüberhänge in vielen regionalen Teilmärkten sind hierbei zu beachten.

4 Politische Maßnahmenpakete zur Wohnraumschaffung

Politische Maßnahmen tragen in hohem Maße zur Wohnraumschaffung - insbesondere zur Bereitstellung von leistbaren Wohnungen - bei. Im Folgenden werden bestehende und im Zuge der Flüchtlingskrise initiierte Programme skizziert. Weiters werden die aktuelle Fördersituation und steuerliche Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnbautätigkeit dargestellt.

4.1 Staatliche Wohnraumförderung und Sonderprogramme

Zur Erleichterung der Wohnraumschaffung für Flüchtlinge wurden aus aktuellem Anlass Sondermaßnahmen beschlossen, diese werden ergänzt durch die bereits seit langem bestehende staatliche Wohnraumförderung.

4.1.1 Vorbemerkung zu staatlichen Maßnahmen

In Hinblick auf die aktuelle Flüchtlingssituation und dem damit vermutlich dauerhaft einhergehenden erschwerten Zugang zu leistbarem Wohnraum bestehen diverse staatliche Maßnahmenpakete. Diese gliedern sich in bestehende Maßnahmen, Sondermaßnahmen und steuer-

liche Instrumente. Im Rahmen der Sondermaßnahmen hat die Politik auf die aktuelle angespannte Situation reagiert und eine Wohnbauoffensive beschlossen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt durch die Schaffung von zusätzlichem (leistbarem) Wohnraum zu verringern.

Abbildung 26: Politische Maßnahmen zur Wohnraumschaffung



Quelle: Eigene Darstellung // Informationsquelle: Oberhuber und Denk, 2014, S. 116; BGBl. I Nr. 157/2015; GrStG 1955; Grundsteuerbefreiungsgesetze der Länder; EStG 1988; Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus 1993.

In den folgenden Kapiteln werden die in Abbildung 26 genannten politischen Rahmenbedingungen der Wohnraumschaffung einer detaillierten Betrachtung unterzogen. In Hinblick auf die Leistbarkeit wird zusätzlich die in 2016 ausbleibende Richtwerterhöhung behandelt.

4.1.2 Wohnbauoffensive

Mit 17.12.2015 wurde das „Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz geändert werden“ im Bundesrat beschlossen (BGBl. I Nr. 157/2015).

Grundsätzliche Ziele dieses Bundesgesetzes sind die:

- Erhöhung des Angebots an leistbarem Wohnraum,
- Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten durch die Wohnbanken und Steigerung der Investitionen in wohnnahe Infrastrukturbereiche und die
- Schaffung einer höheren Effizienz, Transparenz und Rechtssicherheit im *Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG)*.

In den nächsten fünf bis sieben Jahren sollen hierdurch 30.000 zusätzliche Wohnungen für bis zu 68.000 Menschen geschaffen werden bzw. 6.000 weitere geförderte Wohnungen pro Jahr.¹⁰⁸

Die finanziellen Mittel für dieses Vorhaben sollen durch eine Haftungsübernahme des Bundes über 500 Millionen Euro aktiviert werden. Diese ermöglicht es der noch zu gründenden *Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)* ein Globaldarlehen von bis zu 700 Millionen Euro bei der *Europäischen Investitionsbank (EIB)* aufzunehmen. Die *WBIB* gibt diese Mittel wiederum in Form von

¹⁰⁸ Vgl. Beilage BGBl. Nr. I 157/2015, 2015, S. 1 ff.

kostengünstigen Wohnbaukrediten an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger und Gebietskörperschaften unter entsprechenden Auflagen weiter. Für die nächsten fünf bis sieben Jahre werden hierdurch positive konjunkturelle Auswirkungen in Höhe von rd. 5,75 Milliarden Euro Investitionsvolumina erwartet - davon 750 Millionen Euro für siedlungsbezogene Infrastruktur und 5 Milliarden Euro für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.¹⁰⁹

Gesamtwirtschaftlich soll der Druck am Wohnungsmarkt durch das erweiterte Wohnungsangebot gedämpft und folglich eine Senkung der Wohnkosten erreicht werden, um leistbares Wohnen zu ermöglichen. Letzteres wird durch Mietzinsobergrenzen gemäß den landesförderrechtlichen Vorgaben erreicht, die für *WBIB*-finanzierte Mietwohnungen gelten bzw. durch die Bestimmungen des *WGG* im Fall der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Neben diesen primären Auswirkungen werden weitere positive Effekte auf das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigungsquote erwartet.¹¹⁰

Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (*WBIB-G*)

Nachfolgend wird die Zielsetzung des *WBIB-G* (§ 1) dargestellt und in der Folge erläutert:

„§ 1. (1) Ziel dieses Bundesgesetzes ist im Sinn eines leistbaren Wohnens – und in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder – die Finanzierung und Förderung sowohl einer kurz- und mittelfristig erhöhten Wohnbautätigkeit und damit ein erhöhtes Wohnungsangebot in Miete und Wohnungseigentum in Österreich als auch die Weiterreichung erzielbarer Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer.

(2) Zur Umsetzung dieses Ziels sollen an gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie an Gebietskörperschaften langfristige und kostengünstige wohnbaubezogene Kredite vergeben werden, welche der Finanzierung

1. von Maßnahmen zur Stadtentwicklung, zur Stadterneuerung oder zur Errichtung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur oder

2. von Maßnahmen zur Schaffung energieeffizienten Wohnraums im Neubau oder Altbestand dienen.

(3) Kreditvergaben an Gebietskörperschaften gemäß den Vorschriften dieses Bundesgesetzes dürfen ausschließlich für die Finanzierung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur erfolgen.“¹¹¹

Die *WBIB* hat folglich Finanzierungs- und Förderungsmittel an gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie an Gebietskörperschaften zu vergeben, um den in § 1 Abs. 2 und 3 *WBIB-G* formulierten Zwecken zu entsprechen. Die Vergabe von bundesbehafteten Krediten unterliegt den in § 5 des *WBIB-G* formulierten Richtlinien.

Grundlegende Voraussetzung ist, dass die Miete einer mittels *WBIB*-finanzierten Wohnung entsprechend den Bestimmungen der Wohnbauförderungsgesetze festgelegt wird bzw. die Entgeltbestimmungen des § 14 *WGG* eingehalten werden. Des Weiteren sollen zusätzlich zu den Wohnbauförderungsmitteln den Ländern mind. 50% der jährlich zu vergebenden Finanzierungen für baulichkeits- oder projektbezogene Kofinanzierungen zur Verfügung stehen.

¹⁰⁹ Vgl. Beilage BGBl. Nr. I 157/2015, 2015, S. 1 ff.

¹¹⁰ Vgl. Beilage BGBl. Nr. I 157/2015, 2015, S. 1.

¹¹¹ BGBl. I Nr. 157/2015, 2015 (28.12.2015), § 1.

Hierbei werden Maßnahmen zur Errichtung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur nicht mitberechnet. Unter diesen Voraussetzungen soll bedarfsgerecht zusätzlich leistbarer Wohnraum entstehen.¹¹²

Die genauen Konditionen für die von der *WBIB* zu vergebenden Kredite werden erst nach deren Gründung letztlich festgelegt.

Der Bau von Gemeinschaftsunterkünften für Asylwerber wird im Rahmen dieses Gesetzes jedoch nicht zusätzlich gefördert. Separate Förderlinien wären hier ggf. auch im Hinblick auf die Umnutzung von Altbestand für diese Zielgruppe anzudenken. Im Kontext der derzeitigen Flüchtlingssituation ist die Initiative positiv zu bewerten, da dem erhöhten Bedarf der Asylberechtigten an leistbaren Wohnungen Rechnung getragen wird. Jedoch kann die in Kapitel 3 skizzierte Bedarfslücke allein durch diese Maßnahme bei weitem nicht geschlossen werden. Auch bleibt die faktische Relevanz von verbilligten Förderkrediten im aktuellen Niedrigzinsumfeld abzuwarten. Darüber hinaus ist fraglich, ob für private Bauträger hierdurch sozialer Wohnungsbau im komparativen Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau an Attraktivität gewinnt.

Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus

Grundsätzlich regelt dieses Bundesgesetz die steuerliche Begünstigung für die Erstanschaffung von jungen Aktien, Wandelschuldverschreibungen und Partizipationsrechten i.S. des Bankwesengesetzes zur Förderung des Wohnbaus (vgl. Abschnitt 4.1.4).

Durch die getroffenen Änderungen sollen die Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken auf wohnnahe Infrastrukturbereiche ausgeweitet werden, um so die Zielerreichung bundesweit 30.000 zusätzliche Neubauwohnungen bis spätestens 2022 zu errichten, zu unterstützen.

Die hier relevanten Änderungen umfassen eine Ausweitung der Voraussetzungen von § 1:

§ 1 Abs. 2 Z 1 a: Ergänzung um Maßnahmen der Wohnbauförderung.

Durch die Gesetzesänderung werden nun auch „sonstige Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten“ in die steuerliche Begünstigung einbezogen.¹¹³

Die Anpassungen des „*Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus*“ sind nur indirekt geeignet positive Effekte in Bezug auf die Wohnraumschaffung für Flüchtlinge zu entfalten.

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)

Im Rahmen der Wohnbauoffensive (BGBl. I Nr. 157/2015) wurden diverse Änderungen des WGG vorgenommen. Im Folgenden werden die für die hier im Fokus stehende Fragestellung relevanten Änderungen kurz skizziert:

- § 1 Abs. 3: Im Sinne eines Generationenausgleichs sollen bestehende und zukünftige Nutzer dauerhaft mit nachhaltigem Wohnraum versorgt werden. Folglich ist das erwirtschaftete Eigenkapital für die Schaffung neuen Wohnraumes aufzuwenden.
- § 3: Durch die weggefallene Bedarfsprüfung durch die örtlich zuständige Landesregierung wird die Gründung neuer gemeinnütziger Bauvereinigungen vereinfacht.

¹¹² Vgl. BGBl. I Nr. 157/2015, 2015 (28.12.2015), Art. 1.

¹¹³ Vgl. BGBl. I Nr. 157/2015, 2015 (28.12.2015), Art. 2.

- § 7 Abs. 3 Z 10: Zukünftig soll es gemeinnützigen Bauvereinigungen ermöglicht werden, sich an Wohnbaubanken zu beteiligen.
- § 7 Abs. 6: Um die Neubau- und Sanierungstätigkeit zu unterstützen ist zusätzliches gemeinnütziges Eigenkapital innerhalb von zwei Jahren für Geschäfte i.S. des WGG zu verwenden.¹¹⁴

Diese Änderungen können in einer Erhöhung des Angebots und der Qualität an leistbaren Wohnungen resultieren. Weiters soll mehr in den nachhaltigen Wohnungsbau investiert werden, um zukünftigen Generationen leistbares Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere die erleichterte Gründung neuer gemeinnütziger Bauvereinigungen und die erhöhten Anreize zum Kapitaleinsatz sind grundsätzlich geeignet, die angestrebte Entwicklung positiv zu beeinflussen. Indirekt wird somit auch Asylberechtigten der Zugang zu bezahlbaren Wohnungen erleichtert. Ob die angestrebte Zielsetzung infolge der Gesetzesänderung erfüllt werden kann, wird sich jedoch erst im Laufe der Zeit zeigen.

Vergabepaxis von Wohnungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Im Rahmen des WGG ist in § 8 Abs.1-3 definiert, welcher Personenkreis auf geförderten Wohnraum anspruchsberechtigt ist. Zulässige Personenkreiseingrenzungen sind, wenn

- „eine Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen (Betriebe) oder eines bestimmten Berufes beschränkt,
- eine Bauvereinigung sich verpflichtet, gegen die Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen zur Benützung durch die in Z 1 genannten Personen zur Verfügung zu halten,
- eine Bauvereinigung in der Rechtsform der Genossenschaft Wohnungen ausschließlich ihren Mitgliedern überläßt oder
- eine Bauvereinigung eine bestimmte Anzahl von Wohnungen an Personen überläßt, die von einer Gebietskörperschaft namhaft gemacht werden.“¹¹⁵

Außerdem hat die Bauvereinigung auf Aspekte wie Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße, Einkommen und Wohnungswerber zu achten. Die Vergabepaxis ist somit, dass ein begünstigter Personenkreis den Zugriff auf diese Wohnungen erhält, was auch im Sinne des WGG ist. Im Falle der Flüchtlingsunterbringung zeichnete sich aber auch ab, dass bspw. Wohnungen auf dieser Grundlage ausschließlich an gemeinnützige Organisationen zur Flüchtlingsbetreuung vermietet werden konnten, wohingegen private Organisationen mit dem selbigen gesellschaftlichen Auftrag nicht zur Anmietung berechtigt waren. Eine Vereinfachung bzw. Überarbeitung der Vergaberichtlinien mit Bezug auf Sondersituationen wie der Flüchtlingskrise und deren Bewältigung, auch mit Hilfe von privaten Organisationen, gilt es daher anzustreben.

4.1.3 Wohnbaufinanzierung

Die Wohnbaufinanzierung gliedert sich in die Bereiche Wohnbauförderung, Bauspar- und Wohnbaubankensektor.

Wohnbauförderung – Gesamtvolumen seit 2004 nicht wesentlich gesteigert

Im Rahmen der Wohnbauförderung wird das dringende Bedürfnis nach leistbarem Wohnraum in Form von Objekt- und Subjektförderungen erfüllt. Die Wohnbauförderung hat in Österreich

¹¹⁴ Vgl. BGBl. I Nr. 157/2015, 2015 (28.12.2015), Art. 3.

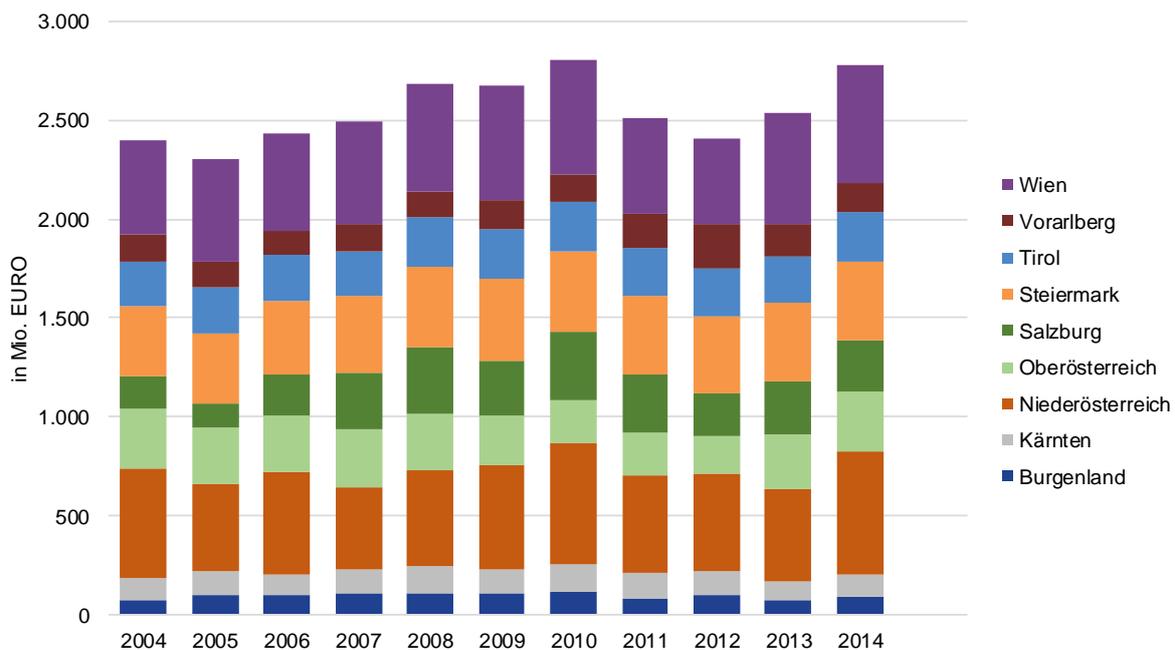
¹¹⁵ Vgl. WGG 1979, 2016 (04.06.2016), § 8 Abs. 1-3.

eine lange Tradition und ist insofern keine spezifische bzw. neue Initiative. Wesentlich ist jedoch die Feststellung, dass auch Unterkünfte für Flüchtlinge und Gemeinschaftsunterkünfte unter die Förderrichtlinien fallen.

Die *Objektförderung* unterstützt die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, sowohl von Gemeinschaftsunterkünften als auch Wohnungen für Asylberechtigte, mittels Landesdarlehen oder Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen. Die *Subjektförderung* erfolgt mittels Eigenmitteleinsatzdarlehen für Eigenmittel oder Wohnbeihilfe und richtet sich somit auch direkt an Asylberechtigte und ermöglicht ihnen leistbares Wohnen durch die Minderung der monatlichen Wohnraumbelastung.¹¹⁶ Die Förderungshöhe richtet sich analog der Vorgehensweise für Österreicher u.a. nach dem Einkommen des Förderungswerbers, der Wohnungs- und Haushaltsgröße bzw. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Nettonutzflächendichte, Haustechnik und nach ökologischen und energetischen Kriterien.¹¹⁷ Auf beide Teilbereiche wird aufgrund ihrer Bedeutung in Kapitel 4.2 näher eingegangen.

Abbildung 27 zeigt die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung (Subjekt- und Objektförderung) der einzelnen Bundesländer von 2004 bis 2014 in Millionen Euro. Diese schlüsseln sich auf in Ausgaben für Förderung des Wohnbaus und Förderung der Wohnhaussanierung.

Abbildung 27: Gesamtausgaben der Wohnbauförderung (Objekt- und Subjektförderung) der einzelnen Bundesländer von 2004 – 2014



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bundesministerium für Finanzen, 2004 – 2014.

Im Beobachtungszeitraum 2004 bis 2014 ist ersichtlich, dass die Summe der Wohnbauförderung nicht substantiell anstieg bzw. inflationsbereinigt faktisch rückläufig war. Der Wert notierte bis dato dauerhaft um ca. 2,5 Milliarden Euro pro Jahr. In Wien und Niederösterreich

¹¹⁶ Vgl. www.help.gv.at, 2015a.

¹¹⁷ Vgl. Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz (Bgl. WFG) 2005, 2016 (12.02.2016), § 9 und § 10; Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG) 1997, 2016 (12.02.2016), § 12, § 14, § 18 und § 28; Niederösterreichisches (NÖ) Wohnungsförderungsgesetz 2005, 2016 (12.02.2016), § 3; Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz (Oö. WFG) 1993, 2016 (12.02.2016), § 7, § 13, § 18 und § 23; Salzburger Wohnbauförderungsgesetz (S.WFG) 2015, 2016 (12.02.2016), § 9, § 19, § 20, § 23, § 25, § 26a, § 27, § 29, § 31 und § 39; Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz (Stmk. WFG) 1993, 2016 (12.02.2016), § 7, § 25 und § 36; Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den öffentlichen Wohnbau, 2015 (o.J.), § 8; Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) 1991, 2016 (12.02.2016), § 17; Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989, o.J., § 9 und § 11.

konnten im Vergleich zu den restlichen Bundesländern die höchsten Wohnbauförderungsausgaben beobachtet werden, was dem erhöhten Bedarf in den Ballungsräumen geschuldet ist.

Die Förderungsleistung im Mietwohnungssektor war 2015 auf einem neuen Tiefstand mit einem Rückgang im Vergleich zu 2014 von 18% auf rd. 14.600 geförderte Wohnungen. Dies geht zu Lasten der Mieter, die leistbaren Wohnraum nachfragen, da dem steigenden Bedarf durch die geringere Förderungsleistung nicht entsprochen werden kann.¹¹⁸

Bei einer gesamthaften Betrachtung der österreichischen Wohnbauförderung kann somit kritisch angemerkt werden, dass sich diese in Bezug auf das Gesamtvolumen und den Anteil für (sozialen) Mietwohnungsbau deutlich an den aktuellen Bedarf anpassen muss, um vorhandene Nachfrageüberhänge zu bedienen.

Bausparsektor – keine nennenswerte Relevanz für anerkannte Flüchtlinge

Das Bausparsystem beruht darauf, dass die Einlagen von Bausparern als Kredit für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen (u.a. Miet- und Genossenschaftswohnungen) verwendet werden. Durch die Tilgung der bestehenden Darlehen werden wiederum laufend Mittel zur weiteren Vergabe von Finanzierungen generiert.¹¹⁹ Als Anreiz wird das Bausparen durch die staatliche Bausparprämie gefördert. Diese richtet sich nach dem aktuellen Zinsniveau und beträgt aktuell lediglich 1,5% (max. 18 Euro pa) und ist von der Kapitalertragsteuer befreit.¹²⁰ Weiters sind Beiträge an eine Bausparkasse von max. 1.200 Euro p.a. für unbeschränkt Steuerpflichtige von der Einkommensteuer befreit.¹²¹

Zwar unterstützt die staatliche Förderung des Bausparens grundsätzlich die Schaffung von leistbaren Wohnungen, allerdings nicht für die hier in Frage stehenden Bevölkerungsgruppen. Es sind keine Maßnahmen bekannt, die in nennenswertem Umfang für die Unterbringung von Flüchtlingen aufgewendet wurden.

Wohnbaubankensektor – positive Effekte für leistbaren Wohnraum

Durch Wohnbaubanken werden Wohnbauprojekte mittels steuerbegünstigten Wohnbauanleihen (vgl. auch Abschnitt 4.1.4 zu Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus) finanziert. Rechtliche Grundlage ist das „*Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus*“ (vgl. Abschnitt 4.1.4 zu Steuerlichen Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus). Das Instrument der steuerbegünstigten Wohnbauanleihen existiert bereits seit 1993.¹²² Die Emissionserlöse aus den Wohnbauanleihen sind gemäß Zweckbestimmung für die Förderung des Wohnbaus (wohnbaugeförderte Objekte oder Objekte, die gleichen Kriterien unterliegen) zu verwenden. Die Projekte der Wohnbaubanken werden v.a. über Geschäftsbanken finanziert, indem Wohnbauanleihengelder widmungsgerecht zur Verfügung gestellt werden. Schwerpunkt liegt dabei in der Finanzierung von Projekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Rund 70% aller Wohnungen im großvolumigen Wohnbau werden durch Wohnbauanleihen, ausgegeben von den Wohnbaubanken, finanziert, der überwiegende Teil davon (ca. 70%) fließt in die Finanzierung von gemeinnützigen Vorhaben. Die Anleiheemissionen lassen sich für 2014, 2015 und die ersten beiden Monate des laufenden Jahres in Summe mit rd. 11,5 Milliarden Euro beziffern.¹²³

¹¹⁸ Vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, 2016b, S. 4 ff.

¹¹⁹ Vgl. Schmidinger, 2014, S. 6.

¹²⁰ Vgl. www.arbeiterkammer.at, 2015.

¹²¹ Vgl. EStG 1988, 2016 (12.02.2016), § 108 Abs. 1.

¹²² Vgl. Schmidinger, 2014, S. 7.

¹²³ Vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2016a.

Die Bereitstellung von Kapital durch die Wohnbaubanken wirkt sich direkt auf das leistbare Wohnen aus. Dadurch wird es ermöglicht, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen und folglich erhalten Asylberechtigte einen erleichterten Zugang zum Wohnungsmarkt. Neben den gemeinnützigen Bauvereinigungen sind auch gewerbliche Wohnbauträger sowie private Bauherren und somit weite Teile der österreichischen Immobilienwirtschaft grundsätzlich berechtigt, derartige Kredite aufzunehmen, jedoch nutzen Letztere diese Möglichkeit in geringerem Ausmaß. Die gegenwärtigen Konditionen der Kredite notieren bei 0,30 – 4,00% Verzinsung (fix und variabel möglich) und 10 – 12 Jahren Laufzeit.¹²⁴ Somit sind die Konditionen gegenwärtig marginal günstiger als „gewöhnliche“ Immobilienfinanzierungen.

Beispiel zur Wohnraumschaffung für Asylwerber und Flüchtlinge anhand des „Wohnungspakts Bayern“ im Nachbarland

Am 09. Oktober 2015 wurde in Bayern der „Wohnungspakt Bayern“ zwischen bayrischem Staat, Kommunen, Kirche und Wohnungswirtschaft beschlossen. Dieser besagt, dass bis 2019 rund 28.000 neue, staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen entstehen sollen (Bayern hat insgesamt rund 12,8 Mio. Einwohner¹²⁵). Der Pakt besteht aus drei differenzierten Förderprogrammen:¹²⁶

- Staatliches Sofort- bzw. Sonderprogramm: Darin werden vom Staat Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge um 70 Mio. Euro errichtet. Die Planung und Errichtung obliegt dabei der Obersten Baubehörde. Die Besonderheit dieser zukünftig bestehenden Wohnungen liegt darin, dass sie mit reduziertem Wohn- und Baustandard und mit befristeter Standzeit erbaut werden. Diese Unterkünfte sind als Überbrückungslösung angedacht, bis genügend Wohnungen z.B. durch geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden können.
- Kommunales Förderprogramm: Von Seiten der Gemeinden und Kirchen werden im Zuge eines 4-Jahresprogramms 150 Mio. Euro bereitgestellt. Ab 2016 sollen innerhalb der Programmlaufzeit rund 1.500 Wohnungen p.a. errichtet werden.
- Staatliche Wohnraumförderung: Im Zuge einer Erweiterung der Wohnraumförderung sollen Wohnungen für rund 3.300 Personen errichtet werden. Finanziert werden diese durch zusätzlich 150 Mio. Euro zum bereits bestehenden Haushaltsansatz für die Wohnraumförderung in Höhe von 242,4 Mio. Euro.

Der Wohnungspakt Bayern ist ein gemeinsames Projekt vom Staat, von der Kirche und von der Wohnungswirtschaft. Ein unkonventionelles rasch umsetzungsfähiges Konzept war hierbei das Ziel, um Anreize für eine erhöhte Bautätigkeit - insbesondere im Bereich des leistbaren Wohnraums und der Flüchtlingsunterbringung - zu setzen.

Der intereuropäische Austausch, auch im Bereich der Fördermaßnahmen und allgemeiner Marktstimulierung, wäre speziell mit Blick auf die gemeinsame Krisenbewältigung und Identifikation von Best-Practice-Ansätzen positiv zu bewerten.

4.1.4 Steuerliche Maßnahmen

Steuerliche Vorteile zur fremdgenutzten, respektive vermieteten Wohnraumschaffung sollen die Attraktivität der entsprechenden Investitionen erhöhen und die Wohnbautätigkeit anregen.

¹²⁴ Vgl. www.swohnbaubank.at, 2016a; www.swohnbaubank.at, 2016b; www.bankaustria.at, 2016; www.hypo-investor.at, o.J.; www.raiffeisen-wohnbaubank.at, 2015; www.raiffeisen-wohnbaubank.at, 2016.

¹²⁵ Vgl. www.statistik.bayern.de, 2014.

¹²⁶ Vgl. Vgl. Immobilien Zentrum, 2015, S. 12-15.

Im Folgenden werden die Befreiung von der Grundsteuer, das Absetzen bestimmter Kosten von der Einkommenssteuer und steuerliche Sondermaßnahmen zur Wohnraumschaffung skizziert. Hierbei handelt es sich um bereits seit längerem bestehende Instrumente. Nicht alle Maßnahmen sind für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften insbesondere von privaten Initiatoren von Bedeutung bzw. können von diesen in Anspruch genommen werden, weshalb jeweils die Relevanz kritisch beleuchtet wird. Auf mögliche steuerliche Vorteile im Zusammenhang mit selbstgenutzten Eigenheimen wird hier nicht weiter eingegangen.

Befreiung von der Grundsteuer

Gemäß § 3 **Grundsteuergesetz (GrStG)** 1955 ist Grundbesitz unter folgenden Voraussetzungen dauerhaft grundsteuerbefreit:

- **Abs. 1 Z 1:** Kasernen und Lagerunterkünfte des Bundesheeres, der Bundespolizei und der Justizwache einschließlich der Wohnungen, die den kasernenbenutzungspflichtigen Personen zugewiesen sind,
- **Abs. 1 Z 2:** Wohnräume in den Heimen der Österreichischen Gesellschaft vom Roten Kreuz und der ihr angeschlossenen Verbände, die für die Aufnahme erholungsbedürftiger oder hilfsbedürftiger Personen bestimmt sind,
- **Abs. 1 Z 3a:** Wohnräume der hilfsbedürftigen Personen in den Gebäuden, für die wegen Benutzung für mildtätige Zwecke keine Grundsteuer zu entrichten ist sowie
- **Abs. 1 Z 5:** Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der begünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.
- **Abs. 2:** Gemeinschaftliche Speiseräume und sonstige gemeinschaftliche Aufenthaltsräume sowie Empfangsräume sind den im Abs. 1 bezeichneten Räumen gleichzustellen.¹²⁷

Weitere Voraussetzung für die permanente Grundsteuerbefreiung ist, dass der Grundbesitz gemäß GrStG § 3 „einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar mildtätigen oder mildtätigen und gemeinnützigen Zwecken dient“ und der Grundbesitz vom Eigentümer für mildtätige Zwecke genutzt wird.¹²⁸

Folglich kann Grundbesitz mit Wohnräumen für Flüchtlinge grundsätzlich von der Grundsteuer befreit werden, jedoch wird vorausgesetzt, dass dieser im Eigentum einer sozialen Einrichtung steht. Ein mildtätiger Zweck liegt durch die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bereits vor. Private Immobilieninvestoren, die nicht ausschließlich und unmittelbar mildtätigen und/oder gemeinnützigen Zwecken nachgehen, können somit nicht von der permanenten Grundsteuerbefreiung profitieren. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Befreiung allenfalls im Fall von Zweckgesellschaften („Special Purpose Vehicle“ als Grundstücksgesellschaft) zu diskutieren wäre.

Die Grundsteuer kann im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und im WGG grundsätzlich über die Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet werden. Somit resultieren aus der Grundsteuerbefreiung positive Effekte für leistbaren Wohnraum, da sich die gesamte Mietbelastung reduziert. Investoren von Mietwohnungen können folglich nicht direkt

¹²⁷ GrStG 1955, 2016 (10.02.2016), § 3.

¹²⁸ Vgl. GrStG 1955, 2016 (10.02.2016), § 2 Z 3.

von der Befreiung profitieren, da der Kostenvorteil in der Regel an die Mieter weitergegeben werden muss.

Zeitlich befristete Grundsteuerbefreiung

Neu geschaffene Wohnobjekte und ggf. Wohnheime im Burgenland, in Kärnten, Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien können seit Inkrafttreten der jeweiligen Gesetze zeitlich von der Grundsteuer befreit werden. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass eine Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes gewährt wurde bzw. das Vorhaben förderungswürdig wäre. Abbildung 28 gibt einen Überblick über die relevanten Befreiungsmöglichkeiten der einzelnen Bundesländer und den Befreiungszeitraum.

Abbildung 28: Grundsteuerbefreiung bei Wohnraumschaffung

Bundesland	Gegenstand der Befreiung	Voraussetzungen	Befreiungszeitraum
Burgenland	Neubauten von Wohnungen und Wohnheimen sowie Aufbauten bestehender Bauten, sofern eine neue Wohnung geschaffen wird	geförderte und nicht geförderte Bauten, sofern die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung vorliegen (§ 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz)	15 Jahre
Kärnten	bauliche Anlagen zur Schaffung neuen Wohnraumes	geförderte und nicht geförderte Bauten, sofern die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung oder des Gesetzes für den Wohn- und Siedlungsfonds vorliegen (§ 1 K-GSBG)	20 Jahre
Salzburg	Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten	neu geschaffene Fläche muss mind. zur Hälfte ständigen Wohnzwecken dienen	12 Jahre
Tirol	Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten sowie Verbesserungsmaßnahmen in Bauten für Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung muss nach dem WFG, aus Mitteln des Landeswohnbaufonds oder des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert werden, Verbesserung nur nach dem WFG • Wohnungen mit max. 150 m² Nutzfläche • Wohnungen müssen der Deckung eines ganzjährigen Bedarfs dienen 	20 Jahre
Vorarlberg	Neu-, Zu- und Umbauten sowie Erneuerungen von Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • geförderte und nicht geförderte Bauten (§ 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz) • max. 130 m² Nutzfläche bzw. max. Nutzfläche gemäß WFB • Wohnungen müssen der Deckung eines ganzjährigen Bedarfs dienen 	20 Jahre
Wien	<ul style="list-style-type: none"> • Neu-, Auf-, Zu-, Um- oder Einbau von Wohnungen in bestehende Baulichkeiten, die dem Altstadterhaltungsgesetz bzw. Denkmalschutzgesetz unterliegen • Neu-, Auf-, Zu-, Um- oder Einbau von Wohnheimen in bestehende Baulichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • geförderte und nicht geförderte Bauten (§ 4 Grundsteuerbefreiungsgesetz) • max. 130 m² 	20 Jahre

Quelle: [Burgenländisches Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995, 2016 \(09.02.2016\), § 1 und § 2](#); [Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz \(K-GSBG\) 1975, 2016 \(09.02.2016\), § 1 und § 2](#); [Salzburger Bauten-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1998, 2016 \(09.02.2016\), § 1 und § 2](#); [Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987, 2016 \(09.02.2016\), § 1](#); [Vorarlberger Grundsteuerbefreiungsgesetz 1974, 2016 \(08.02.2016\), § 1 und § 4](#); [Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973, o.J., § 2 und § 6](#).

Die befristete Grundsteuerbefreiung in Niederösterreich (siehe § 17 *NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005*) wurde 2011 außer Kraft gesetzt, in Oberösterreich in 2012 und in der Steiermark im Jahr 2013.¹²⁹

Der Neubau von Unterkünften für Flüchtlinge, Asylwerber und Asylberechtigte – sowohl Wohnungen als auch Wohnheime – ist somit nur in den o.g. Fällen zeitlich von der Grundsteuer befreit. Die Befreiung reduziert die Steuerbelastung bzw. die Betriebskosten für Mietwohnungen für den oben angegebenen Befreiungszeitraum. Grundsätzlich (Ausnahme: Tirol) kann von dieser Befreiung auch profitiert werden, wenn keine Wohnraumförderung beantragt wurde.

4.1.5 Aussetzen der Richtwerterhöhung

Gemäß bisheriger gesetzlicher Regelung ist alle zwei Jahre eine Erhöhung der Richtwertmieten zur Anpassung an den Verbraucherpreisindex vorgesehen. Im Jahr 2016 wird jedoch von der Indexanpassung der Richtwerte abgesehen und die nächste Erhöhung wird erst im April

¹²⁹ Vgl. [www.leopoldsdorf.gv.at](#), o.J.; OÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968, 2012 (letzte Fassung); Steiermärkisches Landesgesetzblatt 37/2013, 2013, Punkt 166.

2017 vorgenommen.^{130, 131} Diese Maßnahme senkt die Mietbelastung für Asylberechtigte, die betroffene Zinshäuser oder Gemeindewohnungen bewohnen, zumindest temporär. Vor dem Hintergrund, dass die nächste und dementsprechend höhere Anpassung im Jahr 2017 erfolgen soll, hält sich die Erleichterung auf lange Sicht jedoch in Grenzen.

Eine Richtwerterhöhung hätte bspw. in Wien eine Anhebung der Miete um 14 Cent/m² pro Monat zur Folge gehabt. Durch die ausbleibende Erhöhung entgehen den Vermietern so Investitionsmittel in Höhe von rund 45 Millionen Euro, die wiederum einer möglichen Neubaulistung von rund 400 Wohnungen entsprächen.¹³² Vor diesem Hintergrund wird die Aussetzung der Richtwerterhöhung intensiv diskutiert. Für die Mieter verringert sich zwar temporär die Mietbelastung, jedoch werden negative Folgen für die Wohnungswirtschaft durch fehlende Investitionsmittel erwartet. Auch ergeben sich durch derartige Maßnahmen mittelfristig negative Implikationen in Bezug auf Investitionsanreize. Für private Investoren sind planbare und auskömmliche Ertragsmöglichkeiten zentrale Kriterien bei der Beurteilung der Attraktivität alternativer Anlageformen.

