

**PRESSE-
KONFERENZ**
14.09.2022

LUXUS WOHNEN – MAXI PREIS, MINI QUALITÄT!

Na Bum! Neue AK Studie Wohnbauboom: Luxuspreise, aber keine Luxusqualität – Viele private Neubauwohnungen, trotzdem sinken Preise nicht – AK verlangt: Wohnen muss leistbar sein, mehr geförderter Wohnbau, Qualitätskriterien für private Wohnungen

THOMAS RITT

Leiter der Abteilung Kommunal & Wohnen, AK Wien

MARA VERLIC

Abteilung Kommunal & Wohnen, AK Wien

ERNST GUBER

Studienautor, wohnbund:consult



AK Studie: Fürs Wohnen leistbar bauen und nicht daran vorbei!

Frei finanzierte Wohnbau produziert am Wohnbedarf vorbei – Luxuswohnungen beim Preis, aber nicht bei der Qualität – AK fordert: Wohnen muss leistbar sein, mehr geförderter Wohnbau, Qualitätskriterien bei privaten Neubauten

Die AK gab bei wohnbund:consult eine Studie in Auftrag „Wohnbauboom in Wien 2018 – 2021“ – der zweite Teil der AK Studie zeigt bei 3.000 frei finanzierten Wohnungen: Die frei finanzierten Wohnungen schauen meist sehr ähnlich oder sogar gleich aus, Abstellräume fehlen, schlechte Beleuchtung in Kochnischen und Gängen, Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen (rund 40 Quadratmeter) boomen, Fehlanzeige für spezielle Wohnbedürfnisse wie Betreuungsbedarf oder Wohngemeinschaften, es hapert an Gemeinschaftsräumen, Erdgeschoße sind „verwaist“ – meist Blindfassaden oder Garagen. Beworben werden die vier Wände sehr blumig. Die Bauträger schmücken sich dabei gerne mit fremden Federn – so etwa mit guten Öffi-Anbindungen, Naturnähe oder Spielplätzen, die ohnehin bei manchen Projekten ein „Must-have“ sind.

Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunal & Wohnen: „Da sind Luxuswohnungen am Markt, aber nur beim Preis, nicht bei der Qualität. Es wird am Bedarf vorbei gebaut, zudem sind die Wohnungen viel zu teuer. Denn die vielen ‚kleinen Schuhschachteln‘ mit fast gleichem Grundriss sind für Junge oder Alleinstehende unleistbar. Der Grund: Der Wohnungsmarkt ist auch Tummelplatz für Anleger:innen. Gefragt sind leistbare Wohnungen – für Junge und Familien. Vor 15 Jahren bekam man eine 90 Quadratmeter-Wohnung zu einem halbwegs leistbaren Preis, jetzt haben sich die Preise verdoppelt, dafür bekommt man ein großes Zimmer weniger.“

Wohnen muss leistbar sein – dazu ist ein Mix an Maßnahmen nötig:

- + Wohnen muss billiger werden durch Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel, die längst angekündigte Mietrechtsreform und Streichen der befristeten Mietverträge.
- + Mehr geförderter Wohnbau.
- + Qualitätskriterien für private Neubauten.

Zur AK Studie „Wohnbauboom in Wien 2018 – 2021“

Der zweite Teil der AK Studie „Wohnbauboom in Wien 2018 – 2021“ beschäftigt sich mit der Qualität und Vermarktung der frei finanzierten Wohnungen. Die AK hat die Studie bei der wohnbund:consult in Auftrag gegeben. Untersucht hat wohnbund:consult 50 frei finanzierte Projekte mit knapp 3.000 Wohnungen. Die Studie beschäftigt sich damit, was eigentlich Qualität im Wohnbau heißt. Als Basis wurden die Qualitätskriterien nach dem 4-Säulen-Modell herangezogen: Soziale Nachhaltigkeit (wie steht es etwa um den angebotenen Wohnungsmix, die Nutzbarkeit aufgrund wechselnder Bedürfnisse, Allgemeinflächen), Architektur (etwa öffentlich zugängliche Flächen, Erdgeschoßnutzungen, Beleuchtung in Gängen), Ökologie (Energieeffizienz, Art der Energieversorgung) und Ökonomie (Angebots-/Verkaufs- oder Vermietungspreise).

