



STADTPUNKTE

Peter Prenner (Herausgeber)

WIEN WÄCHST - WIEN WOHT

Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt

14



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Peter Prenner (Herausgeber)

WIEN WÄCHST – WIEN WOHT

Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

E-Mail: stadt@akwien.at

Bestelltelefon: +43-1-50165 3047

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22

Hersteller: Arbeiterkammer Wien

Verlags- und Herstellungsort Wien

© 2015 bei AK-Wien

ISBN: 978-3-7063-0533-4

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien, Abteilung Kommunalpolitik, ersucht.

VORWORT

Wien wächst – schneller als gedacht! Die neueste Bevölkerungsprognose der Landesstatistik Wien geht davon aus, dass die Zwei-Millionen-Marke in der Bundeshauptstadt schon 2029 überschritten wird – also fünf Jahre früher als bis vor kurzem noch angenommen. Grund dafür ist der starke Zuzug sowie die positive Geburtenbilanz.

Mehr EinwohnerInnen heißt auch mehr Bedarf an Wohnungen. Trotz der recht guten Ausgangssituation, in der sich Wien im internationalen Vergleich befindet, wird sich der Druck am Wohnungsmarkt kontinuierlich erhöhen. Wie es gelingen kann, möglichst qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung zu stellen und auch die bislang vergleichsweise gute soziale Durchmischung in der Stadt aufrecht zu erhalten, wird eine der Kernfragen der Zukunft sein.

Die AK-Konferenz „Wien wohnt“ am 04. November 2014 versuchte vor diesem Hintergrund Fragen, Problemstellungen und zukünftige Herausforderungen zu diesem Themenbereich quer über die einzelnen Disziplinen hinweg, mit ExpertInnen, PolitikerInnen und dem interessierten Publikum zu diskutieren und mögliche Lösungsszenarien und -strategien zu erarbeiten.

Peter Prenner (Herausgeber)

Wien, März 2015

INHALTSVERZEICHNIS

Susanne Heeg: Wohnungen als Anlagegut im Zeitalter der urbanen Renaissance? 1

Einleitung	1
Finanzialisierung und Responsibilisierung	2
Multiple Krisen und Immobilieninvestitionen	5
Folgen und Gefahren.....	9
Literaturverzeichnis	10

Christopf Schremmer: Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen? 12

Herausforderungen: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf und Preisentwicklung	12
Bevölkerungsentwicklung in Österreich	12
Die demografische Entwicklung Wiens bis 2014	13
Bevölkerungsprognose für Wien	15
Wohnungsbedarfsstudie Wien 2011-2025	16
Preisdynamik – Problematik für den Sozialen Wohnbau	19
Raumbezogene Ziele der Stadtentwicklung – STEP 2025	21
Ausblick und Empfehlungen	23
Ausblick – neue Instrumente der Stadtentwicklung	23

Thomas Ritt: Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt 27

Themenbereich Altbau, Gentrifizierung	39
Themenbereich Neubau	41
Themenbereich Flächenpolitik	42
Themenbereich Finanzierung/Nachhaltigkeit	43

Mara Verlic und Justin Kadi: Gentrification in Wien..... 46

Einleitung: Der Diskurs zu Gentrification in Wien.....	46
Gentrification aus Wohnungsmarktperspektive	47
Gentrification in Wien – eine Wohnungsmarktperspektive.....	48
Fazit und Forschungsausblick	56
Literaturverzeichnis	58

Walter Rosifka: Altbau in Wien 60

Zahlen Daten	60
Wohnungsumschlag	60
Rechtliche Rahmenbedingungen	61
Rechtslage vor 1982.....	61
MRG ab 1.1.1982	61
Anwendungsbereich MRG.....	61
Obergrenze des Hauptmietzinses laut MRG.....	62
Probleme durch Spekulation	65
Drängen, Drohen Täuschen	65
Ein nicht untypischer Sachverhalt aus einer OGH Entscheidung	65
Täuschen und unter Druck setzen – ein konkreter Fall, für den die AK den Rechtsschutz übernahm	65

Ausmietungsprofis sorgen für enorme Wertsteigerung der Liegenschaft	67
AK Forderungen	67
Christoph Luchsinger: Sieben Thesen zum Wohnen in Wien	69
Wo wohnen im wachsenden Wien?	70
Wie dicht wohnen?	71
Mischnutzung, Mehrfachprogrammierung!	74
Typologie	75
Bautechnik	76
Wohnen im Hochhaus	76
Nüchternheit, Sachlichkeit	78
Lukas Tockner: Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhanges	80
Der wohnwirtschaftliche Zyklus 1989 bis 2005 und seine Ursachen	82
Der wohnwirtschaftliche Zyklus ab 2005	85
Wie weiter? Bevölkerungsprognosen und Neubaubedarf für Wien bis 2024	86
Literaturverzeichnis	89
Datenverzeichnis	89
Michael Roth: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“	90
Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft „Beiträge der Raumordnung zum leistbaren Wohnen“	90
Positionspapier „Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht“	91
Gutachten „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“	92
Christian Pichler: Themenbereich Flächenpolitik	94
Wien wohnt / Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Raumordnung und Baurecht	94
Was waren die Trends der Entwicklung der letzten Jahre?	95
Handlungsfelder	96
Nachverdichtung	97
Nachverdichtung, bauliche Ergänzung durch Widmungsänderung	97
Neuwidmung, Umwidmung	98
Herausforderung Raum- und Bauordnung	99
Fazit	100
Bernd Riessland: Wohnbau- und Stadtteilfinanzierung – ein Impuls für die Zukunft	102
Das österreichische Wohnbaufinanzierungssystem	102
Exkurs Wohnbaupolitik versus Wettbewerbsrecht	103
Ausgangslage beim gemeinnützigen Wohnungsangebot	104
Wohnbaufinanzierung, Stabilitätspakt und internationaler Kapitalmarkt	105
Analogie der Infrastrukturfinanzierung zur Wohnbaufinanzierung	106
Gabriele Zgubic-Engleder: Die Wohnbauförderung als zentrales Instrument für nachhaltig leistbares Wohnen	108
WBF-Ausgaben in Wien	109
Struktur der WBF-Ausgaben in Wien	110
Konsequenzen der Privatisierung von Förderungsvorteilen	111

Fiskalregeln ändern	112
AK-Forderungen für nachhaltige Wohnbauförderung	113
Anhang	114
Stadtpunkte	115

SUSANNE HEEG: WOHNUNGEN ALS ANLAGEGUT IM ZEITALTER DER URBANEN RENAISSANCE?



Susanne Heeg ist Professorin für geographische Stadtforschung am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt a.M.

Einleitung

In der Stadtforschung wird seit einiger Zeit eine „urbane Renaissance“ diskutiert, die als Ergebnis einer Reurbanisierung der Bevölkerung (SIEDENTOP), BMVBS 2010) infolge einer Aufwertung der gebauten Umwelt und des öffentlichen Raumes diskutiert wird (PLØGER 1995, PORTER u. SHAW 2009, PEIRCE 2002, MARQUARDT u. FÜLLER 2012). In der Tat verzeichnen gegenwärtig viele Städte wie Wien, Hamburg, München, Frankfurt etc. ein Bevölkerungswachstum, das die großen Suburbanisierungsverluste der Nachkriegszeit wieder wettzumachen scheint. Die sich darin ausdrückende gestiegene Wertschätzung des Städtischen spiegelt sich auch in einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum wider. Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt konstatiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum (BBSR 2012) in Metropolen und kreisfreien Großstädten. Eine Folge davon ist, dass sich in diesen Städten das Wohnen verteuert. Inzwischen ist die Presse voll von Berichten über eskalierende Preise und Spekulationen mit Wohnraum. Dies drückt sich in Titeln aus wie „Wohnen in der Großstadt wird zum Luxus“ (Die Welt 25.09.2012), „Neue Heimat für Manager: Die Wohnungen auf dem Degussa-Areal verkaufen sich rasch – trotz Preisen bis zu 11.000 € pro Quadratmeter (Frankfurter Rundschau 7.05.2013), „Nach den Metropolen suchen Immobilienkäufer verstärkt in mittelgroßen Städten nach Anlagemöglichkeiten – und treiben dort die Preise nach oben“ (Financial Times Deutschland 29.11.2012) und „Zunehmend Engpässe auf dem Eigentumswohnungsmarkt“ (Immobilien Zeitung 12.09.2013).

Viele städtische Planungsdezernent_innen und Stadtbaurät_innen begrüßen diese Entwicklung, da eine bauliche Aufwertung und neue Bewohner_innen Hand in Hand mit steigenden Steuereinnahmen und einer zunehmenden internationalen Sichtbarkeit gehen. Nicht selten befördert die öffentliche Hand selbst eine Ökonomisierung des städtischen Raums, indem mit Verweis auf die Unvermeidbarkeit von Marktmechanismen öffentliche

Flächen meistbietend an Kapitalinvestoren vergeben werden und die Bauleitplanung im Sinne der Investoren und Projektentwickler flexibel gehandhabt wird (PORTER u. SHAW 2009, SILOMON-PFLUG u. HEEG 2013, HEEG 2008). Eine Folge davon sind steigende Miet- und Kaufpreise, die eine Selektion der Stadtbewohner_innen nach ihrer Kaufkraft begünstigen. Allerdings sind Stadtpolitiker_innen und Stadtplaner_innen die eine Seite des Spiels; die andere Seite sind anlagehungrige Investoren und Privatpersonen, die dazu beitragen, dass sich die gegenwärtige Preisdynamik auf den städtischen Wohnungsmärkten entfalten kann.

Im folgenden Beitrag sollen die Hintergründe und Folgen der aktuellen Preisdynamik genauer betrachtet werden. Es soll nicht alleine mit dem Finger auf Investoren und Aufkäufer gezeigt werden, sondern breitere gesellschaftliche Ursachen benannt werden. Diese bestehen in einem Bedeutungswandel von Wohnungen als Gebrauchsgegenstand zu Wohnungen als Anlageprodukt („Finanzialisierung“) sowie in einem Wandel von Sozialstaatlichkeit, der mit einer Aufforderung zum Erwerb von Wohneigentum verbunden ist, um mehr individuelle Eigenverantwortung in der sozialen Absicherung zu realisieren („Responsibilisierung“). Nach der Thematisierung des „Warum?“ sollen die Folgen dieser Entwicklungen für städtische Wohnungsmärkte thematisiert werden.

Finanzialisierung und Responsibilisierung

Immobilien – unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Gewerbeimmobilien handelt – haben im Zuge von Finanzmarktliberalisierungen den Status eines Finanzproduktes erhalten und unterliegen damit einer Finanzialisierung. Große Teile des Wohnungsbestands der öffentlichen Hand sowie öffentlicher Unternehmen wurden in vielen Ländern Europas (DOLING 1994, VAN KEMPEN et al. 2005) privatisiert und von den neuen Eigentümer_innen unter Finanzmarktaspekten optimiert. Auch Unternehmen versuchen ihre Immobilien finanziell zu verwerten. Selbstgenutzte Immobilien bekommen für Industrie- und Dienstleistungsunternehmen im Hinblick auf die Pflege von Aktienkursen und den eigenen Finanzierungsbedarf einen neuen Stellenwert, der zu ihrem Verkauf oder zu ihrer betriebswirtschaftlichen Optimierung führt.

Es gibt inzwischen eine Vielzahl von finanzmarktbasierten Anlagemöglichkeiten in Immobilien – u. a. Real Estate Investment Trusts (REITs), Immobilien AGs, Real Estate Private Equity Fonds (REPE), offene und geschlossene Immobilienfonds etc. –, die aufgrund unterschiedlicher Risiken, Gewinn- und Rückgabemöglichkeiten ein breites Feld von Anlagebedürfnissen und -wünschen bedienen. Dies erhöht nicht nur die Attraktivität von Immobilien als Anlageprodukt, sondern auch das verfügbare Investitionskapital. Große Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Vermögensverwaltungen, Stiftungen, Banken und sonstige Unternehmen wollen von den Vorteilen von Immobilienanlagen profitieren ohne selbst das Immobilien-Knowhow vorhalten zu müssen. Für diese Bedürfnisse sind neben offenen und geschlossenen Fonds in der jüngeren Vergangenheit Sonderformen wie z.B. Immobilien-Spezialfonds gegründet worden. Diese immobilienbezogene Anlageform wurde in Deutschland explizit für institutionelle Investoren entwickelt und hat in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung erfahren. Im Zeitraum von 1999 bis 2009 stieg das Netto-Fondsvolumen aller in Deutschland gelisteten Immobilien-Spezialfonds von 4,6 Milliarden € auf 27,7 Mrd. € an (DEUTSCHE BUNDESBANK 2001: 53 und 2011: 53). Danach stieg das Vermögen bis 2012 sprunghaft auf 37,4 Milliarden €,

auf 44 Mrd. € 2013 und bis Oktober 2014 auf 50 Mrd. € an (DEUTSCHE BUNDESBANK 2014: 53).

Aber nicht nur gegenstandsbezogen, sondern auch räumlich und akteursbezogen erfolgt eine Ausweitung der Verwertungsmöglichkeiten und -interessen. Immobilieninvestoren legen ihr Kapital nicht mehr länger schwerpunktmäßig in bestimmten Städten/Regionen eines Landes an, sondern sie investieren inzwischen weltweit. Es handelt sich aber auch nicht mehr um die gleichen Investoren: zusätzlich zu Investoren, deren Geschäftsfeld vorrangig Immobilien waren und sind (und die bis in die jüngere Vergangenheit überwiegend mit regionalem Fokus agierten), sind inzwischen Akteure wie japanische Pensionsfonds, niederländische Pensionskassen, amerikanische Vermögensverwaltungen und chinesischen Staatsfonds als institutionelle Investoren in Immobilien unterwegs. Im Zuge der Liberalisierung von nationalen Finanzmärkten unterliegen Kapitalflüsse nur noch eingeschränkt räumlichen Kontrollen, sondern sie erfolgen ohne größere Einschränkungen weltweit.