4.2 Fördersituation zur Unterbringung und Wohnraumschaffung

Im Folgenden werden Objekt- und Subjektförderung der Wohnbauförderung näher beleuchtet. Die Objektförderung erleichtert finanziell die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnheimen für Flüchtlinge. Durch die Subjektförderung erhalten Asylwerber mit positivem Asylbescheid und subsidiär Schutzbedürftige einen monetären Zuschuss zur Deckung ihrer monatlichen Belastungen im Zusammenhang mit Wohnraum.

4.2.1 Grundlagen der Wohnbauförderung

Flüchtlingsunterkünfte zur Unterbringung von Asylwerbern während des Verfahrens können als Gemeinschaftsunterkünfte (vgl. Kapitel 2.3.3) angesehen werden. Der Begriff „Gemeinschaftsunterkunft“ wird im Rahmen der Wohnbauförderung nicht explizit genannt, jedoch handelt es sich dabei um Gebäude, in denen mehrere Personen gemeinschaftlich leben. Wohnheime im Sinne der Wohnbauförderungsgesetze sind als Gebäude definiert, die der Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses der Nutzer dienen. Neben Wohnräumen sind noch weitere Flächen für Verwaltung, Unterbringung des Personals, Sanitärflächen etc. vorgesehen.¹³³ Somit können sowohl Wohnheime als auch normale Wohngebäude für mehrere Flüchtlinge als Gemeinschaftsunterkunft angesehen werden, wobei jedoch keine exakte Trennung zwischen diesen Kategorien erfolgt.

Gehen Asylwerber in den Status der Asylberechtigten über, müssen sie sich eine geförderte oder frei-finanzierte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt suchen. Da die Personenkreise spezifisch leistbare Wohnungen zur Miete nachfragen, sind sie auf geförderte Wohnungen und/oder Wohnbeihilfe angewiesen, da die Mindestsicherung i.d.R. nicht für die Mieten am freien Wohnungsmarkt ausreicht.

4.2.2 Objektförderung – Errichtungsförderung (Neubau)

Die Objektförderung umfasst die Vergabe von Darlehen und Annuitätenzuschüssen mit dem Ziel der Erhöhung der Wohnbauleistung. Die Förderung der Errichtung von Objekten zur Wohnraumschaffung durch private und gemeinnützige Bauträger sowie soziale Einrichtungen

¹³⁰ Vgl. Richtwertgesetz 1993, 2016 (04.04.2016), § 5.

¹³¹ Vgl. www.derstandard.at, 2016b.

¹³² Vgl. Edlauer, 2016, S. 21.

¹³³ Vgl. hierzu Ländergesetze zur Wohnbauförderung.

unterliegt diversen Bestimmungen und Voraussetzungen des jeweiligen Bundeslandes. Grundsätzlich ist jedes Vorhaben heterogen und muss individuell betrachtet werden.

Abbildung 29 stellt die nach den jeweiligen Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen förderungswürdigen Neubauvorhaben auf Länderebene und die jeweilige Förderungshöhe dar. Für zusätzliche Leistungen wie z.B. eine ökologische Bauausführung, Passivhausstandard, Barrierefreiheit etc. werden neben der grundlegenden Förderung ergänzende Zuschüsse gewährt. Hier gelten ebenfalls länderspezifische Regelungen.

Grundsätzlich ist wesentlich, dass geförderte Wohnungen nur an begünstigte und ihnen nahestehende Personen vermietet werden dürfen, darunter fallen auch Asylberechtigte. Die Auswahl der potenziellen Mieter richtet sich je nach Bundesland und Fördervorhaben u.a. nach dem Einkommen, der Familiengröße, dem Alter sowie ggf. ergänzenden Voraussetzungen wie bspw. dem Tatbestand, dass eventuell ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen muss.¹³⁴ Auch ist es möglich, dass geförderte Wohnungen von einem gemeinnützigen Verein angemietet werden und im Anschluss daran vom Verein an begünstigte Personen weitergegeben wird. Eine Organisation kann erst als gemeinnützig angesehen werden, wenn das Finanzamt die Gemeinnützigkeit bestätigt. Eine Erklärung in den Statuten der Organisation reicht nicht für eine Einstufung als eine gemeinnützige Organisation aus. Eine Vergabe der geförderten Wohnungen an nicht gemeinnützige Organisationen ist nicht gestattet.

Abbildung 29: Vergleich der Errichtungsförderung der Bundesländer

Bundesland	Errichtungsförderung			
	Förderung für	Bau durch	Art der Förderung	Höhe der Förderung
Burgenland	Wohnungen zur Überlassung in Miete	gemeinnützige Bauvereinigungen	Förderungsdarlehen	650 EURO/m ² Nutzfläche Fixbetrag
	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen		
Kärnten	Mietwohnungen in Mehrgeschossbau	gemeinnützige Bauvereinigungen	Förderungskredit und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	max. 60 % d. angemessenen Gesamtbaukosten, für die restlichen Prozent können rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden
	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen		
Niederösterreich	Wohnungen	gemeinnützige Bauvereinigungen andere Bauvereinigungen	Förderungsdarlehen	13,50 EURO/Punkt*
	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen		
Oberösterreich	Miet(kauf)wohnungen	gemeinnützige Bauvereinigungen private Bauträger soziale Einrichtungen	Förderungsdarlehen	max. 58 % der anerkenbaren Gesamtbaukosten als Basisförderung
	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen	Annuitätenzuschüsse	max. 50 % Zuschuss der förderbaren Gesamtbaukosten zu einem Darlehen
	Wohnhäuser mit Mietwohnungen für junge Menschen	gemeinnützige Bauvereinigungen gewerbliche Bauträger	Förderungsdarlehen	max. 66 % der Gesamtbaukosten
Salzburg	Mietwohnungen	Bauträger sonstige juristische Personen des Privatrechts natürliche Personen	nicht rückzahlbarer Zuschuss	550 - 650 EURO/m ² Grundbetrag
	Wohnheime	Bauträger Juristische Personen unter best. Voraussetzungen soziale Einrichtungen		40.000 EURO/Heimplatz

¹³⁴ Vgl. hierzu Ländergesetze zur Wohnbauförderung.

Bundesland	Errichtungsförderung			
	Förderung für	Bau durch	Art der Förderung	Höhe der Förderung
Steiermark	Geschosswohnbau	gemeinnützige Bauvereinigungen	nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge	grundsätzlich in der Höhe von 2 %; bei "Sozialmietwohnungen" 3 % zu Kapitalmarktdarlehen
	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen	Förderungsdarlehen rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	n.a.
Tirol	Wohnhäuser (mit Mietwohnungen)	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen	Förderungskredit	max. 1.020 EURO/m ² förderbare Nutzfläche (je nach Nettonutzflächendichte)
	Wohnheime	befugte gewerbliche Bauträger		max. 900 EURO/m ² förderbare Nutzfläche (Errichtung sonstiger Heime)
Vorarlberg	Wohnheime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen	Förderungskredit	600 EURO/m ² förderbare Nutzfläche
	Investorenwohnungen	natürliche Personen Juristische Personen Personengesellschaften		780 EURO/m ² Nutzfläche
Wien	Mietwohnungen	natürliche Personen juristische Personen mit Sitz im Inland Errichtergesellschaft (Bauträger)	Landesdarlehen	Hauptförderung: 510 - 700 EURO/m ² Nutzfläche ggf. zzgl. ergänzende Baukostenzuschüsse für Kleinbaustellen und/oder bei hohen ökologischen Standards Superförderung: weiteres Landesdarlehen in Höhe von 150 EURO/m ² Nutzfläche
	Heime	gemeinnützige Bauvereinigungen soziale Einrichtungen juristische Personen unter best. Voraussetzungen Errichtergesellschaft (Bauträger)		Hauptförderung: 510 EURO/m ² Nutzfläche (inkl. Zusatzflächen)

* In Niederösterreich bemisst sich das förderbare Nominale nach einem Punktesystem. Die erreichten Punkte (richten sich nach „Energiekennzahl, Nachhaltigkeit“, „Zusatzförderungen“ und „Zielgruppenspezifische Förderungen“) werden mit der gesamten Nutzfläche multipliziert, wobei ein Punkt 13,50 Euro entspricht.

soziale Einrichtungen = Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen, zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen

Quelle: Payrich, 2016; Bgld. WFG 2005, 2016 (12.02.2016), § 19, § 20 und § 25; K-WBFG 1997, 2016 (12.02.2016), § 14 und § 15 Abs. 2; NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, 2016 (12.02.2016), § 3; NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011, 2015 (10.02.2015), § 26 und § 30; www.noee.gv.at, 2015; Oö. WFG 1993, 2016 (12.02.2016), § 7; www.land-oberoesterreich.gv.at, o.J.; Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2013, 2016 (09.02.2016), § 1; Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2014, 2016 (09.02.2016), § 1; S.WFG 2015, 2016 (12.02.2016), § 26 bis § 28, § 30 und § 31; Salzburger Wohnbauförderungsverordnung (WfV) 2015, 2015 (12.02.2016), § 17 und § 20; Stmk. WFG 1993, 2016 (12.02.2016), § 7; Tiroler WFG 1991, 2016 (12.02.2016), § 27; Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie, 2016, S. 16 ff; Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den privaten Wohnbau, 2015, § 11 und § 12; Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den öffentlichen Wohnbau, 2015, § 7 und § 10; WWFSG 1989, o.J., § 9; www.wien.gv.at, o.J.; IIÖ GmbH, 2016.

Bei der Bauausführung sind die anrechenbaren Gesamtbaukosten einzuhalten. Diese wiederum werden u.a. bestimmt durch die Art des zu errichtenden Objektes und dessen Ausstattung (z.B. Heizwärmebedarf) und finden sich in den Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen der Länder wieder.

Werden Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylberechtigten neu errichtet, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, objektbezogene Wohnbauförderung zu beziehen. Ein Großteil der Mittel wird von den gemeinnützigen Bauvereinigungen in Anspruch genommen. In einigen Bundesländern werden auch Bauvorhaben privater Bauträger gefördert, jedoch ist hier die zentrale Voraussetzung, dass spezifische Regelungen über die Mietzinsbildung z.B. gemäß Wohnbauförderungsgesetz oder Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz eingehalten werden.

Aus Sicht der privaten Immobilienwirtschaft ist die Möglichkeit einer Objektförderung grundsätzlich positiv zu bewerten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Leitzinspolitik und dem herrschenden Niedrigzinsumfeld sind die Zinssatzkonditionen für die gewährten Förderdarlehen

wie bspw. in Tirol mit einem gewichteten Zinssatz über 35 Jahre von 1,5% nicht unattraktiv, speziell in Hinblick auf mögliche zukünftige Veränderungen der europäischen Zinspolitik. Nichtsdestotrotz ist der zinspolitische Anreiz im Vergleich zu einem vergangenen hohen Zinsumfeld niedriger zu bewerten.

4.2.3 Subjektförderung – Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Mietzinsbeihilfe

Die Subjektförderung richtet sich direkt an Mieter zur Minderung ihrer Mietbelastung. Neben der bundesweit bestehenden *Wohnbeihilfe* gibt es weitere länderspezifische Beihilfen.

- Kärnten: *besondere Wohnbeihilfe* für junge Förderungswerber
- Niederösterreich: *Wohnzuschuss* (Nutzungsvertrag wurde vor dem 30. Juni 2009 abgeschlossen) und *Wohnzuschuss „Modell 2009“* (Nutzungsvertrag wurde nach dem 30. Juni 2009 abgeschlossen)
- Salzburg: *erweiterte Wohnbeihilfe* für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen
- Tirol: *Mietzinsbeihilfe*

Grundsätzlich wird Wohnbeihilfe für Wohnraum, der zur Deckung eines dringenden, dauerhaften Wohnbedürfnisses dient, gewährt. Ist der tatsächliche Wohnungsaufwand höher als der zumutbare, kann Anspruch auf Wohnbeihilfe geltend gemacht werden. Die Höhe berechnet sich grundsätzlich in Abhängigkeit vom Einkommen, von der Familiengröße und den Wohnkosten. Im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetz obliegt die Befugnis den einzelnen Bundesländern.¹³⁵ Teilweise wird Wohnbeihilfe nur für geförderte Wohnungen gewährt. Bei der Berechnung sind bisherige geltend gemachte Zuschüsse (bspw. Mietzinsbeihilfe) zu berücksichtigen. Die Mietzinsbeihilfe wird beim Amt der Tiroler Landesregierung beantragt und richtet sich nach der individuellen Einkommenssituation der Antragssteller.

Abbildung 30 gibt einen länderspezifischen Überblick über Förderungswerber, Voraussetzungen und die Höhe und Dauer der Ausbezahlung der Wohnbeihilfe.

Abbildung 30: Gegenüberstellung der Wohnbeihilfe der einzelnen Bundesländer

Bundesland	Subjektförderung					
	Förderungswerber allgm.	Förderungswerber spez.	Voraussetzungen	Berechnung der Höhe	Art der Wohnung	Dauer (jeweils)
Burgenland Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen	Hauptmieter, Wohnungsinhaber oder Nutzungsberechtigter einer Mietwohnung	Hauptwohnsitz Nutzfläche max. 50 m ² bei 1 Person	angemessener (bzw. anrechenbarer) Wohnungsaufwand abzgl. zumutbarer Wohnungsaufwand	geförderte und nicht geförderte Wohnungen	-
Kärnten Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen	Mieter einer Wohnung	Wohnung dient der Befriedigung dringenden, ganzjährigen und regelmäßigen Wohnbedürfnisses	Zuschlag zur Wohnbeihilfe		1 Jahr
Besondere Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen	Bezieher im Alter zw. 18 - 25	Erstmaliger Bezug einer eigenen Wohnung			
Niederösterreich Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen Ehepaare (nur 1 Partner muss die Fördervoraussetzungen erfüllen)	Benutzer von geförderten Wohnungen, Wohnheimen sowie Eigenheimen	Hauptwohnsitz angemessene Wohnnutzfläche: 70 m ² für 1 bzw. 2 Personen Wohnbauförderung wurde vor 1993 beantragt	Wohnungsaufwand abzgl. zumutbarer Wohnungsaufwand Verringerung des zumutbaren Wohnungsaufwandes für begünstigte Personen (§ 41) um 30% bzw. 40%	geförderte Wohnung	1 Jahr
Wohnzuschuss			Hauptwohnsitz Nutzungsvertrag bis 30. Juni 2009	1 bis 5% der förderbaren Nominalie (siehe § 47 Abs. 4)		
Wohnzuschuss „Modell 2009“			Hauptwohnsitz Nutzungsvertrag ab 1. Juli 2009	Differenz aus dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von 1 Euro bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.		
Oberösterreich Wohnbeihilfe	n.a.	Hauptmieter, Wohnungseigentumsbewerber oder Eigentümer einer geförderten Wohnung Hauptmieter einer nicht geförderten Wohnung	Wohnung dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und wird dauernd bewohnt	angemessener (bzw. anrechenbarer) Wohnungsaufwand) abzgl. zumutbarer Wohnungsaufwand	geförderte und nicht geförderte Wohnungen	1 Jahr

135 Vgl. Wohnbauförderungsgesetze bzw. -richtlinien der jeweiligen Länder.

Bundesland	Subjektförderung					
	Förderungswerber allgm.	Förderungswerber spez.	Voraussetzungen	Berechnung der Höhe	Art der Wohnung	Dauer (jeweils)
Steiermark Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger Mieter und Personen die einen Ruhegenuss beziehen (mind. 3 Jahre Berufstätigkeit in Österreich) gleichgestellte Personen Mieter ohne österreichische Staatsbürgerschaft unter best. Voraussetzungen	Mieter einer geförderten Mietwohnung Untermieter unter best. Voraussetzungen Mieter einer im Wohnungseigentum befindlichen geförderten Eigentumswohnung Wohnungseigentümer einer geförderten Eigentumswohnung Untermieter einer geförderten Mietwohnung	<u>angemessene Nutzfläche:</u> 50 m ² für 1 Person <u>Voraussetzung nicht geförderte Wohnungen:</u> Hauptmietzins darf Richtwert ohne Zuschläge nicht überschreiten	angemessener (bzw. anrechenbarer Wohnungsaufwand) abzgl. zumutbarer Wohnungsaufwand	geförderte und nicht geförderte Wohnungen	1 Jahr
Salzburg Wohnbeihilfe	begünstigte Personen Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen in Miete	Hauptmieter	n.a.		geförderte Wohnungen	3 Jahre
erweiterte Wohnbeihilfe	begünstigte Personen Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen in Miete	Hauptmieter (+ Hauptwohnsitz)	Ausstattungskategorie A schriftlicher und verbogährter Mietvertrag vereinbarter Hauptmietzins übersteigt Richtwert nicht Befriedigung eines regelmäÙigen, dringenden Wohnbedürfnisses		nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen	3 Jahre
Tirol Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen andere natürliche Personen, wenn sie seit mind. 5 Jahren in Tirol Hauptwohnsitz haben (Drittstaatsangehörige)	Eigentümer Mieter	anrechenbare Nutzfläche: 50 m ² für 1 Person anrechenbare Nutzfläche: 50 m ² für 1 Person in sich abgeschlossene Wohnung (mind. 1 Zimmer, Küche, Vorraum, WC und nach Möglichkeit Bade- oder Duschgelegenheit)		geförderte Wohnungen	1 Jahr
Mietzinsbeihilfe		Mieter			nicht geförderte Wohnungen	-
Vorarlberg Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen nicht österreichische, nicht EU- oder EWR-Staatsbürger, die mehr als 10 Jahre in Österreich wohnhaft sind oder mind. 8 Jahre in Österreich beschäftigt sind langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger subsidiär Schutzberechtigte	Hauptmieter wenn Ausbildungen über das AMS mit Taggeld unterstützt werden	anrechenbare Nutzfläche: 50 m ² für 1 Person	geförderte und nicht geförderte Wohnungen	1 Jahr	
Wien Wohnbeihilfe	österreichische Staatsbürger gleichgestellte Personen Ausländer, die sich seit mind. 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten	Mieter Eigentumswohnungen Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist	Wohnung dient der Befriedigung eines dringenden regelmäÙigen Wohnbedürfnisses	geförderte Wohnungen	2 Jahre	

Quelle: Bgld. WFG 2005, 2016 (12.02.2016), Absch. 7; K-WBFG 1997, 2016 (12.02.2016), Absch. 8; NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011, 2015 (10.02.2015), Absch. 8; Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung 2012, 2016 (12.02.2016); S.WFG 2015, 2016 (12.02.2016), Absch. 7; Stmk. WFG 1993, 2016 (12.02.2016), § 7 und § 17 bis § 20; www.tirol.gv.at, o.J.b.; www.tirol.gv.at, o.J.a.; TWFG 1991, 2016 (12.02.2016), § 11; Vorarlberger Wohnbeihilferichtlinie 2016, 2015 (o.J.); WWFSG 1989, o.J., § 9 und § 20 bis § 25; IÖ GmbH, 2016.

Für Wohnheime kann nur in Niederösterreich um Wohnbeihilfe angesucht werden. In den übrigen Bundesländern gilt das Modell der Wohnbeihilfe nicht für Wohnheime.

Anerkannte Flüchtlinge und subsidiär Schutzbedürftige sind österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt und können grundsätzlich (unter bestimmten Voraussetzungen) Mietzinsbeihilfe, und Wohnbeihilfe sowie besondere -, erweiterte -, Wohnzuschüsse (Subjektförderung im Rahmen der Wohnbauförderung) beantragen. Asylwerbern stehen diese Förderungen nicht zu. Die Beihilfenhöhe ist von Fall zu Fall unterschiedlich, da sie von diversen Faktoren abhängt. Grundsätzlich ist die Wohnbeihilfe jedoch ein wirksames Instrument zur Reduktion der monatlichen Mietbelastung und unterstützt gerade Asylberechtigte, die noch kein eigenes Einkommen besitzen bzw. nur über geringe monetäre Mittel verfügen.

Insgesamt nahmen bspw. im Jahr 2014 nur 6% der Haushalte Wohnbeihilfen in Anspruch. Im europäischen Vergleich rangiert Österreich deutlich hinter Schweden, Dänemark oder Frankreich, bei diesen werden Wohnbeihilfen von über 20% der Haushalte bezogen.¹³⁶ Es zeigt sich ebenfalls, gemessen an den Gesamtausgaben, dass Wohnbeihilfen seit den 1980er Jahren für die jeweiligen Bundesländer eine unterschiedliche Bedeutung besitzen (Oberösterreich ca.

¹³⁶ Vgl. Amann und Mundt, 2015, S. 13 ff.

30%, Burgenland und Salzburg ca. 6% der Förderausgaben).¹³⁷ Bezogen auf die wohnungspolitische Aufgabe im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylberechtigten auf dem Wohnungsmarkt wird das Thema Wohnbeihilfe voraussichtlich an Relevanz gewinnen. Die erfolgreiche Inanspruchnahme der Förderung wird jedoch maßgeblich von der Unterstützung der Antragssteller abhängen (aufgrund der oftmals hohen Komplexität im Zuge der Antragsstellung).

4.3 Auswirkungen und Bewertung politischer Maßnahmen aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Leistbarer Wohnraum ist besonders in Hinblick auf die derzeitige Flüchtlingssituation von hoher Priorität. Die anhaltend hohe Anzahl an Asylwerbern, die zunehmend auf den österreichischen Wohnungsmarkt drängen, erhöhten den bereits jetzt bestehenden Preisdruck.

Bezahlbarer Wohnraum kann grundsätzlich durch günstige Grundstückspreise, geringe Baukosten, ein gutes Förderklima, vereinfachte Genehmigungsverfahren sowie fiskalische Anreize mobilisiert werden. Grundsätzlich können derartige Maßnahmen wichtige Anreize zur Erhöhung der Investitionstätigkeit, einer Stärkung der Bauwirtschaft und im Ergebnis eine Belebung der Konjunktur bewirken und letztlich den Nachfrageüberhang im Bereich des leistbaren Wohnraums verringern. Weitere Impulse kann eine Erhöhung von gefördertem Wohnraum schaffen, indem z.B. ab einem gewissen Volumen die Inanspruchnahme der Förderung verpflichtend wird. Weiters sollten positive Maßnahmen wie z.B. eine zusätzliche Abschreibung neuer Wohngebäude für Investoren in den Vordergrund rücken.

Die gegenwärtige Wohnbauoffensive ist ein richtiger Schritt, um derartige Anreize für die Neubauproduktion zu schaffen - mit gesamtwirtschaftlich (positiven) Folgen zur Erhöhung des Wohnungsangebots. Jedoch wird die hierdurch angestrebte zusätzliche Neubauleistung von rund 6.000 Wohnungen pro Jahr nur in begrenztem Maße dazu beitragen können, den aktuellen Nachfrageüberhang von bspw. knapp 13.000 Wohnungen in 2015/16 sowie in den Folgejahren bis 2020 zu decken. Eine weitere Erhöhung der Bauleistung im Segment des leistbaren Wohnraums ist somit erstrebenswert bzw. notwendig.

Aus Sicht der privaten Immobilieninvestoren sind folgende Aspekte bezüglich der Attraktivität zur Errichtung von Mietobjekten für Asylwerber bzw. allgemein im Segment des leistbaren Wohnens wesentlich:

- Die Planbarkeit und (komparative) Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen muss auch für private Investoren sichergestellt werden. Mietschranken oder das Aussetzen der Richtwerterhöhung laufen der Mobilisierung privaten Kapitals diametral entgegen.
- Die Objektförderung sollte weiter intensiviert werden. Die Dynamik der Entwicklung der Fördersummen der letzten 10 Jahre sowie spezifisch die Förderung im Mietwohnungsbau hat keine Ausweitung der Mittelbereitstellung erfahren.
- Eine Vereinheitlichung der Landesförderungen wäre für österreichweit agierende Investoren vorteilhaft.
- Zentrale Beratungsstellen für semi-professionelle private Vermieter über Förderungen, steuerliche Effekte etc. wären aufgrund der Komplexität sowie Vielschichtigkeit der Förderungen wesentlich.

¹³⁷ Vgl. Amann und Mundt, 2015, S. 13 ff.

- Im Niedrigzinsumfeld sollte das Instrument „verbilligte Kredite“ zu Gunsten von nicht rückzahlbaren Zuschüssen überdacht werden. Das Marktzinsniveau ist gegenwärtig derart gering, dass einmalige Zuschüsse größere Effekte versprechen.
- Die Inanspruchnahme von Objektförderungen sollte in stärkerem Maße auch bei Umnutzungen möglich sein (bspw. von alten Hotels etc.).
- Die Flexibilität bei der Drittverwendung/Zweitnutzung von Objekten einer bestimmten Laufzeit sollte erweitert werden.
- Die komparative Attraktivität der Wirtschaftlichkeit vermieteter Objekte im Vergleich zur z.B. Schaffung von Eigentumswohnungen muss gewahrt bzw. verbessert werden.

5 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen bilden das Grundgerüst für Möglichkeiten und Grenzen der Realisierung von Flüchtlingsunterkünften sowie leistbarem Wohnraum. Im Folgenden werden die geschaffenen Erleichterungen bzw. die bestehenden Bestimmungen diesbezüglich dargestellt und kritisch beleuchtet.

5.1 Vorbemerkungen

Aufgrund des starken Anstiegs an Flüchtlingen und Asylwerbern besteht die Notwendigkeit, rechtzeitig adäquate Wohnraumlösungen zu realisieren. Diesem Bedarf kurzfristig und unter Einhaltung der bestehenden Gesetze und Verordnungen zu entsprechen, bedingt auch ein tiefes Verständnis der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die im Folgenden dargelegt werden.

Grundsätzlich können unterschiedliche Unterkünfte zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Flüchtlingen und Asylwerbern verwendet werden. Befinden sich Asylwerber noch im Anerkennungsverfahren, werden sie einer vorübergehenden Betreuungseinrichtung für Zwecke der Grundversorgung zugeteilt. Das Wohnbedürfnis kann jedoch auch in einer Gemeinschaftsunterkunft (Wohnheim oder in Wohnungen) erfüllt werden. Asylwerber mit positivem Aufenthaltsbescheid müssen sich anschließend um eine Wohnung auf dem normalen Wohnungsmarkt bemühen. Die folgenden Ausführungen und aktuellen Gesetzesinitiativen beziehen sich rein auf Unterkünfte für Flüchtlinge mit starkem Fokus auf vorübergehende Betreuungseinrichtungen.

Bei Flüchtlingsunterkünften handelt es sich häufig um Anlagen für soziale Zwecke. Je nach Gestaltung der Räume, Aufenthaltsbestimmungen und Anerkennungsstatus kann es sich auch um eine normale Wohnnutzung handeln. Anlagen für soziale Zwecke grenzen sich von Wohnbauten hinsichtlich der Zahl der Bewohner, der eingeschränkten Lebensführung aufgrund der räumlichen Gegebenheiten, der zeitlichen Befristung des Aufenthalts und ggf. einer vereinfachten Bauweise ab. Die Folgen einer bestimmten Widmung werden im Rahmen dieses Kapitels bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlich ebenfalls dargestellt.

5.2 Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden – beschlossene Neuerungen

Um die Unterbringung und Aufteilung von Flüchtlingen im Bundesgebiet zu erleichtern, wurde mit 25.09.2015 das Bundesverfassungsgesetz über die „*Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden*“ beschlossen. Es trat am 01.10.2015 in Kraft und ist bis 31.12.2018 gültig.

Ziel des Gesetzes ist

„die menschenwürdige, gleichmäßige, gerechte und solidarische Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden (...) im Bundesgebiet. Die Unterbringung umfasst jedenfalls angemessenen Wohnraum, einen Schlafplatz und ausreichende Sanitäranlagen und darf weder gesundheits- noch umweltgefährdend sein.“¹³⁸

Für die Unterbringung sollen – sofern Bund, Länder und Gemeinden diese nicht selbst besorgen – vorrangig gemeinnützige humanitäre oder kirchliche Einrichtungen oder Institutionen der freien Wohlfahrtspflege zuständig sein.¹³⁹

Beschlüsse im Überblick

Die beschlossenen Neuerungen werden nachfolgend kurz vorgestellt und kommentiert:

- **Artikel 2 (1):** Laut Gemeinderichtwert sind im Bedarfsfall in jeder Gemeinde 1,5% der Wohnbevölkerung an Flüchtlingen unterzubringen, für die Bereitstellung der Unterkünfte sind die jeweiligen Gemeinden zuständig.
- **Artikel 2 (2):** Mittels Verordnung kann je nach Bedarf ein geringerer oder höherer Gemeinderichtwert festgelegt werden.
- **Artikel 2 (3):** Um die Unterbringungsquote zu erfüllen, können Gemeinden eines Bezirks Vereinbarungen über die Unterbringung und Verteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden treffen.
- **Artikel 3 (1):** Auf Grundstücken des Bundes (oder die ihm zur Verfügung stehen) wird kein vorheriges Verfahren zur Nutzung und zum Umbau von Bestandsbauten oder zur Aufstellung beweglicher Wohneinheiten vorausgesetzt. Die Anordnung mit Bescheid hat durch das Bundesministerium für Inneres zu erfolgen, d.h. Bewilligungen, Genehmigungen und Anzeigen entfallen.
- **Artikel 3 (2):** Voraussetzung für eine Nutzung von Grundstücken gem. Abs. 1 ist, dass das betroffene Bundesland die Unterbringungsquote im Vormonat durchschnittlich nicht erfüllt hat bzw. im betroffenen politischen Bezirk weniger Flüchtlinge untergebracht wurden als auf Grund des Bezirksrichtwertes nötig wären.
- **Artikel 3 (3):** Die Zahl der untergebrachten Fremden auf einem solchen Grundstück darf nicht mehr als 450 betragen.
- **Artikel 3 (4):** Es sollen Grundstücke in jenen Gemeinden genutzt werden, die dem Gemeinderichtwert nicht entsprechen. Stehen gleichwertige Grundstücke in mehreren in Betracht kommenden Gemeinden zur Verfügung, sollen primär jene genutzt werden, die sich in Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern befinden oder die den Zielen besser entsprechen.
- **Artikel 3 (5):** Die Bezirksverwaltungsbehörde muss überprüfen, ob den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften – mit Ausnahme des Bau- und Raumordnungsrechts – entsprochen wird.
- **Artikel 3 (6):** Sind die Voraussetzungen hinsichtlich Abs. 5 nicht oder nur teilweise erfüllt, hat das *Bundesministerium für Inneres* dementsprechende Maßnahmen einzuleiten. Besonders zu beachten sind hierbei, ob den Kriterien Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Nutzungssicherheit und Umweltverträglichkeit entsprochen wird.
- **Artikel 4:** Der Kostenersatz für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden wird gemäß Art. 9 Z 1 der Grundversorgungsvereinbarung festgelegt und ist

¹³⁸ BGBl. Nr. 120/2015, 2015 (28.09.2015), Art. 1.

¹³⁹ Vgl. BGBl. Nr. 120/2015, 2015 (28.09.2015), Art. 1 (2).

dementsprechend zwischen Bund und Ländern aufzuteilen (in Kapitel 2 bereits näher erläutert).¹⁴⁰

Das Bundesverfassungsgesetz ermöglicht damit die Aufteilung der Flüchtlinge auf die einzelnen Länder nach dem Gemeinderichtwert bzw. der „Flüchtlingsquote“ und verpflichtet jede Gemeinde, eine gewisse Anzahl von Flüchtlingen aufzunehmen. Des Weiteren werden der Bau von beweglichen Flüchtlingsunterkünften und die Nutzung bestehender Objekte auf Grundstücken des Bundes vereinfacht. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den immobilienwirtschaftlichen Akteuren ist daher unerlässlich, um die regionalen Bedürfnisse und Notwendigkeit der Unterbringung zu bewältigen.

Das Gesetz ist aufgrund der Dringlichkeit sinnvoll und in Bezug auf die österreichweite Aufteilung der Flüchtlinge ausgewogen. Es nimmt Rücksicht auf die Fähigkeiten zur Integration und deren Grenzen in kleineren Gemeinden und nutzt die Ressourcen des Bundes. Die Maßnahmen zielen primär auf die notwendigen Gemeinschaftsunterkünfte ab, die auf Grundstücken des Bundes errichtet/umgebaut werden. Dies schließt die private Immobilienwirtschaft grundsätzlich aus, da diese nicht aus eigener Initiative handeln können, sondern es einer Anordnung des Bundes bedarf. Der Bund kann jedoch Grundstücke sowie Gebäude von privaten Personen zum Zweck der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften anmieten. Durch eine Ausweitung der baurechtlichen Erleichterungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft könnte die Attraktivität von Investitionen in Flüchtlingsunterkünfte in hohem Maße erhöht werden.

5.3 Bauplanungsrechtliche Aspekte für Gemeinschaftsunterkünfte bzw. sozialverträglichen Wohnraum

Auf Länderebene wurden Gesetze beschlossen, die den Bau von Betreuungseinrichtungen hinsichtlich der jeweiligen Baugenehmigungsfähigkeit erleichtern und Bewilligungsverfahren beschleunigen.

5.3.1 Länderspezifische Gesetzesinitiativen

Vereinfachungen wurden in den Widmungskategorien, in denen gebaut werden darf und in einer vereinfachten und beschleunigten Genehmigung der Vorhaben geschaffen. Konkret wurden in den Bundesländern Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, der Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien Gesetze bzw. Erweiterungen zu speziellen Erleichterungen für die Errichtung vorübergehender Betreuungseinrichtungen für Flüchtlinge erlassen. Im Folgenden werden diese kurz vorgestellt und kommentiert.

Kärntner Bauordnung (BO) 1996 § 7 Abs. 1

Mit der Änderung der Bauordnung vom 10. März 2016 sind folgende Vorhaben baubewilligungsfrei:

- die Errichtung, Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen im Nahbereich von bestehenden Grenzübergangsstellen zur Regelung, Lenkung und Überwachung des Eintrittes in das Bundesgebiet sowie die Änderung der Verwendung in eine solche Anlage und
- die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in einem Gebäude oder einem Gebäudeteil zur Unterbringung von Personen i.S. des Kärntner Grundversorgungsgesetzes.

¹⁴⁰ Vgl. BGBl. Nr. 120/2015, 2015 (28.09.2015), Art. 1.

Weiters dürfen diese Vorhaben auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden.¹⁴¹

Niederösterreichische BO 2014 § 16a - Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung

Die Errichtung von Bauwerken, die einem vorübergehenden, max. 5 Jahre dauernden Bedarf dienen, wird erleichtert. Jedoch handelt es sich um Betreuungseinrichtungen (i.S.v. organisierten Unterkünften gemäß § 2 Abs. 1 Z 5 *NÖ Grundversorgungsgesetz*), die vom Land Niederösterreich oder einer vom Land beauftragten humanitären, kirchlichen oder privaten Einrichtung bzw. Person betrieben werden.

Derartige Anträge können bis 30.06.2017 eingebracht werden.¹⁴² Für genannte Bauvorhaben entfällt die Prüfung, ob dem Bauvorhaben

- die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
- der Bebauungsplan,
- eine Bausperre,
- die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz sowie
- ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 42 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes (ROG) 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung

entgegensteht.¹⁴³

Die Kriterien der Sicherheit von Personen, Hygiene, Standsicherheit, Trockenheit und Brandschutz der baubehördlich bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn und bei Neu- und Zubauten eine ausreichende Belichtung der Nachbargebäude müssen aber erfüllt sein.

Nach Ablauf der gemeldeten Frist ist die Betreuungseinrichtung innerhalb von sechs Monaten zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand des Grundstücks oder der Bebauung wiederherzustellen.¹⁴⁴

Oberösterreichisches Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz

Zur befristeten Unterbringung von Flüchtlingen können Bauwerke und Anlagen im Bauland (§ 21 *Oö. Raumordnungsgesetz*) und auf geeigneten sonstigen Flächen (§ 29 und § 30 *Oö. Raumordnungsgesetz*) per Verordnung errichtet und dementsprechend genutzt werden (gilt auch für Änderungen des Verwendungszwecks, Umbauten und sonstigen Änderungen von Bestandsbauten). An einem Standort dürfen max. 100 Personen untergebracht werden. In der Verordnung können weitere Festlegungen der Widmungen und Gebäude formuliert werden.

