

Rechnen mit Köpfchen

Die Leistbarkeit im Wohnbau gerät immer mehr unter Druck. Doch durch Kooperationen und kluge Kombinationen lässt sich finanziell noch einiges stemmen.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Eine so breite Resonanz hatte das Thema leistbares Wohnen in Österreich schon lange nicht mehr erreicht: Ende April widmete der ORF dem internationalen Druck auf den Wohnungsmarkt einen eigenen Beitrag. Anlass dafür war eine Studie der globalen Analysten Real Capital Analytics. Diese hatten alle großen Immobiliendeals (mit mindestens zehn Wohneinheiten) in 16 Städten ausgewertet, woraus sich der immer schnellere Run auf das Betongold seit der Finanzkrise 2008 ablesen ließ. 2007 lag die Summe der großen Käufe bei 17,3 Milliarden Euro, 2019 wurden 66,9 Milliarden Euro in Mietwohnungen investiert.

Überraschend dabei war, dass Wien gleichauf mit Paris und Madrid an fünfter Stelle lag, hier flossen zwischen 2007 und 2020 insgesamt 11,2 Milliarden Euro in den Wohnbau. Der Anteil des freifinanzierten Wohnbaus beträgt inzwischen rund zwei Drittel. Das Problem daran, so der Tenor, sei nicht nur die schwindende Leistbarkeit, sondern auch die geringe Verfügbarkeit, da im-



Foto: Gsottbauer Architekten

Leistbarkeit dank Baurecht: Mehrgenerationenwohnen „Haus im Leben“ der BWSG in Innsbruck

mer mehr Investoren ganze Wohnanlagen en gros kaufen, was das Angebot auf dem freien Markt reduziert. Die aufgeregte Resonanz auf den ORF-Bericht zeigte, dass das Thema Betongold, Vorsorgewohnungen und Kostenexplosion heute nicht mehr ausschließlich auf den Immobilienseiten diskutiert wird.

Neoliberale Dramatik

Bestätigung von fachlicher Seite kam von der fast zeitgleich veröffentlichten Studie „Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna“ von Justin Kadi (TU Wien), Lisa Vollmer und Sam Stein. Die drei Autoren verglichen die Entwicklung in den genannten drei Städten. New York liberalisierte seinen Wohnungsmarkt schon in den 1970ern, Berlin erst ab den 1990ern infolge der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in Deutschland, dafür mit den dramatischsten Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Zwischen 2011 und 2018 stieg der durchschnittliche Mietpreis um 65 Prozent auf

10,70 Euro pro Quadratmeter, es fehlen circa 220.000 Wohnungen, die für Haushalte leistbar sind, welche weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens verdienen. Auch im Vergleich der drei Städte führt Berlin: Die Durchschnittsmiete stieg in den letzten zehn Jahren in New York um 15 Prozent, in Berlin um 21 Prozent und in Wien um 16 Prozent.

Ist der Neoliberalismus daran schuld? Eine Definition dieses Begriffs wollen die Autoren der Studie gar nicht liefern, es genügen die Fakten: Der Verkauf oder Abriss von Sozialwohnungen, die Schwächung des Mieterschutzes und der stärkere Einfluss des Finanzkapitals auf den Wohnungsmarkt, während der Einfluss der Mieter und auch ihrer politischen Vertreter schwand. Gegenmaßnahmen wie der Mietendeckel des Berliner Senats wurden heiß debattiert – im April 2021 scheiterte er vorerst vor dem deutschen Bundesverfassungsgericht. Wien scheint hier vergleichsweise noch eine Insel der Seligen zu sein, doch auch hier warnen die Autoren der Studie: „Nach heutigen Prognosen wird Wien bis 2030

um 150.000 Einwohner wachsen. In diesem Zusammenhang ist die geplante Erweiterung des Gemeindebaus um 4.000 Wohneinheiten bis 2025 ein Tropfen auf den heißen Stein.“