Inzwischen sind Immobilien eine Anlage wie andere auch. Die Rendite muss mit anderen Anlagen wie Staatsanleihen, Unternehmensaktien etc. vergleichbar sein. Das bedeutet, dass die Kennziffern zur Messung des Ertrags ähnlich sind und es bedeutet, dass Immobilieninvestitionen und -verwertung dem Auf und Ab von (Finanzmarkt-) Konjunktoren folgen. Immobilien sind aus dieser Perspektive nicht mehr vorrangig Gebrauchsgegenstände, sondern eine Form der Finanzanlage. Finanzialisierung ist damit eine Entwicklung, in der eine veränderte Wahrnehmung und Verwertung von Immobilien zum Zuge kommt. Eine andere Entwicklung, die – wie noch zu zeigen sein wird – zahnradmäßig in die der Finanzialisierung greift, besteht in der Responsibilisierung. Dies bedeutet, dass der Erwerb von Wohneigentum immer stärker als ein probates Mittel gegen Unwägbarkeiten des Lebens gesehen wird. Es ist weniger der Staat, der dazu beiträgt, dass Individuen gegen biographische Wechselfälle abgesichert sind, sondern Individuen müssen eigenverantwortlich ihre Absicherung, d.h. Vermögensentwicklung, gestalten. Ein wichtiger Baustein ist hierbei das Wohneigentum.

Seit mehr als 20 Jahren wird in den verschiedenen kontinentaleuropäischen Ländern und noch viel länger in Nordamerika und Großbritannien an der Durchsetzung von Rahmenbedingungen gearbeitet, unter denen die Gesetze des Marktes und der Finanzwirtschaft auch für die Reproduktion der Gesellschaft im Kleinen, d. h. für die Individuen, gelten. Die soziale Ordnung soll sich entsprechend der Mechanismen der Kapitalverwertung konstituieren; es soll zu einer Synchronisierung ökonomischer und sozialer Reproduktionen kommen (VOGL 2011). In diesem Zusammenhang erfolgt eine Transformation von einem Vorsorgeverhalten, dass auf Sparguthaben und staatlichen Sicherungsleistungen aufbaut, hin zu einem Verhalten, dass die Vorsorge und Risikominimierung zur Angelegenheit von Individuen macht, die aufgerufen werden, Finanzmarktlogiken zu internalisieren (LEGNARO et al. 2005). Frei von „staatlicher Willkür“ und einem „Zwangskorsett“ aus staatlichen Versicherungssystemen sollen sich Individuen nun selbstverantwortlich für Lebensweisen zwischen und in Arbeit, Familie und Freizeit entscheiden. Nach Aihwa Ong beinhaltet dies Regierungsrationalitäten, die einem „governing through freedom“ sowie einem „governing through calculation“ entsprechen (ONG 2007: 4).

Aber was bedeutet dies nun in Bezug auf Immobilien? Zum einen bedeutet die Entscheidung für einen Pensionsfonds zur privaten Absicherung des Alters, dass institutionellen

Anlegern Geld in die Kassen gespült wird, das zum Teil in Immobilien als einer risikoaversen Anlageform investiert wird. Ähnliches gilt für Versicherungen. Dies sind Aspekte, die unter Finanzialisierung bereits angesprochen wurden.

Zum anderen bedeutet dies aber auch, dass der Stellenwert des Wohneigentums im Zuge eines wohlfahrtsstaatlichen Umbaus zugenommen hat. Individuen werden mehr und mehr dazu aufgerufen, Eigentum zu erwerben, um sich gegen Risiken des Alters abzusichern. Nicht mehr der Staat ist zuständig, mit öffentlichen Wohnungen und sozialem Wohnungsbau günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern die Individuen müssen sich selbstverantwortlich um die Wohnungsversorgung kümmern. Wohneigentum wird in diesem Zusammenhang mit drei Argumenten beworben, die gesellschaftliche und private Dimensionen ansprechen (vgl. VAN SUNTUM 2010): Erstens wird mit einem hohen Anteil von Eigentümer_innen in einem Stadtteil, einem Quartier oder einer Nachbarschaft eine höhere soziale Stabilität sowie vermehrtes bürgerschaftliches Engagement verbunden. Gemäß der apodiktischen neoliberalen Aussage, dass der Eigennutz gesellschaftlich vorteilhaft ist, wird davon ausgegangen, dass Eigentümer_innen ein höheres Interesse an der Werterhaltung ihrer Nachbarschaft hätten, weil davon der Wert ihrer eigenen Immobilie abhängt. Zweitens wird angenommen, dass Wohneigentum eine geeignete Form der Altersvorsorge sei. Mit dem Erwerb der eigenen Immobilie sei in jungen Erwachsenenjahren zwar Konsumverzicht wegen der Kreditzahlung verbunden, aber dafür würden geringere Wohnkosten – im Vergleich zu Mieter_innen – im Alter Konsum ermöglichen. Vorher müssen aber potenzielle Klippen wie falsche Standortwahl, notwendige berufliche Mobilität, Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit etc. überwunden werden. Drittens wird für Wohneigentum mit der höheren Lebenszufriedenheit von Eigentümer_innen geworben. Gemäß dem Motto „my home is my castle“ wird davon ausgegangen, dass die Gestaltungsfreiheit im Eigenheim dazu beiträgt, dass die Wohnzufriedenheit optimal ist.

Dahinter steht das Ziel, gesellschaftliche Subjekte zu „ertüchtigen“: „Das RTB („Right to Buy“ war in Großbritannien die Begründung und Legitimation der Thatcher-Regierung zum Verkauf der öffentlichen Wohnungen, Anm. S.H.) zwingt die Menschen, für sich selbst und ihre Nächsten zu sorgen und diese Verantwortung kann nicht einfach auf den Staat zurückprojiziert werden. [...] [Es] sollte die Politik ihre Anstrengungen darauf verwenden, bei den Menschen ein eigenes Verantwortungsbewusstsein zu verinnerlichen, anstatt sie zu zwingen, sich auf externe Kräfte wie den Staat zu verlassen.“ (KING 2010: 225) Historisch betrachtet bestanden in allen europäischen Ländern bis in die 1970er Jahre und darüber hinaus neben dem Eigenheim weitere Wohnmöglichkeiten, die Alternativen zum Eigentum darstellten: Genossenschaftswohnungen, private Mietwohnungen, Sozialwohnungen, öffentliche Wohnungen (der Kommune und von großen öffentlichen Arbeitgebern wie bspw. Post, Bahn). Es lässt sich aber in vielen europäischen Ländern eine Bewegung hin zum Eigentum feststellen, die mit der Einschränkung anderer Wohnmöglichkeiten zusammenhängt. In allen europäischen Ländern ist in der einen oder anderen Form eine Privatisierung von öffentlichen Wohnungen, eine Abnahme oder ein Stopp der Förderung von Sozialwohnungen, zurückgehende Unterstützung von Wohngenossenschaften etc. festzustellen, womit Alternativen zum Eigentum zunehmend fehlen (VAN KEMPEN et al. 2005, HOLM 2011). Geringverdienende Haushalte stehen inzwischen vor der Herausforderung, dass das geschützte Wohnungssegment abnimmt, der Eigentumserwerb eine große Belastung darstellt und zugleich die Anzahl von Mietwohnungen nicht mit dem Bedarf Schritt hält. Eine Folge der Verknappung von Mietwohnungen ist, dass insbesondere in städti-

schen Wirtschaftszentren die Mietkosten enorm gestiegen sind. Allerdings gibt es Unterschiede zwischen Nord-/Zentraleuropa und Südeuropa. Insbesondere in Großbritannien, Frankreich, Deutschland und den skandinavischen Ländern sind die Mietpreise in den jeweiligen Metropolen deutlich angestiegen. Auch österreichische Städte sind von einem Anstieg nicht verschont geblieben, wenngleich dort der vergleichsweise hohe Bestand an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen eine Preissteigerung in Grenzen gehalten hat (BAUMGARTNER 2013).

Ausschlaggebend für den Eigentumserwerb ist die vermeintliche Vorteilhaftigkeit der selbst genutzten Immobilie, die sicheres Vermögen im Alter, steuerliche Begünstigungen, weitere staatliche Unterstützung beim Erwerb (und der Instandhaltung bzw. Renovierung) verheißt. Weiterhin machen neue sowie bestehende Finanzierungsformen den Immobilienerwerb attraktiv. Vielen Privathaushalten wurde in zahlreichen europäischen Ländern ein erleichteter Zugang zu Hypothekenkrediten angeboten, damit sie ihre Wohnträume realisieren konnten (AALBERS 2008).

Diese Entwicklung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Bewegung hin zu Eigentum eingebettet ist in eine marktgerechte Verwertung des noch bestehenden öffentlichen Wohnungsbestandes. Vor dem Hintergrund, dass Wohnen nun stärker von Marktprozessen geprägt ist, wird ein sicheres Wohnen im Eigenheim zum Traum. All diese Entwicklungen bedeuten für Individuen, dass sie vor der Herausforderung stehen, zum zwischen Risiko und Rendite abwägenden Investor zu werden: werden Arbeits- und Familienverhältnisse stabil genug sein, um das Eigenheim zu tragen? Können finanzielle Verpflichtungen erfüllt werden? Zwar zahlen Eigentümer keine Miete mehr, aber an die Stelle des Vermieters treten für eine lange Zeit Banken oder sonstige Geldgeber.

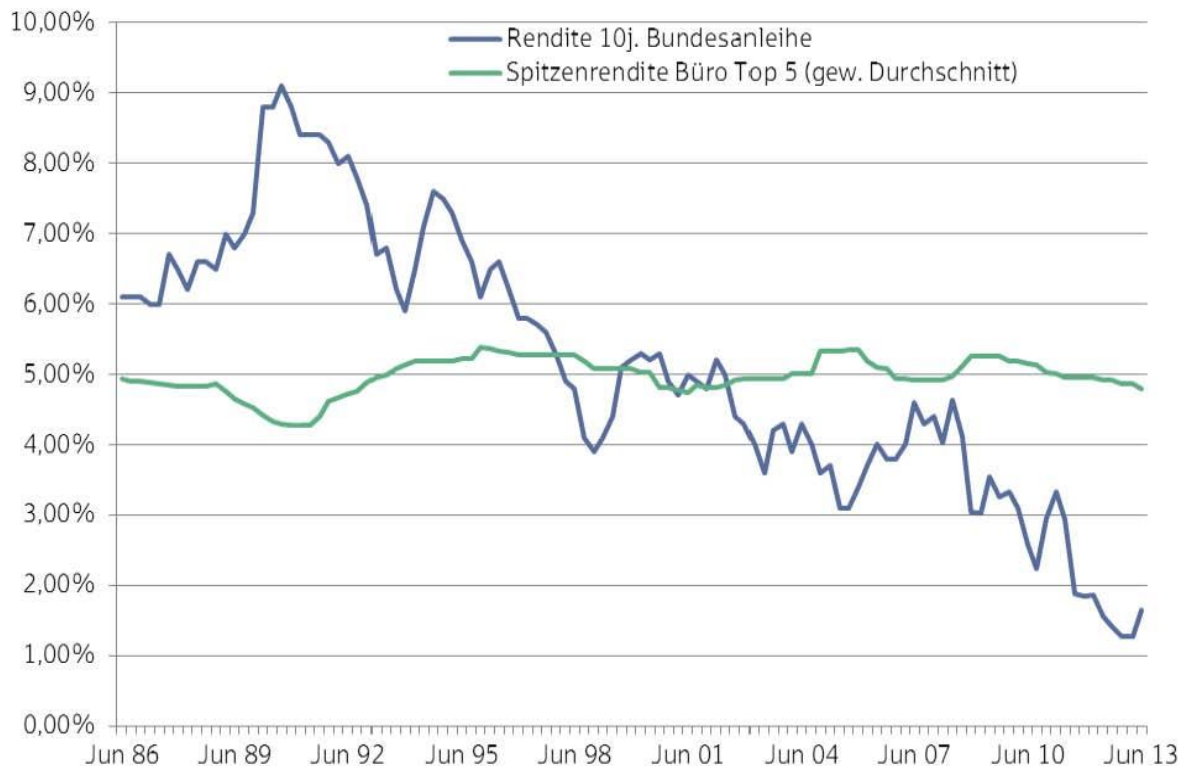
Multiple Krisen und Immobilieninvestitionen

Die verschiedenen Krisen der letzten Jahre – insbesondere die Finanzkrise – haben den Run auf Immobilien weiter verstärkt, obwohl der Hype auf dem US-Wohnimmobilienmarkt zu einer der größten Finanzkrisen seit 100 Jahren beigetragen hat, und in der Folge die europäische Schuldenkrise mitverursacht hat. Anlass hierfür sind zum einen individuelle Versuche, einer befürchteten Entwertung des gesparten Geldes mit einer Anlage in Bontgold zu entgehen. Zum anderen verfolgen die US-amerikanische Federal Reserve („Fed“) und die Europäische Zentralbank bereits seit mehreren Jahren eine Niedrigzinspolitik, um die Kreditvergabe anzuregen und damit Anreize für die Rückkehr zu normaler Wirtschaftsentwicklung zu geben. Eine Rückkehr zu einer irgendwie gearteten Normalität ist in Europa nicht zu erkennen, aber diese lockere Geldpolitik hat wiederum zu einem großen Kreditangebot geführt. Denn auch Banken teilen gegenwärtig das Vertrauen in Immobilien, so dass erfahrene Projektentwickler und Käufer von Wohneigentum leicht an Kapital kommen.

Aus der niedrigen Zinspolitik ergibt sich noch ein weiterer Treiber für Immobilienanlagen. Institutionelle Investoren wie Fonds, Versicherungen, REITs, REPE, Hedge Fonds etc. sind auf der Suche nach ertragreichen Anlagen. Diese Anleger sind konfrontiert mit einem hohen Kapitalzufluss, der den Anlage- und Renditedruck erhöht. Staatsanleihen, die einerseits bislang immer eine Garantie für sichere und stabile Einnahmen waren und deren Rendite andererseits immer die Messlatte für die Ertragskraft von anderen Investitionen waren, haben ausgedient: zum einen haben sie durch die Griechenland-Krise an Vertrauen

eingebüßt und zum anderen haben sie durch niedrigste Renditen in stabilen Ländern wie Deutschland an Attraktivität verloren. Diese Situation der Überliquidität und abnehmenden Erträgen in Finanzanlagen hat dazu geführt, dass die indirekte Immobilienanlageform an Attraktivität gewonnen hat. Davon spricht das stark steigende Immobilienanlagevolumen der Spezialfonds Bände. Ein Beispiel für die Kalkulation und Gegenüberstellung der Rendite von Immobilieninvestitionen (hier: Gewerbeimmobilien) im Vergleich zu Staatsanleihen stellt folgende Abbildung dar.