Tendenz zum Minimum

Die Analyse von knapp 3.000 frei finanzierten errichteten Wohnungen zeigt:

- + Die Wohnungen bieten kaum spezielle oder innovative Wohnformen an und passen nicht, wenn sich Wohnbedürfnisse ändern, etwa Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen. Also de facto keine Angebote für spezielle Zielgruppen wie Menschen mit Pflegebedarf, Alleinerziehende oder auch Homeoffice.
- + Es werden fast ausschließlich Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen errichtet – insgesamt über 90 Prozent. Einzelne Projekte haben fast ausschließlich Zwei-Zimmer-Wohnungen im Angebot. Die

Grundrisse sind ähnlich oder sogar gleich – Ausnahmen bilden einzelne Projekte in sehr guten Lagen bzw. im Luxus-Luxussegment.

+ Fehlende Gemeinschaftsflächen – rund lediglich zehn Prozent der untersuchten Projekte bieten Gemeinschaftsräume an, die die kleinen Wohnungen entlasten könnten.

+ Der Fokus in Bezug auf die Zielgruppen ist sehr eng gespannt – es werden meist Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte angesprochen. Familienwohnungen werden zwar beworben, sind aber Mangelware.

+ Schwierig möblierbare Zimmer unter zehn Quadratmeter.

+ Mangelware Abstellräume (selbst bei Eigentumswohnungen von 70 oder sogar über 100 Quadratmeter), unbelichtete Kochnischen, schmale Gänge, die oft unbelichtet sind.

+ Geringe Qualität der Erdgeschoße: Dort überwiegen Blindfassaden, Nebenräume und Garageneinfahrten. Raumhöhen von 2,50 Meter im Erdgeschoß verhindern langfristig vielfältige Nutzungen.

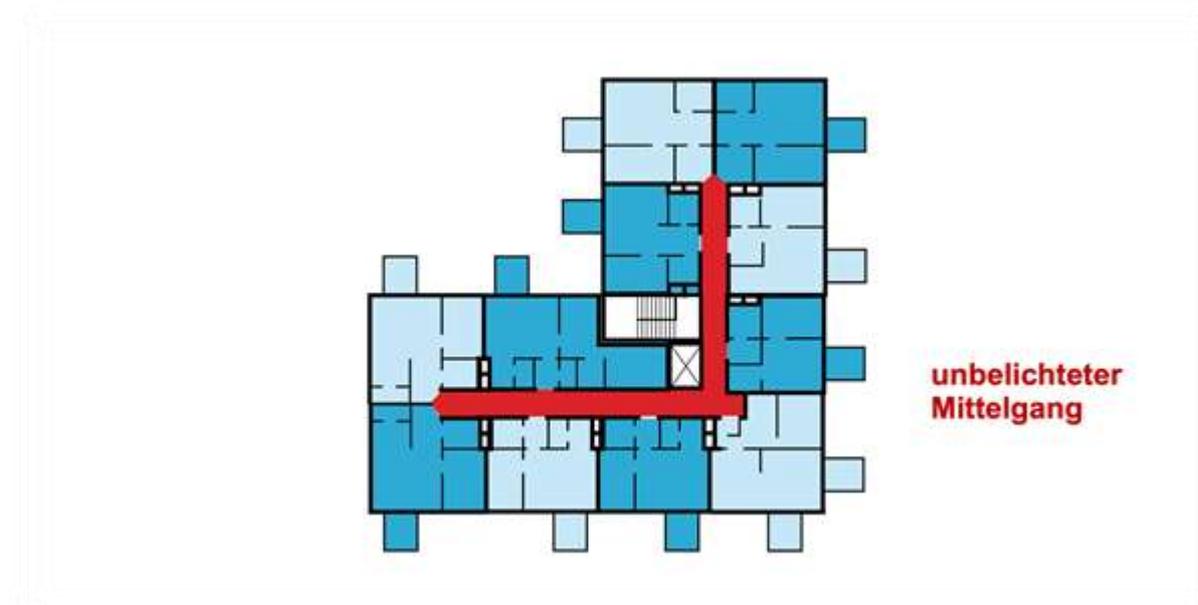
+ Die Ausstattungen sind überwiegend hochwertig, Parkett und private Freiflächen sind Standard, die Energiekennzahlen sind gut.