Partnerschaft unter Druck

Den schwarzen Peter wollen sich die Investoren allerdings nicht zuschieben lassen. Denn so scharf seien die Grenzen zwischen gemeinnützigen und freifinanzierten Projekten gar nicht gezogen, sagt Sebastian Beiglböck, Geschäftsführer beim Verband der Österreichischen Projektentwickler (VÖPE). „Durch die hohen Grundstückspreise ist es seit vielen Jahren üblich, dass Baufelder für freifinanzierten und geförderten Wohnbau mit gemeinnützigen Partnern partnerschaftlich entwickelt werden. Ohne diese Partnerschaften würde es mangels angemessener Grundkosten noch weniger geförderten Wohnbau geben.“

Denn die Grundkosten, das wissen alle, sind heute enorm. Selbst landwirtschaftliche Flächen, die nur eine langfristige Entwicklungsperspektive haben, kosten heute rund 400 Euro, beim Bauland sieht es deutlich dramatischer aus. So muss der geförderte Anteil mittlerweile fast immer über einen freifinanzierten Anteil quersubventioniert werden. Beim Quartier Village im Dritten in Wien (190.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Wohnen) sind jeweils 50 Prozent gefördert beziehungsweise „preiswert“ und freifinanziert.

„Durch die hohen Grundstückspreise ist es üblich, dass Baufelder für freifinanzierten und geförderten Wohnbau partnerschaftlich entwickelt werden.“

Sebastian Beiglböck, VÖPE

Doch auch diese Partnerschaft gerät in einem überhitzten Markt an ihre Grenzen – und das sogar trotz der 2018 eingeführten Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“. Für 10.000 Quadratmeter Grünland ohne Aufschließung und einer angenommenen Dichte von 1,0, müsste der freifinanzierte Anteil 824 Euro betragen, um den mit 188 Euro gedeckelten Anteil des geförderten Wohnbaus auszugleichen. Eine freifinanzierte 80-Quadratmeter-Wohnung wäre somit um 70.000 Euro teurer als eine vergleichbare geförderte. „Wenn man dieses Rechenbeispiel auf gewidmetes Bauland um-

legt, ist dieses Modell kaum noch darstellbar“, so die VÖPE und warnt: „Ob die Zweidrittel-Regelung für geförderten Wohnbau dämpfende Wirkungen auf die Grundstückspreise hat, ist noch völlig unklar. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass Bauhoffnungsland mehr und mehr gehortet wird und es bis auf Weiteres gar nicht mehr auf den Markt kommt – dann kann keiner mehr bauen.“

Forderungen an die Politik

Was nicht heißt, dass die Bauträger – ob gemeinnützig oder nicht – tatenlos zusehen, wie die Leistbarkeit versickert. Hier wie dort werden verschiedene Finanzierungsmodelle angewendet. „Bewährt haben sich eigentlich alle Kombinationen aus freifinanziertem Eigentum mit den diversen Formen geförderter Mietwohnungen, egal, ob es nun Wohnungen aus der Wiener Wohnbauinitiative oder klassisch geförderte Wohnungen sind“, sagt Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog. „Aber nicht jede Kombination passt zu jedem Projekt, das muss man sehr genau planen und viel Erfahrung und ein wenig Fingerspitzengefühl sind da schon sehr hilfreich.“

Wie beeinflussen diese Finanzierungsmodelle die in Österreich stets angestrebte soziale Durchmischung im Wohnbau? „Durch die Kombination verschiedener Finanzierungsformen sprechen wir mit einem Projekt natürlich verschiedene Zielgruppen an“, sagt Holler. „Allerdings sind die daraus resultierenden unterschiedlichen Wohnkosten

Leistbarkeit im Ländervergleich

2020 kostete eine Mietwohnung in Österreich im Durchschnitt 8,3 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Im Bundesländervergleich führt Salzburg deutlich mit 9,9 Euro vor Vorarlberg (9,6), Tirol (9,2) und Wien (8,6), günstiges Schlusslicht ist das Burgenland mit 6,4 Euro. Massiv teurer geworden ist das Wohnen in ganz Österreich: 2010 waren es noch 6,0 Euro pro Quadratmeter. Bundesweit sind 42,8 Prozent der Hauptwohnsitze Mietwohnungen. Den höchsten Anteil an Mietwohnungen hat Wien mit 78,1 Prozent, den niedrigsten Anteil das Burgenland mit 21,1 Prozent.