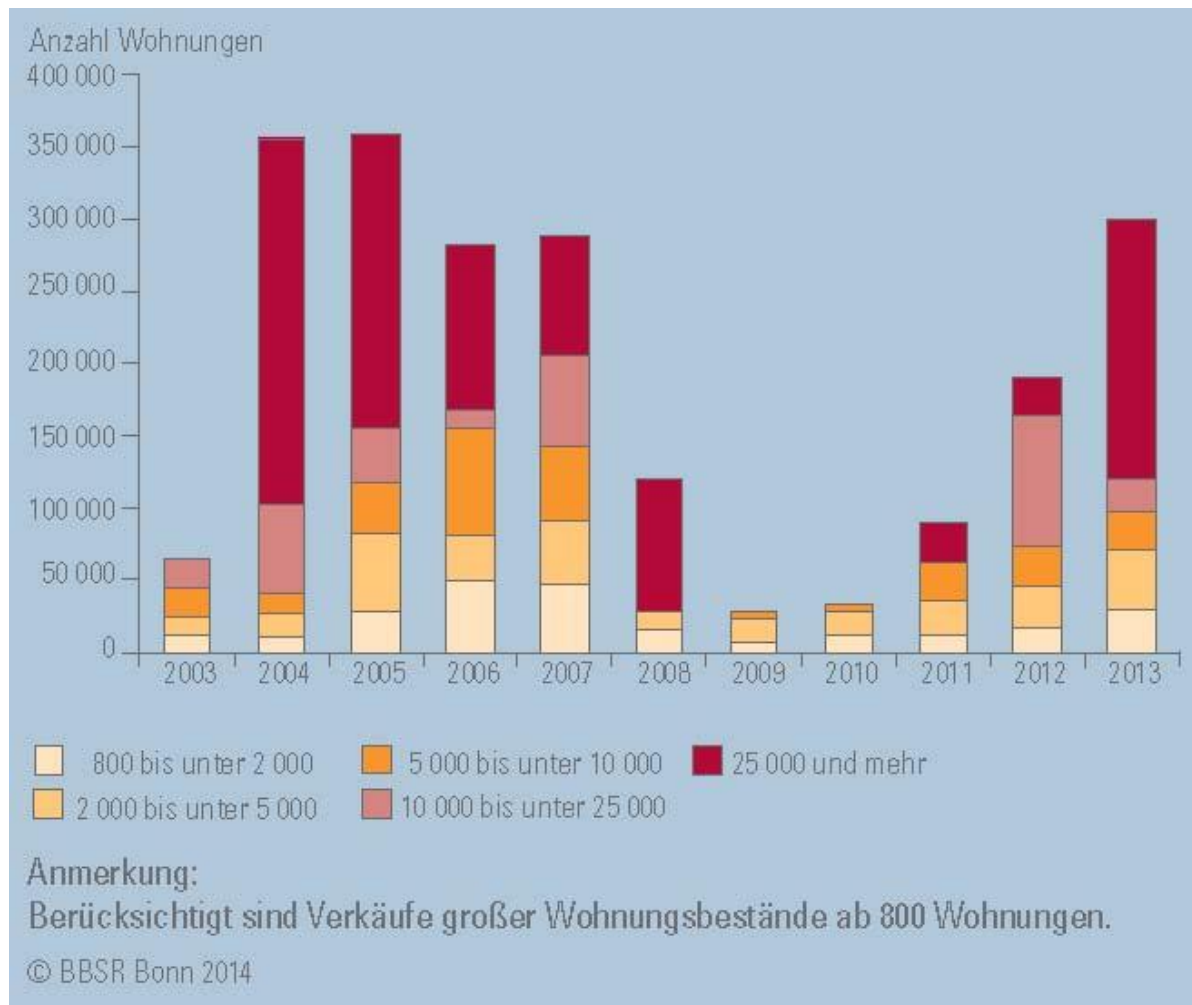
Renditespread Büroimmobilie vs. 10-jährige Bundesanleihe



Quelle: CBRE Research, Bloomberg

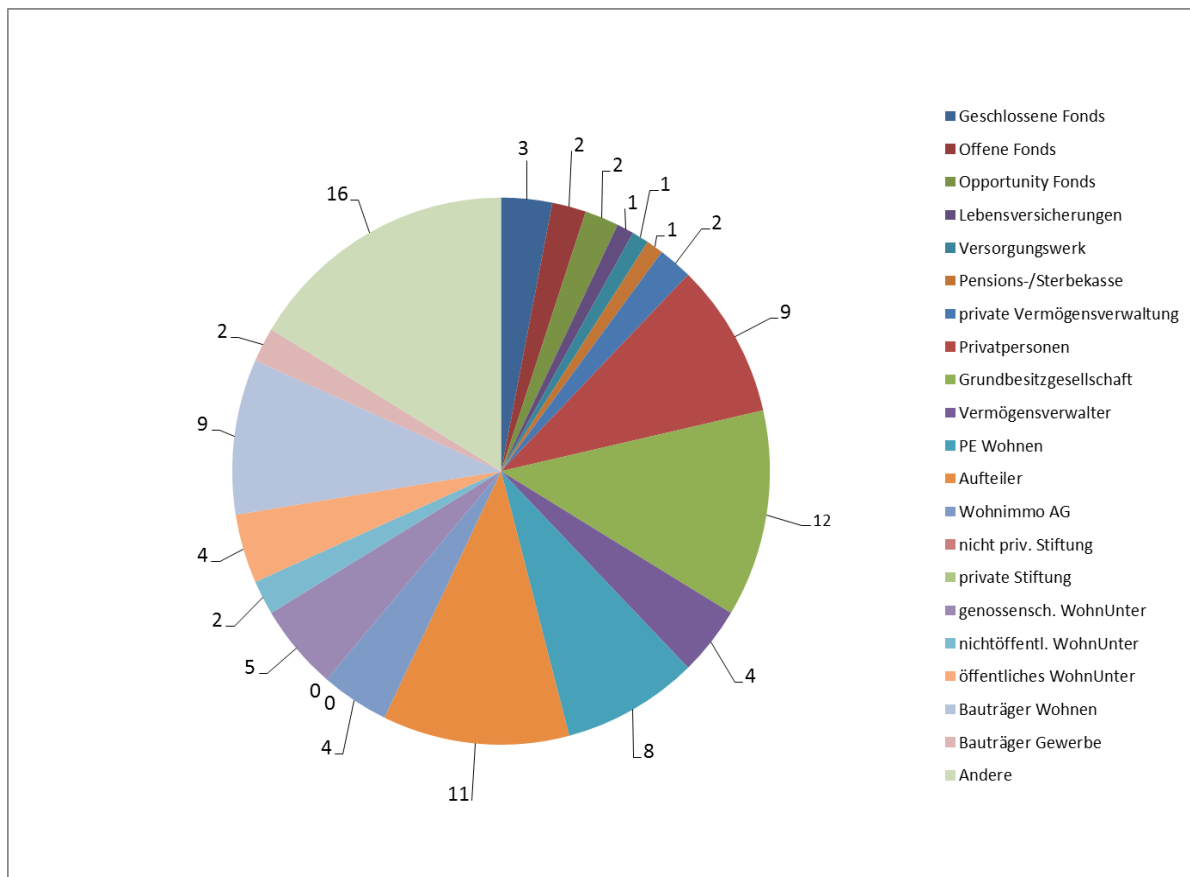
Quelle: Nord LB/Deutsche Hypo 2013: 2

Insgesamt „gehen“ institutionelle Investoren in die Immobilie, da die Rendite durchschnittlich zwar nicht hoch, aber dafür stabil ist. Vor diesem Hintergrund verweisen sowohl das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung als auch das Immobilienberatungsunternehmen Dr. Lübke & Kelber (DR. LÜBKE KELBER 2013: 2) auf eine erneute Zunahme von Wohnungstransaktionen in Deutschland nach der Finanzkrise. Nach Dr. Lübke & Kelber (2013: 2) hat das Transaktionsvolumen eine Höhe erreicht, die mit 11 Mio. fast wieder so hoch ist wie vor der Finanzkrise. Das BBSR weist darauf hin, dass 2013 bereits wieder 300.000 Wohneinheiten verkauft wurden. Innerhalb dieses Volumens dominieren Verkaufspakete mit 25.000 und mehr Wohnungen.

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2003 bis 2013

Nicht nur die Art und Weise der Kalkulation von Immobilieninvestitionen, sondern auch die Struktur der gewerblichen Wohninvestoren weist auf eine Finanzialisierung des Wohnens hin. Im Jahr 2012 wurden 23,8% der gewerblichen Wohnimmobilientransaktionen von REITs, 22,1% von Versicherungen/Pensionsfonds und 19,4% von offenen und Spezialfonds getätigt. Die übrigen Deals entfallen auf Projektentwickler, Immobilien AGs, REPE und Wohnungsunternehmen (DR. LÜBKE KELBER 2013: 2). Bei einer Analyse von 992 vorgemerkten Investorenanfragen für das Jahr 2013 entfielen größere Anteile auf Grundbesitzgesellschaften, Privatpersonen, REPE, Stiftungen, Projektentwickler und Aufteiler. Besonders die Gruppe der Aufteiler ist interessant, da sie Wohnimmobilien suchen und darin investieren, um sie meist wohnungsweise meistbietend an Einzelkäufer zu vertreiben. Dabei handelt es sich um Akteure, die nicht selten mit „außergewöhnlichen Maßnahmen“ – d.h. Vertreibung – die Wohnungen von ihren Altbewohnern befreien, um sie mit Gewinn an besser verdienende Haushalte/Privatepersonen zu verkaufen.

Nachfrage nach Wohninvestments, Trend 2013, in % der Investorengruppe



Quelle: DR. LÜBKE KELBER 2013: 4

Die Investitionen in städtische Wohnimmobilien finden in der Regel weder willkürlich noch zufällig statt. Wie schon Neil Smith in seiner Analyse der Reinvestitionsprozesse in Wohngebäude in New York City der 1970/80er Jahre belegte, finden die Investitionen vor allem in jenen Gebieten statt, in denen die Gebäude und der Boden einerseits einen geringen Wert und Wertschätzung genießen, aber andererseits in der Nähe bereits aufgewerteter Gebiete und Gebäude liegen (SMITH 1996: 205ff.). Nach Neil Smith handelt es sich um Gentrificationprozesse, die durch renditegetriebene Immobilienverwertungen in Gang gesetzt werden (SMITH 1996). Anfangs konzentrierten sich diese Prozesse vor allem auf innerstädtische Gebiete, aber inzwischen erstrecken sie sich auf Gebiete, die um die innere Stadt angeordnet liegen. Dies hängt damit zusammen, dass die Aufwertung in vielen Innenstädten bereits abgeschlossen ist (vgl. dazu die Analysen in LEES et al. 2007) und somit der Aufwertungszug weiterziehen muss. Denn in der Regel bieten jene Gebiete die höchsten Gewinnchancen, die durch niedrige Gebäude und Bodenwerte geprägt sind. Mit der Aufwertung können neue Mieter und Eigentümer mit einer höheren Zahlungsfähigkeit angezogen werden. Ist die Aufwertung bereits erfolgt, so sind die Gewinnchancen reduziert.

Diese Investitionsstrategien lassen sich auch für Wien verfolgen. Im Zuge einer Exkursion nach Wien im Sommer 2011 besuchte ich mit Studierenden ein an der Börse gelistetes österreichisches Wohnimmobilienunternehmen. Dieses skizzierte uns die auf Wien bezogene Unternehmensstrategie, die darin bestand, innenstadtnah vor allem jene Gebäude zu

erwerben, die einen hohen Anteil an alten Mieter_innen aufwiesen. „Alt“ bezog sich hier sowohl auf langjährige Verträge mit den Mieter_innen als auch auf das Alter der Mieter_innen. Die Kalkulation, dass die Bewohner_innen über kurz oder lang sterben würden und es dann möglich sei, durch eine Renovierung deutlich höhere Mieten zu realisieren, machten nach Aussage unserer Gesprächspartnerin den Erwerb attraktiv. Dies erklärt sich daraus, dass zum einen die Miete bei Neuvermietung von einem niedrigen Niveau auf ein sehr hohes Niveau gesteigert werden kann. Ähnliches gilt auch, wenn die Wohnungen verkauft werden. Hohe Gewinnmöglichkeiten sind bei diesem Modell auch deswegen wahrscheinlich, weil die Wohnungen vermietet in einem renovierungsbedürftigen Zustand erworben wurden. In der Regel reduziert der Umstand, dass die Häuser vermietet sind, den Kaufpreis, da die Mieter zum Auszug „überredet“ werden müssen. Es stellt sich aber jenseits der Verwertungsstrategien, die mit höheren Wohnkosten einhergehen, die Frage, was die Folgen für und in den Städten bedeuten.

Folgen und Gefahren

Wie schon vorher betont, befördern bzw. bewirken diese Investitionsstrategien eine Gentrification und Aufwertung, die bislang vor allem auf innerstädtische und innenstadtnahe Räume bezogen ist. Von nicht wenigen Stadtpolitiker_innen sowie Stadtverwalter_innen wird diese Entwicklung begrüßt, da damit eine bauliche und soziale Aufwertung einhergeht. Viele empfinden dies als eine Wiederbelebung und Wiederentdeckung der Stadt, nachdem viele Jahre Städte als Problemgebiete in Hinsicht auf ökonomische und soziale Entwicklungen (Arbeitslosigkeit, Armut, ökonomischer Niedergang, Verlust von Einzelhandelsfunktionen, Desinvestitionen in die gebaute Umwelt etc.) betrachtet wurden (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR 2010). Abgesehen davon, dass diese Betrachtung die Erhaltungsmaßnahmen der bisherigen Bewohner_innen übersieht und gering bewertet, bedeutet dies aber auch, dass die mit der Aufwertung einhergehende Verdrängung und Vertreibung implizit oder explizit akzeptiert wird. Viele Aufwertungsstrategien werden damit begründet, dass es notwendig sei, eine soziale Durchmischung herzustellen. Diese Art der Durchmischung ist jedoch gegen die alten Bewohner_innen gerichtet, die verdrängt werden. Entweder weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können oder weil sie mit der Veränderung der Infrastruktur, der Angebotsstruktur und den neuen Bewohner_innen nicht leben wollen. Schlussendlich bedeutet diese Entwicklung, dass die Bewohner_innen der kulturellen und sozialen Entwicklungen, die sie geschaffen haben – und von den neuen Bewohner_innen als inspirierend und aufregend empfunden werden –, enteignet werden.