Für solche Bauten entfällt die *Oö. Bauordnung 1994* und § 40 Abs. 8 *des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994* in Hinblick auf die Errichtung und die Dauer der Verwendung. Trotzdem müssen die Anforderungen hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene und Nutzungssicherheit erfüllt werden.

Das Gesetz tritt mit Ablauf des 30.06.2016 außer Kraft.¹⁴⁵

¹⁴¹ Kärntner BO 1996, 2016 (08.04.2016), § 7 Abs. 1.

¹⁴² Vgl. NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 16a.

¹⁴³ Vgl. NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 20 Abs. 1.

¹⁴⁴ Vgl. NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 16a.

¹⁴⁵ Vgl. Oö. Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz, 2016 (12.02.2016).

Salzburger Flüchtlingsunterkünftegesetz

Für Flüchtlingsunterkünfte – i.S. von Unterkünften einer Betreuungseinrichtung des Landes oder einer vom Land beauftragten Einrichtung (humanitäre, kirchliche oder private Einrichtung oder Institutionen der freien Wohlfahrtspflege) – wurden mittels Flüchtlingsunterkünftegesetz raumordnungs- und baurechtliche Erleichterungen geschaffen. Nachfolgend ein Überblick:

§ 2 Raumordnungsrechtliche Einrichtungen:

- a) Flüchtlingsunterkünfte sind in allen Baulandkategorien (§ 30 SROG 2009) zulässig.
- b) Eine Einzelbewilligung für Flüchtlingsunterkünfte kann nach § 46 SROG 2009 auch im Grünland erteilt werden.
- c) Werden bestehende Bauten und widmungswidrige Bestandsbauten mit Aufenthaltsräumen als Flüchtlingsunterkunft genutzt ist keine Bewilligung nach § 46 SROG nötig.

§ 3 Baurechtliche Erleichterungen:

- a) Werden Bestandsbauten mit Aufenthaltsräumen als Flüchtlingsunterkunft genutzt, ist keine Bewilligung der Baubehörde gemäß § 2 Abs. 1 Z 5 notwendig.
- b) Es sind keine Bauplatzerklärung und Baubewilligung für die auf zwei Jahre befristete Aufstellung von Wohncontainern für Flüchtlingsunterkünfte erforderlich.
- c) Die bautechnischen Anforderungen werden erfüllt, wenn hinsichtlich Verwendungszweck und voraussichtlicher Unterbringungsdauer ein tragbares Maß an Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Nutzungssicherheit und Schallschutz vorhanden ist. Beim Neubau von Objekten können bautechnische Ausnahmen auf Antrag gewährt werden – soweit diese mit dem Verwendungszweck und der durchschnittlichen Unterbringungsdauer vereinbar sind.

Das Flüchtlingsunterkünftegesetz tritt mit 09.07.2017 außer Kraft.¹⁴⁶

Steiermärkisches Baugesetz (BauG) § 21a - Vorübergehende Betreuungseinrichtungen zur Grundversorgung

Die Schaffung vorübergehender Betreuungseinrichtungen ist vereinfacht möglich. Dabei handelt es sich um organisierte Unterkünfte gemäß *Steiermärkischem Betreuungsgesetz* § 2 Z 1 und 2, die vom Land oder humanitären, kirchlichen oder privaten Einrichtungen betrieben werden.

Nach § 21a sind Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen an Bestandsgebäuden, Neu- und Zubauten in Leichtbauweise, Wohncontainer und sonstige Fertigteilbauten baubewilligungsfrei und in allen Baugebietskategorien gemäß § 30, auf Verkehrsflächen gemäß § 32 und im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 zulässig.

Baurechtliche und bautechnische Vorschriften können bei diesen Bauvorhaben abweichen, jedoch sind die Mindestanforderungen bezüglich Festigkeit, Brandschutz, Hygiene und Nutzungssicherheit i.S. des Verwendungszwecks einzuhalten. Bauvorhaben sind nach Außerkrafttreten des Gesetzes innerhalb eines Monats in den ursprünglichen Zustand oder die ursprüngliche Nutzung zurückzuführen, Neu- und Zubauten sind komplett zu entfernen.

§ 21a des *Steiermärkischen Baugesetzes* tritt mit Ablauf des 31.12.2017 außer Kraft.¹⁴⁷

¹⁴⁶ Vgl. Salzburger Flüchtlingsunterkünftegesetz 2015, 2016 (12.02.2016).

¹⁴⁷ Vgl. Stmk. BauG 1995, 2016 (12.02.2016), § 21a, § 120a Abs. 19.

Tiroler Bauordnung (TBO) § 46a – Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung

Betreuungseinrichtungen gemäß § 1b *Tiroler Grundversorgungsgesetz* sind durch das Land Tirol, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder durch eine von diesen beauftragten humanitäre, kirchliche oder private Einrichtungen oder eine Institution der freien Wohlfahrtspflege zu betreiben.

Für vorübergehende Bauvorhaben ist nur eine Bauanzeige erforderlich. In der Betreuungseinrichtung dürfen höchstens 2% der Einwohneranzahl der betroffenen Gemeinde untergebracht werden.

Bei den Bauvorhaben handelt es sich um

- den Neubau von Gebäuden für Betreuungseinrichtungen in Leichtbauweise (z.B. Container oder sonstige Fertigteilbauten),
- Zu- und Umbauten von Gebäuden und sonstige Änderungen für Betreuungseinrichtungen sowie
- die Verwendung von bisher in anderer Form genutzten Objekten als Betreuungseinrichtung.

Diese unterliegen weder den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes noch den Bebauungsplänen sowie nicht entsprechenden textlichen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Auch die Vorschriften der §§ 4 bis 11 gelten nicht. Bautechnische Erfordernisse hinsichtlich der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes für Wohngebäude, Hygiene, Nutzungssicherheit und ggf. der Gesamtenergieeffizienz sind einzuhalten.

Die Bestandsdauer beträgt max. fünf Jahre, kann aber aufgrund einer neuen Bauanzeige einmalig zwei Jahre verlängert werden, wenn die Betreuungseinrichtung weiterhin benötigt wird. Nach Ablauf der Bauanzeige ist das Bauvorhaben in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuführen bzw. Neu- und Umbauten zu entfernen.¹⁴⁸

§ 46a der Tiroler Bauordnung gilt unbefristet.

Vorarlberger Baugesetz § 20a – Unterkünfte zur Grundversorgung

Bauvorhaben, die vom Land oder von einem von diesem herangezogenen Dritten gemäß § 7 des *Mindestsicherungsgesetzes* für Personen der Grundversorgungsvereinbarung zur Verfügung gestellt werden, sind frei und zulässig.

Voraussetzungen hierfür sind die Einhaltung der Abstandsflächen und Mindestabstände, die Wahrung der Interessen der Sicherheit und der Gesundheit und die Lage der Unterkünfte in einer Baufläche oder in einem Sondergebiet.

§ 20a tritt am 01.07.2017 außer Kraft, bis dahin erlangte Berechtigungen gemäß § 20a erlöschen am 01.07.2019.¹⁴⁹

Bauordnung für Wien § 71c – Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen

Mit 19. April 2016 trat die Novelle der Bauordnung für Wien betreffend § 71c in Kraft.

¹⁴⁸ Vgl. TBO 2011, 2016 (12.02.2016), § 46a.

¹⁴⁹ Vgl. Vorarlberger BauG 1998, 2016 (12.02.2016), § 20a.

Die beschlossenen Änderungen richten sich an temporäre Unterbringungsmöglichkeiten u.a. für Flüchtlinge sofern deren Nutzung und die Durchführung von Baumaßnahmen in diesem Zusammenhang vom Staat organisiert werden.

Mit Inkrafttreten dieser Novelle bedarf es für Bestandsbauten sowie Neu- und Zubauten in Leichtbauweise (Container, Fertigteilhäuser etc.) mit einer Nutzungsdauer von max. 6 Monaten keiner Baubewilligung noch einer Bauanzeige. Weiters entfallen die weiteren Bestimmungen der Bauordnung für Wien, mit der Voraussetzung, dass auf die „allgemeinen Voraussetzungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene und Gesundheit sowie die Nutzungssicherheit Bedacht genommen wird“.

Die Nutzungsdauer kann bei Vorliegen einer Baubewilligung auf 5 Jahre verlängert werden, dabei kann auf die Einhaltung der Gesetzesbestimmungen und Verordnungen verzichtet werden – jedoch nicht zwingend. Werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt, kann die Bewilligung trotzdem erteilt werden.

Die Nutzung für oben genannte Objekte ist auf max. 15 Jahre beschränkt, hierfür bedarf es ebenfalls einer Baubewilligung für diesen Zeitraum. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung kann verzichtet werden, jedoch sind die zuvor definierten allgemeinen Anforderungen einzuhalten sowie sind zusätzlich ein Energieausweis vorzulegen und das Erdgeschoss barrierefrei auszuführen. Essentiell in diesem Fall ist, dass bei Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte keine Baubewilligung erteilt werden kann.¹⁵⁰

Länderspezifische regulatorische Veränderungen – Ausschließlicher Fokus auf die akute Flüchtlingsunterbringung

Durch die Lockerung der Baubestimmungen konnten bereits mehr Flüchtlingsquartiere in kürzerer Zeit gestellt werden. Die Unterbringung in Gebäuden, die prinzipiell geeignet sind und die Nutzeranforderungen erfüllen, jedoch nicht alle bautechnischen bzw. bauplanungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, wurde so möglich.

Nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft sind die Gebäude in ihren ursprünglichen Zustand zurück zu führen, was eine Nachnutzung zur Gänze ausschließt. Selbiges gilt für Grundstücke auf denen Objekte zur vorübergehenden Unterbringung errichtet wurden bzw. werden. Eine Zweitnutzung in Form von preiswerten Wohnungen wäre jedoch erstrebenswert, um die angespannte Lage im Segment leistbarer Mietwohnungen zu entspannen. Hier besteht Handlungsbedarf für den Gesetzgeber, die getroffenen Bestimmungen hinsichtlich des Rückbaus der Anlagen zu lockern und somit sinnvolle Zweitnutzungen zu ermöglichen.

5.3.2 Baugenehmigungsfähigkeit von Unterkünften für Asylwerber

Die im vorangegangenen Kapitel angeführten Ländergesetze bzw. Gesetzesänderungen zielen auf die Erleichterung bei der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften ab. Insbesondere ist es möglich, beschränkt auf Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Tirol, vorübergehende Betreuungseinrichtungen auch in anderen Widmungskategorien, die nicht als Wohngebiet ausgewiesen sind, zu schaffen. In Kärnten betreffen die Lockerungen im Bereich der Errichtung nur Anlagen, die benötigt werden, wenn Flüchtlinge die österreichische Grenze übertreten.

¹⁵⁰ Vgl. Bauordnung für Wien; Änderung, 2016 (19.04.2016).

Die folgenden Abbildungen geben nun einen Überblick, in welchen Widmungskategorien Unterkünfte zur Unterbringung von Asylwerbern und anerkannten Flüchtlingen in den Bundesländern zulässig sind bzw. sein könnten. Wesentlich ist die Feststellung, dass es sich um Einschätzungen auf Basis der jeweiligen Landesgesetze handelt, jedoch wird über die tatsächliche Realisierbarkeit eines Projektes im Einzelfall von den kommunalen Gremien entschieden. Im Speziellen werden hier drei Kategorien betrachtet: Unterkünfte i.S.e. Anlage für soziale Zwecke („Einrichtungen für soziale Bedürfnisse“), Unterkünfte i.S.e. Wohnnutzung und Unterkünfte i.S.e. Betreuungseinrichtung. Bei Betreuungseinrichtungen handelt es sich um vorübergehende Unterkünfte zum Zwecke der Grundversorgung.

Asylwerber werden vorrangig in ersteren und letzteren Quartieren, Asylberechtigte primär in Wohnungen untergebracht.

Die Abbildungen liefern dabei einen komprimierten Überblick über die Realisierbarkeit von Bauvorhaben in den länderspezifischen Widmungsgebieten durch die Kennzeichnungen „zulässig“ (grün), „ausnahmsweise zulässig“ (orange) und „nicht zulässig“ (rot). Ausnahmsweise zulässig sind Unterkünfte, die gemäß den länderspezifischen Gesetzesinitiativen errichtet wurden bzw. werden.

Burgenland

Abbildung 31: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften im Burgenland

Widmung gemäß Burgenländischem Raumplanungsgesetz (RPG)	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungs- einrichtung
Bauland § 14			
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Dorfgebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Geschäftsgebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Industriegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Betriebsgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
gemischtes Baugebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sondergebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Zulässig
Baugebiet für förderbaren Wohnbau	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Verkehrsflächen § 15			
Grünflächen § 16			
Vorbehaltsflächen § 17			

■ Nicht zulässig
■ Ausnahmsweise zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969, 2016 (12.02.2016).

Das Sondergebiet ist für all jene Bauten vorgesehen, die nicht in den übrigen Widmungskategorien zulässig sind, so werden explizit auch Erstaufnahmestellen für Flüchtlinge genannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch Betreuungseinrichtungen in dieser Widmungskategorie erlaubt sind.

Kärnten

Abbildung 32: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Kärnten

Widmung gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungs- einrichtung
Bauland § 3			
Dorfgebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Kurgebiet	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Gewerbegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Geschäftsgebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Industriegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sondergebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Zulässig
Grünland § 5			
Verkehrsflächen § 6	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Vorbehaltsflächen § 7	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sonderwidmung § 8	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, 2016 (12.02.2016).

Betreuungseinrichtungen werden gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz in keiner Widmungskategorie explizit erwähnt, derlei Gebäude sind somit im Sondergebiet zulässig. Die Änderung der Kärntner Bauordnung richtet sich nicht an vorübergehende Betreuungseinrichtungen. Die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften wird nur in Hinblick auf den Wegfall der Baubewilligung erleichtert, jedoch werden durch die Novelle keine weiteren Widmungskategorien für Flüchtlingsunterkünfte aktiviert.

Niederösterreich

Abbildung 33: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Niederösterreich

Widmung gemäß NÖ ROG und BO § 16a	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungs- einrichtung
Bauland § 16			
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Kerngebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Betriebsgebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Industriegebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Agrargebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sondergebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Verkehrsflächen § 19	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Grünland § 20			
Vorbehaltsflächen § 22	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014, 2016 (12.02.2016); Bauordnung 2014, 2016 (12.02.2016).

In Niederösterreich sind Flüchtlingsunterkünfte in zahlreichen Widmungskategorien zulässig. Gemäß § 16a der NÖ Bauordnung entfallen für Betreuungseinrichtungen die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, somit sollten solche Bauvorhaben grundsätzlich in allen Widmungskategorien möglich sein. Für die Wohnnutzung im Grünland gelten die Voraussetzungen von § 20.

Oberösterreich

Abbildung 34: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Oberösterreich

Widmung gemäß Oö. ROG bzw. Oö. Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Vorbehaltsflächen § 19			
Bauland § 22			
Wohngebiet			
Dorfgebiet			
Kurgebiet			
Kerngebiet			
gemischtes Baugebiet			
Betriebsbaugebiet			
Industriegebiet			
Sonderwidmungen im Bauland § 23			
Ländeflächen			
Zweitwohnungsgebiet			
Gebiet für Geschäftsbauten			
Sondergebiet des Baulandes			
Verkehrsflächen § 29			
Grünland § 30			

■ Nicht zulässig
■ Ausnahmsweise zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, 2016 (12.02.2016); Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz 2015, 2016 (12.02.2016).

Die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen kann gemäß Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz in allen Baulandskategorien, auf Verkehrsflächen sowie im Grünland erfolgen. Der Bau von Flüchtlingsunterkünften i.S. von Anlagen für soziale Zwecke und Wohnungen sind nur begrenzt möglich.

Salzburg

Abbildung 35: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Salzburg

Widmung gemäß Salzburger ROG und Flüchtlingsunterkünftegesetz	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Bauland § 30			
Reines Wohngebiet			
Erweitertes Wohngebiet			
Kerngebiet			
Ländliches Kerngebiet			
Dorfgebiet			
Betriebsgebiet			
Gewerbegebiet			
Industriegebiet			
Zweitwohnungsgebiet			
Gebiet für Handelsgroßbetriebe			
Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe			
Sonderflächen			
Verkehrsflächen § 35			
Grünland § 36			
Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke § 41			
Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau § 42			

■ Nicht zulässig
■ Ausnahmsweise zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, 2016 (12.02.2016); Flüchtlingsunterkünftegesetz 2015, 2016 (12.02.2016).

Das *Flüchtlingsunterkünftegesetz* macht die Errichtung von Betreuungseinrichtungen in allen Baulandskategorien zulässig. Gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz können Anlagen für soziale Zwecke und Wohnobjekte vorrangig im Bauland gebaut werden.

Steiermark

Abbildung 36: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in der Steiermark

Widmung gemäß Steiermärkischem ROG und BauG § 21a	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Baugebiet § 30			
reines Wohngebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
allgemeines Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Kerngebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gewerbegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Industriegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gebiete für Einkaufszentren	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Kurgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Erholungsgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Ferienwohnungsgebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Verkehrsflächen § 32	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Freiland § 33	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Vorbehaltsflächen § 37	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2009, 2016 (12.02.2016); Baugesetz 1995, 2016 (12.02.2016), § 21a.

§ 21a des *Steiermärkischen Baugesetzes* erleichtert den Bau von Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung. So sind diese Vorhaben in allen Widmungskategorien zulässig.

Tirol

Abbildung 37: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Tirol

Widmung gemäß Tiroler ROG und BO § 46a	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Bauland			
Wohngebiet § 38	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gewerbe- und Industriegebiet § 39	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Mischgebiet § 40			
allgemeines Mischgebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Kerngebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Tourismusgebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
landwirtschaftliches Mischgebiet	Zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Freiland § 41	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sonderflächen § 43	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sonderflächen für Hofstellen § 44	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe § 48	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarf § 52	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Vorbehaltsflächen § 52a	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Verkehrsflächen § 53	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, 2016 (12.02.2016); Bauordnung 2011, 2016 (12.02.2016), § 46a.

Betreuungseinrichtungen können lt. *Tiroler Bauordnung* § 46a in allen hier angeführten Widmungskategorien errichtet werden. Anlagen für soziale Zwecke sind hingegen nur im Wohn- und Kerngebiet zulässig.

Vorarlberg

Abbildung 38: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Vorarlberg

Widmungen gemäß Vorarlberger RPG und BauG	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Baufläche § 14			
Kerngebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Mischgebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Betriebsgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Freifläche § 18			
Landwirtschaftsgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sondergebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Freihaltegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Verkehrsfläche § 19	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Vorbehaltsflächen § 20	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Vorarlberger Baugesetz 2001, 2016 (12.02.2016).

Durch die Änderung des Vorarlberger Baugesetzes sind Flüchtlingsunterkünfte in allen Bauflächen und im Sondergebiet zulässig. Anlagen für soziale Zwecke und Wohnobjekte sind im Kern-, Wohn- und Mischgebiet erlaubt.

In Wohn- und Mischgebieten sind neben Wohngebäuden auch andere Gebäude und Anlagen erlaubt, die das Wohnen und den Charakter des Wohngebietes nicht stören. Somit wird angenommen, dass Betreuungseinrichtungen, unter diesen Voraussetzungen, zulässig sind.

Wien

Abbildung 39: Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften in Wien

Widmungen gemäß Wiener BO	Flüchtlingsunterkunft		
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Betreuungseinrichtung
Gründland § 4 A.			
ländliche Gebiete	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Erholungsgebiete	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Schutzgebiete	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Friedhöfe	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sondernutzungsgebiete	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Verkehrsbänder § 4 B.	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Bauland § 4 C.			
Wohngebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gartensiedlungsgebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
gemischtes Baugebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Industriegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Sondergebiete § 4 D.	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Ausnahmsweise zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Wiener Bauordnung 1930, 2016 (12.02.2016).

Gemäß der jüngsten Novelle der Bauordnung für Wien sind vorübergehende Flüchtlingsunterkünfte mit einer Nutzungsdauer von max. 6 Monaten grundsätzlich in allen Widmungskategorien zulässig. Für Objekte, die längere Zeit genutzt werden, können ggf. Ausnahmen getroffen werden. Anlagen für soziale Zwecke sind nur im Wohngebiet und Gartensiedlungsgebiet erlaubt, Wohnobjekte lt. Gesetz ausschließlich im Wohngebiet.

Gemäß den herrschenden rechtlichen Vorschriften gilt die vorangestellte skizzierte Baugenehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften. Für diese können jedoch spezifische Ausnahmen geschaffen werden, um dem Wohnraumbedarf von Asylwerbern durch vereinfachte Bedingungen zu entsprechen.

5.3.3 Befristete Baulandwidmung

In Burgenland, Niederösterreich und Wien ist es beispielsweise möglich, Bauland befristet umzuwidmen. Dadurch soll verhindert werden, dass Bauland jahrelang unbebaut bleibt. Die vorhandenen Flächen können so besser genutzt werden. Des Weiteren können Vereinbarungen getroffen werden, die den Grundeigentümer verpflichten, seine Grundstücke innerhalb einer

bestimmten Frist zu bebauen. Durch die Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland zur Wohnraumschaffung soll vermieden werden, dass Flächen „gehörtet“ werden. Dies trägt wiederum zur Schaffung von leistbarem, sozialverträglichem Wohnraum bei und unterstützt die Ausweitung des Angebotes. Im Folgenden wird kurz auf die Situation im Burgenland, Niederösterreich und Wien eingegangen:

Burgenland

Zur Baulandmobilisierung kann die Widmung von Grundstücken auf fünf bis zehn Jahre befristet werden. Nach Ablauf der Frist kann die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, innerhalb dieser Frist entsteht kein Entschädigungsanspruch für den Eigentümer. Daneben können Gemeinden mit Grundeigentümern die Vereinbarung treffen, dass das betreffende Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden muss.¹⁵¹

Niederösterreich

Wird Bauland neu gewidmet, kann die Gemeinde eine Befristung von fünf Jahren festlegen. Nach Ablauf der Frist kann die Gemeinde die Widmung unbebauter Grundstücke innerhalb von einem Jahr ändern. Die Gemeinde kann mit den Grundstückseigentümern Verträge abschließen, die sie zu folgenden Maßnahmen verpflichten:

- das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen oder dieses der Gemeinde zu einem marktüblichen Preis zum Verkauf anbieten,
- bestimmte Nutzungen durchzuführen bzw. diese zu unterlassen oder/und
- eine Verbesserung der Baulandqualität herbeiführen.¹⁵²

Wien

In § 4 Abs. 4 der *Wiener Bauordnung* wurde die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke befristet als Bauland auszuweisen, sofern dadurch gesetzliche Ziele der Stadtplanung erfüllt werden. Ein Einlösungsanspruch (in Form von einer Entschädigung) steht in diesem Falle dem Eigentümer des Grundstücks gemäß § 59 Abs. 2 Z 5 nicht zu.¹⁵³ In Wien ist die befristete Baulandwidmung nicht nur bei Neuwidmungen von Bauland möglich.¹⁵⁴

Die befristete Baulandwidmung stellt ein sinnvolles Instrument zur Mobilisierung von zusätzlichem Bauland dar. Dadurch stehen mehr Flächen zur Verfügung, die mit Wohngebäuden bebaut werden können, mit positiven Folgen für das (leistbare) Wohnraumangebot.

5.4 Beschleunigung von Bewilligungsverfahren und verfahrensrechtliche Aspekte

Das Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden brachte bundesweit Erleichterungen zur Errichtung und zum Umbau von Bestandsobjekten und zur Nutzung von Grundstücken. Demnach sind in bestimmten Fällen keine Baubewilligungen, Bauanzeigen etc. mehr nötig und der Bund kann die Errichtung, den Umbau oder die Nutzung per Bescheid anordnen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gebäude

¹⁵¹ Vgl. Bgld. RPG 1969, 2016 (12.02.2016), § 11a.

¹⁵² Vgl. NÖ ROG 2014, 2016 (12.02.2016), § 17.

¹⁵³ Vgl. Wiener BO 1930, 2016 (12.02.2016), § 4 Abs. 4.

¹⁵⁴ Vgl. Trapichler, 2015, S.6.

bzw. Grundstücke im Eigentum des Bundes sind oder diesem zur Verfügung stehen. Die Vorhaben können mittels Bescheid angeordnet werden, wobei mind. eine Woche vor Beginn der Unterbringung die betroffene Gemeinde zu benachrichtigen.¹⁵⁵

Auf Länderebene ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden zur Grundversorgung vorübergehenden Bestands gemäß den entsprechenden Gesetzen

- baubewilligungsfrei,
- anzeigefrei oder
- es gibt keine separate Regelung.

Die neu erlassenen Ländergesetze für vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung richten sich vorrangig an Betreuungseinrichtungen, die vom Land oder die durch vom Land beauftragten kirchlichen, humanitären oder privaten Einrichtungen betreut werden.

Abbildung 40 skizziert die Genehmigungsstufen der jeweiligen Bauvorhaben auf Bundes- und Länderebene. Dabei wird zwischen Vorhaben i.S. des Bundesgesetzes bzw. der neuen Ländergesetze und gewöhnlichen Baumaßnahmen differenziert.

Abbildung 40: Bewilligung von Baumaßnahmen auf Bundes- und Länderebene

Bundesland	Bewilligung von Baumaßnahmen			
	Bundesebene	Länderebene		
	Bauwerke vorübergehenden Bestands i.S.v. Betreuungseinrichtungen und Wohncontainern	Bauwerke vorübergehenden Bestands i.S.v. Betreuungseinrichtungen und Wohncontainern	kleinere Wohngebäude	größere Wohngebäude
Burgenland	Das Bundesministerium für Inneres kann die Nutzung und den Umbau von bestehenden Bauwerken oder die Aufstellung beweglicher Wohneinheiten auf Grundstücken, die im Eigentum des Bundes oder diesem zur Verfügung stehen, ohne vorheriges Verfahren mit Bescheid vorläufig anordnen. Dieser Bescheid ersetzt die nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften vorgesehenen Bewilligungen, Genehmigungen oder Anzeigen.	-	anzeigepflichtig, vor Baubeginn (<200m ²)	bewilligungspflichtig, (>200m ²)
Kärnten		Bauwerke i.S. des Kärntner Grundversorgungsgesetzes und im Nahbereich von bestehenden Grenzübergangsstellen sind baubewilligungsfrei	mitteilungspflichtig, (<25m ² Grundfläche und bis 3,50m Höhe)	bewilligungspflichtig
Niederösterreich		schriftliche Meldung an die Baubehörde spätestens 2 Wochen vor Ausführungsbeginn	bewilligungspflichtig	bewilligungspflichtig
Oberösterreich		Oö. Bauordnung gilt nicht	anzeigepflichtig, Fluchtniveau <22m od. Traufenhöhe <25m	bewilligungspflichtig
Salzburg		Bestandsbauten: baubewilligungsfrei nach § 2 Abs. 1 Z 5 ROG Wohncontainer: bauplatzklärungs- und baubewilligungsfrei	bewilligungspflichtig	bewilligungspflichtig
Steiermark		baubewilligungsfrei	Kleinhäuser im Bauland: anzeigepflichtig Umbau einer Wohnung ohne Änderung der äußeren Gestaltung: bewilligungsfrei	bewilligungspflichtig
Tirol		anzeigepflichtig	bewilligungspflichtig Baumaßnahmen im Innern von Gebäuden: Bewilligungsfrei	bewilligungspflichtig Baumaßnahmen im Innern von Gebäuden: bewilligungsfrei
Vorarlberg		bewilligungs- und anzeigefrei	bewilligungspflichtig	bewilligungspflichtig
Wien		bewilligungs- und anzeigefrei, jedoch nur bei staatlicher Organisation	bewilligungspflichtig bei keiner Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes: anzeigepflichtig	bewilligungspflichtig bei keiner Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes: anzeigepflichtig

Quelle: Bgld. BauG 1997, 2016 (12.02.2016), § 16 - § 18; Kärntner Bauordnung (K-BO) 1996, 2016 (12.02.2016), § 6 und § 7; NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 14 - § 16a; Oö. BO 1994, 2016 (12.02.2016), § 24 - § 26; Oö. Unterbringungs-Sicherstellungsgesetz, 2016 (12.02.2016), § 2 Abs. (2); Salzburger Baupolizeigesetz (BauPolG) 1997, 2016 (12.02.2016), § 2 und § 3; Salzburger Flüchtlingsunterkunftengesetz 2015, 2016 (12.02.2016), § 3; Stmk. BauG 1995, 2016 (12.02.2016), § 19 - § 21a; TBO 2011, 2016 (12.02.2016), § 21 und § 46a; Vorarlberger BauG) 2016 (12.02.2016), § 18 - § 20a; Wiener BO, 2016 (25.04.2016), § 60 - § 71c.

¹⁵⁵ Vgl. Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden.

Bauplanungsrechtliche Folgen zur erleichterten Wohnraumschaffung

Die Rahmenbedingungen für eine beschleunigte Wohnraumschaffung wurden vom Gesetzgeber im Zuge der Flüchtlingskrise zügig überarbeitet und bieten somit vereinfachte Voraussetzungen für die Immobilienwirtschaft, angefangen von Widmungsfragen bzgl. des Gebietscharakters bis hin zu Bewilligungsverfahren. Sowohl das „*Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden*“, als auch die länderspezifischen Gesetzgebungen in Salzburg, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg tragen zu einer notwendigen raschen Umsetzung bei.

Anzumerken ist jedoch an dieser Stelle, dass die erfolgreiche Realisierung von Projekten eng mit den kommunalen Gegebenheiten verknüpft ist und somit einer fallweisen Entscheidung bedarf. Eine Zusammenarbeit von Politik und Wirtschaft ist daher gerade in Fragen der zukünftigen wohnpolitischen Ausrichtung von zentraler Bedeutung.

Verfahrensrechtliche Fragen des Bauordnungsrechts

Für die Planung und Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für Asylwerber und -berechtigte und Wohnheimen gelten grundsätzlich weiterhin die allgemeinen Verfahrensbestimmungen.

Beim Neubau von Wohnungen und Wohnheimen sind grundsätzlich die Standardanforderungen für ebendiese zu beachten und einzuhalten. Somit gelten für die Errichtung von Einrichtungen zur vorübergehenden Wohnungsbedarfsdeckung von Flüchtlingen vereinfachte Verfahrensregelungen. Bei vorhandener Bausubstanz sind die Bestandsgebäude hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und möglichen Nutzungsänderungen zu prüfen. Hierbei sind auch die materiellen Aspekte (Barrierefreiheit, Nutzungssicherheit etc.), welche durch eine Umnutzung ggf. adaptiert werden müssen zu berücksichtigen. Durch das Bundesverfassungsgesetz und die länderspezifischen Regelungen wird die Umnutzung von Bestandsbauten zu Objekten für die Unterbringung von Flüchtlingen erleichtert.

Vergabe der Bauleistungen

Das *Bundesvergabegesetz (BVergG)* kommt im Falle von öffentlichen Auftraggebern (z.B. Bund, Länder, Gemeinden etc.) zur Anwendung. Somit kommen die entsprechenden Anforderungen auch bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften durch den Bund, die Länder oder Gemeinden zur Anwendung, wenn Leistungen ausgeschrieben werden. Folglich richten sich Ausschreibung und Vergabeverfahren nach den Bestimmungen des *BVergG*. Dies gilt nicht nur für die Schaffung von Wohnraum, sondern auch für den Betrieb der Flüchtlingsunterkünfte, sofern sie von einem öffentlichen Auftraggeber ausgeschrieben werden. Tritt der Fall ein, dass Bauvorhaben von privaten Bauträgern oder gemeinnützigen Bauvereinigungen in Auftrag gegeben werden, ist die Einhaltung des *BVergG* entsprechend nicht zwingend.¹⁵⁶

Wurde Wohnbauförderung bewilligt, bestehen teilweise gesonderte Bestimmungen zur Vergabe von Aufträgen über Bauleistungen. In Abbildung 41 ist dargestellt, welche Vergabevorschriften bei einer Gewährung der Wohnbauförderung hinsichtlich den Bauleistungen bestehen.

¹⁵⁶ Vgl. BVerG 2006, 2016 (10.02.2016), § 3.

Abbildung 41: Vergabevorschriften der Wohnbauförderungsgesetze / -richtlinien

Bundesland	Vergabevorschriften
Burgenland	-
Kärnten	Die Vergabe der Bauleistungen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und Wohnheimen erfolgt nach einheitlichen Vergabevorschriften.
Niederösterreich	Förderungs Voraussetzung ist, dass Wohngebäude vom Gestaltungsbeirat beurteilt werden müssen oder dass ein Architektur- oder Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde (ab 30 Wohneinheiten Pflicht).
Oberösterreich	Bei der Vergabe von Leistungen ist auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu achten.
Salzburg	Bei größeren Bauvorhaben sollen innovationsfördernde Maßnahmen wie Wettbewerbe, Gutachterverfahren usw. durchgeführt werden. Bei öffentlichen Ausschreibungen für Bauvorhaben ist – unbeschadet der vergaberechtlichen Vorschriften – auf die Zielsetzungen dieses Gesetzes und den Grundsatz der Chancengleichheit von kleineren und größeren Unternehmen Bedacht zu nehmen.
Steiermark	Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen darf nur erfolgen, wenn die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen gesichert wird.
Tirol	Bei der Errichtung von Objekten mit mehr als zwei Wohnungen oder von Gesamtanlagen muss die Gestaltung einer qualitätsvollen Architektur entsprechen (z.B. kann die Durchführung eines Architektenwettbewerbes vorausgesetzt werden).
Vorarlberg	-
Wien	Die Landesregierung kann Bestimmungen über die Leistungen der Errichtung von Gebäuden gemäß WWFSG mittels Verordnung erlassen.

Quelle: K-WBFG 1997, 2016 (12.02.2016), § 11 Abs. 4; NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011, 2015 (10.02.2015), § 27 Abs. 1; Oö. WFG 1993, 2016 (12.02.2016), § 6; S.WFG 2015, 2016 (12.02.2016), § 6; Stmk. WFG 1993, 2016 (12.02.2016), § 5; TWFG 1991, 2016 (12.02.2016), § 6; WWFSG 1989, o.J., § 78.

Eine erhöhte Sensibilität der Investoren in Bezug auf vergaberechtliche Aspekte ist somit insbesondere im Fall der Nutzung von öffentlichen Förderungen bei der Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und Asylwerber sinnvoll. Dies ist insbesondere von Bedeutung, nachdem die Wohnbauförderungsprogramme verstärkt für die Wohnraumschaffung für Flüchtlinge und Asylwerber in Anspruch genommen werden.

5.5 Materielle Fragen in Hinblick auf die Bautechnik

Grundsätzlich gelten in Hinblick auf die bautechnische Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften die aktuellen *OIB-Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik* bzw. mit Ausnahme von Salzburg die Bestimmungen der entsprechenden *ÖNormen*. Die Länder können von diesen Bestimmungen jedoch abweichen und landesspezifische Regelungen treffen (z.B. in Bezug auf die Barrierefreiheit).

Das neue Bundesverfassungsgesetz setzt bei der Unterbringung von Flüchtlingen Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Nutzungssicherheit und Umweltverträglichkeit gemäß den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften voraus.¹⁵⁷ Die diversen Gesetzesänderungen auf Länderebene zur Errichtung von Betreuungseinrichtungen zur Grundversorgung erleichtern die Bestimmungen der *OIB-Richtlinien* bzw. *ÖNormen* teilweise.

Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Grundsätzlich wird für Flüchtlingsunterkünfte eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit vorausgesetzt.¹⁵⁸ In den Gesetzesänderungen zur Unterbringung von Flüchtlingen wird eine „ausreichende Standsicherheit“ gefordert. Diese Formulierung lässt somit auch vor dem Hintergrund der ggf. nur temporären Gebäude einen erhöhten Handlungsspielraum zu.

¹⁵⁷ Vgl. BGBl. Nr. 120/2015, 2015 (28.09.2015), Art. 4 Z 5.

¹⁵⁸ Vgl. OIB-Richtlinie 1, 2015.