Quelle: Statistik Austria



Leistbar in die Höhe: Wohnhochhaus The One in Wien von WBV-GPA und Neues Leben

nur ein Faktor, der zu einer durchaus gewünschten Durchmischung beiträgt. Mindestens ebenso wichtig ist die qualitative Ausrichtung des Projekts: Die Wohnungslayouts haben großen Einfluss darauf, ob Familien, Singles oder Paare einziehen, das Umfeld wirkt sich wiederum stark auf die Altersschichtung aus. Mit der Kombination aus Finanzierung und Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld können wir recht gut Einfluss darauf nehmen, wie die Mieter- bzw. Eigentümerstruktur eines Objekts aussehen wird.“

Ein Pilotprojekt, was Durchmischung, Dichte und Wohnungsmix betrifft, ist das Rivus in Wien-Liesing, beinahe ein eigener Stadtteil, der in mehreren Bauphasen errichtet wurde und wird: Rivus Quartus machte 2017 den Anfang, inzwischen sind auch Rivus I (Architekten: Hillinger-Mayrhofer ZT) mit 68 freifinanzierten Eigentumswohnungen, Rivus II (Architekten: BEHF) mit 130 freifinanzierten Eigentumswohnungen und Rivus III (Architekten: Lorenzateliers ZT GmbH) mit 181 Mietwohnungen, die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichtet wurden, realisiert. Bis 2022 kommt als letztes Puzzleteil das Rivus Vivere mit 296 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 2.400 Quadratmeter Gewerbefläche dazu.

Bei der Buwog wurde der Anteil der Mietwohnungen in den vergangenen Jahren von etwa einem Viertel auf aktuell



Das Mehrgenerationenwohnhhaus „Haus im Leben“ wurde mit Hilfe der Wohnbauförderung finanziert.

rund die Hälfte der neuerrichteten Wohnungen erhöht. Da man das Ziel verfolgt, den eigenen Wohnungsbestand zu stärken, wird dieser Trend in Zukunft noch anhalten. Allerdings bleibt die Frage offen, wie Leistbarkeit in Zukunft garantiert werden kann, und hier, so Holler, ist auch die Politik gefragt: „Sie muss durch Baulandmobilisierung dafür sorgen, dass ausreichend kostengünstige Grundstücke für den Wohnbau zur Verfügung stehen, beispielsweise indem sie das Horten von Grundstücken steuerlich sanktioniert. Und sie muss die oft wirklich unnötig langen Vorlaufphasen verkürzen.“

Durchmischung in der Höhe

Partnerschaften zwecks Durchmischung und Leistbarkeit gehen bisweilen auch die gemeinnützigen Bauträger miteinander ein. Ein buchstäblich herausragendes Beispiel ist das Wohnhochhaus The One, ein Drittel des Hochhaustrios The Marks nahe den Wiener Gasometern. Dieses wird von der WBV-GPA und Neues Leben gemeinsam errichtet und ist mit 126 Metern und 38 Stockwerken das höchste jemals von Gemeinnützigen errichtete Wohnhaus in Österreich (Architekten: StudioVlayStreeruwitz). Die 410 Wohnungen teilen sich in 232 Eigentums- und 178 leistbare Mietwohnungen. Ein Startvorteil des Projekts war, dass die Grundstückswidmung schon einen (im städtebaulichen Vertrag festgeschriebenen) Anteil von 50 Prozent an günstigen Wohnungen vorsah. „Das hat den Grundpreis gedrückt“, sagt Neues-Leben-Geschäftsführer Johann Gruber. „Er war da-

mals schon günstig und natürlich erst recht im Vergleich zum heutigen Preisniveau.“ Trotzdem bedurfte es eines ausgeklügelten Systems, um Miet- und Eigentumswohnungen so auszutarieren, dass sich Grund- und Errichtungskosten ausgehen.