Die Aktivitäten der verschiedenen Investoren beinhalten also, dass über Aufwertungen im Bestand Gewinne erzielt werden auf Kosten der bisherigen Bewohner_innen. Dies geschieht entweder über den Verkauf der Wohnungen nach der Aufwertung oder über Optimierungen im Mietbestand. Renditesteigernde Optimierungen sind Strategien, die vor allem bei großen Wohnportfolios der privatisierten, vormals öffentlichen Wohnungsbestände angewendet werden. Sie umfassen eine Reduzierung von Erhaltungsmaßnahmen, Absenkung von Leerstand, Erhöhung von Skalenerträgen durch ein optimiertes und verschlanktes Management sowie eine Anhebung der Mieten (KOFNER 2013). Für die Mieter_innen bedeutet dies in der Regel, dass an den Mieter_innen gespart wird, während sie gleichzeitig gemolken werden (DIAMANTIS 2013). Es kann nur noch mal betont werden, dass die sozialen Kosten dieser Entwicklungen nicht gering bewertet werden sollten. Urbane Renaissance hat auch ihre Schattenseiten.

LITERATURVERZEICHNIS

- Dr. LÜBCKE & KELBER (2013): Transaktionsanalyse H1 2013. Wohninvestments in Deutschland. Berlin/Frankfurt. Abrufbar unter: www.drluebckekelber.de (letzter Abruf: 22.10.2013).
- AALBERS, M. B. (2008): The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. In: *Competition & Change* 12 H. 2. S. 148–166.
- BAUMGARTNER, J. (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. In: *WIFO-Monatsberichte* 7/2013, S. 559–577.
- BBSR- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. BBSR-Analysen Kompakt 01. Bonn: BBSR. Online erhältlich unter www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2012/DL_1_2012.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 19/2010. Berlin.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hg.) (2001): Kapitalmarktstatistik Dezember 2001. Statistisches Beiheft zum Monatsbericht 2. (Deutsche Bundesbank) Frankfurt.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hg.) (2011): Kapitalmarktstatistik Dezember 2011. Statistisches Beiheft zum Monatsbericht 2. (Deutsche Bundesbank) Frankfurt.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hg.) (2014): Kapitalmarktstatistik Dezember 2014. Statistisches Beiheft 2 zum Monatsbericht. (Deutsche Bundesbank) Frankfurt.
- DIAMANTIS, C. (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I). Drucksache 16/2299. Düsseldorf.
- DOLING, J. (1994): The privatisation of social housing in European welfare states. In: *Environment and Planning C: Government and Policy* 12 H. 2. S. 243–255.
- HEEG, S. (2008): Von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft. Die "South Boston Waterfront" als Beispiel für eine neue Strategie städtischer Baupolitik. (transcript Verlag) Bielefeld.
- HOLM, A. (2011): Neuordnungen des Städtischen. Ungleiche Entwicklung des Raumes als Ausdruck und Folge von Krisendynamiken. In: DEMIROVIC, A., DÜCK, J., BECKER, F. u. P. Bader. *VielfachKrise. Im finanzmarktdominierten Kapitalismus.: In Kooperation mit dem Wissenschaftlichen Beirat von Attac. (VSA) Hamburg.* 199–210.
- KING, P. (2010): Die Privatisierung von Sozialwohnungen: Das „Right to Buy“ in Großbritannien. In: Funk, Kerstin (Hg.): *Gesellschaftspolitische Vorteile des Wohneigentums. Aspekte des Wohneigentums.* (Liberal Verlag) Berlin, S. 185–231.
- KOFNER, S. (2013): Internationale Finanzinvestoren und kommunale Wohnungsmärkte. In: *Geographische Revue* 15 H. 2. S. 5–25.
- LEES, L., SLATER, T. u. E. Wyly (Hrsg.) (2007): *The Gentrification Reader.* (Routledge) London /New York.
- LEGNARO, A., BIRENHEIDE, A. u. M. Fischer (2005): *Kapitalismus für alle. Aktien. Aktien, Freiheit und Kontrolle.* (Westfälisches Dampfboot) Münster.
- MARQUARDT, N. u. H. Fuller (2012): Spillover of the private city: BIDs as a pivot of social control in downtown Los Angeles. In: *European Urban and Regional Studies* 19 H. 2. S. 153–166.
- NORD LB / DEUTSCHE HYPO (2013): Real Estate Monitor. Sector Research Ausgabe Q2. http://www.deutsche-hypo.de/wp-content/uploads/2014/10/Real_Estate_Monitor_Q2_2013_02.pdf (Zugriff 7.01.2015)
- ONG, A. (2007): Neoliberalism as a mobile technology. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 32 H. 3. S. 3–8.
- PEIRCE, S. (2002): Selling Urban Housing in London. Can High-density Urban Living Be Sold to a Sceptical British Public? Distinction, Mobility, and Control over Environment. In: *European Planning Studies* 10 H. 8. S. 955–970.

- PLØGER, J. (1995): Urban Renaissance in Oslo. Social Reordering Through Aestheticization. In: *European Urban and Regional Studies* 2 H. 4. S. 347–351.
- PORTER, L. u. K. Shaw (Hrsg.) (2009): *Whose Urban Renaissance? An International Comparison of Urban Regeneration Strategie*. An International Comparison of Urban Regeneration Strategie. (Routledge) New York.
- SIEDENTOP, S.: Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* H. 3/4. S. 193–210.
- SILOMON-PFLUG, F. u. S. Heeg (2013): Neoliberale Neuordnungen städtischer Verwaltungen am Beispiel des Liegenschaftsfonds Berlin. In: *Geographische Zeitschrift* 101 H. 3+4. S. 184–200.
- SMITH, N. (1996): *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. (Routledge) London/New York.
- VAN KEMPEN, R., DEKKER, K., HALL, S. u. I. Tosics (Hrsg.) (2005): *Restructuring large housing estates in Europe*. (Policy) Bristol.
- VAN SUNTUM, U. (2010): Gesellschaftspolitische Vorteile des Wohneigentums. In: Kerstin Funk (Hg.): *Gesellschaftspolitische Vorteile des Wohneigentums. Aspekte des Wohneigentums*. (Liberal Verlag) Berlin, S. 52-81.
- VOGL, J. (2011⁴): *Das Gespenst des Kapitals*. (Diaphanes) Zürich.

CHRISTOPF SCHREMMER: WIE WOHT WIEN KÜNFTIG - WAS SIND DIE GRÖßTEN HERAUSFORDERUNGEN?



*Christoph Schremmer ist Mitarbeiter
des Österreichischen Instituts für
Raumplanung und Experte für
Stadt- und Regionalentwicklung*

Herausforderungen: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf und Preisentwicklung

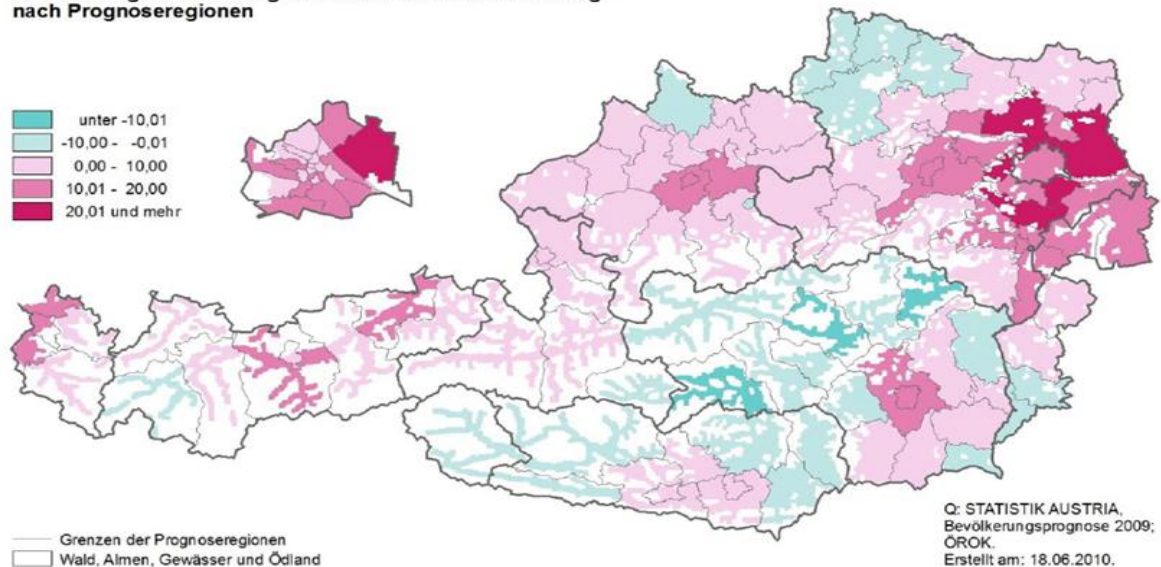
Bevölkerungsentwicklung in Österreich

Die Bevölkerungsprognosen für Österreich zeigen klare Hinweise für einen großen Neubaubedarf, während die im internationalen Vergleich überdurchschnittlich starke Steigerung der Boden- und Immobilienpreise große Probleme für die Realisierung insbesondere leistbaren Wohnens bewirken. Ein Großteil der Bauträger, die geförderten Wohnbau realisieren wollen, berichten über erhebliche Probleme, Grundstücke in zielgemäßen Lagen zu Preisen zu bekommen, die den Förderungsbedingungen entsprechen. Insgesamt besteht die Gefahr, dass in den dynamischen Regionen mit hohen Grundstückspreisen in Österreich der geförderte Wohnbau weitgehend zurückgedrängt wird und in Folge die erforderliche Menge und die soziale Mischung im Wohnungsneubau nicht erreicht wird. Wie die Österreichkarte zur Bevölkerungsprognose zeigt (Abb. 1), betrifft dies nicht nur die Stadt Wien sondern den gesamten Zentralraum um Wien, was für die künftige Siedlungsentwicklung und den erforderlichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur von erheblicher Bedeutung ist. Für diesen Raum wird bis 2030 mit einer Bevölkerungszunahme von über 400.000 gerechnet (Statistik Austria 2014).

Bevölkerungsprognose Statistik Austria 2010 bis 2030

Karte 17b: Bevölkerungsveränderung 2009 bis 2030 nach Prognoseregionen in %

Bevölkerungsveränderung 2009/2030: Gesamtbevölkerung
nach Prognoseregionen



Die demografische Entwicklung Wiens bis 2014

Wien ist in einer für die Zeit nach 1945 untypischen, lang anhaltenden Wachstumsphase - die bisher verzeichneten Wachstumsschübe, v.a. ausgelöst durch Krisen wie den Balkankrieg Anfang der 90er Jahre, waren eher kurzfristiger Natur und viele der Zugewanderten sind nach kurzer Zeit in andere Länder weitergezogen. Dadurch und durch die anhaltende Suburbanisierung blieb die Bevölkerungszahl in Wien stabil oder nur gering wachsend. Nun zeigt sich – etwa ab 2004 – eine für Wien neuartige Konstellation, die zu stabilerem, länger anhaltendem Bevölkerungswachstum führen dürfte: Kontinuierliches Wachstum aus den EU-Ländern, auch aus Deutschland, bei geringer werdender Tendenz zur Suburbanisierung - insgesamt ein Muster, das auch in vielen attraktiven Städten Europas beobachtet wird.

Die demographische Entwicklung Wiens hat in den letzten 30 Jahren mehrere, sehr unterschiedliche Phasen durchlaufen (siehe Abb. 2 und 3):

- 1987-1993 gab es eine erste Zuwanderungswelle (im Zusammenhang mit Jugoslawienkrieg und Ostöffnung)
- 1993-2000 folgte eine Phase der Stagnation (im Zusammenhang mit dem „Zuwanderungs-stopp“ der Bundesregierung)
- seit 2001 gab es wieder kontinuierliche Bevölkerungszunahmen mit unterschiedlichem Hintergrund:
 - 2001-2005 starke internationale Zuwanderung im Zusammenhang mit der EU-Erweiterung (Ø Zuwachs/Jahr 19.700 Einwohner)
 - 2006-2009 etwas abgeschwächtes Wachstum (Ø Zuwachs/Jahr 11.600)
 - 2010-2011 wieder deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum (ca. 16.000), verursacht durch internationale Zuwanderung bei gleichzeitig

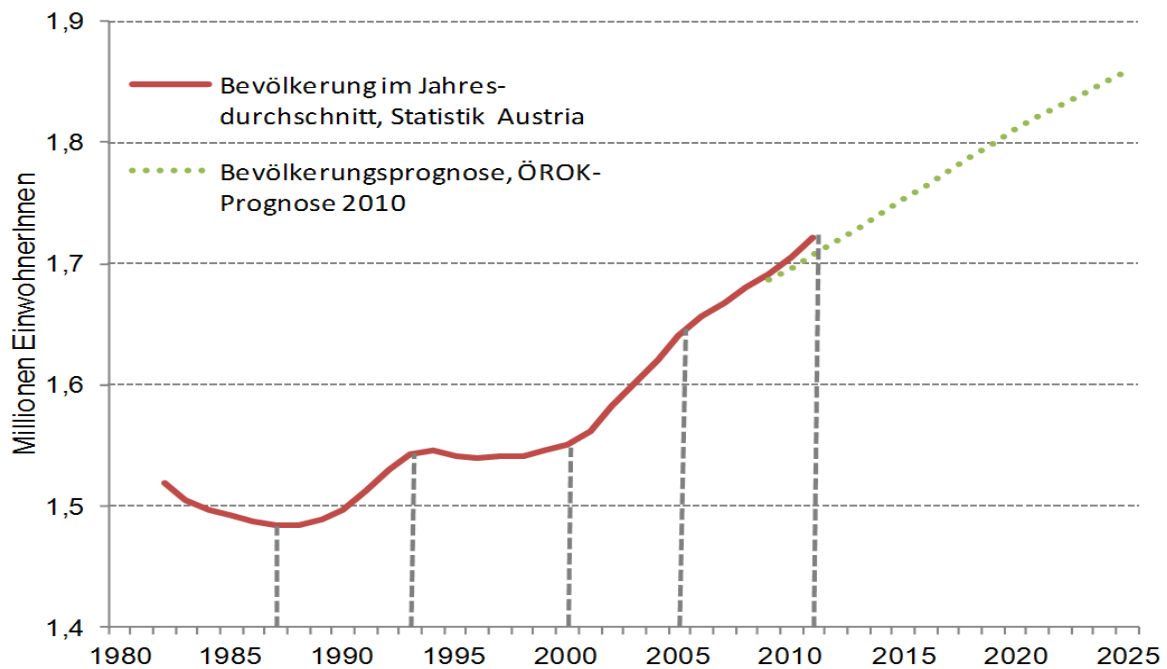
- schwächerer Abwanderung von Wien ins Umland (geringerer Suburbanisierungstrend).
- die Entwicklung danach ergab wieder eine deutliche Steigerung: gemäß Melderegister lag der Zuwachs an EinwohnerInnen im Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 1. Oktober 2012 mit einem Plus von rund 24.000 Personen, bis 2013 ebenfalls rund 24.000 und bis Oktober 2014 noch mal deutlich höher – über 30.000.