Brandschutz

Die *OIB-Richtlinie* bzgl. Brandschutz ist für alle Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und somit auch für temporäre bauliche Anlagen einzuhalten. Für sonstige Bauwerke gelten diese Bestimmungen sinngemäß. Eine Brandschutzproblematik ergibt sich bei oftmals veralteten oder fehlenden Brandschutzkonzepten leerstehender Gebäude. Das *Bundesministerium für Inneres* hat bereits im Jahr 2005 einen Brandschutzratgeber veröffentlicht, welcher sich mit den grundlegenden Fragen des Brandschutzes beschäftigt.¹⁵⁹ Speziell für Containerbauten als Unterkünfte für Asylwerber hat darüber hinaus der *TÜV Rheinland* eine Checkliste erarbeitet.¹⁶⁰ Zwischen den deutschen und den österreichischen Brandschutzverordnungen gibt es Unterschiede, jedoch kann diese Checkliste einen ersten Überblick über die zu berücksichtigenden Aspekte geben.

Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Für Wohngebäude und Gebäude, die Wohnzwecken dienen, sind Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gemäß *OIB-Richtlinie* einzuhalten.¹⁶¹ Gemäß den Gesetzesänderungen auf Länderebene ist für vorübergehende Betreuungseinrichtungen ein „entsprechendes Maß“ an Hygiene einzuhalten. Auch diese Formulierung eröffnet somit Gestaltungsspielräume.

Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Von Bundesland zu Bundesland gelten unterschiedliche Regelungen über die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden. „Barrierefrei“ bedeutet in diesem Sinne, dass die Gebäude für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen ohne Probleme, Inanspruchnahme fremder Hilfe und besondere Erschwernis zugänglich und nutzbar sind.¹⁶² Grundsätzlich sind in allen Bundesländern Gesundheits- und Sozialeinrichtungen barrierefrei zu gestalten. Abbildung 42 gibt einen Überblick über die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden.

Abbildung 42: Barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden

Bundesland	Art des Wohngebäudes
Burgenland	Wohnheime und Wohnhäuser (gem. WBFG § 3 Z 4 und 7)
Kärnten	Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten
Niederösterreich	Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen
Oberösterreich	Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen (außer bei verdichteter Flachbauweise)
Salzburg	Neu-, Zu- und Umbauten, um barrierefreie Bauten und Anlagen zu errichten
Steiermark	Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen
Tirol	Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen
Vorarlberg	Bauwerke mit vier oder mehr Geschossen und mehr als 10 Wohnungen
Wien	Bauwerke mit Aufenthaltsräumen (mind. 2 Wohnungen)

Quelle: *Burgenländische Bauverordnung (BauVO) 2008, 2016 (12.02.2016), § 30; Kärntner Bauvorschriften (K-BV) 1985, 2016 (12.02.2016), § 39; NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 46; Oberösterreichische Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) 2013, 2016 (12.02.2016), § 31; Stmk. BauG 1995, 2016 (12.02.2016), § 76; Technische Bauvorschriften Tirol 2008, 2016 (12.02.2016), § 30; Vorarlberger Bautechnikverordnung (BTV), 2016 (12.02.2016), § 34 und § 35; Wiener BO 1930, 2016 (12.02.2016), § 115; ÖNorm B 1600, 2012.*

Im Ergebnis müssen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen für Asylberechtigte barrierefrei sein. Wohnheime – i.S.v. Gemeinschaftsunterkünften für Asylwerber – müssen nur in wenigen

¹⁵⁹ Vgl. Bundesministerium für Inneres, 2005, S.1 ff.

¹⁶⁰ Vgl. TÜV Rheinland, 2015, S. 1 ff.

¹⁶¹ Vgl. OIB-Richtlinie 3, 2015.

¹⁶² Vgl. OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen, 2015, S. 2.

diesem Anforderungsniveau entsprechen. In Flüchtlingsunterkünften des Bundes und in vorübergehenden Betreuungseinrichtungen der Länder wird keine Barrierefreiheit vorausgesetzt, jedoch ist ein vertretbares Maß an Nutzungssicherheit nachzuweisen.

Schallschutz

Gemäß OIB-Richtlinie 5 sind die Bestimmungen des Schallschutzes bei Gebäuden und Gebäudeteilen anzuwenden, in denen sich Menschen länger aufhalten und in denen ein gewisses Maß an Ruhe vorausgesetzt wird. Darunter fallen u.a. Wohngebäude, Wohnheime und vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Flüchtlinge und Asylwerber.¹⁶³ Besonders in Unterbringungsarten wie bspw. Tragflughallen oder Zelten ist die Einhaltung der Bestimmungen des Schallschutzes eine große Herausforderung.

Energieeinsparung und Wärmeschutz

Konditionierte Gebäude, also Gebäude, deren Innenraumklima mittels Energieeinsatz beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird, unterliegen den Bestimmungen zur Energieeinsparung und Wärmeschutz.¹⁶⁴ Gemäß OIB-Richtlinie fallen darunter auch Wohngebäude, folglich sind die Bestimmungen auch für Wohngebäude und -heime für Flüchtlinge einzuhalten. Ausgenommen sind provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer von max. zwei Jahren. Generell werden Flüchtlingsunterkünfte (zur langfristigen Unterbringung) auch bzgl. eines Energieausweises mit anderen Wohngebäuden gleichgestellt. Insbesondere bei Vermietung ist dieser essentiell und notwendig.¹⁶⁵

Abweichungen von den Bestimmungen der Bautechnik für Flüchtlingsunterkünfte

Für Wohngebäude gelten grundsätzlich die bautechnischen Vorschriften der jeweiligen Länder. In bestimmten Fällen kann von diesen jedoch abgewichen werden.

- **Burgenland:** Bei Bauten vorübergehenden Bestands sind Abweichungen von den bautechnischen Richtlinien möglich, jedoch müssen die Sicherheit und Gesundheit der Personen gewährleistet werden.¹⁶⁶
- **Kärnten:** Von den bautechnischen Bestimmungen kann theoretisch abgewichen werden, wenn das gleiche Schutzniveau wie bei Einhaltung der Verordnung erreicht wird.¹⁶⁷
- **Niederösterreich:** Für Bauwerke mit besonderem Verwendungszweck und vorübergehenden Bestandes kann von den *OIB-Richtlinien* abgewichen werden, sofern die Sicherheit von Personen und Sachen weiterhin gewährleistet ist.¹⁶⁸ Für vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung gelten die Erfordernisse des II. Abschnittes (Bautechnik) der *NÖ Bauordnung* nicht.¹⁶⁹
- **Oberösterreich:** Abweichungen sind zulässig, sofern das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der Richtlinien erreicht wird.¹⁷⁰
- **Salzburg:** Bezüglich Bauten vorübergehenden Bestandes (z.B. Notstandsbauten) muss den Vorschriften des Bautechnikgesetzes nur insofern entsprochen werden, als

¹⁶³ Vgl. OIB-Richtlinie 5, 2015.

¹⁶⁴ Vgl. OIB-Richtlinie 6, 2015.

¹⁶⁵ Vgl. www.energieausweis.at, o.J.

¹⁶⁶ Vgl. Bgld. BauVO 2008, 2016 (12.02.2016), § 35.

¹⁶⁷ Vgl. K-BV 1985, 2016 (12.02.2016), § 52.

¹⁶⁸ Vgl. NÖ BTV 2014, 2016 (12.02.2016), § 7 und § 9.

¹⁶⁹ Vgl. NÖ BO 2014, 2016 (12.02.2016), § 16a Abs. 4.

¹⁷⁰ Vgl. Ö. BauTV 2013, 2016 (12.02.2016), § 8.

dass in Hinblick auf den Verwendungszweck ein ausreichendes Maß an Festigkeit, Brandschutz, Sicherheit und Hygiene gegeben ist.¹⁷¹

- **Steiermark:** Werden Wohngebäude neu errichtet, sind für die Warmwasseraufbereitung thermische Solaranlagen oder andere erneuerbare Energieträger, sofern der Einsatz wirtschaftlich ist, zu verwenden oder über die Fernwärmeversorgung aus erneuerbaren Energieträgern oder hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung zu erfolgen.¹⁷²
- **Tirol:** Bei Nachweisen eines Gutachtens, das besagt, dass durch andere geeignete Maßnahmen den Bestimmungen entsprochen wird, können Abweichungen von den Bestimmungen der Verordnung genehmigt werden.¹⁷³
- **Vorarlberg:** Von den OIB-Richtlinien kann auf Antrag abgewichen werden, wenn das gleiche Schutzniveau nachgewiesen wird. Ausnahmen von der Bautechnikverordnung sind auf Antrag möglich, insbesondere bei Bestandsbauten und wirtschaftlicher Unzumutbarkeit.¹⁷⁴
- **Wien:** Für Beherbergungsstätten und Heime in Wien gelten abweichende Regelungen. So reicht eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit (z.B. Belüftung) ausreichend entsprochen wird und für jede Schlafstelle ein Luftraum von mind. 15 m² zur Verfügung steht. Außerdem müssen in Heimen für je 10 Schlafstellen im selben Geschoss mind. eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten zur Verfügung stehen. Bei mehr als 20 Unterkunftsräumen muss bei den ersten 20 mind. ein Zimmer- bzw. eine Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Räume je ein weiteres Zimmer bzw. eine weitere Wohneinheit barrierefrei gestaltet sein.¹⁷⁵

Stellplatzbestimmungen

Bei der Errichtung von dauerhaft bestehenden Wohnungen und Wohnheimen ist auf die Stellplatzbestimmungen der Länder Bedacht zu nehmen. In Niederösterreich sind vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung explizit von diesen Bestimmungen ausgenommen. Für temporäre Flüchtlingsunterkünfte in den übrigen Bundesländern bestehen keine ausdrücklichen Stellplatzbestimmungen, somit kann angenommen werden, dass die länderspezifischen Bestimmungen gelten.

5.6 Auswirkungen ordnungspolitischer Maßnahmen auf die Immobilienwirtschaft

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist in vielen Regionen Österreichs angespannt. Das Bundesverfassungsgesetz und die neu auferlegten Ländergesetze bzw. Gesetzesänderungen tragen in hohem Maße zu einer Vereinfachung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur kurzfristigen Realisierung von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge bei. Diese erfolgten Anpassungen zielen v.a. auf Bauvorhaben auf Grundstücken des Bundes bzw. auf Objekte ab, die von den Ländern oder durch beauftragte Einrichtungen errichtet und betrieben werden.

Wird Wohnraum für Flüchtlinge von privaten/gemeinnützigen Bauträgern geschaffen, ist die Herausforderung, diesen adäquat und kurzfristig herzustellen, sehr hoch, da diese Bauträger umfassenderen Gesetzen unterliegen bzw. weniger Ausnahmen auf diese Marktteilnehmer zutreffen. Exemplarisch müssen private Bauträger, die ein in die Jahre gekommenes Hotel

¹⁷¹ Vgl. Salzburger BauTG 1976, 2016 (22.03.2016), § 39.

¹⁷² Vgl. Stmk. BauG 1995, 2016 (12.02.2016), § 80.

¹⁷³ Vgl. Technische Bauvorschriften Tirol 2008, 2016 (12.02.2016), § 36.

¹⁷⁴ Vgl. Vorarlberger BTV 1998, 2016 (12.02.2016), § 48 und § 49.

¹⁷⁵ Vgl. Wiener BO 1930, 2016 (12.02.2016), § 121.

umnutzen wollen, im Regelfall um (Um-) Baubewilligungen und Genehmigungen ansuchen. Dies wäre im Fall der Realisierung einer Gemeinschaftsunterkunft in einer ehemaligen Kaserne durch den Bund bspw. nicht im gleichen Umfang notwendig. Spezifische weitere Erleichterungen der Bauvorschriften und Anforderungen an Technik und Ausführung wären für die beschleunigte Bereitstellung leistbaren Wohnraums durch private und gemeinnützige Bauträger erstrebenswert.

Lockerungen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen können ein wirksames Instrument zur Baulandmobilisierung darstellen. Für den vorliegenden Fall können exemplarisch Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan, der Bauordnung oder Vereinfachungen in den bautechnischen Bestimmungen genannt werden.

Die erleichterte vorübergehende Errichtung von Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung bedingt für die Immobilienwirtschaft mittelfristig eine weitere zentrale Herausforderung, die mit einer nicht selten fehlenden Perspektive in Bezug auf die Drittverwendungsfähigkeit einhergeht. Die Objekte müssen am Ende ihrer Genehmigungsdauer abgerissen bzw. entfernt werden und die Grundstücke/Gebäude in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden. Bauträgern oder anderen Initiatoren wird so die Chance genommen, die Liegenschaften, falls der Bedarf nach Flüchtlingsunterkünften nicht mehr gegeben ist, einer anderen Folgenutzung zuzuführen. Die Diskussion über eine mögliche Drittverwendung der Betreuungseinrichtung muss innerhalb der politischen Entscheidungsträger geführt werden, insbesondere in Hinblick auf Regionen mit einer angespannten Wohnraumsituation. Ballungsgebiete mit erhöhtem Siedlungsdruck können durch bereits vorhandene Bausubstanz von bspw. Betreuungseinrichtungen profitieren, wenn diese einer in der Region benötigten Nutzung zugeführt werden könnten.

Es wurde bei der Bedarfsanalyse klar herausgearbeitet, dass die aktuelle Notwendigkeit nicht nur in der Schaffung von Unterkünften für Asylwerber im laufenden Zulassungsverfahren gegeben ist, sondern insbesondere auch für anerkannte Flüchtlinge. Dies wird durch die Tatsache unterstrichen, dass gegenwärtig ein signifikanter Anteil¹⁷⁶ der Nutzer von Gemeinschaftsunterkünften faktisch anerkannte Asylwerber sind, die einen dauerhaften Wohnraumbedarf haben.

6 Herausforderungen bei der Schaffung von integrativem Wohnraum für Asylwerber und Flüchtlinge

Bei der Schaffung von integrativem Wohnraum ergeben sich Fragestellungen in sozialpolitischer, wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht. Weiters besteht die Überlegung und vielerorts die Herausforderung, Flüchtlingsunterkünfte nach einer abgeschlossenen Erstnutzung einer bedarfsgerechten und auf die regionale wohnpolitische Situation zugeschnittenen Zweitnutzung zuzuführen. Diese Handlungsfelder werden im folgenden Kapitel ausgeführt.

6.1 Sozialpolitische Herausforderungen

Neben baurechtlichen und technischen Aspekten, die im Rahmen der Unterbringung von Flüchtlingen zu berücksichtigen sind, bestehen diverse sozialpolitische Herausforderungen. Unterschiedliche Kulturen und Religionen treffen aufeinander, die Beweggründe für die Flucht, die oftmals seelischen Schaden hinterlassen haben, sind vielfältig und mangelnde Sprachkenntnisse erschweren die Integration in die regionalen Strukturen. Ballungsräume bieten

¹⁷⁶ Österreichischer Gemeindebund, 2015b.

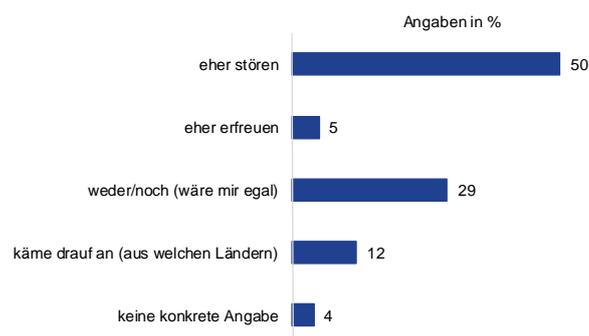
zwar generell geeignete infrastrukturelle Grundvoraussetzungen für ein integratives Umfeld, jedoch besteht auch die Herausforderung, eine soziale und ethnische Ausgewogenheit zu schaffen. Durch eine geregelte Aufteilung soll einer Segregation vorgebeugt und ein gutes Zusammenleben ermöglicht werden.

6.1.1 Akzeptanz in der Bevölkerung

Eine breite Akzeptanz für Flüchtlinge innerhalb der Bevölkerung zu schaffen erleichtert die Integration sowie die Anpassung an die bestehenden regionalen Gegebenheiten und fördert ein gutes Zusammenleben zwischen Einheimischen und Ausländern. Dieses Miteinander zu schaffen ist eine große Herausforderung, da die Stimmung in Bezug auf die Flüchtlingssituation oftmals von Ambivalenz geprägt ist. Einerseits besteht eine breite Willkommenskultur, andererseits steht ein Teil der Bevölkerung den ankommenden Flüchtlingen skeptisch gegenüber.

Das *Spectra Institut für Marktforschung* befragte im Dezember 2015 1.067 Personen (ab 15 Jahre) in Österreich zur aktuellen Flüchtlingskrise. Demzufolge wohnen im Umfeld von 43% der befragten Personen bereits ziemlich viele bis sehr viele Zuwanderer aus dem Nahen Osten und Afrika. Wie Abbildung 43 zeigt, würde es rund 50% der Befragten eher stören, wenn die Flüchtlingszahlen in ihrer unmittelbaren Wohngegend weiter zunehmen würden.¹⁷⁷

Abbildung 43: Würde es Sie eher stören oder eher freuen, wenn es in Ihrer Wohngegend in Zukunft mehr Zuwanderer aus dem Nahen Osten und Afrika gäbe als jetzt?



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Spectra Marktforschungsgesellschaft mbH., 2016.

Die Frage ist aber auch bei näherer Betrachtung bereits suggestiv formuliert und zielte auf die klassische Reaktion i.S.e. „Not-in-my-backyard“-Haltung ab. Insofern ist ebenso der Anteil von 50%, der dies nicht explizit ablehnt, positiv hervorzuheben. Die eher skeptische Haltung bezüglich Zuwanderern in der eigenen Wohngegend könnte beim Bau von Flüchtlingsunterkünften, ob Betreuungseinrichtungen, Heimen oder Wohnungen, sozialpolitische Probleme hervorrufen. Umso mehr ist es von hoher Priorität, die Akzeptanz von Flüchtlingen und Asylwerbern in der eigenen Bevölkerung zu stärken, um ein friedliches Zusammenleben zu ermöglichen.

Gebäude kann Integration fördern

Durch die architektonische Gestaltung und Bauweise von Flüchtlingsunterkünften könnte die städtebauliche Integration Katalysator für die gemeinschaftliche Integration sein. Es liegt auf der Hand, dass Berührungspunkte bei einem nicht überdimensionierten Massivbauweisen geringer sind, als bei einer ausufernden Zeltstadt, die ggf. weitere Probleme, wie bspw. Abfallsorgung oder aufgrund der mangelnden Privatsphäre gestresste Bewohner, bedingt. Durch

¹⁷⁷ Vgl. Spectra Marktforschungsgesellschaft mbH., 2016.

eine massive Bauweise von Flüchtlingsunterkünften wird nach außen gegenüber der benachbarten Bevölkerung und nach innen gegenüber den dort lebenden hilfsbedürftigen Menschen signalisiert, dass man sich der Langfristigkeit der Situation bewusst ist und nicht nur an raschen Übergangslösungen interessiert ist.

Lösungen für ein respekt- und rücksichtsvolles Zusammenleben mit den Asylwerbern

Durch geeignete Rahmenbedingungen werden Konfliktpotenziale reduziert und ein respektvolles Zusammenleben gefördert. Es können folgende immobilienwirtschaftliche Aspekte bei der Formulierung sinnvoller Lösungsansätze unterstützen:

- Schaffung von Begegnungsräumen,
- Förderung der Integration durch die Vermeidung von Ghettos und vermehrter Kontakt mit der einheimischen Bevölkerung,
- Sicherstellung geschulter Sozialarbeiter: zum offenen Ansprechen von Konflikten und Problemen durch geschultes Betreuungspersonal,¹⁶²
- Integrative architektonische Gestaltung der Unterkünfte sowohl hinsichtlich der Nutzer als auch der umgebenden Nachbarschaft,
- Dimensionierung: Vermeidung von zu großen Flüchtlingsunterkünften.

Ergänzend sind folgende allgemeine Aspekte (ohne spezifischen Immobilienfokus) von Bedeutung:

- Berücksichtigung kultureller Aspekte bei der Aufteilung von Flüchtlingen (z.B. Trennung von Flüchtlingen aus rivalisierenden Regionen),
- Einsatz von Ansprechpersonen als Vermittler, die zuständig für die Konfliktbewältigung im Zusammenleben unter den Asylwerbern sind,
- Organisation gemeinsamer Aktionen, um die Bevölkerung und Asylwerber zusammenzubringen (z.B. gemeinsames Kochen) sowie
- Vorstellung der Flüchtlinge und Asylwerber in den Gemeinden und Förderung des Kontakts mit Einheimischen.¹⁷⁸

Die vorgenannten Aspekte zeigen, dass auch die „Hardware“, hier also die Immobilie, auf „soft-facts“ wie bspw. eine Erhöhung der Akzeptanz positiv einwirken kann.

6.1.2 Integrationsfähigkeit und Vermeidung von Ghettoisierung

Die Integration von Asylberechtigten stellt eine zentrale sozialpolitische Herausforderung zur Wahrung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und zur Sicherung des sozialen Friedens dar. Ziel der Integration ist u.a. rasch die Eigenständigkeit von Asylberechtigten herzustellen. Wegweisend ist hierbei die Entwicklung einer langfristigen Strategie zur Integration von Flüchtlingen.

Maßnahmen zur erfolgreichen Integration

Im November 2015 wurde der „50 Punkte-Plan zur Integration von Asylberechtigten und subsidiär Schutzberechtigten in Österreich“ veröffentlicht. Dieser gilt als Grundlage und skizziert Maßnahmen des Bundes, der Länder, der Gemeinden sowie weiterer Sozialpartner aber auch der Zivilgesellschaft, um ein gutes Zusammenleben zu fördern. Für eine erfolgreiche Integration sind folgende Handlungsfelder maßgebend:

- Sprache und Bildung,

¹⁷⁸ Vgl. Europäisches Forum Alpbach, 2015, S.14 f.

- Arbeit und Beruf,
- Rechtsstaat und Werte,
- Gesundheit und Soziales,
- interkultureller Dialog,
- Sport und Freizeit sowie
- Wohnen und regionale Dimension der Integration.¹⁷⁹

Besonders der Hauptstadt wird im Rahmen der Integration eine maßgebliche Rolle beigemessen, da Asylberechtigte vorwiegend nach Wien ziehen (vgl. Abschnitt 3.3 zu Bedarf an Wohnraum) und dort folglich eine höhere Konzentration an Zuwanderern in Relation zur Gesamtbevölkerung vorhanden ist. Die jeweilige Zuständigkeit und Aufteilung der Finanzierung für Integrationsmaßnahmen sind nicht immer eindeutig zwischen Bund und Ländern definiert, was ggf. die rasche Umsetzung sinnvoller Maßnahmen behindert.¹⁸⁰ Das *Bundesministerium für Inneres* stellt jedoch Mittel zur nationalen Flüchtlingsförderung bereit. Zentrale Schwerpunkte sind die:

- allgemeine Beratung und Betreuung von Asylwerbern,
- vorbeugende Bearbeitung von vorhandenen Konfliktfeldern im Umfeld von Betreuungseinrichtungen sowie
- Information der Bevölkerung vor Ort zur Förderung eines guten Zusammenlebens zwischen Asylwerbern und der einheimischen Bevölkerung.

Der *Europäische Flüchtlingsfonds* stellt ebenfalls finanzielle Mittel zur Integration von Flüchtlingen bereit.¹⁸¹ Viele Bereiche der skizzierten Ansatzpunkte zur Förderung der Integration betreffen in erster Linie nicht immobilienbezogene Fragestellungen. Dennoch ist die Immobilie an sich durch die damit verknüpfte Standortfrage und gebäudetechnischer Ausprägung in Form von „Nutzerfreundlichkeit“ von zentraler Bedeutung.

Ghettoisierung vorbeugen – Immobilienwirtschaftliche Dimensionen der Integration

Auf die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum bzw. zur Unterbringung von Flüchtlingen muss zeitnah entsprechend reagiert werden. Dies erfordert bedarfsgerechte und rasche Lösungen, aber auch vorausschauende Konzepte. Tendenziell werden derzeit eine große Anzahl an Asylwerbern auf vergleichsweise geringem Raum untergebracht, welcher oft einem nur niedrigen Qualitätsstandard entspricht. Dadurch droht die Gefahr einer Ghettoisierung. Ein weiteres Problem, das zu einer Ghettoisierung beiträgt, ist die Tatsache, dass sich, wie in Kapitel 3 beschrieben, ein Großteil der Asylberechtigten in Wien bzw. in den größeren Städten oder stadtnahen Gebieten niederlassen.

Würden Asylberechtigte auch nach der Grundversorgung in dem ihnen zunächst zugeteilten Bundesland verbleiben, könnte die Planungssicherheit erhöht werden und einer zu starken und ggf. soziokulturell unverträglichen regionalen Konzentration gezielt begegnet werden. Das heißt es müssen Konzepte und Perspektiven geschaffen werden, um Asylberechtigte auf freiwilliger Basis in bestimmten Regionen zu halten. Dieses Prinzip wird in Schweden im Rahmen der „Ganz-Schweden-Politik“ bereits umgesetzt. Um eine unverhältnismäßig starke Konzentration von Zuwanderern zu vermeiden, werden hier Asylwerber und -berechtigte im ganzen Land gleichmäßig verteilt.¹⁸² Vorteil des schwedischen Ansatzes ist konkret, dass anerkannte Flüchtlinge auch in entlegeneren Regionen untergebracht werden, um so eine Konzentration

¹⁷⁹ Faßmann et al., 2015, S. 2.

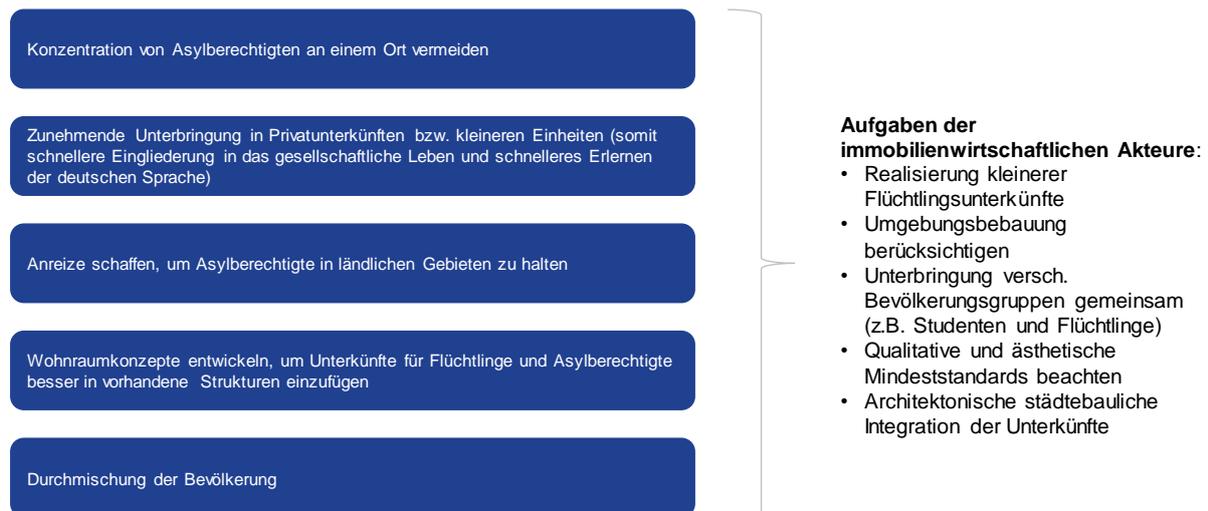
¹⁸⁰ Städtebund aktuell, 2016, S. 4 f.

¹⁸¹ Vgl. www.bmi.gv.at, o.J.

¹⁸² Vgl. Gucci et al., 2015, S. 16.

an Flüchtlingen in einzelnen Städten zu vermeiden. In Bezug auf eine Residenzpflicht für bereits anerkannte Flüchtlinge in bestimmten Orten ist zu beachten, dass diese nur nachgelagert greifen sollte. Hat ein Asylberechtigter bspw. in Wien eine Arbeitsstelle in Aussicht, so wird man ihn sicher nicht weiterhin an einen anderen Ort ohne diese Perspektive auf Arbeit binden. Hilfreich könnten auch Ansätze wie in Wien sein, wo bewusst geförderten Wohnraum nach einem Wartelistenprinzip zunächst an Personen vergeben werden, die schon länger in Wien ansässig sind und ebenfalls auf leistbaren Wohnraum angewiesen sind. Abbildung 44 skizziert mögliche Maßnahmen zur Vorbeugung der gesellschaftlichen Segregation:

Abbildung 44: Maßnahmen zur Vorbeugung einer Ghettoisierung



Quelle: Eigene Darstellung.

Mit Hilfe durchdachter Konzepte zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften kann einer räumlichen Isolation der Asylwerber aktiv entgegengesteuert werden. Die Wohnkonzepte müssen auf die spezifischen Nutzer angepasst werden und deren Bedürfnissen – mit dem Ziel, die Integration und das Zusammenleben von einheimischer und ausländischer Bevölkerung zu fördern - entsprechen. Wichtige Schwerpunkte bei diesen Wohnkonzepten liegen auf der Vermeidung einer zu geringen Wohnqualität und einer zu hohen Konzentration an Asylwerbern auf begrenztem Raum.

Durchmischung von Asylwerbern mit anderen Zielgruppen

Ein weiterer Schritt zu einer erfolgreichen Integration von Asylwerbern kann durch die Durchmischung mit anderen Zielgruppen erfolgen. Nutzer mit ähnlichen Bedürfnissen und Asylwerber könnten in einem Gebäude zusammenleben, so z.B. junge Flüchtlinge mit Studenten oder auch junge Flüchtlinge mit älteren Personen zur gegenseitigen Fürsorge. Diese Durchmischung könnte die kulturellen und sprachlichen Barrieren verringern und die Asylwerber zunehmend in die Gesellschaft integrieren.¹⁸³ Eine Diversifikation der Bewohner beugt zusätzlich einer Ghettoisierung vor und bringt Personen aus den unterschiedlichsten Sozialgefügen zusammen. Die Immobilienbranche kennt die lokal wirkenden Nachfragegruppen am besten, weshalb eine gemeinsame Entwicklung von langfristigen und tragfähigen Lösungen sinnvoll erscheint.

¹⁸³ Europäisches Forum Alpbach, 2015, S. 33.

Bei der Durchmischung und auch bei der Aufteilung von Asylwerbern sind diverse Aspekte zu berücksichtigen wie bspw. Flüchtlinge aus rivalisierenden Staaten oder Gruppen, unterschiedliche Religionen etc. Trotz bestehender potenzieller Probleme wird eine Trennung bei der Unterbringung nach Herkunftsländern, Religionszugehörigkeit oder Ethnie von Experten nach herrschender Meinung abgelehnt.¹⁸⁴ Vielmehr sollte es zur Verbesserung der Integration und des gegenseitigen Verständnisses eine Erhöhung der Sozialarbeiter pro Unterkunft geben.¹⁸⁵ Kritiker sehen die Gründe für Konflikte innerhalb einer Unterkunft eher in der Unterkunft selbst, als in der Religion oder Herkunft der Flüchtlinge. Oft bemängelt wird, dass zu wenig Raum für Privatsphäre in den Gemeinschaftsunterkünften vorhanden ist. Zur Konfliktbewältigung wäre es sinnvoll den Konflikt, welcher den Fluchtgrund darstellt, mit den Asylwerbern gemeinsam aufzuarbeiten und somit das Konfliktpotenzial zu drücken.¹⁸⁶

Da der Großteil der Asylwerber aus islamisch geprägten Länder stammt, sind auch Flächen für die Ausübung der Religion zu berücksichtigen (z.B. Gebetsflächen). Die Immobilien- und Bauwirtschaft kann hier den Fokus auf sinnvolle modular nutzbare Raumkonzepte legen, die nach den individuellen Bedürfnissen genutzt werden können.

Mobilisierung von Unterkünften und Transparenz

Ein erleichterter und v.a. schnellerer Zugang zu leistbaren Wohnungen würde die Wohnraumsuche beschleunigen. Werden Asylberechtigte nicht nur vorrangig in Ballungsräumen untergebracht, sondern auch in ländlicheren Gebieten, wo ggf. mehr leistbare Wohnungen verfügbar sind, kann der Zugang zu bezahlbaren Wohnraum erleichtert werden und reduziert das Problem der Ghettoisierung (aber: eine gute infrastrukturelle Anbindung sollte vorhanden sein). Durch eine Mobilisierung von privaten Unterkünften können Asylberechtigten zusätzlich leistbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus kann durch die Unterbringung in Privathaushalten die Integration ebenfalls forciert werden.¹⁸⁷

Es existieren bereits diverse Plattformen, bei denen private Vermieter sich bzgl. des Angebotes von Wohnraum für Flüchtlinge und auch Asylberechtigte registrieren können. Hierzu zählen:

- www.fluechtlinge-willkommen.at
- www.asylwohnung.at
- www.helfenwiewir.at

Eine zielführende Idee wäre es auch, die verschiedenen Immobilienplattformen zur Vermarktung von leistbaren Mietwohnungen bewusst in die Pflicht zu nehmen und die Transparenz für anerkannte Flüchtlinge gezielt zu erhöhen.

6.1.3 Betreuungssituation der Asylwerber und Flüchtlinge vor Ort

Die Betreuung der Flüchtlingsunterkünfte übernimmt in vielen Fällen der Bund, das Land, die Gemeinde oder soziale Einrichtungen. Dritte können die Betreuung ebenfalls ausführen, wenn sie vom Land beauftragt wurden und einen Betreuungsvertrag abgeschlossen haben. In Kapitel 2.3.3 wurden bereits die Leistungen und Inhalte der Grundversorgung gemäß Grundver-

¹⁸⁴ Vgl. www.tagesschau.de, 2015.

¹⁸⁵ Vgl. www.tagesschau.de, 2015.

¹⁸⁶ Vgl. www.tagesschau.de, 2015.

¹⁸⁷ Vgl. Faßmann et al., 2015, S. 19 ff.

sorgungsvereinbarung Artikel 9 skizziert. Zur Schaffung integrativen Wohnraumes für Asylwerber sind diverse Aspekte zu berücksichtigen, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen und die Integration fördern.

Grundsätzlich ist die Verwaltung von Flüchtlingsunterkünften wesentlich umfangreicher als jene von normalen Wohngebäuden.

Computerunterstützte Verwaltung von Flüchtlingsunterkünften

Für die Verwaltung von Flüchtlingsunterkünften wäre die Einführung einer entsprechenden, bundesweiten Software ein erwägenswerter Schritt, mit dem Ziel, die Verwaltung zu vereinfachen, bundesweit gleiche Standards zu schaffen und die Erfassung der Flüchtlinge zu unterstützen. Die Immobilienwirtschaft hat diverse Lösungen für allgemeine Verwaltungsprogramme für Objekte, die ggf. entsprechende Erweiterungen bei der Software erfahren könnten.

Im Rahmen der erweiterten Verwaltungsaufgaben der Unterkünfte könnten folgende Bereiche mittels einer Software erfasst, koordiniert und kontrolliert werden:

- Objektbezogene Bereiche:
 - Daten zur Unterkunft (Kapazität, Belegungsplanung)
 - Zutrittskontrolle
 - Materialverwaltung
 - Steuerung der Haustechnik
 - Bewirtschaftungskostenabrechnung
 - Abrechnung mit Land/Bund
- Personenbezogene Bereiche:
 - Flüchtlingserfassung / -registrierung
 - Statuserfassung des Asylverfahrens (ggf. inklusive Hinterlegung der Dokumente)
 - Erfassung der Aufnahme und Entlassung von Asylwerbern
 - Essensausgabe
 - Wäschereiservice
 - medizinische Untersuchungen
 - Taschengeldausgabe

Konzepte zur erfolgreichen Betreuung in Flüchtlingsunterkünften

In einem Betreuungskonzept soll festgehalten werden, wie und in welchem Umfang die Leistungen der Betreuung erbracht werden. Ein solcher Rahmen ist essentiell, um Flüchtlinge in die Gemeinschaft zu integrieren, ihre Bedürfnisse zu wahren und ihre Eigenständigkeit herzustellen.

