

Grundkosten von 1700 Euro pro Quadratmeter waren beim Wiener Hauptbahnhof keine Seltenheit (im Bild: ÖSW- Wohnbau Platform L, Architektur: DMAA, 2014).



© Hertha Hurnaus

Guter Grund für geförderten Wohnbau

Angesichts der langfristigen Preisdynamik in den Ballungsräumen sind die gemeinnützigen Wohnbauträger alarmiert. Wien will dem nach oben weisenden Preistrend mit der novellierten Wiener Bauordnung Einhalt gebieten und mit einer neuen Widmungskategorie einen hohen Anteil an gefördertem Wohnbau sicherstellen.

Von 60.196 im Jahr 2018 in Österreich fertiggestellten Wohneinheiten berichten offizielle Statistiken des Landes. Der Zuwachs bei den Baubewilligungen zuletzt lässt für 2019 noch einmal deutlich mehr Fertigstellungen erwarten. Parallel dazu verweist der Immobilienmarktmonitor der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf erneut gestiegene Kaufpreise. Die bisher ausgewerteten Quartale signalisieren eine Fortsetzung

des landesweiten Preistrends, mit zuletzt 3,8 Prozent Steigerungsrate. Verantwortlich dafür sind mittlerweile weniger die Preise in Wien als nachziehende Preise in den Bundesländern. Das sich weitende Neubauangebot der Hauptstadt zeigt für dieses Segment scheinbar Wirkung. Dem zum Trotz zieht der umfangreich gehandelte Wohnungsbestand die Kaufpreise insgesamt weiter nach oben. Vorhandene Preisunterschiede zwischen Neubau und Bestand bestätigt man bei der WKO-Fachgruppe der Immobilienreuhändler und verweist auf mehr Nachfrage im günstigeren Segment als Begründung.

Peter Matzanetz

In Wien sind 43 Prozent Singlehaushalte, aber nur 17 Prozent des Bestandes sind kleine Wohnungen. |



© Kurt Hörbst



© Lukas Schaller

| Mit der neuen Widmungskategorie geförderter Wohnbau will Wien bis zu zwei Drittel für geförderten Wohnbau reservieren.

Mieten ist keine Alternative

Bezüglich Mietmarkt ergeben die Auswertungen der Statistik Austria, dass die höher dotierten Neuverträge die Preise auch hier auf ein immer höheres Niveau ziehen. Zuletzt hätten die Bruttomieten am freien Mietmarkt die 10-Euro-Marke erreicht. Das niedrigere Mietniveau von 7,40 Euro bei neu angemieteten Genossenschaftswohnungen und 7,60 Euro bei Gemeinwohnungen einmal ausgeklammert, gehen die gemeinnützigen Vermieter bei den Preisanpassungen nur

unwesentlich moderater vor. Wer vor 30 Jahren eingezogen ist, hat daher heute das Glück, lediglich 3,20 Euro im Mittel an Nettomiete zu tragen und zahlt damit im Schnitt rund halb so viel wie neu Anmietende. Die soziale Schere zu Jungen und Einkommensschwachen, die auf den Wohnungsmarkt drängen, droht also aufzugehen. WKO-Fachgruppenobmann Michael Pisecky regt an, bei Projekten angebotsseitig zu reagieren: „Wir haben in Wien 43 Prozent Singlehaushalte, aber nur 17 Prozent des Bestandes sind kleine Wohnungen.“ In der Nachverdichtung, im Zugang zu Flächen der öffentlichen Hand, in Umwidmungen und in höheren Baudichten sieht er daher die Antworten auf die drängenden Wohnungsfragen. →



© sReal

Michael Pisecky, Obmann der WKO-Fachgruppe der Immobilien-treuhänder: Nachverdichtung, Umwidmungen und höhere Baudichten als Antwort auf drängende Wohnungsfragen.



© ÖSW / Pfingl

ÖSW-Vorstand Michael Pech: „Auch über Enteignungsmöglichkeiten für den Zweck des sozialen Wohnbaues als Maßnahme gegen die spekulative Hortung von Bauland nachdenken.“