Wesentlich ist hier, dass die reale Bevölkerungsentwicklung 2001-2011 die jeweils prognostizierten Werte im STEP'05 und auch jene der jüngsten ÖROK-Bevölkerungsprognose von 2010 übertroffen hat. Ähnliches gilt parallel dazu auch für die Wohnungen. Die Wohnungen mit Hauptwohnsitz haben seit der VZ 2001 bis Ende 2011 (Kleinräumige Bevölkerungsevidenz) um ca. 87.000 zugenommen, während das angenommene Erfordernis der Zunahme an Wohnungen im STEP'05 etwa 56.000 betrug.

Bevölkerungsentwicklung Wien 2005 – 2013 (Statistik Austria+MA23)



Phasen der Bevölkerungsentwicklung seit 1980 und Prognose bis 2025



Quelle: Statistik Austria, ÖROK-Bevölkerungsprognose 2010

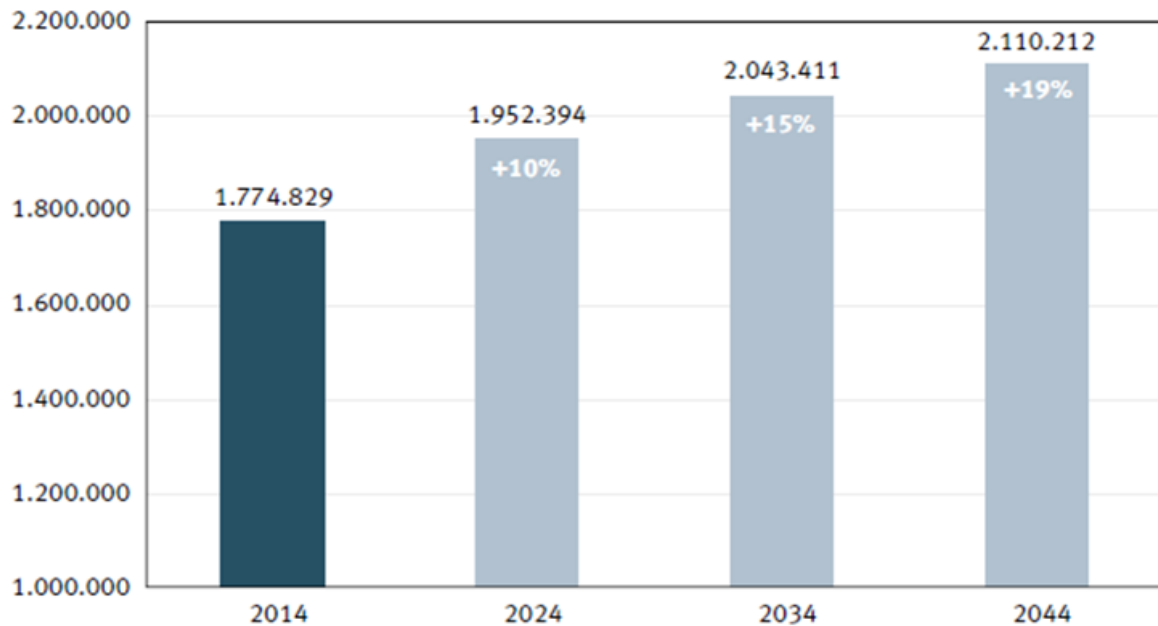
Bevölkerungsprognose für Wien

Die jüngsten Bevölkerungsprognosen der MA23 vom Herbst 2014 und die der Statistik Austria, ebenfalls 2014, nehmen diese Erfahrung der letzten Jahre auf und prognostizieren eine im Vergleich zu den bisherigen Annahmen weiter gesteigerte Bevölkerungszunahme. Selbst diese neuesten Prognosen wurden inzwischen von der realen Entwicklung übertroffen, da lt. Melderegister Wien im Oktober 2014 bereits 1,8 Mio. Einwohner hat. Hauptgrund für die dynamische Bevölkerungsentwicklung ist die seit Jahren kontinuierlich hohe internationale Zuwanderung, v.a. aus den EU-Ländern und hier insbesondere auch aus Deutschland. Das Muster dieser Zuwanderung unterscheidet sich erheblich von jenem in den vorangegangenen Perioden, sowohl in Hinblick auf die Herkunftsländer als auch in Bezug darauf, dass es keine Instrumente zur Beeinflussung mehr gibt, so wie sie früher gegeben waren (z.B. Zuwanderungsquoten wie in den 80er und 90er Jahren). Vor diesem Hintergrund ist auch die den aktuellen Prognosen zugrunde liegende Annahme einer künftig deutlichen Abnahme der Zuwanderung gegenüber dem aktuellen Niveau zu hinterfragen.

Bevölkerungsprognose der MA 23 für Wien – 2014 -2044

Bevölkerungsprognose und -projektion 2014 bis 2044

Quelle: MA 23 (Wien Prognose 2014)



Wohnungsbedarfsstudie Wien 2011-2025

Die jüngste Studie zum Wohnungsbedarf in Wien (ÖIR und SRZ, Dezember 2012 im Auftrag der MAs 18 und 50) beruhte noch auf den gegenüber den aktuellen Zahlen deutlich niedrigeren Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von ÖROK und Statistik Austria aus 2010 (siehe Abbildung 2, oben, in der auch die deutliche Abweichung der realen Entwicklung bis 2014 markiert ist) und auf einer Trendfortschreibung 2001-2011, die besser die erhöhte Dynamik der vorangegangenen Jahre aufnimmt, aber immer noch unter den aktuellen Entwicklungsperspektiven liegt.

Ausgehend von den in Tabelle 1 dargestellten Ergebnissen und angesichts der oben dargestellten dynamischen Entwicklung Wiens in den letzten Jahren (seit 2010) scheint es erforderlich, über die mit dem „Szenario 1 b“ beschriebene Abschätzung des Wohnungsbedarfes hinauszugehen.

Komponenten des Neubaubedarfs 2011-2025

	Szenario 1a Haushalts-Prognose 2011	Szenario 1b Trendfortschreibung (2001- 11)	Differenz
<i>2011-2021 insgesamt</i>	Szenario 1a	Szenario 1b	<i>SZ1b – SZ1a</i>
zu ersetzender Wohnungsabgang	28.000	28.000	0
Zuwachs Hauptwohnsitze	84.000	112.000	28.000
Zuwachs Nebenwohnsitze	7.000	7.000	0
Aufstockung der Mobilitätsreserve	4.200	4.200	0
Belegung von Leerwohnungen	-1.400	-1.400	0
Gesamter Neubaubedarf	121.800	149.800	28.000

jährliche Raten beim

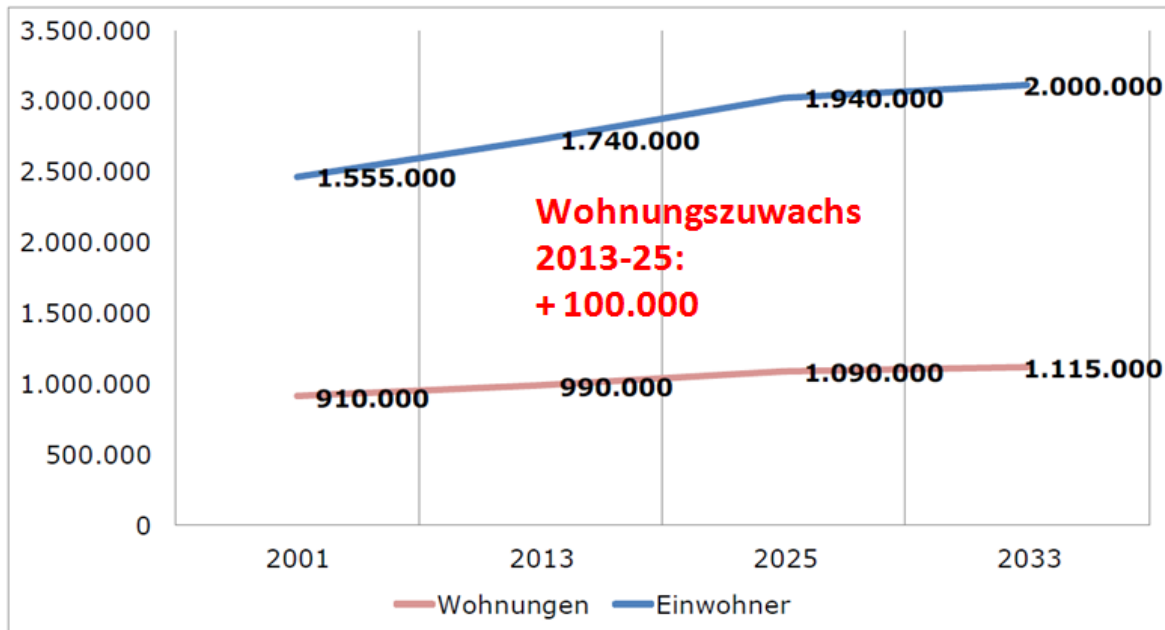
zu ersetzenden Wohnungsabgang	2.000	2.000	0
Zuwachs Hauptwohnsitze	6.000	8.000	2.000
Zuwachs Nebenwohnsitze	500	500	0
Aufstockung der Mobilitätsreserve	300	300	0
Belegung von Leerwohnungen	-100	-100	0
Gesamter Neubaubedarf	8.700	10.700	2.000

Quelle: ÖIR/SRZ-Studie „Wohnungsbedarf für Wien 2011-2025“, erstellt i.A. der MAs 18 und 50, Wien 2013. Als Grundlage wurden für die Berechnungen verwendet: ÖROK-Haushaltsprognose 2011, Kleinräumige Bevölkerungsevidenz (Magistratsabteilung 18), anonymisierte Stromzählerdaten Wien Energie; eigene Berechnungen

Dies bedeutet, dass für die nächsten 5-10 Jahre von einem Erfordernis an jährlich 11.000-12.000 Wohneinheiten auszugehen ist. Dies ist ein Wert, der in den vergangenen 30 Jahren nur in zwei Jahren erzielt wurde (Ende der 90er Jahre), während die langfristig durchschnittliche Neubauleistung in Wien rund um 8.000 liegt. Dieser große Sprung bei der längerfristig erforderliche Wohnbauleistung von ca. 8.000 auf 11-12.000 (+50%) stellt die Stadt vor erhebliche Herausforderungen, insbesondere bei der Bereitstellung von geeigneten Flächen in guter verkehrlicher Erschließung und bei der erforderlichen Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur.

Aufgrund der bereits aktuell gegebenen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und der in den letzten Jahren bereits beobachteten Mobilisierung von wenig genutzten Wohnungen ist eine nachhaltige Bedeckung des Wohnungsbedarfs aus dem Bestand heraus nicht in merkbarer Größenordnung möglich.

Dieses Ergebnis ist bereits in die Grundlagen des neuen Stadtentwicklungsplans (STEP 2025) eingegangen, der von einem erforderlichen Wohnungszuwachs zwischen 2013 und 2025 in der Größenordnung von 100.000 Wohneinheiten ausgeht. Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs für den Wohnungsabgang aus dem Bestand entspricht diese Vorschau der oben angeführten Neubauleistung von 11.000 pro Jahr - wobei auch diese Angabe unter den Trend der letzten drei Jahren liegt. Auch die jüngste Haushalts- und Familienprognose der Statistik Austria belegt eine ähnliche Größenordnung des erforderlichen Wohnungszuwachses (Statistik Austria 2014).

Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung für Wien – 2001 -2033 (lt.MA18)

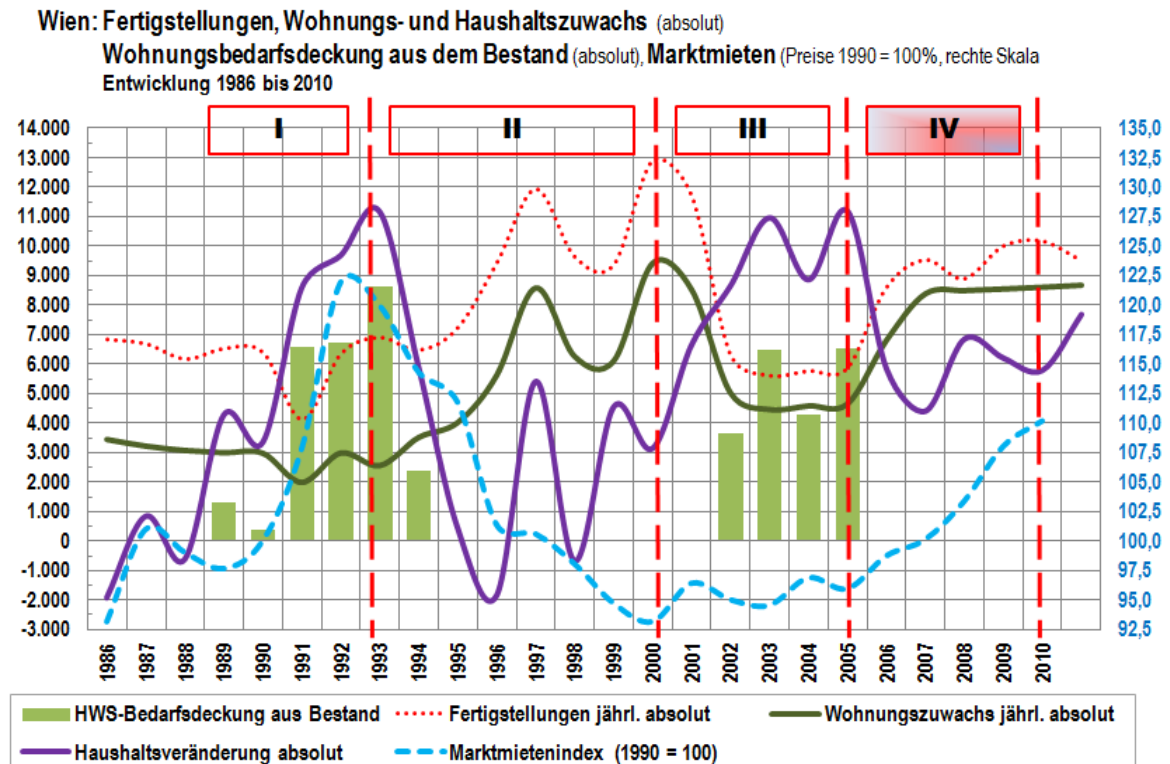
Quelle: Magistratsabteilung 18, Grundlage für den STEP 2025

Die große Herausforderung Wiens beim Bewältigen des künftigen Wachstums liegen darin, für den Wohnbau und die neu zu erstellenden Stadtteile zusammenhängende Grundstücksflächen zu sichern und im Zusammenwachsen mit den Bestandsgebieten eine integrierte, urban-qualitätsvolle Entwicklung zu gestalten.