+ Die Innenräume sind großteils ruhig, begrünter Hof aber ohne besondere Reize.

+ Gibt es Gewerbeflächen, dann sind die Gewerbemiet:innen fast ausschließlich große Nahversorgerketten oder Kinderbetreuungseinrichtungen.

+ Im Freiraum wird meist nur hergestellt, was ohnehin verpflichtend ist (etwa Kleinkinderspielplätze).

Unbelichtete Gänge und immer wieder die gleichen Wohnungen



In einem Wohnbau kommt die gleiche Zwei-Zimmer-Wohnung 233-mal vor

Zwei-Zimmer-Wohnung, 40 Quadratmeter kommt 233-mal in einem Wohnprojekt eines Bauträgers vor: Von den insgesamt 408 Vorsorge- und Eigentumswohnungen sind elf Ein-Zimmer-Wohnungen, 288 (praktisch idente) Zwei-Zimmerwohnungen, 95 Drei- und zwölf Vier-Zimmer-Wohnungen. Das bedeutet: Die Zwei-Zimmer-Wohnungen machen über 70 Prozent der Wohnungen in diesem Projekt aus.

„Lifestyle“, „Wohnen am Wasser“, „Wohnen im Park“ – Stadt wird beworben

Die Studie analysiert auch die Bewerbung von 70 Projekten. Dabei zeigt sich: Die Bewerbung, mit denen die Wohnungen an Frau oder Mann gebracht werden sollen, bezieht sich meist auf das Quartier, den Bezirk oder die Adresse der Projekte: „Lifestyle im Fünften“, „Familienwohnen in Hietzing“, „Mikrokosmos aus Kreativität, Genuss und Tradition“ (Ottakring). Am zweithäufigsten wird die Lage in Bezug auf nahegelegene Grünräume oder Gewässer in der Werbung genannt („Stadt und Grün vereint“, „Wohnen am Wasser“, „Panoramawohnen mitten im Park“).

Großer Spielraum mit wenig Regeln

Studienautor Ernst Gruber resümiert: „Der zentrale Fokus der Qualitäten des frei finanzierten Wohnbaus liegt auf der Wohnung. Der positive Beitrag zum Wohnumfeld hingegen ist gering. Vor allem in den gründerzeitlichen Vierteln geht dadurch die Entwicklung hin zu reinen Wohnquartieren, die mit der Qualität des Umfeldes werben und von dieser profitieren, dazu aber kaum etwas beitragen. Ohne wettbewerbliche und qualitätssichernde Vorgaben haben die privaten Bauträger beim Bauen große Spielräume mit wenig Regeln. Also überall dort, wo Qualitätssicherung fehlt, geht die Tendenz hin zur bloßen Erfüllung der Mindestanforderungen. In der Bewerbung wird die Qualität des bestehenden Wohnumfeldes betont, also Lage, Lage, Lage. Eigentlich wird die ‚Stadt‘ verkauft, also das, was eh schon da ist.“

Großteil der Wohnungen frei finanziert

„Es wird vor allem frei finanziert gebaut“, betont Verlic. „Zwischen 2018 und 2021 wurden insgesamt rund 1.200 Projekte mit rund 58.000 Wohnungen errichtet, das sind jährlich zwischen 12.000 und 17.000 Wohnungen. Der Großteil wurde ohne Fördermittel gebaut, nämlich 66 Prozent der Wohnungen.“

1994 kamen in Wien noch 7,3 geförderte Wohnungen auf eine frei finanzierte Wohnung, 2017 nicht einmal mehr eine ganze geförderte Wohnung: 0,7. Der überwiegende Teil (61 Prozent) der Wohnungen wird von gewerblichen Bauträgern errichtet, 36 Prozent von gemeinnützigen Bauvereinigungen und drei Prozent von ihren gewerblichen Töchtern.