Je nach Art der Unterkunft, der Notwendigkeit der Betreuung und Art der unterzubringenden Personen erfolgt die Gestaltung des Betreuungskonzeptes. Wichtiger Inhalt ist die Verantwortung der Bewohner für die Liegenschaften. Handlungsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug sind u.a. Mülltrennung, Umgang mit Heizung- und Sanitäreinrichtungen, Vermeidung von Vandalismus, Einhaltung der Ruhezeiten etc. Diese Wertevorstellungen müssen den Asylwerbern vermittelt werden, um so ein Verantwortungsbewusstsein für das eigene Nutzerverhalten zu entwickeln und das Zusammenleben zu erleichtern.

Hausverwaltungen als steuerndes Organ

Für Hausverwaltungen ist es hilfreich gemeinsam mit erfahrenen Experten, wie z.B. Betreuern der Bundes- und Landesstellen oder Mitarbeitern karitativer Organisationen, eine individuelle

Hausordnung für die jeweilige Unterkunft zu erstellen. Diese sollte in den gängigsten in Asylunterkünften gesprochenen Sprachen ausgefertigt werden und im wesentlichen folgende Punkte beinhalten:

- Nachtruhezeit,
- Rauchverbot,
- Betreten des Hauses/Übernachtungen von hausfremden Personen,
- Einhaltung des von der Betreibergesellschaft ausgehängten Mülltrennungsplanes,
- Einhaltung des ausgehängten Putzplanes zur Einhaltung der Hygienestandards,
- Bürozeiten der für die Betreuung zuständigen Mitarbeiter,

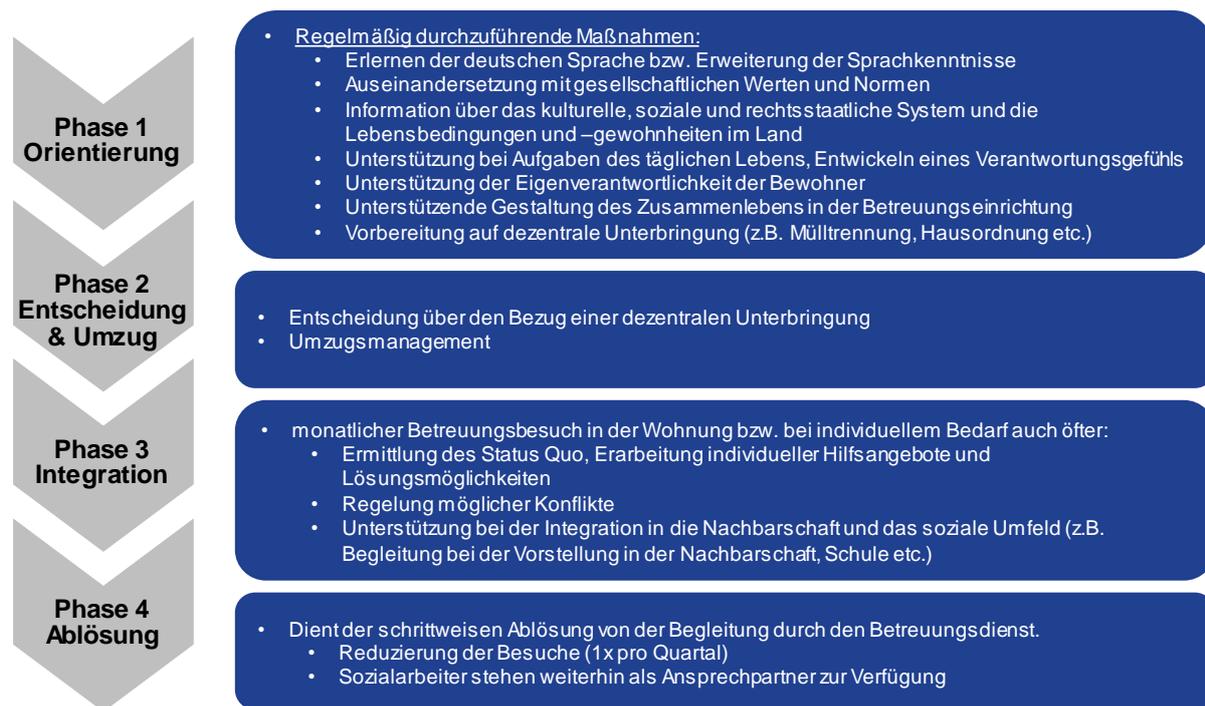
Speziell bei Gemeinschaftsunterkünften in denen Asylwerber während des Asylverfahrens untergebracht sind wird das Verwaltungsorgan mit einem höheren Aufwand, als in Unterkünften für anerkannte Flüchtlinge, konfrontiert sein. Dies resultiert zu einem großen Teil aus der kurzfristigen Unterbringung der Asylwerber. Das Informationsmanagement im Rahmen der Verwaltungsaufgaben seitens der Betreiber ist daher von zentraler Bedeutung. Die Verwaltungsaufgaben können je nach Konzept der Unterkunft variieren. So fällt bei einer Unterbringung mit Vollversorgung auch die Bewirtung oder zumindest die Organisation der Mahlzeiten für die Asylwerber in den Aufgabenbereich der Verwaltung.

Im Gegensatz dazu beschränkt sich die Verwaltung von Unterkünften für anerkannte Flüchtlinge auf die gesetzlichen Pflichten eines Hausverwalters (§ 1096 ABGB, §§ 6, 10 MRG, § 20 WEG). Um jedoch ein integratives Zusammenleben zu forcieren, sollten die Verwaltungstätigkeiten über die gesetzlichen Pflichten hinausgehen und sich bspw. an dem in Kapitel 7.3.4 genannten Best Practice Beispiel orientieren.

Als Beispiel wird im Folgenden das vorbildliche Betreuungskonzept des *Caritasverbandes Lünen – Selm – Werne e.V.* skizziert. Dieses besteht aus den in Abbildung 45 dargestellten vier Phasen:¹⁸⁸

¹⁸⁸ Stadt Lünen, 2016, S. 10 ff.

Abbildung 45: Betreuungskonzept zur Integration von Asylberechtigten in die Gesellschaft



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Lünen, 2016.

Dieses exemplarische Konzept skizziert eine sinnvolle Leitlinie zur Eingliederung von Flüchtlingen bzw. Asylberechtigten und für den Integrationsprozess, beginnend bei der zentralen bis zu einer dezentralen Unterbringung.

6.2 Wirtschaftliche und finanzielle Betrachtungsebene

Nachfolgend werden Aspekte und Ansatzpunkte zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierung von Projektvorhaben zur Unterbringung von Asylwerbern und Asylberechtigten behandelt.

6.2.1 Ansatzpunkte zur Einbindung von Immobilieninvestoren

Aus bau- und immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die finanzielle Perspektive von besonderer Relevanz, da für private Investoren die Wirtschaftlichkeit eines Neubau- oder Bestandprojektes wesentlich ist. Es zeugt von Altruismus, wenn viele Menschen ihre leerstehenden Wohnungen gegebenenfalls sogar kostenlos zur Verfügung stellen. Andererseits darf man jedoch nicht ignorieren, dass große Teile der Bevölkerung Immobilienanlagen zur Altersversorgung erworben haben und somit auf Erlöse aus diesen Investments angewiesen sind. Selbiges gilt für gewerbliche Immobiliengesellschaften die ihren Anlegern verpflichtet sind. Somit darf es in Bezug auf private Immobilieneigentümer nicht anrühlich sein, wenn diese auch mit Flüchtlingsunterkünften Renditen auf ihr gebundenes Kapital erzielen wollen (bzw. sogar müssen).

Wohnraum für Flüchtlinge wird derzeit noch vorrangig vom Bund oder den Ländern bereitgestellt. Flüchtlingsunterkünfte könnten jedoch auch ein wirtschaftlich sinnvolles Betätigungsfeld privater Investoren oder gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften darstellen. Auch kann der Staat auf Dauer einer hohen Nachfrage nur schwer oder in nicht ausreichender Form nachkommen, weshalb die Einbindung geeigneter Partner aus der Immobilienwirtschaft als sinnvoll zu erachten ist. Die Unterkünfte werden an staatliche Institutionen, NGO's oder Betreiberge-

sellschaften oder direkt an die Flüchtlinge vermietet oder der Investor kann bei einem weiterführenden Engagement auch mittels Betreibervertrag alle Tätigkeiten, also Unterbringung und Versorgung, durchführen.

Modell einer organisierten Unterbringung

Nachfolgend wird kurz das Modell der organisierten Unterbringung skizziert. Grundsätzlich ist es wichtig zu unterscheiden wer der Eigentümer der Unterkunft ist und wer mit dem operativen Betrieb der Einrichtung betraut ist (vgl. Kapitel. 2.3.3). In der Vergangenheit war diese Frage nicht von zentraler Bedeutung, da sich im Regelfall die Gemeinschaftsunterkunft im Eigentum der öffentlichen Hand befand und auch von dieser betrieben wurde. Alternativ wurde ein privater Betreiber beauftragt, sich um die Verpflegung, soziale Betreuung oder auch die Bewachung des Objekts zu kümmern. Aufgrund der hohen Zahl an Flüchtlingen ergibt sich nun jedoch eine gesteigerte Nachfrage nach dem Aus- und Aufbau von neuen Gemeinschaftsunterkünften. Als Folge treten vermehrt private Eigentümer oder professionelle Immobilieninvestoren auf dem Markt auf, welche neue Flächen entwickeln und den Ländern bzw. NGO's zur Vermietung anbieten.¹⁸⁹

Folgende Alternativen der Bereitstellung existieren aus Sicht der Immobilienwirtschaft:

- Vermietung bestehender Objekte (Adaptierung auf Kosten des Mieters),
- Vermietung neuer Objekte,
- Vermietung von Objekten auf fremden Grund,
- Errichtung neuer Objekte (nutzerspezifisch) und Verkauf,
- Errichtung und Eigenbetrieb von Objekten.

Potenzielle Mietinteressenten sind:

- das jeweilige Bundesland in welchem die Unterkunft errichtet wurde,
- Betreibergesellschaften von Flüchtlingsunterkünften,
- NGO's (aus wirtschaftlichen Gründen meistens nur an Unterkünften mit Kapazitätsmöglichkeiten größer gleich 20¹⁹⁰),
- direkte Vermietung an Asylwerber oder bei Folgenutzung an anerkannte Flüchtlinge.

Bei der Vermietung von geförderten bzw. leistbaren Wohnungen an anerkannte Flüchtlinge gelten dieselben Vergaberegeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. der länderspezifischen Wohnbauförderungsgesetze. Auf diese Aspekte wird hier nicht weiter eingegangen.

6.2.2 Wirtschaftlichkeit von Betreiber- und Mietverträgen

In der Folge wird wiederum nur auf Gemeinschaftsunterkünfte eingegangen. Während bei der reinen Vermietung eines Objektes keine wirtschaftlichen Risiken außer den Risiken der Nutzungsüberlassung eingegangen werden, übernimmt der Eigentümer bei Abschluss eines Betreibervertrages hingegen auch das Unterbringungs- und Versorgungsrisiko. Hierbei muss wie in Kapitel 2.3.3. beschrieben zwischen Selbst- und Vollversorgung differenziert werden.

Vergütungsstruktur der Betreiberverträge

Auf Grundlage von Betreiberverträgen werden in der Regel bei Vollversorgung ca. 21 Euro pro untergebrachter Person pro Tag vergütet, was auf den ersten Blick sehr attraktiv erscheinen

¹⁸⁹ Vgl. Caritas, 2014, S. 1 ff.

¹⁹⁰ Vgl. Caritas, 2014, S. 1 ff.

mag. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der private Investor mit dieser Pauschale neben der „Miete“, wie eingangs erwähnt, auch alle anfallenden Betriebskosten, Kosten bezüglich Betreuung und Sicherheit abdecken muss. Die Kosten einer Gemeinschaftsunterkunft liegen somit tendenziell über den Kosten einer reinen Wohnungsvermietung.¹⁹¹ Im Zuge der Selbstversorgung erhält der Quartiersbetreiber hingegen lediglich 12 Euro pro Asylwerber und Tag. In diesem Betrag sind die Kosten für die Unterbringung und alle weiteren Nebenkosten enthalten. Folgende Nebenkosten können exemplarisch auftreten:¹⁹²

- Strom,
- Wasser,
- Steuer,
- Versicherung,
- TV Gebühren,
- Heizung,
- Reinigungsmittel und-geräte,
- Betreuungspersonal (ab einer Größe von 50 Personen muss eine Betreuungsperson rund um die Uhr vor Ort sein)
- Verursachte Schäden (Haftungsansprüche gegenüber Bund und Land regeln).

Selbstversorgung – 12 Euro pro Tag und Person für Betreiber

Bei der reinen Selbstversorgung ergeben sich im Vergleich zum gewöhnlichen Mietvertrag folgende Unterschiede:

- Bezahlung nur nach tatsächlicher Belegung im Gegensatz zum pauschalen Hauptmietzins bei gewöhnlicher Vermietung,
- Keine separate Abrechnung der Bewirtschaftungskosten möglich,
- Eventuelle Bereitstellung von Personal.

Bei einer Belegung mit den Anforderungen gemäß der staatlich vorgegebenen Mindeststandards sind acht m² für eine Person und je weiterer Person vier m² je Zimmer notwendig.¹⁹³ Je Asylwerber werden somit ca. 360 Euro pro Monat erstattet. Hiervon müssen jedoch neben den Betriebskosten auch die anteiligen Allgemeinflächen und ggf. Personal finanziert werden. Dies wirkt auf den ersten Blick finanziell sehr attraktiv. Jedoch muss bedacht werden, dass sich die tatsächlichen Mieteinnahmen wie zuvor bereits beschrieben nach der effektiven Belegung richten und deswegen ein hohes kalkulatorisches Risiko getragen werden muss (wenn keine garantierte (Mindest-)Belegung ausgehandelt wurde).

Betreiber brauchen Erfahrung

Potenzielle negative Implikationen ergeben sich durch eine tagesbezogene Abrechnung im Vergleich zur Vermietung auf Quadratmeterbasis da falsche Anreize für private Investoren gesetzt werden, und in Folge dessen ggf. hohe Belegungsquoten zur Erlösoptimierung angestrebt werden. Als Folge steht den Asylbewerbern weniger persönlicher Raum zur Verfügung, was wiederum nicht im Einklang mit den Zielen einer integrativen Unterbringung steht.

Wesentlich für die erfolgreiche Integration ist ein professioneller Betreiber, welcher langjährige Erfahrung in diesem Sektor der Unterbringung vorweisen kann. Dies ist auch im Fall der reinen

¹⁹¹ Vgl. Edlauer, 2016.

¹⁹² Vgl. www.soziales.steiermark.at, 2016.

¹⁹³ Vgl. Österreichischer Gemeindebund, 2015a.

Vermietung von Relevanz. Probleme mit dem Betrieb der Unterkunft fallen unvermeidlich auch auf den Eigentümer zurück.

Finanzierungsmöglichkeiten

Für die Bereitstellung von Unterkünften für Asylwerber durch private Investoren ist es auch notwendig, die Finanzierungsmöglichkeit mit Fremdkapital für Teile des Investments oder zumindest die Adaptierungskosten (wenn diese vom Vermieter zu tragen sind) sicherzustellen. Für Immobilieninvestoren sind Beleihungshöhen von ca. 70% des Gesamtwertes marktüblich. Ähnlich wie bei „normalen“ Projekten wird die finanzierende Bank Wert auf einen durchgängigen Businessplan legen. Mit Hilfe der fest vereinbarten Mietzahlungen ist es möglich einen langfristigen Investitions- und Cash-Flow-Plan auszuarbeiten.¹⁹⁴ Bisher haben österreichische Banken mit der Finanzierung derartiger Immobilien noch wenig Erfahrung. Über Sonderfinanzierungsformen einzelner Banken für Projekte mit Asylbezug gibt es derzeit keine Informationen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Investoren neben den Möglichkeiten des geförderten Wohnbaus oder ggf. der WBIB auf eine reguläre Immobilienfinanzierung zurückgreifen müssen. Essentiell für die Finanzierungsfrage ist aus Sicht der Investoren die Lage der Unterkunft, eine ausreichende Laufzeit, das Betreiberkonzept während der Erstnutzung und die Möglichkeit einer Folgenutzung des Objektes sowie eine feste Miete bzw. garantierte (Mindest-)Belegungsquote.

6.3 Mietvertragliche Gestaltung

Im Folgenden werden mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten skizziert und kurz erläutert.

6.3.1 Mietvertragliche Gestaltung bei privater Vermietung

Grundsätzlich kann die private Form der Vermietung mit einem üblichen vergebürhten Mietvertrag zwischen Asylwerber und Vermieter durchgeführt werden (vgl. Kapitel 2). Zu erwähnen ist, dass das österreichische Mietrechtsgesetz auch bei der Vermietung an Asylwerber greift, da dieses sich nach dem Objekt richtet und nicht nach dem Mieter. Bei direkter Vermietung an Asylwerber in der Grundversorgung wird ein Mietzuschuss in Höhe von 150 Euro pro Monat vergütet.¹⁹⁵ Privat untergebrachte Asylwerber erhalten den Mietzuschuss jedoch nur, wenn sie nachweisen können, dass sie den Mietzahlungspflichten tatsächlich nachkommen (Nachweispflicht gegenüber dem zuständigen Land).¹⁹⁶

Die begrenzten finanziellen Mittel eines Asylwerbers führen zwangsläufig dazu, dass nicht jeder Wohnraum leistbar ist, weshalb bestimmte private Angebote nur für anerkannte Flüchtlinge mit dem Bezug der Mindestsicherung attraktiv sind.

6.3.2 Mietvertragliche Gestaltung bei gewerblicher Vermietung

Gegenüber der privaten Vermietung an Asylwerber handelt es sich bei Gemeinschaftsunterkünften um gewerbliche Vermietungen. Gewerbliche Verträge haben eine größere Gestaltungsfreiheit und können zahlreiche Individualvereinbarungen enthalten. Umso wichtiger ist eine genaue Prüfung der Vertragsgrundlagen.

¹⁹⁴ Vgl. Aengevelt, 2015.

¹⁹⁵ Vgl. Grundversorgungsvereinbarung – Art. 15a B-VG, 2016 (11.04.2016), Art. 9.

¹⁹⁶ Vgl. Grundversorgungsvereinbarung – Art. 15a B-VG, 2016 (11.04.2016), Art. 9.

Als Vorschlag werden exemplarisch folgende Bestandteile und Elemente für einen Mietvertrag aufgelistet, diese müssen dann individuell mit dem Bund, den Bundesländern, NGO's oder Betreibergesellschaften ausverhandelt werden:

- Laufzeit von 10+Jahren,
- Keine vorzeitige Kündigungsklausel seitens des Mieters,
- Pauschale Miete, welche unabhängig von der Anzahl der untergebrachten Personen ist oder garantierte (Mindest-)Belegung,
- Aufgrund der erhöhten Abnutzung sollte ein Triple-Net Mietvertrag abgeschlossen werden (d.h. die Instandhaltung erfolgt weitgehend durch den Mieter),
- Haftfreistellungen für öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Vorgaben, etc. (im Rahmen einer Individualvereinbarung möglich und muss auch bei mehreren Objekten immer individuell ausgehandelt werden, da ansonsten die Gefahr droht, dass der Haftungsausschluss als Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen werden kann und somit unwirksam wird),
- Haftungsansprüche für durch die Bewohner der Unterkunft verursachte Schäden,
- Rückbauverpflichtungen (bei geplanten Umbauten),
- Klare Regelung zur Aufteilung laufender Kosten.

Um im Zuge einer gewerblichen Mietvertragsgestaltung neben den vorgenannten Aspekten auch die wesentlichen Kernvertragsbestandteile zu berücksichtigen, werden diese nachfolgend in einer Checkliste festgehalten:¹⁹⁷

- Mietzweck (zutreffende öffentlich-rechtliche Begriffe wählen),
- Mietgegenstand,
 - Beschreibung des Ursprungszustands (Fotodokumentation)
 - Vereinbarte Beschaffenheit ist gleich dem Ist-Zustand
 - Besichtigungstermine bzw. Betretungsrecht vereinbaren
 - Regelung über Möblierung
- Bauliche Maßnahmen durch Vermieter und Mieter,
- Genehmigungsbeschaffung (Mieter vs. Vermieter),
- Benutzung des Mietgegenstands (Umgang, Betreiberpflicht, öffentliche Sicherheit, Wach- und Sicherheitsdienst etc.),
- Miete,
 - Art der Miete
 - Höchstbelegungszahl
 - Indexierung
 - Umsatzsteuer
- Nebenkosten und Umlagefähigkeit (Außenraum vs. Innenraum),
- Versicherungen Vermieter (All-Risk-Versicherung, Mietausfallversicherung etc.) und Versicherung Mieter (Einrichtung und Inventar),
- Haftungsausschlüsse.

Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Aspekte muss selbstverständlich fallbezogen verhandelt werden.

¹⁹⁷ Vgl. Wienhues und Müller, 2016, S. 26 ff.

Die Mietzahlungen werden direkt von Bund, Land, Betreibergesellschaften oder NGO's geleistet, je nachdem welches dieser Organe als Mieter der Unterkunft auftritt. Daher kann das Wagnis eines Mitausfalls, explizit bei Bund und Land, als sehr gering angesehen werden.

Die Ansprechpartner für die Vermietung einer Unterkunft unterscheiden sich je nach Kapazität des Objektes. Bei einer Kapazität von über 100 Personen wird empfohlen direkt das *Bundesministerium für Inneres* zu kontaktieren. Für unter 100 Personen sind prädestinierte Ansprechpartner die jeweiligen Grundversorgungsstellen der Bundesländer oder die betroffene Gemeinde selbst. Die Grundversorgungsstellen bzw. definierten Mieter tauschen sich in der Folge direkt mit den jeweiligen Gemeinden über die geplanten Unterkünfte aus und klären alle Formalitäten sowie die sinnvolle Dimensionierung (Stichwort: Gemeindeschlüssel) ab. Der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Kontaktdaten der Grundversorgungsstellen zu entnehmen.

Abbildung 46: Kontaktdaten der Grundversorgungsstellen

Bundesland	Anschrift	E-Mail	Telefon
Burgenland	Europaplatz 1 7000 Eisenstadt	post.soziales@bgld.gv.at	02682/600-2331
Kärnten	Hasnerstraße 8 9020 Klagenfurt am Wörthersee	post.flw@ktn.gv.at	050536/10888
Niederösterreich	Landhausplatz 1 3109 St. Pölten	post.iwv2fluechtlingshilfe@noel.gv.at	02742/900512994
Oberösterreich	Bahnhofplatz 1 4021 Linz	gvs.so.post@ooe.gv.at	0732/772015231
Salzburg	Fanny-v-Lehnert-Straße 1 5020 Salzburg	grundversorgung@salzburg.gv.at	0662/80423550
Steiermark	Dietrichsteinplatz 15 8010 Graz	abt11-lfb@stmk.gv.at	0800/800262
Tirol	Sterzinger Straße 1 6020 Innsbruck	office@tsd.gv.at	0512/214401143
Vorarlberg	Landhaus 6900 Bregenz	grundversorgung@vorarlberg.at	05574/51146005
Wien	Guglgasse 7-9 1030 Wien	post-gvs@fsw.at	01/2452499

Quelle: Eigene Auskunft Hasler, Büro Flüchtlingskoordinator Dr. Konrad 2016.

6.4 Drittverwendungsfähigkeit bzw. Zweitnutzung

Eine Drittverwendungsfähigkeit ist gerade mit Blick auf Regionen mit hohem Siedlungsdruck und Bedarf an Wohnraum von Relevanz.

6.4.1 Vorbemerkungen zu Potenzialen und Grenzen der Zweitnutzung

Die Drittverwendungsfähigkeit muss je nach Art der Flüchtlingsunterkunft differenziert betrachtet werden. Bei vorübergehenden Betreuungseinrichtungen die für Zwecke der Grundversorgung umgenutzt wurden entfällt oft eine mögliche Zweitnutzung, da die Gebäude nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wieder in ihren ursprünglichen Zustand rückgeführt werden müssen. Andere Gemeinschaftsunterkünfte können grundsätzlich einer Zweitnutzung zugeführt werden. Holzhäuser für Flüchtlingsunterkünfte werden eher mit geringem Standard gebaut. Die Ausstattungsqualität kann im Rahmen einer Zweitnutzung durch Umbaumaßnahmen erhöht werden und Holzhäuser könnten bspw. als Wohnungen zweitgenutzt werden. Von einer Umnutzung gänzlich ausgenommen sind Zelte, Containerbauten und Traglufthallen, die nach Wegfall des Bedarfs abgebaut und ggf. verkauft oder eingelagert werden. Grundsätzlich bietet die Realisierung von neuen Unterkünften und deren Zweitnutzung in der Zukunft Vorteile der

städtebaulichen Entwicklung und der gezielten Angebotsschaffung, speziell in angespannten Wohnungsmärkten.

Gemeinschaftsunterkünfte eignen sich, wie bereits erwähnt, besonders für dauerhafte wohnwirtschaftliche Zwecke oder für die vorübergehende Beherbergung. Hierfür sind je nach Objekt, Grundriss und Abnutzung geringfügige bis mittlere Adaptierungen und Renovierungsmaßnahmen nötig. Mögliche Maßnahmen können das Einreißen von Wänden (um größere Wohneinheiten zu schaffen), die Einrichtung von zusätzlichen Bädern oder Oberflächenerneuerungen (z.B. der Wände, Böden, Türen etc.) sein. Auch die gemeinschaftlichen Flächen wie bspw. Aufenthaltsräume bieten im Rahmen der Drittverwendung ein hohes Umnutzungspotenzial.

Bund und Länder haben bereits vielfältige verfahrens- und bautechnische Erleichterungen für die rasche Schaffung eines in Qualität und Quantität angemessenen Angebotes an Gemeinschaftsunterkünften geschaffen (vgl. Kapitel 5). Es liegt auf der Hand, dass bei einer späteren Zuführung dieser temporären Unterkünfte zu dauerhaften Nutzungen die dafür jeweils definierten Anforderungen in Bezug auf Widmung, Standfestigkeit, Sicherheit etc. eingehalten werden müssen. Diese Tatsache schränkt den Rahmen möglicher Folgenutzungen in der Praxis ein, eröffnet jedoch auch den Raum zu Diskussionen für eine sinnvolle bzw. partielle Novellierung einzelner historisch gewachsener Vorschriften und Anforderungen.

Im anschließenden Kapitel werden folgende Zweitnutzungen in baurechtlicher Hinsicht eingeordnet:

- Wohnbau
- sozialer Wohnbau
- studentisches Wohnen
- Boardinghouse

Eine Zweitnutzung als Unterkünfte für wohnungslose bzw. obdachlose Menschen kann zusätzlich angedacht werden. Jedoch bezieht sich diese Nutzung eher auf kommunale Aufgabengebiete, welche aus Sicht von privatwirtschaftlichen Akteuren als konzeptionelle Zweitnutzung keine Relevanz darstellen.

6.4.2 Baurechtliche Einordnung der Zweitnutzung

Hinsichtlich der geltenden rechtlichen Vorschriften ist zu prüfen, ob eine Zweitnutzung überhaupt zulässig ist und ob ein bestehendes Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden darf. Grundsätzlich ist eine Änderung des Verwendungszwecks – je nach dem Ausmaß der Umbaumaßnahmen und Art der nachfolgenden Nutzung - gemäß der jeweiligen Gesetzeslage der Bundesländer entweder bewilligungs- oder anzeigepflichtig.

Wie obenstehend beschrieben kann die Zweitnutzung in Wohnbau, sozialen Wohnbau (berücksichtigt, wenn geförderter Wohnbau explizit erwähnt), Studentenapartments und Boardinghouses eingeteilt werden. Die dafür zulässigen Widmungskategorien sind Wohnungen und Beherbergungsbetriebe und im Rahmen der Gesetze zu prüfen. In den folgenden Abbildungen wird dargestellt, in welchen Widmungskategorien eine Erstnutzung und Zweitnutzung zulässig (grün) und nicht zulässig (rot) ist. Dies dient als Grundlage der Flächensuche hinsichtlich der gewünschten bzw. geforderten Nutzung. Wichtig ist, dass geprüft wird, ob die Bauten der Zweitnutzung städtebaulich zulässig und machbar sind. Die Gesetze können aufgrund der teilweise unklaren bzw. nicht spezifischen Formulierung in unterschiedlicher Art und Weise ausgelegt werden. Bei den folgenden Grafiken ist daher zu beachten, dass eine individuelle baurechtliche Prüfung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens unerlässlich ist. Eventuell

ergibt sich aufgrund dessen eine abweichende baurechtliche Einordnung der Zweitnutzung. Im Widmungsgebiet für Zweit- oder Ferienwohnungen sind nur Gebäude für die Befriedigung eines nicht ganzjährigen Wohnbedarfs zulässig. Dies gilt es ebenfalls zu beachten.

Nachfolgend ein länderspezifischer Überblick:

Burgenland

Abbildung 47: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung im Burgenland

Widmung gemäß Burgenländischem RPG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungs- betriebs
Bauland § 14							
Wohngebiet							
Dorfgebiet							
Geschäftsgebiet							
Industriegebiet							
Betriebsgebiet							
gemischtes Baugebiet							
Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen							
Sondergebiet							
Baugebiet für förderbaren Wohnbau							
Verkehrsflächen § 15							
Grünflächen § 16							
Vorbehaltsflächen § 17							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969, 2016 (12.02.2016).

Eine Drittverwendungsmöglichkeit i.S. einer Wohnnutzung ist im Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet und im gemischten Baugebiet zulässig. Geförderte Wohnungen sind darüber hinaus im Baugebiet für förderbaren Wohnbau möglich. Boardinghouses i.S. eines Beherbergungsbetriebs sind im Dorfgebiet, Geschäftsgebiet und im Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen möglich.

Kärnten

Abbildung 48: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Kärnten

Widmung gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungs- betriebs
Bauland § 3							
Dorfgebiet							
Wohngebiet							
Kurgebiet							
Gewerbegebiet							
Geschäftsgebiet							
Industriegebiet							
Sondergebiet							
Grünland § 5							
Verkehrsflächen § 6							
Vorbehaltsflächen § 7							
Sonderwidmung § 8							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, 2016 (12.02.2016).

Eine Zweitnutzung als Wohngebäude ist im Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet und im Sonderwidmungsgebiet möglich. Weiters werden Flächen gemäß § 7 für förderbaren Wohnbau vorbehalten.

Im Dorfgebiet, Kurgebiet und im Sonderwidmungsgebiet sind Boardinghouses i.S. von Beherbergungsbetrieben zulässig.

Niederösterreich

Abbildung 49: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Niederösterreich

Widmung gemäß NÖ ROG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Bauland § 16							
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Kerngebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Betriebsgebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Industriegebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Agrargebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Sondergebiet	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Verkehrsflächen § 19	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Grünland § 20	Nicht zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Vorbehaltsflächen § 22	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014, 2016 (12.02.2016).

Eine Zweitnutzung i.S. von Wohnnutzung ist im Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (jedoch max. nur 4 Einheiten pro Grundstück) und in Gebieten für erhaltenswerte Ortsstrukturen (unter best. Voraussetzungen) möglich. Eine Wohnnutzung im Grünland kann nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden.

Beherbergungsbetriebe sind nur in Sondergebieten und im Grünland i.S. einer Privatzimmervermietung von max. 10 Betten von Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig. Gemeinschaftsunterkünfte weisen i.d.R. mehr als 10 Schlafstätten auf, wodurch eine Zweitnutzung als Boardinghouse in diesen Widmungen ausgeschlossen werden kann.

Oberösterreich

Abbildung 50: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Oberösterreich

Widmung gemäß Oö. ROG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Vorbehaltsflächen § 19	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Bauland § 22							
Wohngebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Dorfgebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
Kurgebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Zulässig
Kerngebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Nicht zulässig
gemischtes Baugebiet	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Betriebsbaugebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Industriegebiet	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sonderwidmungen im Bauland § 23							
Ländelflächen	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Zweitwohnungsgebiet	Nicht zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig	Zulässig
Gebiet für Geschäftsbauten	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Sondergebiet des Baulandes	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Zulässig
Verkehrsflächen § 29	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Grünland § 30	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994, 2016 (12.02.2016).

Eine Zweitnutzung i.S. einer Wohnnutzung ist im Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, gemischten Baugebiet und im Zweitwohnungsgebiet (unter bestimmten Voraussetzungen) zulässig. Im Grünland ist eine Verwendung von Gebäuden für Wohnzwecke nur bis vier Einheiten erlaubt. Aufgrund der Größe von Gemeinschaftsunterkünften entfällt hier eine Zweitnutzung. In Wohngebieten dürfen förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise gebaut und genutzt werden.

Im Wohngebiet und Dorfgebiet ist die Privatzimmervermietung von max. 10 Betten zulässig, im Grünland sofern eine Beherbergung von Gästen eine häusliche Nebenbeschäftigung in Bestandsbauten der Land- und Forstwirtschaft darstellt. Aufgrund der Größe von Gemeinschaftsunterkünften wird angenommen, dass die Zweitnutzung als Beherbergungsbetrieb die angegebene Bettenanzahl übersteigt und somit unzulässig ist. Boardinghouses i.S. eines Beherbergungsbetriebes dürfen im gemischten Baugebiet verwendet werden.

Salzburg

Abbildung 51: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Salzburg

Widmung gemäß Salzburger ROG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Bauland § 30							
Reines Wohngebiet							
Erweitertes Wohngebiet							
Kerngebiet							
Ländliches Kerngebiet							
Dorfgebiet							
Betriebsgebiet							
Gewerbegebiet							
Industriegebiet							
Zweitwohnungsgebiet							
Gebiet für Handelsgroßbetriebe							
Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe							
Sonderflächen							
Verkehrsflächen § 35							
Grünland § 36							
Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke § 41							
Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau § 42							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, 2016 (12.02.2016).

Eine Zweitnutzung für Wohnen kann in reinem Wohngebiet, erweitertem Wohngebiet, Kerngebiet, ländlichem Kerngebiet, Dorfgebiet, Zweitwohnungsgebiet und im Gebiet für Handelsgroßbetriebe angedacht werden. Für den förderbaren Wohnbau gibt es sogenannte „Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau“.

Gebäude können grundsätzlich nur im Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe als Beherbergungsbetriebe genutzt werden, in den anderen Widmungskategorien wurden diese nicht explizit erwähnt.

Steiermark

Abbildung 52: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in der Steiermark

Widmung gemäß Steiermärkischem ROG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Baugebiet § 30							
reines Wohngebiet							
allgemeines Wohngebiet							
Kerngebiet							
Gewerbegebiet							
Industriegebiet							
Gebiete für Einkaufszentren							
Dorfgebiet							
Kurgebiet							
Erholungsgebiet							
Ferienwohnungsgebiet							
Verkehrsflächen § 32							
Freiland § 33							
Vorbehaltsflächen § 37							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2009, 2016 (12.02.2016).

Eine Drittverwendung i.S. einer Wohnnutzung kann im reinen Wohngebiet, allgemeinen Wohngebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet, Ferienwohnungsgebiet und ggf. im Freiland angestrebt werden. Im Freiland ist nur insofern eine Wohnnutzung zulässig, wenn es sich bei dem Gebiet um Auffüllungsgebiete handelt.

Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet, Erholungsgebiet und im Freiland zulässig. Neu- und Zubauten für Zwecke der Privatzimmervermietung sind im Freiland gemäß Raumordnungsgesetz § 33 Abs. 4 erlaubt.

Tirol

Abbildung 53: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Tirol

Widmung gemäß Tiroler ROG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Bauland							
Wohngebiet § 38							
Gewerbe- und Industriegebiet § 39							
Mischgebiet § 40							
allgemeines Mischgebiet							
Kerngebiet							
Tourismusgebiet							
landwirtschaftliches Mischgebiet							
Freiland § 41							
Sonderflächen § 43							
Sonderflächen für Hofstellen § 44							
Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe § 48							
Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarf § 52							
Vorbehaltsflächen § 52a							
Verkehrsflächen § 53							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, 2016 (12.02.2016).