Historisch betrachtet ist auch eine Wohnbauleistung von 11.000 pro Jahr in den letzten 40 Jahren erst zwei Mal erreicht oder übertroffen worden (1997 und 2000) – über einen längeren Zeitraum als Durchschnittswert wäre dies ein Novum (siehe Abb. 6, unten).

Die der ÖIR/SRZ-Studie „Wohnungsbedarf für Wien 2011-2025“ entnommene Darstellung zeigt neben den Fertigstellungen seit 1986 auch den Verlauf der Haushaltsentwicklung - in der Gegenüberstellung wird deutlich, dass es Phasen mit starken Haushaltzuwächsen gab und dadurch verursachte Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt gab, nach denen die Wohnbauleistung angehoben wurde und die Defizite mit rund 5 Jahren Verzögerung ausgeglichen werden konnten. Dementsprechend gab es Phasen, in denen Wohnungssuchende vermehrt in den Bestand drängten und durch die Marktanspannung die Mieten stark anstiegen. Die Steigerungen bei den Eigentumswohnungen und den Grundstücken liegen jedoch weit höher.

Bestandsentwicklung Wohnen in Wien 1986 – 2011



Quellen: ÖIR/SRZ-Studie „Wohnungsbedarf für Wien 2011-2025“, erstellt i.A. der MAs 18 und 50, Wien 2013.

Preisdynamik – Problematik für den Sozialen Wohnbau

Diese Herausforderung hat insbesondere in Hinblick auf die städtische Zielsetzung, leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung durch geförderten Wohnbau zu schaffen, eine in den letzten Jahren problematisch gewordene ökonomische Komponente - extreme Immobilienpreisstegungen, die durch die Kombination von zwei Faktoren angetrieben wurden:

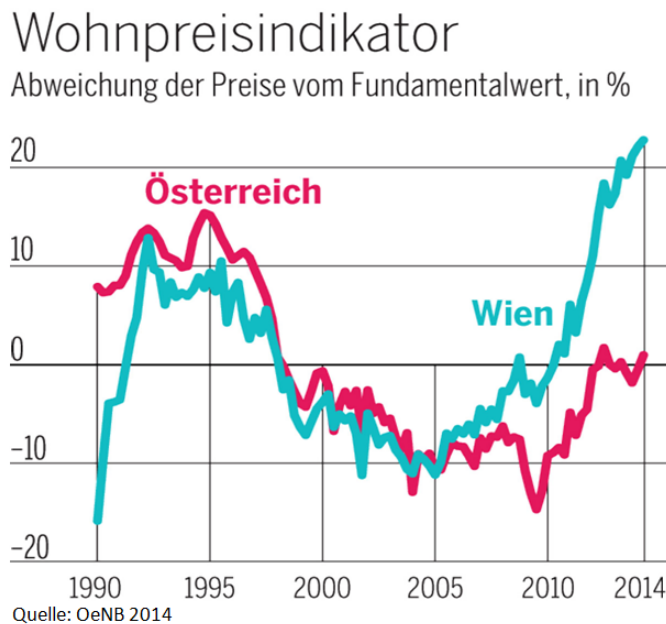
- Einerseits das starke Bevölkerungswachstum mit der damit einhergehenden großen Nachfrage nach Flächen und
- andererseits die Finanzkrise, die einen wahren Immobilienboom ausgelöst hat, da die in anderen Anlagenformen erzielbaren Kapitalverzinsungen so stark gesunken sind.

Die beiden Faktoren verstärken sich in ihrer Gesamtwirkungen auf den Bodenmarkt, so dass aktuell am Stadtrand in akzeptabler Lage Flächen nur mehr zu Preisen verfügbar sind, die sozialen Wohnbau verunmöglichen. Die Studie zur Entwicklung des Wohnpreisinдикators der Oesterreichischen Nationalbank zeigt die dramatische Kumulation von besonders hohem Wachstum und Kapitalanlageinteressen für Wien auf.

Für die Flächenbeschaffung bedeutet diese Entwicklung, dass es für Grundstücksbesitzer aktuell von großem Interesse ist, Flächen zu halten und auf weitere Preissteigerungen zu hoffen. Für Grundstückskäufer – insbesondere im Bereich des Sozialen Wohnbaus – ist die Situation besonders schwierig geworden, da die Preiserwartungen der Verkäufer die des leistbaren Wohnens derzeit weit übersteigen. Aus diesem Grund ist es in Wien besonders wichtig, dass vorhandene/verfügbare Flächen in geeigneter Lage mit guter Erschließung

und Infrastruktur genutzt werden, um die Wohnbauleistung nicht nur quantitativ zu erreichen, sondern auch qualitativ-räumlich im städtischen Gefüge zu erbringen.

Wohnpreisindikator der OeNB für Wien 1990 – 2014



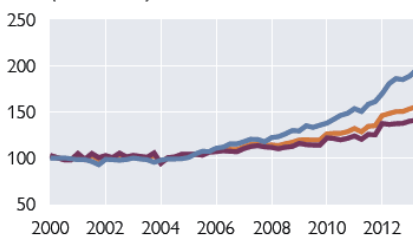
Wie eklatant die Entwicklung Wien im österreichischen und im internationalen Vergleich betrifft, zeigen auch die regional und nach Kategorien differenzierenden Auswertungen der OeNB und der Vergleich mit dem Euroraum.

Immobilienpreisentwicklung Österreich und Wien 2000 – 2013 (OeNB)

Entwicklung von Immobilienpreisen in Österreich

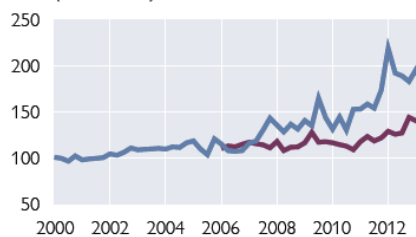
Immobilienpreise gesamt

Index (2000 = 100)



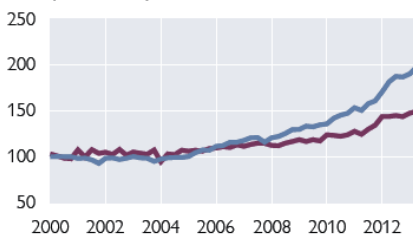
Baugrundstücke Eigenheim

Index (2000 = 100)



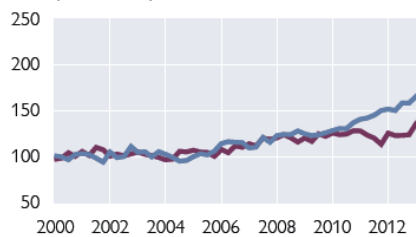
Eigentumswohnungen gesamt

Index (2000 = 100)



Neue Eigentumswohnungen

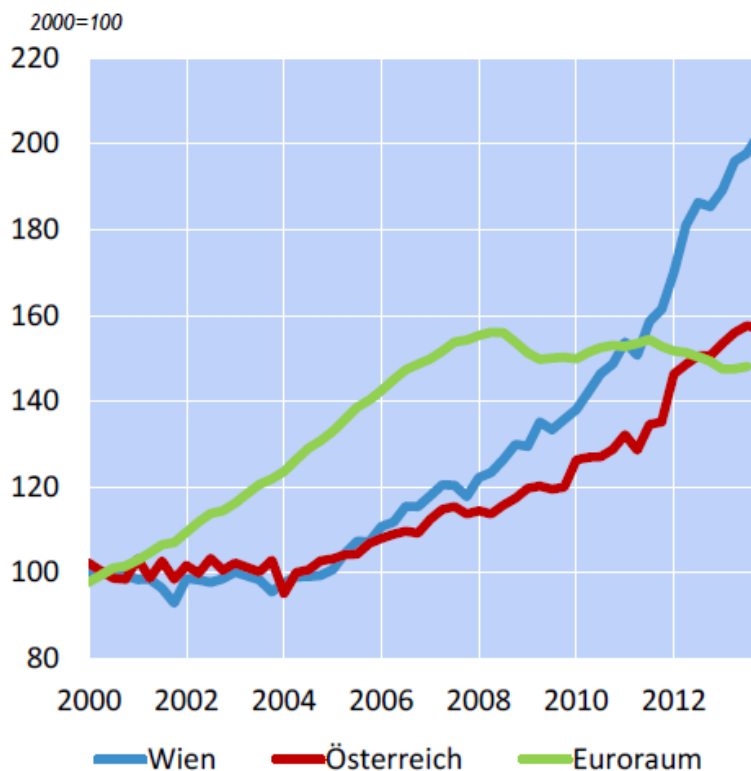
Index (2000 = 100)



— Wien — Österreich ohne Wien — Österreich

Quelle: OeNB; TU Wien.

Wohnimmobilienpreisentwicklung Österreich und Euroraum 2000 – 2012 (OeNB/EZB)



Das Zusammentreffen der genannten Faktoren Bevölkerungswachstum und Veranlagung in Immobilien führt in Wien daher zu den ersichtlichen hohen Preissteigerungen, mit dem Effekt, dass es immer schwieriger wird, geeignete neue Flächen für den förderbaren Wohnbau zu finden.

Raumbezogene Ziele der Stadtentwicklung – STEP 2025

Die für Wien neuartige Konstellation mit absehbar stabilem, länger anhaltendem Bevölkerungswachstum aus den EU-Ländern, auch aus Deutschland, bei geringer werdender Tendenz zur Suburbanisierung wird in den letzten Jahren auch in vielen anderen attraktiven Städten Europas beobachtet.

Der im Juni 2014 vom Gemeinderat beschlossene neue Stadtentwicklungsplan, STEP 2025, nimmt diese Herausforderung auf und formuliert mit Bezug auf die räumliche Entwicklung im Stadtgebiet folgende Zielsetzungen:

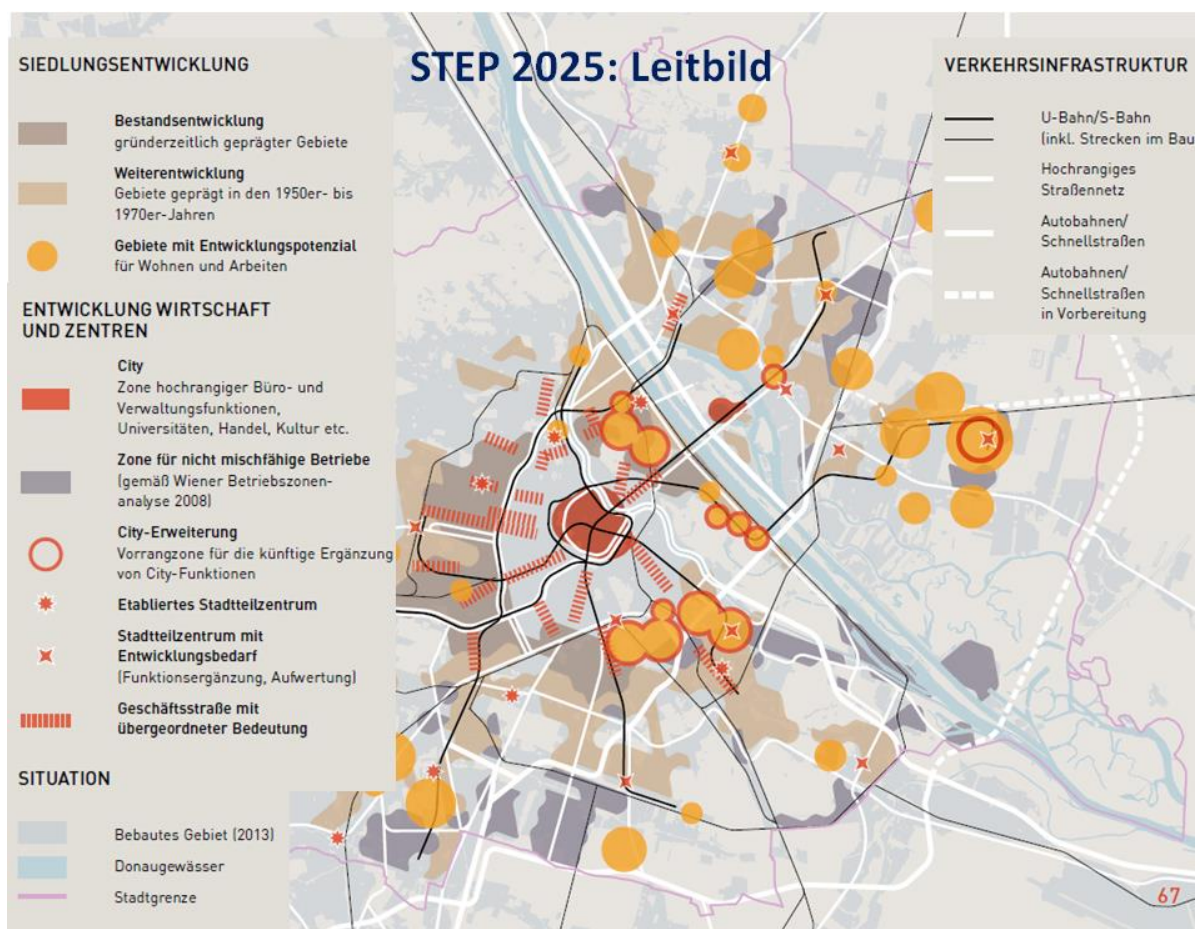
- „Ziel der Stadterweiterung ist es, zusammenhängende Stadtteile zu schaffen statt grundstücksbezogene Planung durchzuführen. Wir streben gemischte, lebendige und entwickelbare Stadtteile, von hoher baukultureller Qualität, mit Straßen und Plätzen als Begegnungszonen sowie lebendigen Erdgeschoßen an“ (S. 9).
- „Dabei ist das Ziel im Auge zu behalten, bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können, um einerseits den laufenden Wohnungsabgang – etwa durch Zusammenlegung oder Auflassung mangelhaft ausgestatteter Wohneinheiten – zu kompensieren, und andererseits Wohnraum für zusätzliche Haushalte in der wachsenden Stadt zu schaffen: ...Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in

bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschossige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird“.