Am Wohnbedarf vorbei gebaut und zu teuer

Die AK Studie zeigt: Es werden vorwiegend Klein- und Kleinstwohnungen mit fast immer gleichem Grundriss gebaut. „Familien finden keine Wohnungen mit mehr als drei Zimmern, schon gar nicht mit einem durchschnittlichen Einkommen. Es gibt kaum Wohnungen mit mehr als einem Schlafraum. Und das, obwohl in der Bewerbung von Familien gesprochen wird. Und gibt es einmal größere Wohnungen, sind sie für Durchschnittsfamilien unfinanzierbar“, sagt Verlic. „Junge Menschen können sich die Single-Wohnungen auch kaum nicht leisten, weil sie so teuer sind. Und wer besondere Bedürfnisse hat oder in Wohngemeinschaften leben will, findet bei den frei finanzierten Wohnungen ebenfalls null Angebote.“

„Wer eine Wohnung hat, lebt oft in mittelmäßiger Qualität. Und dann steigen schon die nächsten Probleme bei der Möblierung auf“, weiß Verlic. „Bei der Planung kann man keine eigenen Ideen einfließen lassen, sie lassen sich ausschließlich mit Standardmöbeln einrichten, da kaum Spielraum für

was anderes ist. Natürliches Licht ist auch oft schwierig. Das heißt wieder mehr Stromverbrauch, was gerade bei den explodierenden Energiepreisen zusätzlich zu Buche schlägt.“

Was die AK Expertin noch kritisiert: „Gerade in Zeiten, wo das Homeoffice bei vielen Menschen ein Thema ist, geht Wohnen und Arbeiten aufgrund der kleinen und kompakten Grundrisse nur schwer bis gar nicht.“

Investoren fallen über -Wohnungsmarkt her

„2021 hat die Anzahl der von Investoren gekauften Wohnungen deutlich zugenommen: Fonds, Banken & Co. kauften innerhalb eines Jahres 4.922 Wohnungen!“, betont Verlic. Das entspricht beinahe jeder zweiten Wohnung, die in diesem Jahr von gewerblichen Bauträgern errichtet wurde. Der Anteil von internationalen Investoren beträgt bereits 67 Prozent. Zwischen 2018 und 2021 waren es 40 Prozent. „Das zeigt ganz deutlich, dass nicht fürs Wohnen, sondern fürs Spekulieren gebaut wird“, schlussfolgert Verlic.

Hohe finanzielle Belastung

Luxuswohnung, aber leider nur vom Preis – wie ein Beispiel zeigt. Ein Paar zieht in eine Wohnung im frei finanzierten Neubau. Die Wohnung hat zwei Zimmer mit 50 Quadratmetern zu einem Mietpreis von 16 Euro pro Quadratmeter. Die monatliche Belastung macht 800 Euro aus. Da erwartet man sich eine luxuriöse Wohnsituation – in der Realität sieht es jedoch anders aus. Der Gang zur Wohnung ist unbelichtet, es wird in der Kochnische ohne natürliches Licht gekocht. Während Corona war Homeoffice angesagt, da konnte aber kein Schreibtisch im Wohnzimmer sinnvoll untergebracht werden. Die Familie bekam Nachwuchs – das elterliche Schlafzimmer lässt sich nur mit viel Improvisation in der Wohnküche unterbringen.

Schreibtisch, Bett & Co. – aber wohin damit? Probleme mit der Möblierung



„Obwohl viel gebaut wird, steigen die Preise ins Unermessliche – von günstigen Preisen keine Spur. Es ist schwierig, eine geeignete leistbare Wohnung zu finden. Hat man eine, dann ist die Qualität mittelmäßig, der Preis Luxus“, so das Fazit der AK Expertin.

Wohnen muss leistbar sein

„Bei den frei finanzierten Wohnungen entstehen meist Luxuswohnungen beim Preis, aber nicht bei der Qualität. Denn es wird auch zunehmend fürs Anlegen gebaut, nicht fürs Wohnen“, schlussfolgert Ritt. „Das Zuwenig an Quadratmetern, also die unzähligen fast gleich aussehenden Single-Wohnungen, ist für Alleinstehende oder Alleinerzieher:innen nicht leistbar. Gefragt sind leistbare Wohnungen, auch für Familien. Der Wohnungsmarkt soll die Bedürfnisse der Mieter:innen abdecken und nicht an ihren Bedürfnissen vorbei bauen und auch nicht Tummelplatz für Anleger:innen sein. Es muss dringend leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind im Vergleich dazu leistbar und stehen auch von Qualität und Grundriss besser da“, betont Ritt.