„Der Mietkauf war anfangs ein Minderheitenprogramm, wird aber zunehmend nachgefragt. Wir haben uns dennoch dazu entschieden, diese Rechtsform künftig eher zu vermeiden, weil wir es als unseren Auftrag sehen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“

Michael Gehbauer, WBV-GPA

„Die freifinanzierten Wohnungen fungieren dabei als kommunizierende Gefäße“, sagt WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Würde man hier ausschließlich freifinanzierte Wohnungen errichten, wären diese billiger – jetzt sind sie teurer, weil sie das leistbare Wohnen abfedern. Im Vergleich zu anderen rein freifinanzierten Hochhausprojekten wie Marina Tower oder Triiiple ist The One allerdings wirklich durchmischte.“ Nicht nur das, sondern, wie Johann Gruber hinzufügt, „Da bei uns Gemeinnützigen die Kostendeckung als Limit gilt und unser Preis keine Rendite beinhaltet, sind wir auch günstiger als jene komplett freifinanzierten Projekte.“

Allerdings ist die Frage, ob sich die günstigen Vorzeichen dieses Projekts in Zukunft noch so leicht herstellen lassen. „Wir haben schon viele Hochhäuser realisiert“, blickt Michael Gehbauer zurück. „Die ersten wie Gasometer und Kundratstraße waren noch zu 100 Prozent gefördert, Monte Laa zur Hälfte und bei The One haben wir 50 Prozent Wohnbauinitiative. Man sieht also: Leistbares Wohnen im Hochhaus wird immer schwieriger.“

Ideologiefrage Mietkauf

Betrachtet man die Finanzierungsfrage aus Sicht der Bewohner, gibt es ebenfalls mehrere Modelle, eines davon der Mietkauf, der mit der letzten WGG-Novelle attraktiver wurde. Inwiefern dieses Angebot in Anspruch genommen wird, wird sich erst nach Ablauf der ersten Fünf-Jahres-Fristen 2024 zeigen. Eine Option, die von den Bauträgern unterschiedlich gehandhabt wird. „Der Mietkauf war anfangs ein Minderheitenprogramm, wird aber zunehmend nachgefragt“, sagt Michael Gehbauer. „Der Anteil ist von zehn auf 20 Prozent gestiegen und steigt weiter. Aufgrund der geänderten Zinslandschaft wird fast jeder der kann eine Wohnung kaufen. Wir haben uns aber heute dazu entschieden, diese Rechtsform künftig eher zu vermeiden. Das hat auch ideologische Gründe, weil wir es als unseren Auftrag sehen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Denn auch wenn eine Wohnung nach dem Kauf vom Käufer selbst genutzt wird, ist sie in gewisser Hinsicht ein Investitionsobjekt, und das ist nicht der

Zweck, zu dem wir Wohnungen bauen.“ Beim Neuen Leben sieht man die Lage eher entspannt und abwartend, so Johann Gruber, „Aber wir bewerben den Mietkauf auch nicht aktiv. Wer sich interessiert, muss auf uns zukommen.“