- „Stadtwachstum ohne Flächen- und Ressourcenverschwendung sowie ein effizienter und effektiver Einsatz öffentlicher Mittel sind wesentliche Zielsetzungen der Stadt Wien. Das bedeutet, das Wachstum gezielt zu steuern, um mit bekannten Potenzialen möglichst lange das Auslangen zu finden. Neue Stadtquartiere –egal ob innerstädtisch oder in periphereren Lagen – sollen daher urbane Qualität und Vielfalt bieten, leistbar sein sowie allen Aspekten der Nachhaltigkeit gerecht werden, etwa in Hinblick auf Energieeffizienz und Mobilität. Grundsätzlich wird Stadterweiterung nur dort stattfinden, wo ausreichende ÖV-Angebote vorhanden sind bzw. parallel entwickelt werden“.

Die genannten Ziele und die damit verbundenen Anforderungen an die Qualität von Standorten für die Neubauentwicklung werden im STEP 2025 im „Leitbild Siedlungsentwicklung“ für das gesamte Stadtgebiet räumlich umgesetzt und definiert. Speziell werden die aus gesamtstädtischer Sicht relevanten „Gebiete mit Entwicklungspotenzial“ ausgewiesen.

Leitbild Siedlungsentwicklung im STEP 2025



Quelle: STEP 2025, S. 67

Die Gebiete mit Entwicklungspotenzial entsprechen den städtischen Zielsetzungen, insbesondere in Hinblick darauf, dass sie an vorhandene Bebauung anschließen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen und mit technischer/Sozialer Infrastruktur bereits versorgt sind oder effizient versorgt werden können. Für diese Gebiete ist das STEP-Ziel, zusammenhängende Stadtteile schaffen zu wollen, von größter Bedeutung und hier bestehen auch die Umsetzungsprobleme aufgrund des in Wien fehlenden bodenmobilisierenden und –beschaffenden Instrumentariums.

Ausblick und Empfehlungen

Zahlen Daten Die große Herausforderung Wiens beim Bewältigen des künftigen Wachstums liegen darin, für den Wohnbau und die neu zu erstellenden Stadtteile zusammenhängende Grundstücksflächen zu sichern und im Zusammenwachsen mit den Bestandsgebieten eine integrierte, urban-qualitätsvolle Entwicklung zu gestalten. Dies wird im neuen STEP 2025 auch so thematisiert und als Zielsetzung formuliert.

Wien ist in einer für die Zeit nach 1945 untypischen, lang anhaltenden Wachstumsphase - die bisher verzeichneten Wachstumsschübe, v.a. ausgelöst durch Krisen wie den Balkankrieg Anfang der 90er Jahre, waren eher kurzfristiger Natur und viele der Zugewanderten sind nach kurzer Zeit in andere Länder weitergezogen. Dadurch und durch die anhaltende Suburbanisierung blieb die Bevölkerungszahl in Wien stabil oder nur gering wachsend. Nun zeigt sich – etwa ab 2004 – eine für Wien neuartige Konstellation, die zu stabilerem, länger anhaltendem Bevölkerungswachstum führen dürfte: Kontinuierliches Wachstum aus den EU-Ländern, auch aus Deutschland, bei geringer werdender Tendenz zur Suburbanisierung - insgesamt ein Muster, das auch in vielen attraktiven Städten Europas beobachtet wird.

Aus dieser neuen Situation . mit einer längerfristigen Wachstumsperspektive - folgen neue Anforderungen:

- Die für dieses Wachstum erforderliche Wohnbauleistung liegt bei 9-11.000 pro Jahr
- Eine so hohe Wohnbauleistung wurde Ende der 90er Jahre zuletzt kurzfristig erzielt, wurde dann aber auf 6-7.000 zurückgefahren - wegen dann geringerem Bedarf, Kapazitätsproblemen, Infrastrukturkosten, Grenzen der Wohnbauförderung etc.
- Die Baureife der großen Entwicklungsgebiete (Bahnhöfe, Aspern etc.) war und ist dieser Phase ein historischer Glücksfall (Grundstücksverfügbarkeit in gut erschlossener Lage) - die weiterreichende Perspektive ist aber unsicher und vom (Flächen-)Zugang her großteils ungeklärt

Ausblick – neue Instrumente der Stadtentwicklung

Deshalb braucht Wien neue Methoden bei der Entwicklung von Stadtteilen – sowohl in Neubaugebieten als auch bei der Integration von Neubau in bereits teilweise bebaute Gebiete:

- Bodenmobilisierung und –management sowie die Beteiligung der Eigentümer/Entwickler an den Infrastrukturkosten sind zentrale und wesentlich ausbaubare

Aufgaben, um v.a. Bodenpreise zu dämpfen und die große Bedeutung des geförderten Wohnbaus in Wien zu erhalten.

- Für Neubaugebiete ist es künftig erforderlich, dass Grundstücksbeschaffung vorab, die Erstellung Städtebaulicher Leitbilder und Weitergabe von Flächen an Bauträger/Investoren gebündelt erfolgen – ähnlich wie z.B. in Aspern Seestadt.
- Infrastrukturerschließung und nachhaltige Energieversorgung (d.h. ohne fossile Energieträger) sollen in den neuen Entwicklungen integriert geplant, finanziert und umgesetzt werden.
- In Bestandsgebieten sollten Nachverdichtung und Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächenentwicklung Hand in Hand gehen – dies stellt die Organisation der städtischen Institutionen vor große Herausforderungen (stärkeres Ausmaß der Blocksanierungen und der Grätzelenwicklung mit vielen Beteiligten, neu auch die Einbeziehung der Umstellung der Energieversorgung).

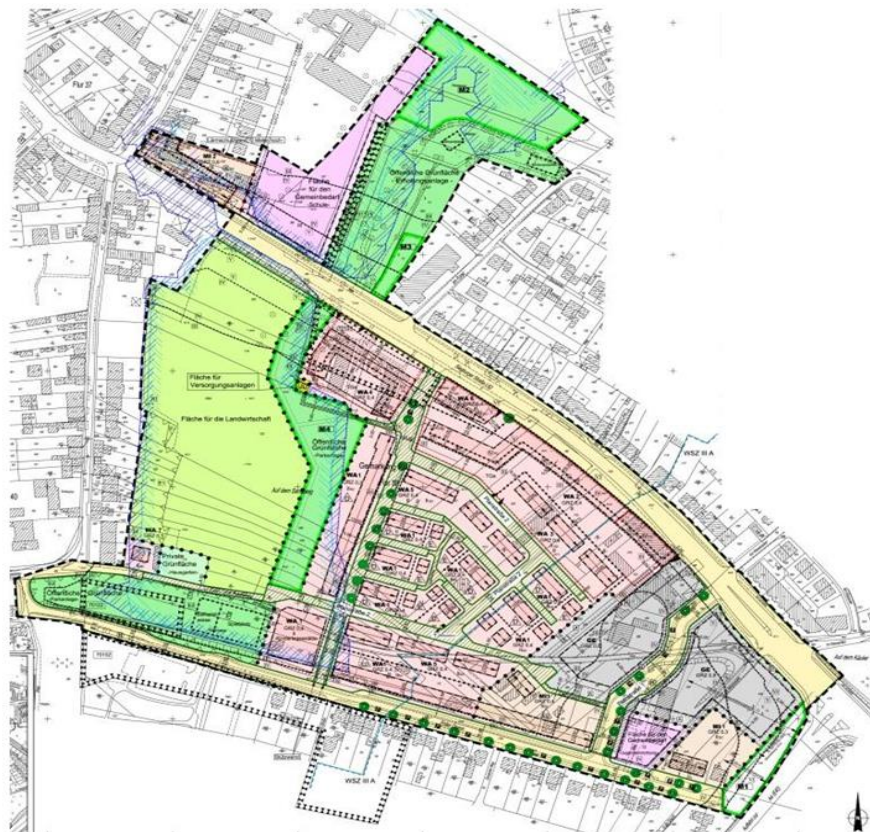
Für zukünftige Neubaugebiete ist es daher erforderlich, dass bei der Grundstücksbeschaffung die Erstellung Städtebaulicher Leitbilder und die Weitergabe von Flächen an Bauträger/Investoren gebietsweise gebündelt erfolgen. Ähnlich wie bei der Seestadt Aspern werden dann aus einem zusammenhängenden Grundstückspool die Flächen an einzelne Bauträger weiterverkauft. Um ähnliches zu erreichen versuchen derzeit Bauträger in Entwicklungsgebieten wie Donauefeld und Hausfeld (22. Bezirk) sowie In der Wiesen (23. Bezirk) auf informellem Weg einen zusammenhängenden Grundstückspool zu bilden.

Baulandumlegung und Abschöpfung der Wertsteigerung für Infrastruktur – Beispiel Köln

Baulandumlegung
zur Schaffung
zusammen-
hängender,
integrierter Stadtteile
und zur
Infrastruktur-
finanzierung

Beispiel Köln

Bebauungsplan Nr. 70420/02
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)



Seitens der Stadt fehlt dafür jedoch ein geeignetes Instrumentarium das gewährleistet, dass einerseits realistische Grundstückspreise für den geförderten Wohnbau entstehen und andererseits eine zusammenhängende Fläche entsteht, die funktionell und gestalterisch urbanen Ansprüchen gerecht wird (und nicht eine Anhäufung von lose verstreuten Einzelobjekten).

Um die Grundstückskosten zu limitieren wurde zwar in der letzten Bauordnungsnovelle eine eigene Widmungskategorie förderbarer Wohnbau geschaffen. Leider wurde dabei aber verabsäumt, dies so zu formulieren, dass die Kostenkriterien des förderbaren Wohnbaus anzuwenden sind - daher ist nicht zu erwarten, dass dieses Instrument kostendämpfend wirkt.

Dazu kommt das Problem der hohen Infrastrukturkosten für neue Stadtteile, insbesondere die soziale Infrastruktur betreffend. In vielen Städten gibt es dazu eine teilweise Abschöpfung der Bodenwertsteigerung, die bei der Umwidmung von Grünland in Bauland entsteht (Beispiele sind etwa München, Köln, Bern, Basel) zur Infrastrukturfinanzierung.

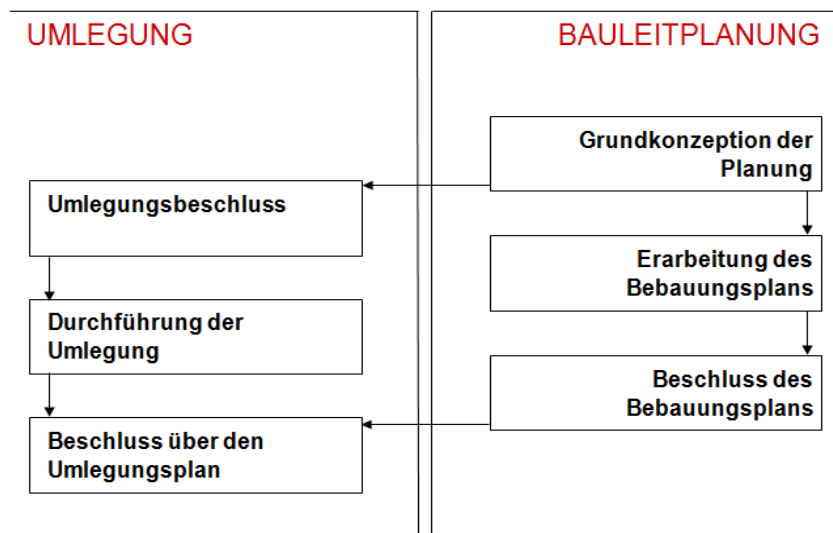
Baulandumlegungsverfahren und Abschöpfung der Wertsteigerung für Infrastruktur – Beispiel Köln

Baulandmodell der Stadt Köln

_Verfahren

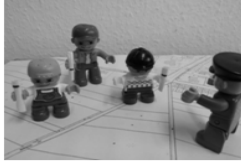


Verfahrensablauf
Umlegung (vereinfacht)
(Quelle Stadt Köln, Stadtplanungsamt 2011)



Baulandmodell der Stadt Köln

Kostenermittlung



- | | | |
|--------------------|---|---|
| Anfangswert | = | Verkehrswert der Grundstücke vor Überplanung |
| Endwert | = | Wert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend dem vorgesehenen Planungsrecht |
| Wertzuwachs | = | Differenz von Anfangswert und Endwert |
- Festsetzung der Werte durch den Gutachterausschuss, wenn kein Einvernehmen erzielt werden kann
 - Grundsatz der Angemessenheit erfüllt, wenn **min. ein Drittel des Wertzuwachses beim Begünstigten** bleibt

In einer Situation, wie sie in Wien bevorsteht, braucht es diesen Beitrag vom Grundstückseigentümer und/oder vom Entwickler. Im Kölner Modell wird die Grundwertsteigerung von einer Sachverständigenkommission auf Basis der Entwicklungsplanung ermittelt und bis zu 70% für die Finanzierung von Planungsleistungen und Infrastrukturerstellung abgeschöpft und zweckgewidmet. Dies geht Hand in Hand mit einer Grundstückszusammenlegung, die für die neuen Stadtteile passt. In ganz ähnlicher Weise wird dies seit 1994 in München gehandhabt, wobei hier noch ein Mindestanteil von 30% für den geförderten Wohnbau vorgeschrieben wird (was angesichts der Bodenpreise in München erforderlich ist)

Insgesamt benötigt Wien – ebenso wie andere rasch wachsende Städte in Österreich – eine intensiv koordinierte Strategie, die Stadtentwicklung und Bodenmobilisierung so bündelt, dass moderne Infrastruktur, nachhaltige Mobilität und Energieversorgung verwirklicht werden und Stadtteile mit hoher Lebensqualität entstehen können – und das bei deutlich höherer Wohnbauleistung als im Schnitt der letzten Jahre. Die (finanz-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tragen neben dem hohen Bevölkerungswachstum ihrerseits dazu bei, dass „leistbares Wohnen“ eine besondere Herausforderung für Wien bleiben wird und deswegen der geförderte Wohnbau als zentrales Element in mindestens gleichen Anteilen wie bisher geleistet werden soll.