Konkret fordert die AK:

1 Wohnen muss billiger werden

+ Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel befristet bis zur Mietrechtsreform

Die Mieten in privaten Wohnungen sind in schwindelerregenden Höhen. Durch die Teuerung kam es etwa heuer schon zum mehrmaligen Anheben der Kategoriemieten. Daher sollen Mieten nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das soll so lange sein, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist. Darüber hinaus sollen auch die heuer erfolgten Richtwert- und Kategoriemieterhöhungen zurückgenommen werden – auf der anderen Seite verdient sich die Immobilienbranche eine „goldene Nase“.

+ Weg mit befristeten Mietverträgen

Weg mit befristeten Mietverträgen – Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Immerhin sind drei von vier neuen Mietverträgen im privaten Segment nur mehr befristet.

+ Wirksame bundesgesetzliche Leerstandsabgabe muss her

Beim spekulativen Leerstand muss dringend etwas getan werden. Damit eine Leerstandsabgabe wirksam ist, muss der Bund sie in einer relevanten Höhe beschließen. Oder die Länder müssen die Abgaben in einem wirksamen Ausmaß selbst einheben können. Dazu muss der Bund den Ländern endlich mehr gesetzliche Kompetenzen geben. Denn eine höhere Abgabe, die gegen den Leerstand wirken würde, muss im sogenannten ‚Volkswohnungswesen‘ geregelt werden und da ist der Bund zuständig. Nur so hat eine Leerstandsabgabe auch Wirkung und hält verfassungsrechtlich.

2 Mehr sozialer Wohnbau

+ Öffentliche Grundstücke für geförderten Wohnbau

Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen nur mit geförderten Wohnungen bebaut werden. Das gilt zum Beispiel für nicht mehr benötigte Flächen und Gleise am Westbahnhof oder leere Kasernen – auch die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) und Bundesforste sollen Grundstücke hergeben.

+ Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Nichts hilft Wohnungssuchenden mehr als neue, geförderte Mietwohnungen. Sie werden unbefristet vermietet und sind bezahlbar. Die Einführung der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ durch die Stadt Wien ist klar zu begrüßen. Nun muss diese weiter konsequent umgesetzt und ausgebaut werden.

+ Verstärkte Vergabe von Baurechten

Die Vergabe von Grundstücken im Baurecht sollte forciert werden, um der Stadt langfristig Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern.

3 Kontrolle steigert Qualität

Wenn privat gebaut wird, dann braucht es Qualitätsvorgaben. Und das macht der geförderte Wohnbau vor. Qualitätssichernde Verfahren wie Bauträgerwettbewerbe sorgen durch Beurteilung von Bauprojekten im geförderten Bereich für hohe Qualität.

+ Qualitätsbeirat für frei finanzierte Wohnbauvorhaben

Der bereits im Koalitionsabkommen der Wiener Stadtregierung angekündigte Qualitätsbeirat für frei finanzierte Wohnbauvorhaben, der künftig gewerbliche und gemeinnützige Quartiersentwicklungen in Wien begleiten soll, wird soeben eingesetzt. Für die Zukunft ist entscheidend, dass dieser Beirat mit den nötigen Kompetenzen ausgestattet ist, um freifinanzierten Neubau tatsächlich in die Pflicht nehmen zu können. Wünschenswert wäre ein Einsatz des Qualitätsbeirats bei möglichst vielen Stadtentwicklungsprojekten.

+ Städtebauliche Verträge verbessern

Bei den städtebaulichen Verträgen braucht es Mindeststandards. Das heißt, gewerbliche Bauträger sollen an den Infrastrukturkosten beteiligt werden und jede dritte Wohnung zu den Konditionen aus der Wohnbauförderung vermieten dürfen. Zudem sollen städtebauliche Verträge systematisch mit Transparenzverpflichtungen versehen werden.

+ Widmungsabgabe für Immobilienverwerter:innen

Widmungsgewinne sollen besteuert werden und das Geld soll zweckgebunden in den geförderten Wohnbau fließen.