Eine Wohnnutzung ist im Wohngebiet, Mischgebiet und auf Sonderflächen für Hofstellen zulässig. Im Gebiet „Sonderflächen für Hofstellen“ ist die Nutzung als Ferienwohnung erlaubt. Für geförderte Wohnbauten werden Flächen gemäß § 52a vorbehalten.

Die Zweitnutzung für Boardinghouses i.S. von Beherbergungsbetriebe ist im Wohngebiet, allgemeinen Mischgebiet, Kerngebiet und landwirtschaftlichem Mischgebiet bei mehr als 12 Betten, im Tourismusgebiet und auf Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe möglich. Im Wohngebiet ist die Privatzimmervermietung zulässig.

Vorarlberg

Abbildung 54: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Vorarlberg

Widmungen gemäß Vorarlberger RPG	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Baufläche § 14							
Kerngebiet							
Wohngebiet							
Mischgebiet							
Betriebsgebiet							
Freifläche § 18							
Landwirtschaftsgebiet							
Sondergebiet							
Freihaltegebiet							
Verkehrsfläche § 19							
Vorbehaltsflächen § 20							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Vorarlberger Raumplanungsgesetz 2015, 2016 (12.02.2016).

Zu erwähnen ist, dass in Kerngebieten, Wohngebieten und Mischgebieten grundsätzlich alle Gebäude zulässig sind, „wenn dadurch das Wohnen und der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird“. Somit sind theoretisch alle Gebäude zur Erst- und Zweitnutzung zulässig, es bedarf jedoch einer genauen Prüfung des spezifischen Bauvorhabens. Somit ist eine Zweitnutzung theoretisch im Kerngebiet, Wohngebiet und Mischgebiet sowohl für Wohnungen als auch für Beherbergungsbetriebe möglich.

Wien

Abbildung 55: Baurechtliche Einordnung der Erst- und Zweitnutzung in Wien

Widmungen gemäß Wiener BO	Erstnutzung (Flüchtlingsunterkunft)		Zweitnutzung			Zweitnutzung Boardinghouse	
	i.S.e. Anlage für soziale Zwecke	i.S.e. Wohnnutzung	Wohnnutzung	Sozialer Wohnbau	Studentisches Wohnen	i.S.e. Wohnnutzung	i.S.e. Beherbergungsbetriebs
Gründland § 4 A.							
ländliche Gebiete							
Erholungsgebiete							
Schutzgebiete							
Friedhöfe							
Sondernutzungsgebiete							
Verkehrsbänder § 4 B.							
Bauland § 4 C.							
Wohngebiet							
Gartensiedlungsgebiet							
gemischtes Baugebiet							
Industriegebiet							
Sondergebiete § 4 D.							

■ Nicht zulässig
■ Zulässig

Eigene Darstellung, Quelle: Wiener Bauordnung 1930, 2016 (12.02.2016).

Eine Wohnnutzung ist in Erholungsgebieten, im Wohngebiet und im Gartensiedlungsgebiet zulässig.

Gebäude können lediglich im Wohngebiet als Beherbergungsgebiete einer Zweitnutzung zugeführt werden.

6.4.3 Überblick zu den Konzepten der Zweitnutzung

Im Folgenden werden mögliche Konzepte für Zweitnutzungen kurz beschrieben.

Wohnnutzung

Sind pro Wohneinheit je ein Bad und eine Küche vorhanden sind nur minimale Änderungen vorzunehmen. Bei Fehlen einer Kochgelegenheit sollte die Einrichtung dieser, sofern der Platz

vorhanden ist, angedacht werden. Eine sinnvolle Nutzung der Aufenthaltsräume ist jedoch eine größere Herausforderung. Aufgrund der Qualität und Lage ist vermutlich nur bzw. vorrangig eine Drittverwendung als sozialer Wohnbau realisierbar.

Studentisches Wohnen

Unterkünfte für Studenten ähneln in vielerlei Hinsicht Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge. Es genügt, wenn zumindest eine Kochgelegenheit pro Stockwerk bzw. für mehrere Wohneinheiten gebündelt vorhanden ist. Diese kann aber auch ohne größeren Aufwand in die Allgemeinräumlichkeiten nachträglich eingebaut werden. Aufenthaltsräume können in der ursprünglichen Form als Allgemeinfläche für die bewohnenden Studenten genutzt werden. Die Nachfrage nach Studentenwohnungen ist besonders in den Landeshauptstädten aufgrund der dort angesiedelten Universitäten, hoch. Durch die stetige Zunahme der Studierendenzahlen wird dieser Bedarf auch in Zukunft gegeben sein. Die in Kapitel 7 vorgestellte Zimmergröße, das vorhandene Bad und TV- bzw. SAT-Anschluss gemäß dem exemplarischen Grundriss einer Flüchtlingsunterkunft würden sich gut für Studentenapartments eignen, da diese in der Regel von nur einer Person bewohnt werden und den Ansprüchen von Studenten entsprechen.

Boardinghouse

Eine Umnutzung in ein Boardinghouse kann ebenfalls angedacht werden. Dieser Beherbergungsbetrieb richtet sich v.a. an die Unterbringung von Langzeit-Gästen in städtischer Umgebung. Der angebotene Service kann dabei stark variieren. Adaptierungen sind nur in geringfügigem Maße notwendig, sofern ein Bad pro Wohneinheit vorhanden ist. Aufenthaltsräume können als Speiseraum, Lobby, Fitnessraum etc. genutzt werden. Die Zimmergröße wäre für die Nutzung als Boardinghouse ideal, ebenso – falls vorhanden - das eingebaute Bad pro Wohneinheit.

Sozialer Wohnraum

Wie in Kapitel 3 formuliert ist eine Zweitnutzung in Form von sozialem Wohnraum eine wohnungswirtschaftlich wichtige Lösung und in Bezug auf Konfiguration und Qualität sowie die Lage wohl auch am naheliegendsten. Durch die anhaltend hohe Zuwanderung erhöht sich der Bedarf nach dem ohnehin schon knappen Angebot an sozialverträglichen Wohnungen.

In Bezug auf sozialen Wohnraum müssen geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden, wichtige Aspekte hierfür sind die:

- Erhöhung des Angebots an leistbarem Wohnraum und folglich die Verringerung des Drucks auf den Wohnungsmarkt,
- Unterstützung von begünstigten Personen (z.B. Familien mit geringem Einkommen) mittels Förderungen wie Wohnbeihilfe,
- Schaffung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie
- Entwicklung eines nachhaltigen und tragfähigen Konzeptes, um langfristig leistbares Wohnen zu sichern.

Eine angestrebte Folgenutzung ist im Regelfall mit entsprechenden Adaptierungskosten für den Umbau oder die Sanierung der betroffenen Flächen verbunden. Diese müssen aus Eigen- oder Fremdkapital bzw. entsprechenden Fördermitteln aufgebracht werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für die Zweitnutzung (ebenfalls) eine Wohnbauförderung zu beantragen. Hierbei sind jedoch die Bestimmungen der jeweiligen Wohnbauförderungsge-

setze der Länder zu beachten. Am Beispiel der burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes dürfen pro Wohneinheit nur max. zwei laufende Förderungsdarlehen bestehen. Besteht ein Sanierungsdarlehen kann ein weiteres Darlehen frühestens nach 20 Jahren ab Zusage der laufenden Förderung beantragt werden.¹⁹⁸ Da es sich um eine spezifischere Förderung handelt, die sowohl von der Erstnutzung als auch dem Ausmaß des Bauvorhabens und der Zweitnutzung abhängt, ist explizit durch die jeweilige Wohnbauförderungsbehörde zu prüfen, ob eine Förderung gewährt werden kann und in welchem Ausmaß. Bei einer geförderten Wohnung sind gemäß den Wohnbauförderungsgesetzen und Bauvorschriften der Länder u.a. folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- *OIB-Richtlinien* bzw. *ÖNormen* (Salzburg),
- Barrierefreiheit,
- Vergabevorschriften der Bauleistungen,
- Qualitätsstandards zum Zweck der Reduktion der Treibhausgase,
- angemessene Gesamtbaukosten,
- angemessene Wohnfläche,
- Mietzinsbemessung etc.

Ein wichtiger Aspekt, der besonders bei einer Zweitnutzung in Form von sozialem Wohnraum ebenfalls zu beachten ist, ist eine ausgewogene Durchmischung, um soziale Brennpunkte zu vermeiden. Die Unterbringung von ausschließlich sozial schwächeren Personen in ehemaligen Flüchtlingsunterkünften würde insbesondere bei großen Gebäuden nicht dieser Anforderung entsprechen.

6.4.4 Technische Anforderungen und Anpassungen

Die technischen Anforderungen von Flüchtlingsunterkünften entsprechen grundsätzlich denen des sozialen Wohnbaus. Derzeit sind nur für vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung Ausnahmen von den baurechtlichen Bestimmungen möglich, diese können jedoch keiner Zweitnutzung zugeführt werden. Gerade in Hinblick auf den Siedungsdruck sollten Lösungsansätze zur weiteren wohnwirtschaftlichen Verwendung frühzeitig entworfen werden.

Die Zimmergröße (inkl. eingebautem Bad) beträgt gemäß dem exemplarischen Grundriss (vgl. Abschnitt 7.3.3 zu Grundrissgestaltung) ca. 17,50 m². Unter den Gesichtspunkten dieser Möglichkeit der Erstnutzung ist eine Zweitnutzung zu sozialem Wohnraum durch Umbaumaßnahmen möglich. Die Zusammenlegung von Zimmern oder die Verwendung als Studentenappartements wäre ebenfalls eine Option.

Die Umbaukosten variieren je nach Gegebenheit und richten sich nach diversen Faktoren. Nachfolgend sind einige Aspekte exemplarisch aufgeführt, die relevant sind:

- Art des Gebäudes der Erstnutzung sowie Abnutzungsgrad/Gebrauchszustand,
- Art des Gebäudes der Zweitnutzung sowie angestrebte Nutzerstruktur,
- Art des angestrebten Baustandards,
- Konfiguration des Baukörpers,
- Aktuelle Baukonjunktur
- etc.

¹⁹⁸ Vgl. Bgld. WFB 2005, 2016 (12.02.2016), § 7 Abs. 1 Z 8.

Die Höhe der Adaptierungskosten kann erst bei Vorliegen eines spezifischen Projektes individuell bemessen werden, weshalb keine pauschalen Aussagen getroffen werden können.

6.5 Umgang mit Asylwerbern auf der Durchreise

Für die Unterbringung und Verteilung der ankommenden Flüchtlinge gibt es ein neues Konzept seitens des österreichischen Staates. Zusätzlich zu den bisher drei Erstaufnahmezentren wird es in Zukunft Verteilerzentren in jedem Bundesland geben.¹⁹⁹ Damit wird eine Entlastung der Erstaufnahmezentren angestrebt. Des Weiteren findet wie zuvor schon beschrieben eine Diskussion statt, dass zukünftig bereits an der Grenze über eine Zulassung zum Asylverfahren im Zuge eines Schnellverfahrens entschieden werden soll. Im Fall eines positiven Zulassungsbescheids werden die Asylwerber in die Unterkünfte der einzelnen Bundesländer verwiesen.²⁰⁰

Unterkünfte für Transitflüchtlinge sind Zentren der öffentlichen Hand oder Notunterkünfte von NGO's. Diese Art von Unterkünften sind nur für temporäre Unterbringung im Zuge der Weiterreise angedacht und bieten daher nur Übernachtungsmöglichkeiten und Verpflegung an. Transitflüchtlingslager sind aus Sicht der Immobilienwirtschaft keine Unterbringungen mit dauerhaftem Charakter und liegen ausschließlich im Aufgabenbereich des Staates (sowohl in Bezug auf die Errichtung als auch den Betrieb, der jedoch zunehmend von einer gewerblich tätigen Bertreibergesellschaft übernommen wird).

7 Konzepte zur Unterbringung von Asylwerbern und Flüchtlingen

Das nachfolgende Kapitel beleuchtet die Themen Anforderung an die Unterbringungsarten für Asylwerber und Flüchtlinge, Standort und Standortfaktoren, Fragen zur Grundstückbereitstellung und stellt verschiedene bereits realisierte und geplante Arten der Unterbringung vor.

7.1 Vorbemerkung zur Frage nach Konzepten der Unterbringung

„Entscheidend ist die Frage nach integrativen Konzepten mit denen Gebäude, Lage, Größe, Anzahl sowie soziale und gesellschaftliche Aspekte in Wechselwirkung stehen. Architektur geht hier weit über das „Bauen“ hinaus und kann – gemeinsam mit den Gemeinden und anderen AkteurlInnen – diese Herausforderung als raumproduzierende Disziplin bewältigen.“²⁰¹

Politik und Immobilienwirtschaft müssen gemeinsam darauf abzielen, dass die bereits angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten bei anhaltend hoher Anzahl an neuen Asylwerbern und Flüchtlingen entschärft wird.

Lösungsansätze hierfür sind:

- Schnellere Zurverfügungstellung von Liegenschaften,
- (weitere) punktuelle Reduzierung der Anforderungen im (geförderten) Wohnungsbau,
- (weitere) Erleichterungen in verfahrens- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht.

Um eine Vermeidung von sozialpolitischen Brennpunkten zu gewährleisten, muss bei der Beschaffung von Gemeinschaftsunterkünften und sozialverträglichem Wohnraum auf eine adäquate Einbindung in die städtebauliche Umgebung geachtet werden. Sowohl bei der Unter-

¹⁹⁹ Vgl. www.diepresse.com, 2015b.

²⁰⁰ Vgl. www.diepresse.com, 2015c.

²⁰¹ Europäisches Forum Alpbach, 2015, S. 29.

bringung in Gemeinschaftsunterkünften, als auch der Anschlussunterbringung ist auf integrative Konzepte zu achten. In der weiteren Folge werden deshalb Anforderungen an Unterkünfte näher beleuchtet.

7.2 Anforderungen an Standard, Standort und Liegenschaft

Mindeststandards in Unterkünften, die Standortfrage sowie die Bereitstellung von Grundstücken werden im Folgenden behandelt.

7.2.1 Bundesweite Mindeststandards

Die Anforderungen der Unterkünfte unterliegen den bundesländerspezifischen Bauordnungen. Von Seiten des Staates gibt es jedoch bundesweite Mindeststandards, welchen Gemeinschaftsunterkünfte entsprechen müssen und somit Grundlage für länderspezifische Auslegungen sind. Dadurch soll eine temporäre, zeitgemäße und humanitäre Unterbringungsform gewährleistet werden.²⁰²

Abbildung 56: Mindeststandards an Flüchtlingsunterkünfte (Auszüge zur Unterkunft)

Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Standortwahl ist soweit wie möglich Rücksicht auf die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Einrichtungen für den täglichen Bedarf Bedacht zu nehmen.
Gemeinschaftsflächen/-räume	<ul style="list-style-type: none"> • Den Bewohnern sind nach Möglichkeit und Bedarf Gemeinschaftsflächen innerhalb und außerhalb des Objektes anzubieten. • Bei Familienquartieren ist nach Möglichkeit ein Aufenthaltsraum/Spielzimmer/Spielplatz anzubieten. Dabei kann es sich auch um nahegelegene öffentliche Einrichtungen handeln. • Der Zugang zu TV inkl. SAT ist entweder im Rahmen eines Gemeinschaftsraumes oder durch entsprechende Anschlussmöglichkeiten in den Wohnräumen sicher zu stellen.
Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Räume sind je nach Lichtverhältnissen in ausreichender Weise mit künstlicher Beleuchtung auszustatten. • Die Heizungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass die Zimmer, Bäder und Gemeinschaftsräume angemessen beheizt werden können. Die Nachtabsenkung der Zimmertemperatur ist zulässig. • Bei Störungsfällen sind vom Betreiber Sofortmaßnahmen einzuleiten. • Warmwasser für die Körperhygiene ist jedenfalls während der Zeit von 6 bis 22 Uhr im angemessenen Ausmaß zur Verfügung zu stellen. • Die Verwendung eigener Elektrogeräte (Kochplatten etc.) kann aus sicherheitstechnischen Gründen untersagt werden.
Wohnräume und Belegung	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Belegung der Zimmer bzw. Wohnungen soll auf ethnische, sprachliche und religiöse Unterschiede sowie Familieneinheiten Bedacht genommen werden, um Konflikte zu vermeiden. • Zimmer für alleinstehende Personen werden mit maximal fünf Personen (bei Dauerbelegung) belegt. • Für die Zimmerbelegung gelten folgende Richtwerte: Für eine Person ist eine Fläche von 8 m² und für jede weitere Person 4 m² zur Verfügung zu stellen. • Bei der Systemisierung (Belegungsplan) der Plätze sind Zusatzflächen wie Vorraum, Küche, Speiseraum und sanitäre Anlagen sowie die gegebene Raumkonfiguration zu berücksichtigen. • Jedes Zimmer ist mit einer Nummer zu versehen und muss abschließbar sein.

²⁰² Österreichischer Gemeindebund, 2015a.

	<ul style="list-style-type: none"> • Jede Wohneinheit ist mit folgenden Einrichtungsgegenständen auszustatten: Garderobe, Tisch, jeweils pro Person ein Bett (inkl. Bettwäsche, Polster und Decke), ein einteiliger Kasten und ein Sessel. • Die individuelle Gestaltung der Zimmer muss zwischen den Bewohnern und dem Betreiber abgestimmt werden.
Sanitäranlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Quartier mit gemeinschaftlich genutzten Sanitäranlagen hat über nach Geschlechtern getrennte und abschließbare, hygienisch einwandfreie Wasch-, Dusch- und WC-Anlagen zu verfügen. • Für je höchstens zehn Personen ist eine Dusche und ein Waschtisch zur Verfügung zu stellen. • Im Fall von Gemeinschaftsduschen ist ein Sichtschutz zu installieren. • Für je höchstens zehn Personen ist eine WC-Anlage zur Verfügung zu stellen.
Reinigung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich sind die Bewohner für die Reinigung der ihnen zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten verantwortlich. • Für die Reinigung der allgemeinen Räumlichkeiten (Sanitärflächen, Küchen, Gänge, Aufenthaltsräume etc.) ist vom Betreiber ein Reinigungsplan zu erstellen und sind sämtliche erforderlichen Reinigungsmittel und -geräte zur Verfügung zu stellen.
Verpflegung (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Länder haben die Möglichkeit, mit den Quartierbetreibern unterschiedliche Verpflegungsformen (Vollversorgung, Teilversorgung, Selbstversorgung) zu vereinbaren. • Die Raumanforderungen und notwendigen Ausstattungen für die Essenszubereitung und Ausspeisung richten sich nach der festgelegten Verpflegungsform im Quartier. • Bei Teil- und Selbstversorgung stellen Quartierbetreiber für je zehn Bewohner zumindest einen Herd mit vier Kochplatten samt Backrohr, einen Kühlschrank und Gefriermöglichkeit sowie überdies Spülen, Küchenkästen und Geschirr zur Verfügung.
Gesundheitsvorsorge und Sicherheit (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> • Im Falle von Schimmelbildung haben Quartierbetreiber fachgerecht für die Wiederherstellung eines bewohnbaren und unbedenklichen Zustandes zu sorgen. Zusätzlich sind die Bewohner über richtiges Verhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung zu informieren. • Quartierbetreiber sind verpflichtet, sämtliche bau-, feuer-, und sanitätpolizeilichen Vorschriften nach den einschlägigen Bestimmungen eigenverantwortlich und laufend zu überprüfen. Verpflichtungen betreffend den Brandschutz sind im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorschriften von den Quartierbetreibern und den Bewohnern einzuhalten. • Für die Einhaltung und Sicherstellung der genannten Vorkehrungen sind die Quartierbetreiber berechtigt und verpflichtet, die Räumlichkeiten zumindest einmal wöchentlich dahingehend zu überprüfen.
Information	<ul style="list-style-type: none"> • Im Quartier sind Informationen von Bund, Land und Gemeinden sowie des Quartierbetreibers, die für die Bewohner von grundlegender Bedeutung sind, zugänglich zu machen. • Bestehende Notfallpläne und Brandschutzordnungen sind den Bewohnern zur Kenntnis zu bringen bzw. auszuhängen. • Jeder Aushang und Grundsatzinformationen sind in jenen Sprachen zu verfassen, von denen anzunehmen ist, dass die Bewohner verstehen.

Quelle: Österreichischer Gemeindebund, 2015a (Auszug).

7.2.2 Standort und Standortfaktoren

Die Standortwahl ist für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft von großer Bedeutung. Der Standort hat einen Einfluss auf das Gelingen oder Scheitern des Integrationsprozesses der Betroffenen in die österreichische Gesellschaft.

So zeigen Beispiele aus der Vergangenheit, dass vor allem Standorte in städtischer Lage für eine gute Integration der Asylwerber und Flüchtlinge verantwortlich waren.²⁰³ Städte bzw. dicht besiedelte urbane Räume bieten oftmals auch mehr Optionen für die Zurverfügungstellung von mehreren kleinen Einheiten, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Hierdurch wird aktiv der Gefahr der „Ghettoisierung“ (vgl. Kapitel 6.1.2) entgegengewirkt, welche in größeren Gemeinschaftsunterkünften entstehen kann.

Auf Nachfrage des *Österreichischen Gemeindebundes* geben die Mehrheit der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister an, bei Unterkünften in Wohnungen und leerstehenden Gebäuden im Stadtkern keinerlei (negative) Auffälligkeiten mit Flüchtlingen und Asylwerbern gehabt zu haben. Eine schnellere Integration und ein mit weniger Berührungängsten verbundener Kontakt können die Folge sein.²⁰⁴

Auch die Wirkung auf die umliegende nachbarschaftliche Bebauung ist zumeist durch eine sehr große Gemeinschaftsunterkunft eher negativ geprägt, weshalb es notwendig ist, gerade in diesem Bezug auf eine professionelle Betreuung durch geschultes Personal und strikte Einhaltung der Mindeststandards zu setzen. Das *Deutsche Institut für Menschenrechte* merkt bspw. kritisch an, dass Frauen in zentralen Unterkünften oft nur mangelhaft geschützt werden. Auch die fehlende Privatsphäre und das somit entstehende Konfliktpotenzial erhöht die Gefahr von Eskalationen und Auseinandersetzungen in großen Gemeinschaftsunterkünften.²⁰⁵

Grundsätzlich ist die Standortfrage jedoch primär an die Verfügbarkeit von Flächen in den einzelnen Regionen gebunden bzw. leitet sich von dem Verteilungsschlüssel ab. Klar ist, dass eine dezentrale Unterbringung von Vorteil ist, jedoch kann man in Anbetracht der Anzahl an Flüchtlingen nicht von zentralen und gegebenenfalls entsprechend großen Unterkünften absehen. Nachstehend werden geografische und politische Merkmale dargestellt, welche laut einer Studie des *Deutschen Roten Kreuzes* für die Standortwahl von besonderer Bedeutung sind:²⁰⁶

- Arbeitsmarktsituation,
- Akzeptanz der umliegenden Bevölkerung,
- soziale Durchmischung,
- Lage in Wohngebieten (nicht Gewerbegebieten),
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV),
- Zugang zu Sozial, Rechts- und Verfahrensberatung,
- Zugang zu medizinischer Versorgung,
- Zugang zu professionellen Betreuungs- und Bildungsangeboten,
- Sicherstellung des Zugangs zu Schulen für alle Kinder im Schulalter sowie
- ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote.

Bei Gemeinschaftsunterkünften, die diese Kriterien in hohem Maße erfüllen, erscheint es im Sinne einer vorausschauenden Betrachtung wesentlich, dass auf die bereits ausgesprochene Notwendigkeit der Schaffung von dauerhaften Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge als mögliche „Folgenutzung“ bei den ersten Planungsschritten Rücksicht genommen wird.

²⁰³ Vgl. Europäisches Forum Alpbach, 2015, S. 1 ff.

²⁰⁴ Vgl. Europäisches Forum Alpbach, 2015, S. 1 ff.

²⁰⁵ Vgl. www.euractiv.de, 2015.

²⁰⁶ Vgl. www.drk-wohlfahrt.de, 2013.

7.2.3 Liegenschaftsbereitstellung bzw. -verfügbarkeit

In den meisten Fällen stellen Gemeinden leerstehende Objekte für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylwerbern zur Verfügung bzw. binden aktiv Eigentümer von ggf. ungenutzten Objekten entsprechend ein. Eine generelle Aussage über die „optimale Form“ der Bereitstellung von Grundstücken und Bestandsobjekten ist nicht möglich, da die jeweiligen Ausgangssituationen und damit einhergehende Aktivierungspotenziale für Flächen sich stark unterscheiden. Regional sollte ein enger Kontakt zwischen Kommunen und den immobilienwirtschaftlichen Akteuren forciert werden, um adäquate Lösungen zur Standortfrage, dem Erwerb und der Realisierung zu erörtern.

Folgende Fallkonstellationen bezüglich der Bereitstellung von Gemeinschaftsunterkünften sind exemplarisch zu nennen:

- Von Seiten des Bundes werden vornehmlich ehemalige Kasernen wie zum Beispiel jene in Spittal an der Drau und Villach als Unterkünfte für Asylwerber zur Verfügung gestellt.²⁰⁷
- Die einzelnen Bundesländer stellen neben Grundstücken zum Bau von Unterkünften auch leerstehende Sportanlagen zur Verfügung.²⁰⁸
- Auch Gemeinden stellen derartige Objekte zur Verfügung. Ebenfalls werden leerstehende Wohnungen für Gemeindemitarbeiter für die schutzbedürftigen Personen adaptiert.²⁰⁹
- Einzelne Diözesen stellen Grundstücke für temporäre Bebauungen zur Verfügung. Als Beispiel hierfür kann das *Stift Wilten* (Innsbruck) genannt werden. Es stellt der Stadt Innsbruck kostenlos eine geeignete Fläche für eine temporäre Bebauung mit Holzhäusern für rund 290 Flüchtlinge zur Verfügung.²¹⁰
- Aber auch private Immobilieneigentümer stellen leerstehende Liegenschaften zur Verfügung. Neben Grundstücken werden auch ehemalige Hotels oder Handelsimmobilien als Unterkünfte für Hilfsbedürftige revitalisiert. Exemplarisch wurde die ehemalige *bauMaxx* Filiale in Leoben bspw. zu einer Unterkunft für bis zu 450 Flüchtlinge adaptiert.²¹¹

Möchte man diese Varianten wertend beurteilen so ist es sicher zielführender und im Sinne einer erfolgsversprechenden Integration sinnvoller, ein ordentliches aber nicht mehr rentabel zu betreibendes ehemaliges Drei-Sterne-Hotel als Gemeinschaftsunterkunft zu verwenden, als ein ehemals an einen Supermarkt vermietetes Handelsobjekt. Die Lage an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen ohne jegliche Zäune (die Kinder schützen), Belichtung durch Oberlichter, fehlende Raumaufteilungen etc. führen zu hohen Adaptierungskosten, bedingen keinerlei Nutzerkomfort und scheiden auch für sinnvolle wohnwirtschaftliche Folgenutzungen aus. In Bezug auf die Integration und die soziale Sicherheit ergeben sich hierbei auch negative Implikationen.

²⁰⁷ Vgl. www.diepresse.com, 2015e.

²⁰⁸ Vgl. Land Tirol, 2014.

²⁰⁹ Vgl. Europäisches Forum Alpbach, 2015, S. 1 ff.

²¹⁰ Vgl. www.meinbezirk.at, 2016.

²¹¹ Vgl. www.steiermarkt.orf.at, 2015.

7.3 Vorstellung und Beurteilung verschiedener temporärer Unterbringungsarten

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Möglichkeiten von temporären Gemeinschaftsunterkünfarten für Asylwerber vorgestellt. Bei einer überschlägigen Betrachtung ergibt sich, dass in Österreich ca. 75% der Flüchtlinge und Asylwerber in organisierten Unterkünften untergebracht sind. Eingegangen wird dabei auf die Varianten Zeltstätte, Traglufthallen, Containerbauten, Objekte in Holz- bzw. Massivbauweise, leerstehende Handels- oder Büroimmobilien, Liegenschaften der öffentlichen Hand sowie leerstehende Hotels. Dabei können Zeltstätte, Traglufthallen, Containerbauten aufgrund ihrer kurzen Errichtungsdauer und Liegenschaften der öffentlichen Hand sowie leerstehende Handelsimmobilien wegen ihrer nur geringen Adaptierungsdauer als kurzfristige Unterbringungsmöglichkeiten angesehen werden. Im Gegensatz dazu stellen Objekte in Holz- und Massivbauweise eine längerfristige Unterbringungsmöglichkeit dar.²¹²

Die Höhe der Baukosten sowie Errichtungszeit kann je nach Projekt und Unterbringungsart stark variieren. Insbesondere bei einer Differenzierung in Bestandsobjekte, die individuell adaptiert werden müssen, und Zelten/Container/Mobilbauten, die „ad hoc“ auf Freiflächen aufgestellt werden können, ergeben sich große Unterschiede. Für die Neuerrichtung von Wohnungen kann mit rund 1.350 Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) gerechnet werden, wobei die Objekte in sechs Monaten bezugsfertig wären.²¹³

7.3.1 Unterkünfte in Zeltlagern

Die einfachste, schnellste und kostengünstige Lösung für die Unterbringung von Asylwerbern sind Zelte, welche in Form eines Zeltlagers errichtet werden. Jedoch ist diese Unterkünftsart nicht mit den Mindeststandards für Flüchtlingsunterkünften der *Republik Österreich* kompatibel. Grund für derartige Unterbringungsformen ist der Druck einer sehr akuten und schnellen Bereitstellung, diese Form stellt aber keine auf Dauer tragbare Lösung dar. Vor allem in den Wintermonaten kann ein Zelt aufgrund der fehlenden Dämmung keine Unterkunft für Asylwerber und Flüchtlinge hierzulande darstellen. Des Weiteren fehlen in Zeltlagern jegliche Möglichkeiten für die Einhaltung der Privatsphäre. Auch ist die architektonische und städtebauliche Einbindung von Zeltlagern in bereits bebaute Ortsteile nur schwer vorstellbar. Die Notwendigkeit in anderer geeigneter Form auch Sanitäreanlagen sowie Küchenzelte etc. bereitstellen zu müssen erschwert die Umsetzbarkeit. Ein weiterer Kritikpunkt an Zeltlagern ist die öffentliche Wahrnehmung der Flüchtlinge und Asylwerber als Randgruppe, was die Interaktion mit der umliegenden Bevölkerung erschwert. Diese Form der Unterbringung ist daher – wenn überhaupt - eine reine Übergangslösung.

- Kapazität: variabel je nach Bedarf.
- Kosten je Platz: je nach Größe des Zelttes, jedoch minimal.
- Bauzeit: gering, sehr kurzfristig einsetzbar.
- Haltbarkeit: sehr begrenzt.
- Nutzerkomfort: sehr negativ.

²¹² Vgl. Österreichischer Gemeindebund, 2015b.

²¹³ Vgl. Immobilien Zentrum, 2015, S. 37.



Quelle: Vorarlberger Nachrichten, 2015.

Nach Auskunft des *Bundesministeriums für Inneres* befinden sich mit Stand Februar 2016 keine Asylwerber in Zelten.²¹⁴

7.3.2 Unterkünfte in Traglufthallen

Die derzeit einzige Traglufthalle, die österreichweit als Unterkunft für Asylwerber dient, steht in Hall in Tirol. Es sollen vier weitere dieser Konstruktionen folgen.²¹⁵ Befürworter dieser Unterbringungsform sehen in der flexiblen Grundrissgestaltung den entscheidenden Vorteil solcher Konstruktionen. Betrachtet man die Situation vor Ort kann dieser Vorteil schnell relativiert werden, da die Grundrissgestaltung der einzelnen „Schlafkojen“ flexibel ist, es jedoch keine Türen zu den Kojen gibt und diese aufgrund von Brandschutzbestimmungen keine Decken besitzen dürfen. Somit ist die Privatsphäre im Vergleich zu bspw. Holzhäusern in Modulbauweise nur in geringer Form gegeben. Ein Nachteil der Traglufthallen sind auch die fehlenden Fenster. Diese sind aufgrund der Konstruktionsart nicht möglich und somit muss die Halle dauerhaft mit Hilfe von künstlichen Lichtquellen ausgeleuchtet werden.²¹⁶ Der Wohnstandard für die Nutzer ist minimal und aufgrund des Druckunterschiedes der Halle zum Außenbereich wurden bereits gesundheitliche Herausforderungen (erhöhte Kopfschmerzen aufgrund von hohem Lärmpegel) als negative Aspekte ins Feld geführt.²¹⁷

- Kapazität: variabel je nach Größe (in Tirol bspw. 240 Personen).²¹⁸
- Kosten je Platz: ca. 7.500 Euro (mit Aufstellung und Ausstattung ca. 8.400 Euro) – Zahlen orientieren sich an der Traglufthalle in Hall, Tirol (Kosten insgesamt 1,8 Mio. Euro für 240 Flüchtlinge).²¹⁹
- Bauzeit: gering, kurzfristig einsetzbar.
- Haltbarkeit: moderat.
- Nutzerkomfort: negativ.

²¹⁴ Vgl. www.salzburg.com, 2016.

²¹⁵ Vgl. www.tirol.orf.at, 2016.

²¹⁶ Vgl. www.sueddeutsche.de, 2015.

²¹⁷ Vgl. www.derstandard.at, 2016c.

²¹⁸ Vgl. www.tirol.orf.at, 2016.

²¹⁹ Vgl. www.tirol.orf.at, 2016.

Abbildung 58: Beispiel - Traglufthalle in Hall in Tirol



Quelle: Bezirksblatt Hall-Rum, 2015.

7.3.3 Unterkünfte in Containerbauten

Neben der Zeltlager-Variante zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylwerbern wird vermehrt auf Container-Siedlungen als Gemeinschaftsunterkünfte zurückgegriffen. Grundsätzlich weist diese Unterbringungsart im Vergleich zu Zelten einige Vorteile auf. Kurze Bauzeiten von nur wenigen Wochen bis zum Erstbezug, sowie eigene abschließbare Räumlichkeiten für den Aufenthalt. Jedoch bieten Container eine notwendige einfache, schnelle und flexibel einsetzbare Lösung. Kritik gab es an den Kosten für Container, da der Preis für Container für Flüchtlingsunterkünfte gegenüber den herkömmlichen Containern für Bauvorhaben um bis zu 50% variiert. Auch die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Containern im Zuge der europaweiten Flüchtlingskrise hat Auswirkungen auf die Lieferzeiten sowie den Preis. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie betragen die Lieferzeiten einzelner Anbieter bis zu 6 Monate und der Preis für einen Wohncontainer inkl. Aufstellung und Sockellegung lag bei rund 10.000 Euro.²²⁰ Wie im Falle der Zeltlager kann man auch Containersiedlungen als Übergangslösung bezeichnen da sie optisch und atmosphärisch schnell an ihre Grenzen kommen. Die Integrationsfähigkeit mittels derartiger Wohnlösungen ist ebenfalls beschränkt. Fraglich ist auch die städtebauliche Einbindung von Containern in die Umgebungsbebauung verbunden, mit der damit eingehenden (begrenzten) Akzeptanz durch die umliegenden Bewohner. Jedoch existieren bereits Projekte, die bezeugen, dass Containerbauten auch attraktiv gestaltet werden können wie bspw. das Projekt *EBA 15* in Berlin, welches studentisches Wohnen in einem Containerbau realisiert.

- Kapazität: variabel je nach Bedarf.
- Kosten je Platz: zwischen 2.500 Euro bis 17.000 Euro (je nach Nachfrage und Angebotslage) inkl. Aufstellung und Sockellegung.²²¹
- Bauzeit: gering, kurzfristig einsetzbar.
- Haltbarkeit: hoch.
- Nutzerkomfort: mittel.

²²⁰ Vgl. www.kleinezeitung.at, 2016.

²²¹ Lt. Innenministerium bspw. Auftrag Fa. Containex, 2015.

Abbildung 59: Beispiel - Container als Gemeinschaftsunterkunft



Quelle: Westfalen Blatt, 2015.