Landesweit das gleiche Bild

Der Wiener Baulandpreis beträgt nach dem letzten WKO-Immobilienpreisspiegel im Schnitt 600 Euro pro Quadratmeter. Obwohl mit 5,5 Prozent Zuwachs in nur einem Jahr die Wiener Preise weiter stark gestiegen sind, gehen diese in den meisten Bundesländern noch mehr nach oben. In der Stadt Salzburg seien Baulandgrundstücke ein rares Gut, heißt es bei der Fachgruppe der Immobilitätstreuhänder, und ein Ende der Preissteigerungen wäre daher nicht in Sicht. 10,4 Prozent Anstieg in St. Pölten werden als ein Zeichen für gewonnene Standortattraktivität gesehen. In Innsbruck würde der Grundverkehr mit Bauland stagnieren, weil trotz reichlich Bauland die Verkaufsabsichten fehlen. Für Oberösterreichs Städte wird wiederum berichtet, dass der Preisanstieg aufgrund der großen Nachfrage nun auch in mäßigen Lagen der Städte spürbar sei. Im Burgenland Sorge weiterer Zuzug für Preistrends nach oben und zwar nicht nur im begünstigten Norden. In Vorarlbergs Stadtregionen, wo das Bauland knapp geworden ist, würde laut der lokalen Standesvertretung trotz des öffentlichen Drucks für leistbares Wohnen die Kostenbelastung für die Nutzfläche steigen. Aus Graz und dessen Umland wird außerdem berichtet, dass die Preise bei Wohnbaugrundstücken in „mäßigen“ und „normalen“ Lagen im zweistelligen Bereich ansteigen.

Gemeinnützige Bauträger schlagen Alarm

Angesichts der langfristigen Preisdynamik in den Ballungsräumen sind die Bauträger alarmiert. Gar nicht durchschnittliche 1700 Euro pro Quadratmeter hätte er beim Wiener Hauptbahnhof gezahlt, erzählt Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks (ÖSW), und betont die Weitsicht bei der Beschaffung: „800 Euro beim Tegetthoff-Kasernenareal hatten andere damals als überhöht angesehen.“ Es sei aber zu bedenken, dass sich hohe Quadratmeterpreise über

die Projektlaufzeit von zwei bis drei Jahren relativieren. Jedenfalls sieht es Pech angesichts dieser Entwicklung mittlerweile als fast unmöglich an, geförderten Wohnbau mit frei finanziertem zu kombinieren. Daher regt er an, als Maßnahme gegen die spekulative Hortung von Bauland, auf Bundesebene auch über Enteignungsmöglichkeiten für den Zweck des sozialen Wohnbaues nachzudenken.

In der Stadt Wien ist man mit der letzten Novelle zur Wiener Bauordnung einen eigenen Weg gegangen. „Mit der neuen Widmungskategorie geförderter Wohnbau wird es uns möglich, hohe prozentuelle Anteile für geförderten Wohnbau vorzusehen“, schreibt der Wiener Bürgermeister Michael Ludwig in einem Kommentar zur neuen Bauordnung, die eigentlich „überwiegend geförderten Wohnbau“ meint. Als politischer Wille steht hier die Aufteilung zwei zu eins (zwei Drittel gefördert, ein Drittel frei finanziert) im Raum. Mehr Durchschlagskraft als bisher ergibt sich durch direkte Verknüpfungen der Widmungskategorie ans Wohnbauförderungsgesetz, was die zulässigen Preise betrifft. Bei der Wiener Stadtregierung leitet man daraus 188 Euro an maximalen Grundkosten und 4,97 Euro Nettomiete pro Quadratmeter ab.

Rettung für den sozialen Wohnbau

Die internationale Themenführerschaft im sozialen Wohnbau wird im Wiener Rathaus hochgehalten. Im Wiener Landtag gibt die Stadtregierung an, aktuell 260 Millionen Euro pro Jahr dem Neubau und 160 Millionen Euro für Sanierungen zuzuschießen. Außerdem waren laut Rechnungshofbericht von 2018 über einen Zeitraum von vier Jahren Liegenschaften mit einem Buchwert von 104,47 Millionen Euro von der Stadt Wien an den Wohnfonds übertragen worden, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Der Wohnfonds unterstützt damit Liegenschaftsbereitstellung für Bauträgerwettbewerbe. Nach jüngsten Meldungen kumulieren dort Flächenreserven von 2,8 Millionen Quadratmetern. „Mit der Kategorie geförderter Wohnbau setzen wir ein kraftvolles wohnpolitisches Signal und bekämpfen die Hauptursache der Kostenexplosion beim Wohnen“, äußert sich Wiens Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und spricht sich im gleichen Atemzug gegen Bodenspekulation aus.

Der Grundstücksmarkt selbst reagiert vorerst mit Stillstand. Sandra Bauernfeind vom Immobiliendienstleister EHL stellte im Jänner fest: „Weil es durch die neue Situation einen Preisdruck nach unten gibt, verhalten sich die Eigentümer zurückhaltend, womit die Zahl der Transaktionen rückläufig ist.“ Der Bauträgersprecher der Immobilitätstreuhänder, Klaus Wolfinger, sieht die Lage pragmatisch: „Jetzt braucht es faire Übergangsbestimmungen, weil Grundstücke unter den bisherigen Rahmenbedingungen erworben wurden.“ Wohl erst in der Anwendung wird sich zeigen, ob das neue Instrument den Wiener Wohnungsmarkt wieder auf den Boden aller Realitäten zwingt. •