Das finanzielle Jonglieren auf teurem Grund und Boden ist nicht nur auf Wien beschränkt. Fast alle größeren Städte haben mit rapider Verteuerung zu kämpfen, allen voran Innsbruck und Salzburg. Eine Möglichkeit, die enormen Grundkosten zu umgehen, ist das Baurecht. Davon werden beispielsweise die Bewohner einer in Bau befindlichen Anlage der Salzburg Wohnbau in Schwarzach profitieren. Dieses Wohnhaus mit 28 Mietwohnungen in der Schönbergsiedlung wird im Baurecht auf einem Grundstück der österreichischen Bundesforste errichtet (Architekt Karl Thalmeier, Fertigstellung Sommer 2021). Es ist nicht die erste Kooperation: „Ein Baurechtsgrund macht Wohnraum einfach erschwinglicher“, erläutert Georg Schöppl, Bundesforste-Vorstand für Finanzen und Immobilien. „Mehr als 20 Objekte haben wir mit der Salzburg Wohnbau in dieser Form bereits erfolgreich realisiert. Und diesen Weg wollen wir im Bundesland Salzburg dort, wo es sinnvoll ist, gemeinsam weitergehen.“ Raum dafür dürfte es noch reichlich geben, immerhin gehört den Bundesforsten rund ein Zehntel der gesamten Staatsfläche Österreichs, wenn auch nur ein Bruchteil davon Bauland ist oder als solches mobilisierbar ist. Ebenfalls im Baurecht, auf 4.600 Quadratmetern Baugrund des Konvents der Ursulinen, realisierte die BWSG mit Gsottbauer

Architekturwerkstatt 2020 das Generationenwohnen „Haus im Leben“ in Innsbruck im Rahmen der Wohnbauförderung. Das Mehrgenerationenhaus mit 43 Wohneinheiten ist die zweite Baustufe, die erste wurde bereits 2017 fertiggestellt. Beide zusammen sind ein programmatischer wie finanzieller Glücksfall in der Tiroler Landeshauptstadt, deren Preise aufgrund praktisch nicht mehr vorhandener Baulandreserven ins Astronomische steigen. 6.000 Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung sind inzwischen keine Ausnahme. Beim Wohnprojekt „Weitblick“ des Innsbrucker Bauträgers Espada Bauprojekt GmbH intervenierte die stadteigene Immobiliengesellschaft IIG, erwarb 21 der 81 Wohnungen um einen Quadratmeterpreis von 3.500 Euro und verkaufte sie um 3.900 Euro weiter.

Leistbarkeit und Inklusion

Ein eher kleiner Bereich, der sich aber als Zukunftslabor der Wohnformen und der Finanzierung erwiesen hat, sind Baugruppen. Hier werden verschiedene Modelle, vom Miethäusersyndikat bis zum Wohnheim, ausprobiert – und manchmal auch die „klassische“ Förderung. In Wien-Essling findet sich zurzeit eine Baugruppe des Bauträgers Gartenheim zusammen. Nach Planung des Architekturbüros sandbichler architekten und betreut von realitylab werden in den nächsten drei Jahren 17 geförderte Mietwohnungen und 20 Smart-Wohnungen sowie ein Kindergarten errichtet.