Nach Auskunft des *Bundesministeriums für Inneres* befanden sich mit Stand September 2015 477 Personen der Grundversorgung in Containeranlagen.²²² Die aktuellen Zahlen variieren stark, je nach Ausmaß des herrschenden Flüchtlingszustroms.

7.3.4 Unterkünfte in modularer Holzbauweise

Die aktuell präferierte Unterbringungsart für Asylwerber und Flüchtlinge sind Holzhäuser. Diese können aufgrund ihrer Modulbauweise binnen 10 Wochen erstellt werden. Im Bundesland Salzburg wurden bereits zwei Projekte in dieser Bauart realisiert²²³, ebenso bspw. in Innsbruck²²⁴. Dabei werden die Häuser in kleinere Einheiten für jeweils vier Asylwerber unterteilt. In jeder Wohneinheit befindet sich eine kleine Küche mit Hilfe derer sich die Asylwerber selbst versorgen können. Ein weiterer Vorteil der Holzmodulbauweise ist auch die Drittverwendbarkeit, da sich die Häuser relativ flexibel ab- und wiederaufbauen lassen sowie die architektonische Integration in das nachbarschaftliche Umfeld. Die Gesamtnutzungsdauer wird von den Projektverantwortlichen mit 25 Jahren angenommen.²²⁵

- Kapazität: 44 Personen (aktueller Fall), jedoch je nach Bedarf erweiterbar.²²⁶
- Kosten je Platz: ca. 10.200 Euro zzgl. Einrichtung, Außenanlagen und Erschließungskosten (ca. 3.000 pro Platz).²²⁷
- Gesamtkosten: ca. 582.000 Euro
- Bauzeit: ca. 2,5 Monate.
- Haltbarkeit: hoch.
- Nutzerkomfort: mittel bis gut.

²²² Vgl. www.parlament.gv.at, 2015a.

²²³ Vgl. www.roteskreuz.at, 2015.

²²⁴ Vgl. www.tirol.orf.at, 2016.

²²⁵ Vgl. www.tamsweg.at, 2015.

²²⁶ Vgl. www.tamsweg.at, 2015.

²²⁷ Vgl. www.tamsweg.at, 2015.

Abbildung 60: Beispiel - Flüchtlingsunterkunft Holzmodulbauweise



Quelle: Wirtschaftsblatt, 2015.

7.3.5 Unterkünfte in modularer Massivbauweise

Diese Art der Unterbringung wurde bislang in Österreich noch nicht durchgeführt, obwohl Modulbau in Massivbauweise zahlreiche Vorteile aufweist. Einerseits würde es sich hierbei um Objekte handeln, welche trotz ihrer relativ günstigen Anschaffungskosten eine hohe Bauqualität aufweisen und die alle bautechnischen Anforderungen erfüllen und trotzdem flexibel in Transport, Aufbau und Raumaufteilung sind. Des Weiteren birgt die sich in die Nachbarschaft gut eingliedernde Architektur signifikante Vorteile gegenüber bspw. Zeltlagern, da dadurch die Akzeptanz der einheimischen Bevölkerung und somit die Integration der Asylwerber in die Gesellschaft steigt. Auch zu berücksichtigen ist, dass sich diese Unterbringungsweise sehr gut für eine integrative Folgeunterbringung für anerkannte Flüchtlinge (oder als Boardinghouse, Studentenwohnheim etc.) eignet. Bei der in Österreich bis jetzt nicht verwendeten Massivmodulbauweise für die Unterbringung von Asylwerbern kann laut deutschen Quellen mit Baukosten von rund 1.300 Euro/m² BGF kalkuliert werden, wobei die Objekte in drei bis sechs Monaten bezugsfertig wären.²²⁸ Die nachstehenden Daten basieren auf Grundlage eines deutschen Beispiels, welches in Ludwigshafen errichtet wurde.²²⁹

- Kapazität: 300 Personen (in drei zweigeschossigen Gebäuden).
- Kosten je Platz: ca. 11.400 Euro (ohne Grundanteil).
- Bauzeit: ca. 3 Monate.
- Haltbarkeit: hoch.
- Nutzerkomfort: mittel bis gut.

²²⁸ Vgl. Immobilien Zentrum, 2015, S. 37.

²²⁹ Vgl. www.ludwigshafen24.de, 2015.



Quelle: www.ludwigshafen24.de, 2015.

7.3.6 Unterkünfte in leerstehenden Handels- oder Büroimmobilien (Bestand)

Diverse ehemalige Handelsimmobilien wurden bereits von Seiten des Bundes zu Asylquartieren adaptiert. So wurde z.B. die frühere *bauMaxx* Filiale am Klagenfurter Südring zu einer Unterkunft für bislang 323 Asylwerber.²³⁰ Diese wird als Einrichtung mit Vollversorgung geführt, da das Objekt keine Kochmöglichkeiten bietet und auch aufgrund der hohen Personenanzahl eine Selbstversorgung logistisch eine sehr große Herausforderung dargestellt hätte. Bei der Nutzung einer ehemaligen Handelsimmobilie gibt es zahlreiche Adaptierungsmaßnahmen die durchgeführt werden müssen, um den hier lebenden Menschen eine adäquate Unterkunft bieten zu können. Die weitreichendsten Umbauten umfassen:

- Aufteilung der ehemals großflächigen Verkaufsräume in kleinteilige Schlafzellen mit nach oben offenen Trennwänden.
- Schaffung der geforderten Mindestanzahl von Waschmöglichkeiten und Toiletten.
- Anpassung der technischen Gebäudeausstattung.
- Einbau von Gemeinschaftsbereichen und einer Kantine/Essensausgabe/Küche.

Die Problematik der Nutzung solcher Liegenschaften als Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylwerber liegt zumeist an der Anzahl der dort untergebrachten Personen und der fehlenden Privatsphäre, die aufgrund der mangelnden baulichen Aufteilung in kleinere Einheiten nicht garantiert werden kann. Eine weitgehend künstliche Belichtung aufgrund der zumeist fehlenden natürlichen Belichtung bzw. zu wenigen Oberlichtern schränkt den Nutzerkomfort zusätzlich ein.

Auch ist eine anzudenkende bedarfsorientierte Nachnutzung für z.B. die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen aufgrund der baulichen Gegebenheiten kaum möglich. Wird die Lösung jedoch als temporäre (Not-)Lösung verstanden, so ist die Option vermutlich dem Komfort von bspw. Traglufthallen vorzuziehen.

Im Falle von Büroimmobilien ist die Sinnhaftigkeit abhängig von der baulichen Struktur im Ausgangszustand und der Aufteilungsmöglichkeit in kleinere (Wohn-)Einheiten. Die räumliche Zu-

²³⁰ Vgl. Parlamentsdirektion Österreich, 2016a.

sammenlegung zu kleinen Wohneinheiten ist denkbar, jedoch ist die Realisierung von ausreichend Nasszellen aufgrund der gegebenen Leitungssysteme oft komplex. Eine Nachnutzung kann unter bestimmten strukturellen Voraussetzungen gegeben sein.

Abbildung 62: Beispiel – Ehemalige bauMaxx Filiale als Gemeinschaftsunterkunft



Quelle: www.ludwigshafen24.de, 2015.

7.3.7 Unterkünfte in Liegenschaften der öffentlichen Hand (Bestand)

Neben den zuvor beschriebenen Varianten wird zumeist auf leerstehende Gebäude der öffentlichen Hand zurückgegriffen. Vor allem Kasernen und Schulgebäude sowie Turnhallen werden den Asylwerbern zur Verfügung gestellt. Im Folgenden soll nur auf ehemalige/leerstehende Kasernen eingegangen werden, da bspw. Turnhallen aus Sicht der *Republik Österreich* nur die absolute Ausnahme darstellen sollten. Auch ist die Akzeptanz der langfristigen Nutzung von Turnhallen bei der Bevölkerung sehr begrenzt.

Asylwerber sind bspw. derzeit in der *Schwarzenberg Kaserne*²³¹ in Salzburg, der *Hadik Kaserne*²³² in der Steiermark oder der *Fruntsberg Kaserne*²³³ in Tirol untergebracht. Die Vorteile der Kasernen liegen in ihrer massiven Bauweise. Speziell bei Kasernen ist jedoch häufig der Standort nicht ideal für eine Unterkunft, da diese ggf. dezentral situiert sind. Aufgrund ihrer Nutzung wurden diese ehemals in Randlagen errichtet und bieten somit den Asylwerbern in vielen Fällen nur eine begrenzte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch wurden von der Verwertungsgesellschaft SIVBEG in den vergangenen Jahren bereits viele nicht mehr genutzte Kasernen an private Investoren veräußert.²³⁴ Des Weiteren werden aufgrund der hohen Kapazitäten solcher Liegenschaften oftmals sehr große Flüchtlingsunterkünfte geschaffen. Diese beiden Umstände sind hinderlich für die Integration der Asylwerber und können daher die Problematik der sogenannten „Ghettoisierung“ verstärken. Auch ist regelmäßig eine umfangreiche und kostenintensive Adaptierung der Bestandsgebäude notwendig. Vorwiegende Adaptierungsarbeiten betreffen:

- Im Falle von Selbstversorgung der Einbau von Kochnischen/Küchen.
- Errichtung von weiteren Waschmöglichkeiten und Nasszellen, ggf. extern durch Container.
- Erneuerung des Brandschutzes bzw. der Brandschutzeinrichtungen.
- Schaffung/Anbindung von Gemeinschaftsräumen und ggf. Gebetsräumen.

²³¹ Vgl. Salzburger Nachrichten, 2015.

²³² Vgl. Bundesheer, 2016.

²³³ Vgl. Land Tirol, 2015.

²³⁴ www.rechnungshof.gv.at, 2010.

Um diesen Kosten zu reduzieren werden zum Teil nicht die Gebäude selbst genutzt, sondern die noch freien Grundstücksflächen dieser Liegenschaften. Auf diesen werden Zelte oder Container als Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylwerber errichtet.

Abbildung 63: Beispiel - Ehemaliges Kasernengelände als Gemeinschaftsunterkunft



Quelle: Westfalen Blatt, 2015.

Positiv kann hervorgehoben werden, dass die ggf. noch zu verwertenden Kasernen der SIV-BEG grundsätzlich hohes Potenzial auch im Sinne von Folge- und Zweitnutzungen für die Aktivierung von Flächen für leistbares Wohnen bieten. Umwidmungen wären ohnehin bei nicht-militärischen Folgenutzungen notwendig. Das theoretische Potenzial derartiger Bestandsgebäude sowie der Freiflächen ist somit für dauerhafte Lösungen durchaus hoch. Die Stadt Lüneburg hat bspw. gezeigt, dass auch Umnutzungen von Kasernen zu Bildungseinrichtungen möglich und sinnvoll sind.²³⁵ In Zeiten der Diskussion um (Aus-)Bildungsmöglichkeiten für anerkannte Flüchtlinge wären innovative Mixed-use Konzepte in diesem Sinne eine mögliche Option.

7.3.8 Unterbringung in leerstehenden Hotels (Bestand)

Zahlreiche ehemalige Hotels in Österreich, die nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden konnten, wurden bereits einer Nutzung als Unterkünfte für Asylwerber zugeführt. Beispielhaft können das ehemalige *Hotel Sonnenhof* in der steirischen Gemeinde Greinbach²³⁶ für 48 Flüchtlinge, das *Hotel Favorita*²³⁷ in Wien für 380 Personen oder das *Cohotel* in Steyregg²³⁸ für 21 minderjährige Flüchtlinge sowie das *Hotel Thaler* in Bad Häring/Tirol für ca. 50 Hilfesuchende angeführt werden. Diese Objekte werden entweder von den ehemaligen Hoteliers als Flüchtlingsunterkunft mit Vollversorgung geführt²³⁹ oder sind an Bund bzw. Länder (oft deren Tochtergesellschaft) oder karitative Einrichtungen vermietet. Beherbergungsbetriebe besitzen aufgrund ihrer Räumlichkeiten und Ausstattung ein hohes Drittverwendungspotenzial als Unterkunft für Asylwerber und bieten aufgrund der nur in moderatem Umfang durchzuführenden Adaptierungsmaßnahmen eine schnelle, flexible und kostengünstige Lösung für die Unterbringung von Asylwerbern.

Eine Herausforderung bei der Unterbringung von schutzbedürftigen Personen in Hotels ist jedoch oftmals die Lage der verfügbaren Objekte. Hotels für welche aus finanzieller Sicht eine

²³⁵ Vgl. Flebbe, 2010, S. 86.

²³⁶ Vgl. www.derstandard.at, 2015f.

²³⁷ Vgl. Samariterbund, 2015.

²³⁸ Vgl. Nachrichten Oberösterreich, 2015.

²³⁹ Vgl. www.derstandard.at, 2015e.

Unterbringung von Asylwerbern gegenüber einer Beherbergung von Urlaubsgästen lohnender erscheint, sind des Öfteren in Randlagen oder in ländlichen Gebieten gelegen und bieten daher ggf. eine nur begrenzte Infrastruktur (z.B. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, keine Lage in Wohngebieten, Zugang zu ärztlicher Betreuung, etc.). Im Sinne der Kosten, des Nutzerkomforts und der Verfügbarkeit ist diese Option jedoch sicher eine im komparativen Vergleich mit den zuvor genannten Optionen sehr gute Lösung. Bei einer anderweitigen Verwertung dieser oftmals in die Jahre gekommenen Objekte ist oft trotz der noch technischen Nutzbarkeit der vollständige Abriss nicht selten die „beste“ wirtschaftliche Option. Zu hoch sind oftmals die Umbaukosten zur weiteren Verwendung als bspw. Wohnimmobilie.

Zur Verwendung derartiger Objekte auch für anerkannte Flüchtlinge und damit nicht nur als Gemeinschaftsunterkunft, sondern im Sinne von sozialem Wohnraum wären weitere bautechnische und genehmigungsseitige Erleichterungen wünschenswert. Nimmt man nun an, dass bei einer Bettenkapazität von rund 1,1 Mio. Betten in den österreichischen Beherbergungsbetrieben²⁴⁰ rund 7,5% faktisch dauerhaft leer stehen (aufgrund von nicht mehr marktfähigen Konzepten, zu geringen Standards, Instandhaltungsstaus oder suboptimalen Größen), würde dies ein Aktivierungspotenzial von knapp 82.500 Plätzen für Hilfesuchende bedeuten. Hier wäre ein bundesweites Konzept in enger Abstimmung zwischen Immobilienwirtschaft, Tourismusverbänden und Politik zielführend. Durch die großzügigen Nebenflächen (Säle, Restaurants etc.) solcher Objekte könnten sinnvolle Schulungskonzepte für Flüchtlinge umgesetzt und integriert werden. Hierdurch würde deren Qualifikationen gestärkt und die „Landflucht“ begrenzt.

Abbildung 64: Beispiel - Ehemaliges Hotel als Gemeinschaftsunterkunft



Quelle: Der Standard, 2015.

²⁴⁰ Vgl. Austria Tourismus, 2016.

7.4 Überlegungen zur optimalen Grundrissgestaltung

Um eine visuelle Vorstellung einer exemplarischen Gemeinschaftsunterkunft zu entwickeln wird in Abbildung 65 ein Grundriss dargestellt. Die Größe der Zimmer beträgt hier rund 17,50 m², wobei 13,50 m² auf den eigentlichen Wohn- und Schlafbereich des Zimmers entfallen und 4 m² auf das im Zimmer integrierte Bad. Die Anzahl der Betten in einem Zimmer ist frei wählbar, jedoch ist zu beachten, dass nach den Mindeststandards der *Republik Österreich* pro Asylwerber eine Fläche von 8 m² zu Verfügung stehen muss und für jeden weiteren Nutzer mind. jeweils vier weitere m² bereitgestellt werden müssen. Somit kann bei einer Größe von 13,50 m² (ohne Bad) eine maximale Belegung von zwei Asylwerbern erfolgen. Des Weiteren muss bei der Planung des Grundrisses beachtet werden, dass den Asylwerbern ein Zugang zu TV inkl. SAT gewährt werden muss. Der Zugang muss entweder in einem Gemeinschaftsraum, welcher vorhanden sein sollte, jedoch nicht vorgeschrieben ist, oder in jedem Zimmer sichergestellt werden. In diesem exemplarischen Grundriss sind zwei Gemeinschaftsräume vorgesehen. Des Weiteren ist je Etage eine Gemeinschaftsküche mit anschließendem Speisesaal untergebracht.²⁴¹

Abbildung 65: Beispiel - Grundriss einer Gemeinschaftsunterkunft



Quelle: Die Presse, 2015a.

7.5 Best Practice Beispiel – Erfolgsfaktoren gelungener Integration bei anerkannten Flüchtlingen

Als Best Practice Beispiel wird ein Projekt der *Sozialbau AG* im 23 Wiener Gemeindebezirk herangezogen. Im Jahr 2000 wurde der sogenannte „*Globale Hof*“ in der Anton Baumgartner-Straße 127-129 fertiggestellt. Insgesamt verfügt das Gebäude über 140 geförderte Wohnungen, welche mit einer Bruttokaltmiete von 7,53 Euro/m² abgegolten werden. Um ein möglichst großes Mieterklientel anzusprechen, gibt es ein- bis vier-Zimmer Wohnungen, welche zu 50% an Einheimische und zur anderen Hälfte an Zuwanderer vermietet werden. Mit Stand Januar 2016 waren 132 der insgesamt 140 Wohnungen belegt. Neben den Wohnungen sind in dem Gebäude sieben Ladenlokale, eine Pizzeria, ein Friseur, ein Schwimmbad und ein Kindergarten, untergebracht. Auch gibt es Gemeinschaftsräume und -loggien, einen Kinderspielraum und 146 Garagenplätze.²⁴²

²⁴¹ Vgl. Österreichischer Gemeindebund, 2015a.

²⁴² Vgl. Brech und Feigelfeld, 2016.

Im Zuge einer Befragung, die im Januar 2016 durchgeführt wurde, sollte festgestellt werden, wie erfolgreich das Konzept des „Globalen Hofes“ nach 15-jährigem Bestehen ist. Im Zuge der Untersuchung wurden sechs Bewohner, der Hausbesorger und der für die Verwaltung zuständige Mitarbeiter des Sozialbaus interviewt. Bezüglich des Konzeptes der 50:50 Durchmischung äußerten sich die Befragten durchwegs positiv. Kritisiert wird die Informationslücke seitens des Vermieters in Bezug auf die Durchmischung. So wird Interessenten die Strategie der Integration nicht kommuniziert. Die Bewohner bezeichnen ihre Wohnanlage als sicher und betonen die gute Nachbarschaftshilfe innerhalb der Anlage. Auch das vielleicht zu erwartende hohe Konfliktpotenzial aufgrund der verschiedenen Ethnien ist nach Auskunft der Bewohner nicht existent. Ein wichtiger Faktor in Bezug auf eine erfolgsversprechende Integration sind die Gemeinschaftsräume. Diese dienen vor allem als Kommunikationsflächen innerhalb der Gebäude. Ein von den Bewohnern organisierter Verein nutzt die Gemeinschaftsräume intensiv und lädt in regelmäßigen Abständen zu Veranstaltungen ein. Folgende Aspekte, die den Bewohnern des „Globalen Hofes“ wichtig sind, wurden im Zuge der Studie ersichtlich:²⁴³

- Funktionale Zusammenhänge der einzelnen Nutzungen,
- Privatsphäre innerhalb der Wohnungen,
- Haptik und Design der Materialien sowie
- Besonderheiten der Anlage, wie Dachgarten, Schwimmbad, Spielplätze etc.

Laut Befragungen sehen viele Bewohner den Schlüsselfaktor für ein gelungenes Zusammenleben im Hausbetreuer, welcher mit seiner Familie in der Anlage wohnt. Folgende Punkte sollten laut der Studie über den Globalen Hof bei der Wahl des Hausbetreuers berücksichtigt werden:²⁴⁴

- Aufgrund des sehr hohen, 50-prozentigen Ausländeranteils, sollte der Hausbetreuer selbst nach Österreich zugewandert sein.
- Der Hausbetreuer sollte über eine qualifizierte Ausbildung für die Moderation von Konflikten verfügen.
- Von Vorteil ist es, wenn der Hausbesorger selbst in der Anlage wohnhaft ist.
- Hohe soziale Kompetenz wird vorausgesetzt, da er sowohl Ansprechpartner der Bewohner als auch der Hausverwaltung darstellen soll.

Seitens der Hausverwaltung wurde im Rahmen der Befragung dargelegt, dass die Fluktuation der Mieter des „Globalen Hofes“ im Vergleich zu anderen Wohnanlagen der *Sozialbau AG* ohne ähnliches Konzept nicht höher oder niedriger ist. Seit Bezug im Jahr 2000 gab es insgesamt bei 91 Wohnungen einen Mieterwechsel.²⁴⁵

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich das Pilotprojekt des „Globalen Hofes“ auf drei Säulen stützt:

- Respekt gegenüber anderen Mitbewohnern,
- Ausstattung und Konzeption der Wohnanlage sowie
- Durchmischung von Einheimischen und Zuwanderern.

Hervorzuheben ist, dass sich dieses Beispiel zwar auf eine mittel- bis längerfristige Unterbringung und Integration von anerkannten Flüchtlingen bezieht, es jedoch auch Rückschlüsse zulässt für die Planung von Gemeinschaftsunterkünften – insbesondere, wenn diese in Form einer

²⁴³ Vgl. Brech und Feigelfeld, 2016.

²⁴⁴ Vgl. Brech und Feigelfeld, 2016.

²⁴⁵ Vgl. Brech und Feigelfeld, 2016.

Zweitnutzung als leistbarer Wohnraum zukünftig zur Verfügung stehen sollen. Daher sind bereits im Zuge der geplanten Erstnutzung die hier positiv hervorgehobenen Aspekte einer integrativen Unterkunft zu berücksichtigen.

7.6 Angestrebter Lösungsansatz der Unterbringungsproblematik

Trotz der teilweise kritischen Betrachtung der oben genannten Konzepte ist die Unterbringung von Asylwerbern in Gemeinschaftsunterkünften unabdinglich. Zwar sprechen sich viele Studien, wie die zuvor zitierte Studie des *Deutschen Instituts für Menschenrechte*, entschieden gegen eine Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften aus, jedoch berücksichtigen diese Studien nur bedingt den erhöhten und akuten Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylwerber und Flüchtlinge. Eine flächendeckende Unterbringung mit Hilfe von dezentralen Unterkünften ist aus Kapazitäts- und Zeitgründen nicht möglich und erscheint daher auch nicht praktikabel. Dies gilt vor allem in Ballungsräumen, in denen ohnehin ein Nachfrageüberhang nach leistbarem Wohnraum besteht. Insofern kann der angespannten Situation nur mithilfe von Gemeinschaftsunterkünften entgegengewirkt werden. Hierbei sollte jedoch an Stelle einer lediglich kurzfristigen Lösung ein relativ rasch zu realisierendes, aber dennoch auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegtes Konzept im Vordergrund stehen. Zahlreiche der vorgestellten Beispiele bieten diese Möglichkeiten und weisen ein gutes Kosten-Nutzenverhältnis auf.

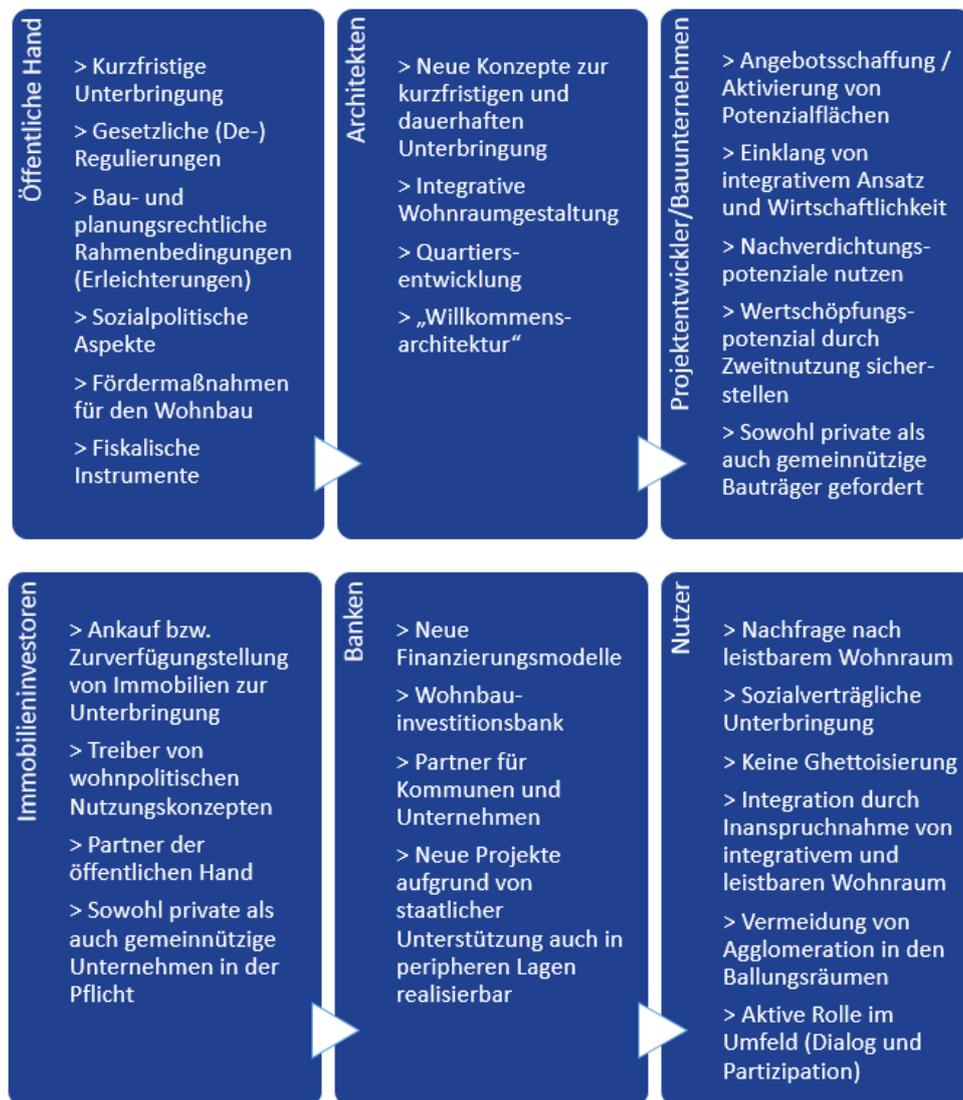
Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass nicht nur an einer kurzfristigen Lösung gearbeitet werden muss, sondern das Thema Zweitnutzung im Zuge der Erstnutzung bereits intensiv berücksichtigt werden sollte. Lösungsansätze wie die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden oder auch der Entwurf von Unterkünften in zügig realisierbarer Holz- bzw. auch Massivmodulbauweise unterstreichen die Innovationskraft der Bau- und Immobilienwirtschaft.

8 Fazit - Rolle der privaten Immobilienwirtschaft

Leistbarer und qualitativ hochwertiger Wohnungsbau wird insbesondere von den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und im Zusammenspiel mit der österreichischen Wohnbauförderung seit vielen Jahren in hervorragender Weise zur Verfügung gestellt. Das österreichische Modell des geförderten Wohnungsbaus ist auch im internationalen Kontext positiv hervorzuheben. Aufgrund des Ausmaßes des aktuellen Bedarfs an leistbarem Wohnraum aufgrund der Flüchtlingskrise ist es notwendig, dass auch andere Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft einen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen leisten.

Eine gemeinschaftliche Lösung durch die Zusammenarbeit aller immobilienwirtschaftlichen Akteure ist daher unabdingbar, um in diesem Segment adäquaten und leistbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang zu schaffen. Den einzelnen Akteuren kommen bzgl. der Angebotschaffung jeweils unterschiedliche „Aufgaben“ bzw. Rollen zu. Im Fokus stehen neben der öffentlichen Hand sowohl Architekten, Projektentwickler, Immobilienunternehmen als auch Banken sowie die Nutzerseite. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese Rollenverteilung der jeweiligen Marktteilnehmer. Zu betonen sei an dieser Stelle, dass eine optimale Lösung ein verknüpftes und eng verzahntes Zusammenspiel voraussetzt.

Abbildung 66: (Immobilienwirtschaftliche) Akteure und deren Rolle



Quelle: Eigene Darstellung.

Die öffentliche Hand, d.h. der Bund, die Länder und Gemeinden stehen mit jedem Zustrom an Flüchtlingen unter Zugzwang nach erfolgter Erstaufnahme genügend Gemeinschaftsunterkünfte bereitzustellen bzw. die Unterbringung dezentral in Privatunterkünften zu organisieren. Bei unverändertem Bedarf kann der Staat dieser Rolle nur mehr schwer gerecht werden. Die Aufgabe des Staates ist primär den kurzfristigen Bedarf aufzufangen und gleichzeitig erleichterte Rahmenbedingungen und Förderrichtlinien zu schaffen, um Anreize zur sozialverträglichen Wohnraumbereitstellung für die Immobilienwirtschaft zu setzen. Regionale Strukturförderprogramme zur Stärkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten die Attraktivität für die Niederlassung von anerkannten Flüchtlingen in peripheren Lagen steigern und gleichzeitig den Siedlungsdruck auf die Ballungsräume verringern. Von kommunaler Seite muss insbesondere die Ausweisung von verfügbaren Flächen, eine lösungsorientierte Bearbeitung tragfähiger Konzepte sowie die erleichterte und zügige Genehmigung weiter forciert werden.

Architekten und Ingenieure widmen sich in diesem Zusammenhang dem Thema Wohnraum, Kultur und Vermeidung sozialer Brennpunkte sowie deren gestalterischen städtebaulichen Vereinbarung bzw. Umsetzung. Speziell aus gestalterischer Sicht ist zu versuchen eine Form von Willkommensarchitektur in den Unterbringungsformen widerzuspiegeln.

Projektentwickler sowie Immobilienunternehmen (privatwirtschaftlich sowie gemeinnützig) spielen gerade in den Bereichen eine übergeordnete Rolle, wo der Staat wenig Handlungsspielraum besitzt und auch nicht zum primären staatlichen Aufgabengebiet zählen: Schaffung von mittel- bis langfristigen Wohnraum. Eine enge Zusammenarbeit dieser Akteure mit der staatlichen Seite ist in Hinblick auf den erhöhten Siedlungsdruck, das knappe Wohnraumangebot und leistbare Wohnen Grundvoraussetzung für ein Gelingen. Nicht nur finanzielle, sondern auch personelle Entlastungen für die öffentliche Hand sind die Folge, wenn die Immobilienwirtschaft als starker und zuverlässiger Partner angesehen wird. Herausforderung ist die zukünftige Bedarfsmessung, um adäquat die Neubautätigkeit zur richtigen Zeit anzukurbeln. Von privatwirtschaftlicher Seite ist auf die sozialverträgliche Standortwahl, die Entwicklung von bedarfsgerechten und nachhaltig gestalteten Gemeinschaftsunterkünften sowie die Wirtschaftlichkeit zu achten.

Eine zunehmende Neubauleistung von sozialen Wohnungen resultiert in moderateren Mietpreissteigerungen und verringert den Druck auf den Wohnungsmarkt. Wesentlich für private Investoren und Bauträger ist die komparative Rentabilität des Vorhabens im Vergleich zum bspw. freifinanzierten Wohnbau. Hier wäre es wünschenswert, wenn stärker mit Anreizstrukturen statt mit regulatorischen Eingriffen agiert wird.

Bankinstitute nehmen den Platz eines verlässlichen Finanzierungspartners ein und ermöglichen es auch Projekte zu realisieren, welche sich nicht nur in Ballungsräumen befinden. Die Gründung der Wohnbauinvestitionsbank forciert zudem eine kostengünstige und langfristige Wohnbaufinanzierung für privatwirtschaftliche und gemeinnützige Bauträger.

In Anbetracht der skizzierten akteurspezifischen Aufgaben ist es ein zentrales Handlungsfeld die Zusammenarbeit zwischen der Privatwirtschaft und den Ländern bzw. Kommunen zu festigen, um effektive Lösungsansätze präsentieren zu können. Durch baurechtliche, bauordnungsrechtliche und städtebauliche Erleichterungen werden diese Entwicklungen unterstützt.

9 Schlussbemerkung

Die Brisanz und Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und Unterkünften für Asylwerber wird durch die Zahlen, welche in Kapitel 2 und 3 hergeleitet wurden, unterstrichen.

Das Gros der bisher realisierten Konzepte gewähren den geflüchteten Personen zwar eine temporäre Art der Unterbringung, jedoch keine dauerhafte. Containerbauten, Zelte, Tragluft-hallen oder ehemalige Supermärkte stellen keine optimale Lösung der Unterbringung für die Dauer eines Asylverfahrens dar. Daher sollten für Österreich neuartige Konzepte wie z.B. die Modulbauweise (in Holz oder massiv) weiter forciert werden. Einer raschen Realisierung solcher Konzepte stehen des Öfteren eine Vielzahl von Auflagen von länder- oder kommunaler Seite gegenüber. Die neu beschlossenen Gesetzesänderungen können als wichtiger Schritt in diese Richtung zur Vereinfachung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen angesehen werden.

Eine erfolgreiche Integration der Flüchtlinge wird in hohem Maße durch das Wohnumfeld beeinflusst. Die vorliegende Studie leistet in diesem Sinne einen wichtigen Beitrag und gibt Anstöße für weitere Überlegungen sowie Diskussionen zur Bewältigung der Herausforderungen.

10 Literaturverzeichnis

- Aengevelt (2015): Flüchtlingsunterkünfte – neue Asset Klasse im Spannungsbogen zwischen Rendite und gesellschaftlicher Verantwortung?, Podiumsdiskussion Expo Real am 06.10.2015.
- Amann, W. (2014): Aktuelle Herausforderungen im Wohnbau, Institut Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien.
- Amann, W., Mundt, A. und Wieser, R. (2014): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014, Institut Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien.
- Amann, W. und Jurasszovich, S. (2016): Wohnungsbedarfsanalyse für das ARE-Wohnbauprogramm, Institut Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien.
- Amt der NÖ Landesregierung (2015): Art der Förderung, <http://noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Bauen-Neubau/Wohnbaufoerderung-Wohnungsbau/wohnungsbau_1_artundpunktesystem.html>, Abrufdatum: 21.03.2016.
- Amt der Tiroler Landesregierung (o.J.a): Mietzins- und Annuitätenbeihilfe, <<https://tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/mietzins/>>, Abrufdatum: 09.02.2016.
- Amt der Tiroler Landesregierung (o.J.b): Wohnbeihilfen, <<https://tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/beihilfen/>>, Abrufdatum: 03.02.2016.
- Arbeiterkammer (2015): Bausparen, <<https://arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Sparen/Bausparen.html>>, Abrufdatum: 04.04.2016.
- Arbeiterkammer (2016): Mindestsicherung: <https://arbeiterkammer.at/beratung/arbeitsrecht/arbeitslosigkeit/Mindestsicherung_Wer_bekommt_wie_viel.html>, Abrufdatum: 28.04.2016.
- ARD Tageschau (2015): Trennung nach Religion keine Lösung, <<https://tagesschau.de/inland/unterbringung-fluechtlinge-101.html>>, Abrufdatum: 12.02.2016.
- Asylkoordination Österreich (2014): Das Asylverfahren, <http://asyl.at/infoblaetter/infoblatt_asylverfahren_2014.pdf>, Abrufdatum: 19.01.2015.
- Austria Tourismus (2016): Beherbergungskapazität in Österreich, <<https://www.austriatourism.com/tourismusforschung/tourismus-in-zahlen/tourismus-oesterreich-in-statistik/beherbergungsbetriebe-betten-und-auslastung/>>, Abrufdatum: 03.06.2016.
- Bank Austria (2016): Wohnbau Anleihen, <<https://bankaustria.at/privatkunden-sparen-und-veranlagen-anlegen-in-anleihen-wohnbauanleihen.jsp>>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2014): Bevölkerungsstand, <<https://www.statistik.bayern.de/statistik/bevoelkerungsstand/>>, Abrufdatum: 13.06.2016.
- Bezirksblatt Hall-Rum (2015): Das Zelt für die Flüchtlinge steht, <<http://meinbezirk.at/hall-rum/lokales/das-zelt-fuer-die-fluechtlinge-steht-d1590966.html>>, Abrufdatum: 22.02.2016.
- BMLVS (2010): Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG, <http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2010/berichte/teilberichte/bund/bund_2010_06/Bund_2010_06_2.pdf>, Abrufdatum: 13.05.2016.
- Brech, J. und Feigelfeld, H. (2016): Integriert im Globalen Hof, Wien.

- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2016): Aktuelle Zahlen zu Asyl, <https://bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/statistik-anlage-teil-4-aktuelle-zahlen-zu-asyl.pdf?__blob=publicationFile>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) (2013): Die Organisation der Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern in Deutschland, <http://ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european_migration_network/reports/docs/emn-studies/10b.germany_national_report_reception_facilities_de_final.pdf>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Bundesanstalt Statistik Österreich (2015): Pressemitteilung Bevölkerungsprognose, 11/2015, <http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/105677.html>, Abrufdatum: 01.04.2016.
- Bundesheer (2016): Kaserne als Flüchtlingsunterkunft, <<http://www.bundesheer.at/cms/artikel.php?ID=7883>>, Abrufdatum: 03.06.2016.
- Bundeskanzleramt Österreich (2015a): Wohnförderungen und Beihilfen, <<https://help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210172.html>>, Abrufdatum: 19.01.2016.
- Bundeskanzleramt Österreich (2015b): Allgemeines zum Asyl, <<https://help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/321/Seite.3210001.html>>, Abrufdatum: 19.01.2016.
- Bundeskanzleramt Österreich (2015c): Asylverfahren, <<https://help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/321/Seite.3210002.html>>, Abrufdatum: 19.01.2015.
- Bundeskanzleramt Österreich (2016): Allgemeines zur bedarfsorientierten Mindestsicherung, <<https://help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/169/Seite.1693914.html>>, Abrufdatum: 20.06.2016.
- Bundesministerium für Finanzen (2004 - 2014): Die wichtigsten Daten aus den Jahresberichten der Länder über die Wohnbauförderung im Jahr 2004 - 2014, o.O.
- Bundesministerium für Inneres (2005): Brandschutzratgeber, <http://bmi.gv.at/cms/BMI_Zivilschutz/schutz/ratgeber/files/012_Brandschutzratgeber_Folien.pdf>, Abrufdatum: 22.02.2016.
- Bundesministerium für Inneres (2014): Asylstatistik 2014, <http://www.bmi.gv.at/cms/BMI_Asylwesen/statistik/files/Asyl_Jahresstatistik_2014.pdf>, Abrufdatum: 20.06.2015.
- Bundesministerium für Inneres (2015a): Asylwesen, <http://bmi.gv.at/cms/BMI_Asylwesen/quartiersuche/start.aspx>, Abrufdatum: 23.02.2016.
- Bundesministerium für Inneres (2015b): Asylwesen, <http://bmi.gv.at/cms/bmi_asylwesen/betreuung/start.aspx>, Abrufdatum: 20.01.2015.
- Bundesministerium für Inneres (2015c): Vorläufige Asylstatistik Dezember 2015, <http://bmi.gv.at/cms/BMI_Asylwesen/statistik/files/Asylstatistik_Dezember_2015.pdf>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Bundesministerium für Inneres (2016a): Vorläufige Asylstatistik April 2016, <http://www.bmi.gv.at/cms/BMI_Asylwesen/statistik/files/2016/Asylstatistik_April_2016.pdf>, Abrufdatum: 04.06.2016.

- Bundesministerium für Inneres (o.J.): Flüchtlingsförderung, <http://bmi.gv.at/cms/BMI_Asywesen/nat_foerd_fluch/foerderung/start.aspx>, Abrufdatum: 16.02.2016.
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2014): Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, <<http://bmwfw.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/Handbuch.pdf>>, Abrufdatum: 21.01.2016.
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2015): Bundesgesetzblatt über die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, <http://bmwfw.gv.at/Ministerium/Rechtsvorschriften/entwuerfe/Documents/Vorblatt%20samt%20WFA_WBIBG.pdf>, Abrufdatum: 03.05.2016
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2016): Positionspapier des Asylgipfels vom 20. Jänner 2016, Wien.
- Burbulla, R. (2015): Vermietung zur Unterbringung von Flüchtlingen, in: Standpunkt Ausgabe 42 vom 04.11.2015, Düsseldorf.
- Caritas (2014): Information zur Unterbringung und Versorgung von AsylwerberInnen, <https://dioezese-linz.at/dl/MsNLJKJkMoKKJqx4KJK/FAQs_Asyunterkuenfte_2014.pdf>, Abrufdatum: 25.01.2016.
- Das Handelsblatt (2015): EU erwartet weitere drei Millionen Flüchtlinge, <<http://handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/fluechtlingspolitik-eu-erwartet-weitere-drei-millionen-fluechtlinge/12546502.html>>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Das Land Steiermark (2016): Grundversorgung von AsylwerberInnen, <<http://soziales.steiermark.at/cms/ziel/112908349/DE>>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Der Standard (2014): In Salzburg fehlen 2350 Wohnungen, <<http://derstandard.at/1392686974117/In-Salzburg-fehlen-2350-Wohnungen>>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Der Standard (2015a): „Notwehr“: Bayern will Grenzen zu Österreich dichtmachen, <<http://derstandard.at/2000023427254/Bayern-will-Grenzen-zu-Oesterreich-dichtmachen>>, Abrufdatum: 17.02.2016.
- Der Standard (2015b): 200.000 Menschen auf der Flucht passierten im September Österreich, <<http://derstandard.at/2000023306734/200-000-Menschen-auf-der-Flucht-passierten-im-September-Oesterreich>>, Abrufdatum: 15.02.2016.
- Der Standard (2015c): Asylunterkünfte: Kälte verschärft Situation, <<http://derstandard.at/2000023874603/Asylunterkuenfte-Kaelte-verschaerft-Situation>>, Abrufdatum: 16.02.2016.
- Der Standard (2015d): Hotspots für Flüchtlinge an EU-Außengrenze, <<http://derstandard.at/2000023111839/Hotspots-fuer-Fluechtlinge-an-EU-Aussengrenze-ab-Ende-November-geplant>>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Der Standard (2015e): Vom Dreisternehotel zur Asylunterkunft, <<http://derstandard.at/2000016466647/Vom-Dreisternehotel-zur-Asylwerberunterkunft>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Der Standard (2015f): Hotel als Asylunterkunft, <<http://derstandard.at/2000016466647/Vom-Dreisternehotel-zur-Asylwerberunterkunft>>, Abrufdatum 03.06.2016.

- Der Standard (2016a): Obergrenze bis 2019 fixiert, Umsetzung völlig offen, <<http://derstandard.at/2000029410115/Asylgipfel-Obergrenze-bis-2019-fixiert-die-Umsetzung-ist-voellig-offen>>, Abrufdatum: 11.04.2016.
- Der Standard (2016b): Richtwertmieten: Heuer keine Erhöhung, <<http://derstandard.at/2000029793282/Richtwertmieten-Heuer-keine-Erhoehung>>, Abrufdatum: 24.02.2016.
- Der Standard (2016c): Kritik an Traglufthalle für Flüchtlingsunterbringung in Tirol, <<http://derstandard.at/2000033649545/Kritik-an-Traglufthalle-fuer-Fluechtlingsunterbringung-in-Tirol>>, Abrufdatum: 13.05.2016.
- Der Tagesspiegel (2015): Studie rät von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge ab, <<http://euractiv.de/sections/eu-innenpolitik/studie-raet-von-gemeinschaftsunterkuenften-fuer-fluechtlinge-ab-319693>>, Abrufdatum: 26.01.2016.
- Destatis (2015): Baufertigstellungen, <<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Tabellen/Baufertigstellungen.html>>, Abrufdatum: 15.06.2016.
- Deutsches Rotes Kreuz (2013): Empfehlung für die Standards von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und andere MigratInnengruppen sowie von Erstaufnahmeeinrichtungen, <<http://drk-wohlfahrt.de/veroeffentlichungen.html>>, Abrufdatum: 26.01.2016.
- Die Presse (2015a): Fertigteilhäuser für Flüchtlinge, <<http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4864411/Fertigteilhaeuser-fur-Fluchtlinge>>, Abrufdatum: 15.02.2016.
- Die Presse (2015b): Asyl: Neue Aufnahmezentren fix, <http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4750744/Asyl_Neue-Aufnahmezentren-fix?from=simarchiv>, Abrufdatum: 23.02.2016.
- Die Presse (2015c): Asyl: Nicht alle Verteilerzentren starten pünktlich, <http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4776387/Asyl_Nicht-alle-Verteilerzentren-starten-punktlich>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Die Presse (2015d): Höhere Budgetkosten durch Flüchtlinge, <<http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4816472/Hohere-Budgetkosten-durch-Fluchtlinge>>, Abrufdatum: 04.04.2016.
- Die Presse (2015e): Flüchtlinge: Bundesheer bietet Kasernen als Notquartiere an, <http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4818869/Fluchtlinge_Bundesheer-bietet-Kasernen-als-Notquartiere-an?from=simarchiv>, Abrufdatum: 04.04.2016.
- Die Presse (2016a): Enorme Lücke auf dem Wiener Wohnungsmarkt, <<http://diepresse.com/home/panorama/wien/4926533/Enorme-Lucke-auf-dem-Wiener-Wohnungsmarkt>>, Abrufdatum: 22.03.2016.
- Die Presse (2016b): Regierung will heuer nur 37.500 Flüchtlinge aufnehmen, <<http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4908257/Regierung-will-heuer-nur-37500-Fluchtlinge-aufnehmen>>, Abrufdatum: 22.03.2016.
- Die Presse (2016c): Obergrenze für Flüchtlinge: Gutachten wird heute vorgelegt, <http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4948198/Obergrenze-fur-Fluchtlinge_Gutachten-wird-heute-vorgelegt>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Edlauer, G. (2016): Immobilieninvestitionen ankurbeln, statt Geld vernichten, in: OIZ (Österreichische Immobilien Zeitung), Vol. 3/2016, S. 21, Wien.

- Eiersebner, F.E. (Land Salzburg, Abteilung Soziales) (2015): Gemeinnützige Beschäftigung in Einrichtungen von Bund, Ländern, Gemeinden von der Bewerbung bis zur Anstellung, <http://salzburg.gv.at/pdf-gemein_beschaeftigung_aw_ablauf_2015.pdf>, Abrufdatum: 22.03.2016.
- Energieausweis.at (o.J.): Energieausweis-Informationen, <<http://energieausweis.at/energieausweis-informationen.htm>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Europäisches Forum Alpach (2015): Offenes Handbuch für Gemeinden "Wege aus der Asylquartierkrise", Alpach.
- European Commission (2015): European Economic Forecast, Institutional Paper 011, Autumn 2015, <http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/eeip/pdf/ip011_en.pdf>, Abrufdatum: 20.06.2016.
- Faßmann, H., Biffl, G., Grabherr, E., Güngör, K., Knapp, I., Mazal, W., Melitopoulos, A., Münz, R., Oliva, T., Rößlhuber, R., Stadler, C. und Winkler, H. (2015): 50 Punkte - Plan zur Integration von Asylberechtigten und subsidiär Schutzberechtigten in Österreich, Wien.
- Flatscher, O. (Amt der Tiroler Landesregierung) (2016): Befragung vom 04.02.2016.
- Flebbe, K. (2010): Nachhaltigkeit bei der Konversion militärischer Liegenschaften zu Hochschuleinrichtungen – untersucht am Beispiel der Universität Lüneburg, Dissertation, Lüneburg.
- Focus online (2015): Konflikte in Unterkünften, <http://focus.de/politik/deutschland/religion-herkunft-gemeinsame-geschichte-konflikte-in-unterkuenften-das-sind-die-grossen-streitpunkte-zwischen-den-fluechtlingsgruppen_id_4979934.html>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Fontain, G. (Amt der Vorarlberger Landesregierung) (2016): Befragung vom 04.02.2016.
- Frankfurter Allgemeine (2016): Die Nächsten im Krieg, <<http://faz.net/aktuell/politik/inland/fluechtlingspolitik-familiennachzug-zu-fluechtlingen-13650573-p3.html>>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Gallop, M. (2013): Marktüberblick Wohnen, <<http://gallop.at/2015/09/24/marktrecherche-wohnen-in-tirol-und-innsbruck-stadt/>>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Gemeindebund Österreich (2015): Asylquartiere: Wie funktioniert's in Niederösterreich, <<http://gemeindebund.at/asylquartiere-wie-funktioniert-in-niederoesterreich>>, Abrufdatum: 23.02.2016.
- Gucci, A., Beck, V. und Terzic, L. (2015): Flüchtlinge. Die Asylpolitik der EU und Österreichs im Faktencheck - und wie es besser gehen könnte, Wien.
- Hasler, P. (Büro Dr. Christian Konrad) (2016): Befragung vom 04.02.2016.
- Henger, R (2014): Wohnungsmangel in Großstädten, Institut für Wirtschaft, Köln.
- Hofbauer, A. (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung) (2016): Befragung vom 04.02.2016.
- Hypo Oberösterreich (2016): Die neuen HYPO Wohnbauanleihen, <http://hypo-investor.at/e-Business/hypoooe_template1/809693384229460893-NA-878060619155333709-NA-1-NA.html>, Abrufdatum: 31.03.2016.

- Hypo Oberösterreich (o.J.): Die neuen HYPO Wohnbauanleihen, <http://hypo-investor.at/eBusiness/hypoooe_template1/809693384229460893-NA-878060619155333709-NA-1-NA.html>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Immobilien Zentrum Regensburg (2015): "Refugium", Regensburg.
- Innsbrucker Stadtblatt (2016): Neue Flüchtlingsunterkunft in Sieglanger, <<http://meinbezirk.at/innsbruck/lokales/neue-fluechtlingsunterkunft-in-sieglanger-d1617186.html>>, Abrufdatum: 04.02.2016.
- Just, T. (2013): Demografie und Immobilien, München.
- Kleine Zeitung (2016): Debatte über Preis für Wohncontainer-Kauf für Flüchtlinge, <<http://kleinezeitung.at/s/politik/innenpolitik/4803343/Debatte-uber-Preis-fur-Wohncontainer-Kauf-fur-Fluechtlinge>>, Abrufdatum: 22.03.2016.
- Kurier (2015a): Österreich, die Tür zum Asylparadies?, <<http://kurier.at/politik/inland/oesterreich-die-tuer-zum-asylparadies/143.413.784>>, Abrufdatum: 12.02.2016.
- Kurier (2015b): Regierung bestellt Zelte für 15.000 Flüchtlinge, <<http://kurier.at/politik/inland/regierung-bestellt-zelte-fuer-15-000-fluechtlinge/166.360.717>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Kurier (2016a): Flüchtlinge drängt es nach Wien, <<http://kurier.at/chronik/oesterreich/fluechtlinge-draengt-es-nach-wien/172.681.085>>, Abrufdatum: 26.01.2016.
- Kurier (2016b): Regierung einig: Nur noch 30.000 Flüchtlinge pro Jahr, <<http://kurier.at/politik/inland/regierung-einig-nur-noch-30-000-fluechtlinge-pro-jahr/176.012.714>>, Abrufdatum: 15.02.2016.
- Kytir, J. (2013): Brennpunkt Demografie – Strategien für eine demografische Wende, <<https://wko.at/Content.Node/Interessenvertretung/Daten--Fakten--Zahlen/ooe/Kytir.pdf>>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Land Oberösterreich (o.J.): Miet(kauf)wohnungen, Eigentumswohnungen, Altersgerechte Wohnungen, Wohnheime, <<https://land-oberoesterreich.gv.at/118318.htm>>, Abrufdatum: 02.02.2016.
- Land Salzburg (o.J.): Berufsfreibetrag in der Grundversorgung, <<http://salzburg.gv.at/themen/soziales/asyl/berufsfreibetrag.htm>>, Abrufdatum: 19.02.2016.
- Land Tirol (2014): Land Tirol schafft 230 Plätze für Flüchtlinge, <<https://tirol.gv.at/kitzbuehel/presse-meldungen/meldung/artikel/land-tirol-schafft-230-plaetze-fuer-fluechtlinge/>>, Abrufdatum: 04.04.2016.
- Land Tirol (2015): Asylwerber Einzug in Kaserne, <<https://www.tirol.gv.at/regierung/presse-meldungen/meldung/artikel/vomp-100-asylwerberinnen-ziehen-in-kaserne-ein/>> Abrufdatum: 03.06.2016.
- Ludwigshafen 24 (2015): Stadt errichtet Flüchtlingsunterkunft in der Mannheimer Straße, <<http://ludwigshafen24.de/ludwigshafen/fotos-ludwigshafen-oggersheim-stadt-errichtet-fluechtlingsunterkunft-in-mannheimer-strasse-5906876.html>>, Abrufdatum: 06.04.2016.
- Magistrat der Stadt Wien (2016): Städte schultern größten Teil bei Integration von Flüchtlingen, Rathauskorrespondenz vom 18.01.2016, <<https://wien.gv.at/rk/msg/2016/01/18008.html>>, Abrufdatum: 21.01.2016.

- Magistrat der Stadt Wien (o.J.): Errichtung von Mietwohnungshäusern und Heimen, <<https://wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/miete.html>>, Abrufdatum: 03.02.2016.
- Marktgemeinde Leopoldsdorf (o.J.): Grundsteuerbefreiung wird aufgehoben, <http://leopoldsdorf.gv.at/index.php?option=com_content&view=article&id=649:grundsteuerbefreiung-wird-aufgehoben&catid=58&Itemid=122>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Marktgemeinde Tamsweg (2015): Holzhäuser als Flüchtlingsunterkünfte, <http://tamsweg.at/Holzhaeuser_als_Fluechtlingsunterkuenfte>, Abrufdatum: 09.02.2016.
- Medien-Servicestelle (2015): Asyl: Daten und Zahlen zur Grundversorgung, <http://medien-servicestelle.at/migration_bewegt/2012/01/05/asyl-daten-und-zahlen-zur-grundversorgung/>, Abrufdatum: 10.02.2016.
- Medien-Servicestelle (2016): Sozialleistungen für Flüchtlinge – Ein Bundesländer Vergleich, <http://medienservicestelle.at/migration_bewegt/2016/03/24/sozialleistungen-fuer-fluechtlinge-ein-bundeslaender-vergleich/>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Nachrichten Oberösterreich (2015): Cohotel als Asylunterkunft, <<http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/linz/21-minderjaehrige-Fluechtlinge-sind-im-Cohotel-eingezogen;art66,2005289>>, Abrufdatum: 03.06.2016.
- Niederösterreichischer Gemeindebund (2015): Antworten zur Betreuung von Flüchtlingen, <<http://vp-gvv.at/system/web/news.aspx?menuonr=50321203&detailonr=50474438-20019>>, Abrufdatum: 19.01.2016.
- Oberhuber, A. und Denk, D. (2014): Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, <<http://bmwfw.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/Zahlen%20Daten%20und%20Fakten%20-%20Endbericht.pdf>>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Oberwexer, W. (2016): Gutachten Völker-, unions- und verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für den beim Asylgipfel am 20. Jänner 2016 in Aussicht genommenen Richtwert für Flüchtlinge, Institut für Europarecht und Völkerrecht, Universität Innsbruck.
- Offenes Forum Alpbach (2015): Offenes Handbuch für Gemeinden „Wege aus der Asylquartierkrise“, <http://alpbach.org/wp-content/uploads/2015/09/Alpbach_Handbuch_BuergermeisterInnen_Asylquartiere.pdf>, Abrufdatum: 26.01.2016.
- ORF Steiermark (2015): Leoben. Ehemaliger Baumarkt wird Asylquartier, <<http://steiermark.orf.at/news/stories/2737867/>>, Abrufdatum: 04.04.2015.
- ORF Tirol (2015): Kritik an zu langen Asylverfahren, <<http://tirol.orf.at/news/stories/2720189/>>, Abrufdatum: 15.02.2016.
- ORF Tirol (2016): Traglufthalle für Flüchtlinge in Hall fertig, <<http://tirol.orf.at/news/stories/2756194/>>, Abrufdatum: 18.02.2016.
- ORF Wien (2011): 20 Jahre Jugoslawien – Krise: Flucht nach Wien, <<http://wiev1.orf.at/stories/523414>>, Abrufdatum: 20.04.2016.
- ÖROK (2005): ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs.

- ÖROK (2011): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030, <http://oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf>, Abrufdatum: 25.01.2016.
- ÖROK (2014): Regionalprognosen 2014, <<http://oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/65.pdf>>, Abrufdatum: 21.01.2016.
- Österreichischer Gemeindebund (2015a): Kommunal, <<http://kommunal.at/artikel/asylquartiere-welche-mindestanforderungen-gibt-es>>, Abrufdatum: 25.01.2015.
- Österreichischer Gemeindebund (2015b): Asylquartiere, <<http://gemeindebund.at/asylquartiere-wie-funktioniert-in-niederoesterreich>>, Abrufdatum: 27.01.2016.
- Österreichische Nationalbank (2016): Wohnimmobilienpreisindex, <<https://www.oenb.at/isa-web/report.do?report=6.6>>, Abrufdatum: 03.06.2016.
- Österreichischer Sparkassenverband (2005): Prognosen für Österreich, <https://google.at/search?q=erste+bank+und+sparkasse+wohnungsprognose&ie=utf-8&oe=utf-8&gws_rd=cr&ei=yTfEVofABomp6ASiprLgDA#q=erste+bank+und+sparkasse+prognosen+f%C3%BCr+%C3%B6sterreich+teil+2+2005>, Abrufdatum: 17.02.2016.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2014): GBV-Jahresstatistik 2014, <<http://gbv.at/Document/View/4477>>, Abrufdatum: 20.01.2016.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (2015): Gemeinnütziger Wohnbau-Bilanz und Ausblick, <<http://gbv.at/Document/View/4491>>, Abrufdatum: 21.01.2015.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (2016a): Wohnbaubanken, <<http://gbv.at/Page/View/4549>>, Abrufdatum: 21.03.2016.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (2016b): 5-Punkte-Programm für leistbares Wohnen, Wien.
- Parlamentsdirektion Österreich (2015a): 6138/AB vom 29.10.2015 zu 6346/J (XXV.GP), <https://parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/AB/AB_06138/imfname_478175.pdf>, Abrufdatum: 06.04.2016.
- Parlamentsdirektion Österreich (2015b): 6501/AB vom 11.12.2015 zu 6762 (XXV.GP), <https://parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/AB/AB_06501/imfname_493182.pdf>, Abrufdatum: 07.04.2016.
- Parlamentsdirektion Österreich (2015c): Integrationsstopp: Mikl-Leitner rechnet mit „spannenden Verhandlungen“ vom 19.11.2015, <https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2015/PK1299/>, Abrufdatum: 21.06.2016.
- Parlamentsdirektion Österreich (2016a): 7292/AB vom 22.02.2016 zu 7588 (XXV.GP), <https://parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/AB/AB_07292/imfname_507194.pdf>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Parlamentsdirektion Österreich (2016b): Kostenansätze für Grundversorgung von Asylwerbern werden angehoben, <https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2015/PK1316/>, Abrufdatum: 11.04.2016
- Payrich, J. (Amt der Burgenländischen Landesregierung) (2016): Befragung vom 28.01.2016.

- Portal der Arbeiterkammern (o.J.): Bausparen, <<https://arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Sparen/Bausparen.html>>, Abrufdatum: 04.04.2016.
- Raiffeisen Wohnbaubank (2015a): Variabel verzinste Wandelschuldverschreibung, <<http://raiffeisen-wohnbaubank.at/eBusiness/services/resources/media/947452419871799568-948376967148644834-1110658575709684920-1-1-NA.pdf>>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Raiffeisen Wohnbaubank (2015b): Vario Wandelschuldverschreibung, <<http://raiffeisen-wohnbaubank.at/eBusiness/services/resources/media/947452419871799568-948376967148644834-1146161927494994705-1-1-NA.pdf>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Raiffeisen Wohnbaubank (2016): Vario Wandelschuldverschreibungen 2015-2027, <<http://raiffeisen-wohnbaubank.at/eBusiness/services/resources/media/947452419871799568-948376967148644834-1146161927494994705-1-1-NA.pdf>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Raiffeisen Wohnbaubank Aktiengesellschaft (2015): Endgültige Bedingungen der Variabel verzinste Wandelschuldverschreibungen 2015-2026, <<http://raiffeisen-wohnbaubank.at/eBusiness/services/resources/media/947452419871799568-948376967148644834-1110658575709684920-1-1-NA.pdf>>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015a): OIB-Richtlinie 1.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015b): OIB-Richtlinie 2.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015c): OIB-Richtlinie 3.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015d): OIB-Richtlinie 5.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015e): OIB-Richtlinie 6.
- Richtlinien des österreichischen Instituts für Bautechnik (2015f): Begriffsbestimmungen.
- Ritt, T. (2014): Wien und seine Wachstumsschwäche, <<http://blog.arbeit-wirtschaft.at/wien-und-seine-wachstumsschmerzen>>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Rundfunk Berlin-Brandenburg (2015): Erste Standorte der Leichtbau-Quartiere stehen fest, <<https://rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2015/11/berlin-senat-ausschuss-ueber-modulare-unterkuenfte-fuer-fluechtlinge.html>>, Abrufdatum: 19.02.2016.
- S Wohnbaubank AG (2016a): 1,0 % s Wohnbauanleihe 2016-2027/04, <http://swohnbau-bank.at/de/Wohnbauanleihen/1.0-sWohnbauanleihe_2016-2027_04>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- S Wohnbaubank AG (2016b): MinMax s Wohnbauanleihe 2016-2027/05, <http://swohnbau-bank.at/de/Wohnbauanleihen/MinMax_sWohnbauanleihe_2016-2027_05>, Abrufdatum: 05.04.2016.
- Samariterbund (2015): Hotel als Flüchtlingsunterkunft, <<http://www.samariterbund.net/wohnen-und-soziale-dienstleistungen/fluechtlingsbetreuung/familien/haus-favorita/>>, Abrufdatum: 03.06.2016.

- Salzburger Nachrichten (2015): Streit um Kasernen als Asyl-Unterkünfte, <<http://salzburg.com/nachrichten/dossier/fluechtlinge/sn/artikel/streit-um-kasernen-als-asyl-unterkuenfte-150467/>>, Abrufdatum: 08.04.2016.
- Salzburger Nachrichten (2016): In Österreich derzeit keine Zeltunterkünfte für Flüchtlinge, <<http://salzburg.com/nachrichten/dossier/fluechtlinge/sn/artikel/in-oesterreich-derzeit-keine-zeltunterkuenfte-fuer-fluechtlinge-179305/>>, Abrufdatum: 21.03.2016.
- Schmidinger, J. (2014): Steuermann in klimatischen Veränderungen, in: Amann, W., Pernsteiner, H. und Struber, C.: Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive, S. 1 - 11, Wien.
- Spectra Marktforschungsgesellschaft mbH. (2016): Flüchtlingskrise: Mentale Barrieren der Integration, <http://freizeitforschung.at/data/spectra/Spectra_Aktuell_01_16_Fluechtlinge.pdf>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Spiegel online (2015): Geschlecht und Asyl, <<http://spiegel.de/kultur/gesellschaft/fluechtlinge-warum-vor-allem-maenner-nach-deutschland-kommen-a-1051755.html>>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Stadt Lünen (2014): Konzept zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen, <https://lue-nen.de/medien/soziales/dok/Konzept_zur_Unterbringung_und_Betreu-ung_von_Fluechtlingen_Schlussversion.pdf>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Städtebund Aktuell (2016): Mediengespräch: Städte schultern größten Teil bei Integration von Flüchtlingen, in: Österreichische Gemeinde-Zeitung, Heft 2, Wien.
- Statista (2016): Anzahl der aufzunehmenden EU-Flüchtlinge* durch den Verteilungsschlüssel der Europäischen Kommission nach beteiligten Mitgliedsländer der EU im September 2015, <<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/462899/umfrage/verteilungsschlüssel-von-fluechtlingen-auf-die-mitglieds-laender-der-europaeischen-union/>>, Abrufdatum: 27.04.2016.
- Statistik Austria (2013a): Haushalts- und Familienprognose 2013, Mikrozensus 2013, o.O.
- Statistik Austria (2013b): Registerzählung 2011: Wohnungen sind durchschnittlich 93,4 m² groß und haben 4,3 Wohnräume, <http://statistik.at/web_de/presse/074327.html>, Abrufdatum: 21.06.2016.
- Statistik Austria (2014): Wohnen 2013, <https://wko.at/Content.Node/branchen/k/sparte_iuc/Immobilien--und-Vermoegenstreuhaender/tabellenband_wohnen_2013_079206.pdf>, Abrufdatum: 21.01.2016.
- Statistik Austria (2015a): Fertiggestellte Wohnungen bis Ende 2014, <http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html>, Abrufdatum: 21.01.2016.
- Statistik Austria (2015b): Privathaushalte nach Geburtsland der Haushaltsreferenzperson, Haushaltsgröße und Bundesländern – Jahresdurchschnitt 2014, <https://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023303.html>, Abrufdatum: 17.02.2016.
- Statistik Austria (2015c): Jahresdurchschnittsbevölkerung seit 1870, <http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahresdurchschnitt/022311.html>, Abrufdatum: 27.04.2016

- Statistik Austria (2015d): Haushalte 2011-2060 nach Größe und Bundesland, <http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html>, Abrufdatum: 13.05.2016.
- Statistik Austria (2015e): Demographische Prognose, <http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/105677.html>, Abrufdatum: 14.06.2016
- Statistik Austria (2015f): Wohnungs- und Gebäudebestand, <http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/index.html>, Abrufdatum: 14.06.2016.
- Statistik Austria (2016a): Einkommensentwicklung, <http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/020054.html>, Abrufdatum: 03.06.2016.
- Statistik Austria (2016b): Wohnungsgröße von Hauptsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe), Mikrozensus, Statistik Austria, o.O.
- Steiner, H. (Hrsg.) (2015): Real Estate Brand Book, <http://jpi.at/sites/default/files/siteeditor/rebb_top_100_residential.pdf>, Abrufdatum: 11.02.2016.
- Süddeutsche Zeitung (2015): Das unwürdige Leben in einer Traglufthalle, <<http://sueddeutsche.de/muenchen/dachau/karlsfeld-leben-in-einer-blase-1.2784723>>, Abrufdatum: 18.02.2016.
- sWohnbauanleihen (2016a): 1,0 % s Wohnbauanleihen 2016-2027/04, <http://swohnbau-bank.at/de/Wohnbauanleihen/1.0-sWohnbauanleihe_2016-2027_04;GPJSESSIO-NID=3lj5XGKGZyqj3MV1Lyy6N6m5gQrm4yq7wp87GZJs22p5VTsnQTVr!1823403555>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- sWohnbaubank (2016b): Wohnbauanleihe Min - Max 2016-2027, <http://swohnbau-bank.at/de/Wohnbauanleihen/MinMax_sWohnbauanleihe_2016-2027_05>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Tagesschau (2015): Trennung nach Religion – keine Lösung, <[https:// tages-schau.de/in-land/unterbringung-fluechtlinge-101.html](https://tages-schau.de/in-land/unterbringung-fluechtlinge-101.html)>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- Thies, V. (2015): Vom Zelt ins Haus, in: Immobilienzeitung, Ausgabe 43/2015, o.O.
- Tiroler Tageszeitung (2016): Asyl-Stopp im Schnellverfahren, Print Ausgabe vom 31.03.2016.
- Trapichler, M. (2015): Befristete Baulandwidmung und Vertragsraumordnung als neue Instrumente der Raumordnung nach der wr BauO-Novelle 2014 – Teil 2, Baurechtliche Blätter 18, 16-22, Wien.
- TÜV Rheinland (2015): Checkliste zur Erstbeurteilung des Brandschutzes für Flüchtlingsunterkünfte, <https://tuv.com/media/01_presse_2/all_languages_pressemeldungen/TUeV_Rheinland_Checkliste_Brandschutz.pdf>, Abrufdatum: 22.02.2016.
- UNHCR (2013): Flucht und Asyl in Österreich, <[http:// un-hcr.at/fileadmin/user_upload/dokumente/02_unhcr/in_oesterreich/Questions_Answers_2013.pdf](http://un-hcr.at/fileadmin/user_upload/dokumente/02_unhcr/in_oesterreich/Questions_Answers_2013.pdf)>, Abrufdatum: 31.03.2016.
- UNHCR (2015): Flüchtlingsland Österreich, <<http://.unhcr.at/unhcr/in-oesterreich/fluechtlingsland-oesterreich.html>>, Abrufdatum: 19.01.2016.

- UNHCR (2016): Refugees/Migrants Emergency Response – Mediterranean, <<http://data.unhcr.org/mediterranean/country.php?id=502>>, Abrufdatum: 27.01.2016.
- Voralberger Nachrichten (2015): Zeltlager für 480 Personen in Traiskirchen, <<http://vol.at/zeltlager-fuer-480-personen-in-traiskirchen/4348238>>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Westfalen Blatt (2015): Stadt will Asylbewerber in Containern unterbringen, <<http://westfalenblatt.de/OWL/Lokales/Kreis-Herford/Herford/1837995-Etwa-70-Fluechtlinge-werden-erwartet-Suche-nach-Standort-Stadt-will-Asylbewerber-in-Containern-unterbringen>>, Abrufdatum: 23.03.2016.
- Wienhues, S. und Müller, W. (2016): Unterbringung von Flüchtlingen, Frankfurt.
- Wirtschaftsblatt (2015): Betriebe bauen Flüchtlingsheime aus Holz, <<http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/newsletter/4865197/Betriebe-bauen-Fluechtlingsheime-aus-Holz>>, Abrufdatum: 09.02.2016.
- Wirtschaftsblatt (2016): 800.000 Flüchtlinge warten in Libyen auf Weiterreise nach Europa, <<http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/international/4953016/800000-Fluechtlinge-warten-in-Libyen-auf-Weiterreise-nach-Europa>>, Abrufdatum: 20.06.2016.
- Wirtschaftskammer Österreich (o.J.): Bevölkerung, <http://wko.at/statistik/jahrbuch/2015_k3.pdf>, Abrufdatum: 17.02.2016.
- Bildquellen Titelblatt: Stadt Regensburg (2016); Lightspring / shutterstock (2016); Vereinigung der Österreichischen Industrie (2016).

11 Impressum

Herausgeber: Institut für Immobilienökonomie GmbH in Zusammenarbeit mit BIG Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., WKO Wirtschaftskammer Österreich Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder, BUWOG AG, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, ImmQu Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft, UBM Development AG

Autoren: Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*
Dr. Peter Geiger
Tabea Mayer
Marcel Weber

Copyright: © Institut für Immobilienökonomie GmbH, alle Rechte vorbehalten.

Verantwortlich für den Inhalt dieses Bandes: Institut für Immobilienökonomie GmbH.

RECHTLICHE HINWEISE

Zugang

Die Publikation von und der Zugang zu Informationen in dieser Studie kann durch lokale Vorschriften in gewissen Ländern eingeschränkt sein. Diese Studie richtet sich ausdrücklich nicht an Personen in Staaten, in denen (aufgrund der Staatsangehörigkeit bzw. des Wohnsitzes der jeweiligen Person oder aus anderen Gründen) entsprechende Einschränkungen gelten. Insbesondere richtet sich die Studie nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Personen, für welche entsprechende Beschränkungen gelten, dürfen nicht, weder online noch in anderer Form, auf diese Studie zugreifen.

Kein Angebot

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potenzielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

Haftungsausschluss

Die Autoren sind darum bemüht, dass diese in dieser Studie enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung richtig und vollständig sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Die Autoren lehnen jedoch jegliche Verantwortung für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der hierin wiedergegebenen Informationen und Meinungen ab. Die Autoren lehnen ausdrücklich jegliche Haftung für Verluste oder Schäden ab, die sich aus der Nutzung dieser Studie oder dem Vertrauen in die darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, einschließlich Gewinnauffälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.