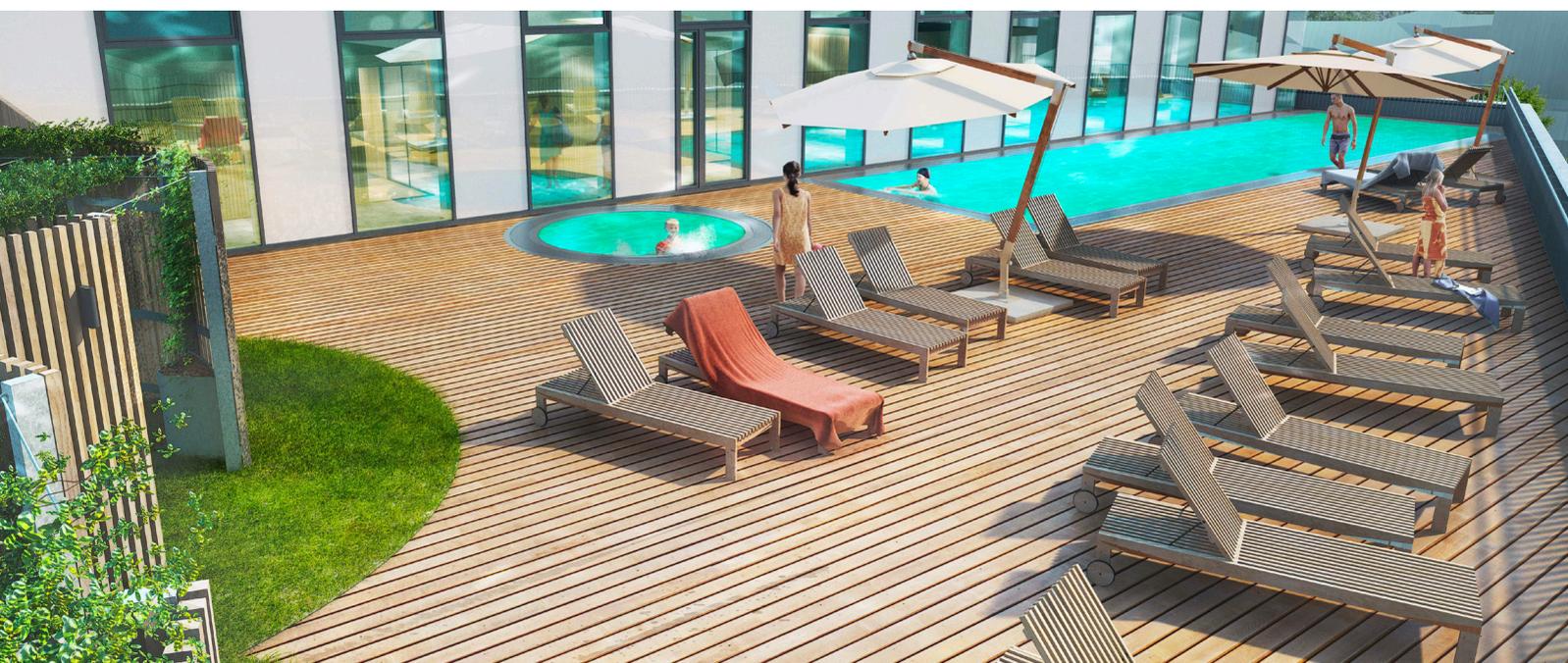
„Rechtlich handelt es sich um klassische Genossenschaftswohnungen“,

erklärt Micha Poszvek von realitylab, „die Gemeinschaftsräume werden vom Verein angemietet.“ Die Kombination aus Baugruppe und Vergabe übers Wohnservice klingt auf Anhieb ungewöhnlich, treffen hier doch Gründungsmitglieder auf Personen, die sich eventuell gar nicht mit dieser Wohnform auseinandergesetzt haben. Keine Sorge, sagt Posz-

„Die Politik muss durch Baulandmobilisierung dafür sorgen, dass ausreichend kostengünstige Grundstücke für den Wohnbau zur Verfügung stehen, beispielsweise, indem sie das Horten von Grundstücken steuerlich sanktioniert.“

Andreas Holler, Buwog

vek: „Wir haben einen ähnlichen Prozess beim Wohnbau Arakawastraße begleitet, in Essling ist es das erste Mal mit einer Baugruppe. Es wird eine Infoveranstaltung für alle auf der Warteliste geben, und wir sind in enger Abstimmung mit dem Wohnservice. Wir halten diese Kombination für fortschrittlich, denn durch diesen inklusiven Ansatz decken wir mehr ökonomische Rahmenbedingungen ab und holen uns ein diverses Publikum ins Haus.“ Finanzierung, Leistbarkeit und soziale Durchmischung: Mit der richtigen Kombination geht die Gleichung auf.



Luxus für die breite Masse: Spa und Schwimmbad im Sockelbereich von The One in Wien, Sankt Marx.