THOMAS RITT: GUTES WOHNEN IN EINER WACHSENDEN STADT



*Thomas Ritt leitet die Abteilung
Kommunalpolitik der Arbeiterkam-
mer Wien*

Wien wächst – schneller als gedacht! Die neueste Bevölkerungsprognose der Landesstatistik Wien geht davon aus, dass die Zwei-Millionen-Marke in der Bundeshauptstadt schon 2029 überschritten wird – also fünf Jahre früher als bis vor kurzem noch angenommen. Grund dafür ist der starke Zuzug sowie die positive Geburtenbilanz. Mehr EinwohnerInnen heißt auch mehr Bedarf an Wohnungen. Trotz der recht guten Ausgangssituation, in der sich Wien im internationalen Vergleich befindet, wird sich der Druck am Wohnungsmarkt kontinuierlich erhöhen. Wie es gelingen kann, möglichst qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung zu stellen und auch die bislang vergleichsweise gute soziale Durchmischung in der Stadt aufrecht zu erhalten, wird eine der Kernfragen der Zukunft sein. Die AK-Konferenz „Wien wohnt“ versucht vor diesem Hintergrund Fragen, Problemstellungen und zukünftige Herausforderungen zu diesem Themenbereich quer über die einzelnen Disziplinen hinweg, mit ExpertInnen, PolitikerInnen und dem interessierten Publikum zu diskutieren und mögliche Lösungsszenarien und -strategien zu erarbeiten.

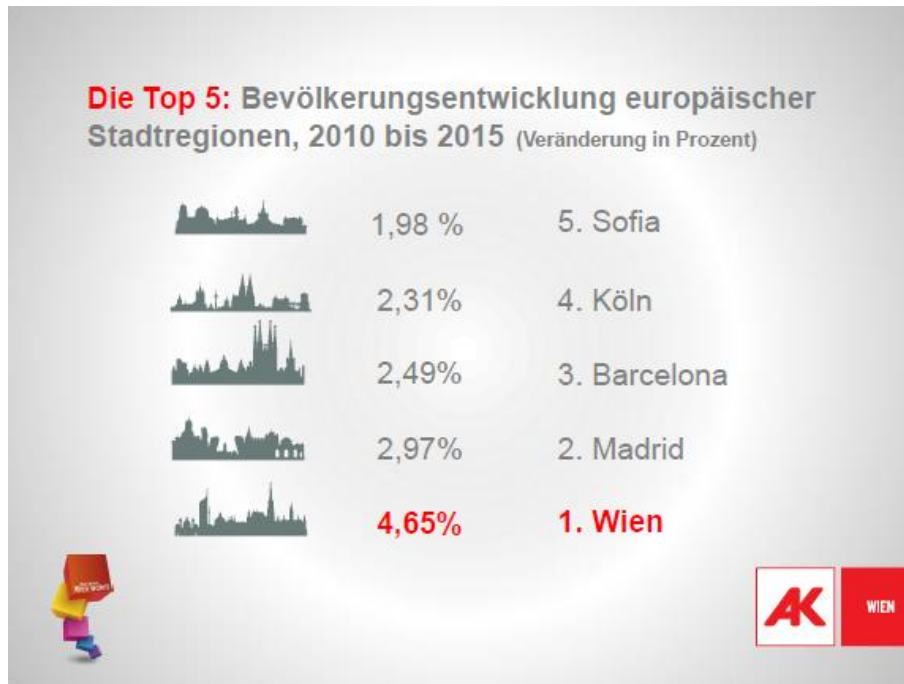


Schon 2029 werden in Wien über 2 Millionen Menschen leben. Die Stadt wird älter und jünger gleichzeitig und muss auch im Wohnbereich viele Aufgaben und Herausforderungen meistern. Seit Jahren übertrifft der Bevölkerungszuwachs die Prognosen. Im Jahr 2014 gab es insgesamt 33.000 neue Wiener und Wienerinnen. Bis vor kurzem wurde ein Zuwachs von 25.000 als obere Grenze in den Szenarien angenommen.



Verschärft wird diese Herausforderung dadurch, dass nicht nur Wien wächst sondern auch die ganze Region rund um Wien (sogar ein bisschen schneller als Wien selbst).

Es wird enger werden – auf allen Stadteinfahrten und in den öffentlichen Verkehrsmitteln in Wien. Handeln alleine in der Stadt reicht nicht mehr. Durchschlagskräftige regionale Ansätze sind dringend erforderlich. Gerade die Wohnversorgung hat massive Auswirkungen auf andere vom Wachstum betroffene Bereiche. Wo die Menschen wohnen, und ob sie in der Stadt wohnen können hat massive Auswirkungen auf Zersiedelung im Umland, Verkehrsmittelwahl, Arbeitswege und Überlastung ohnehin schon kritischer Verkehrsverbindungen.



Unterstützt wird das Wiener Wachstum auch durch einen weltweiten Trend zur Urbanisierung. Die Vereinten Nationen rechnen damit, dass 2050 70% der Weltbevölkerung in Städten leben werden – im Moment tun das nur 50%. Dieser Trend ist natürlich in Schwellen- und Entwicklungsländern am deutlichsten ausgeprägt – aber er ist auch in Europa und Österreich deutlich zu sehen. Attraktive Städte und Ballungsräume wachsen (seit 2003 zB Region Brüssel +18,4; Inner London +11,7; Wien +9,3; Paris +6,3 [Berechnungen: Eurostat, MA23]) und stellen die Städte vor große Herausforderungen. In den letzten Jahren – seit 2010 - ist Wien im Vergleich mit europäischen Stadtregionen am stärksten gewachsen

Das starke Wachstum der Städte löst aber auch vielfältige Ängste und Befürchtungen aus. Diese Betreffen ganz oft den knapper werdenden Wohnraum und steigenden Mieten aber auch den Verlust an Umweltqualität, eine Überlastung der Infrastruktur von Straße, Schiene über Schule bis zur Kultur, ein Mangel an Arbeitsplätzen und eventuell steigende Arbeitslosigkeit, die Verdrängung Einkommensschwächerer die zunehmende soziale Segregation, die Frage nach der Qualität des öffentlichen Raumes und vieles mehr.



Die starke Zuwanderung der letzten Jahre, wird anders als in den 1960er und 1970er Jahren großteils von den Nachbarländern getragen. Die meisten „Zuagrasten“ kommen aus Deutschland, Ungarn, Rumänien und sehr stark auch aus Österreich. Wien ist seit jeher für Menschen aus den Bundesländern attraktiv, da viele von ihnen in der Hauptstadt die besten Lebens- und Ausstiegchancen sehen.



Unabhängig davon wächst die Bevölkerung in Wien von sich aus. Es sind nämlich - historisch eher selten für Wien - mehr Geburten als Todesfälle zu verzeichnen. Diesen positiven Geburtensaldo wird es auch in Zukunft, sogar noch ausgeprägter geben und das Wachstum aus einer jüngeren Wiener Bevölkerung wird weiter andauern. Es ist also zum Teil selbsttragend und sicher kein kurzfristiger Trend.



Mehr BewohnerInnen bedeuten auch einen größeren Bedarf an Wohnungen. Wird dieser nicht ausreichend gedeckt entsteht eine immer größer werdende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage, die auch die ständig steigenden Mieten im Privatbereich und steigende Preise für Eigentumswohnungen erklärt. Im Bereich der geförderten Wohnungen wirkt sich die Lücke negativ auf die Wartezeit aus.

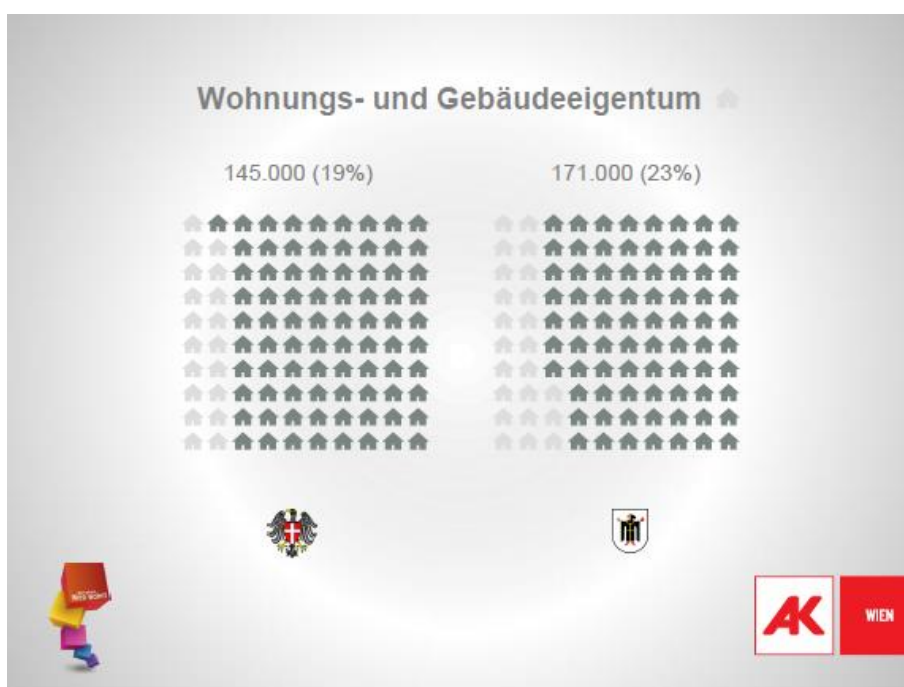
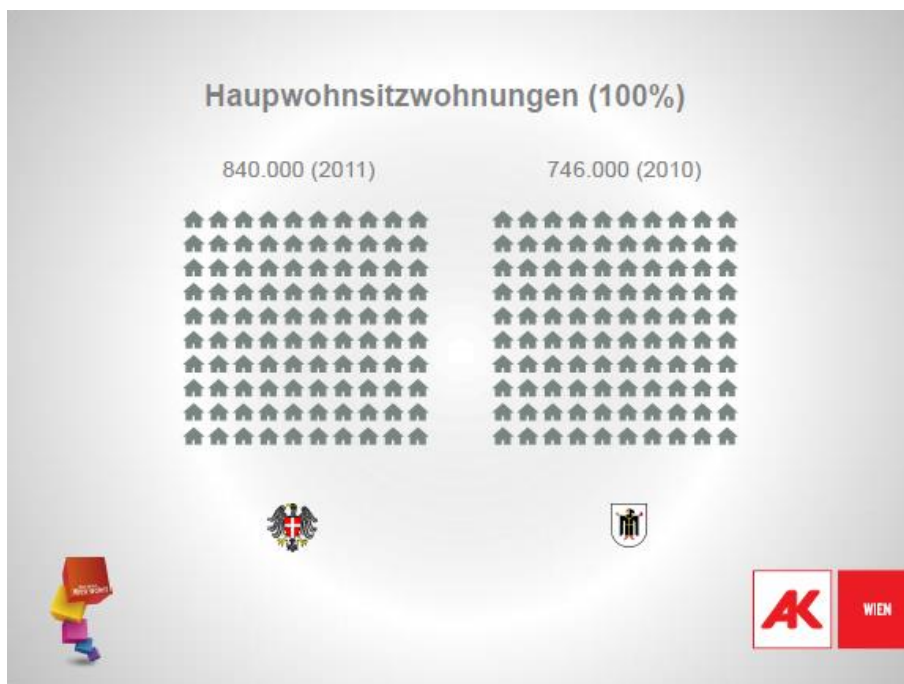
Dennoch hat eine über viele Jahrzehnte verfolgte international richtungsweisende Wohnpolitik dazu geführt, dass das Wohnen im Vergleich mit anderen Großstädten in Wien noch immer leistbar und gerade im geförderten Bereich von hoher Qualität ist. Im Gegensatz zu Paris, London, Zürich oder München kann sich bei uns eine normale Familie eine Wohnung im Stadtgebiet auch leisten. Das spiegelt sich auch in den internationalen Pressestimmen:

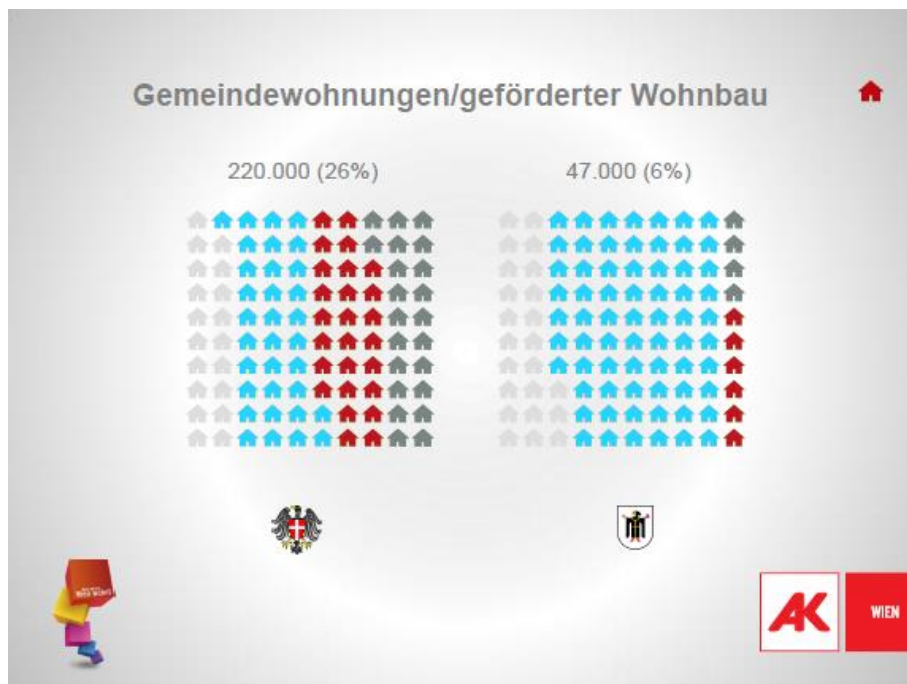
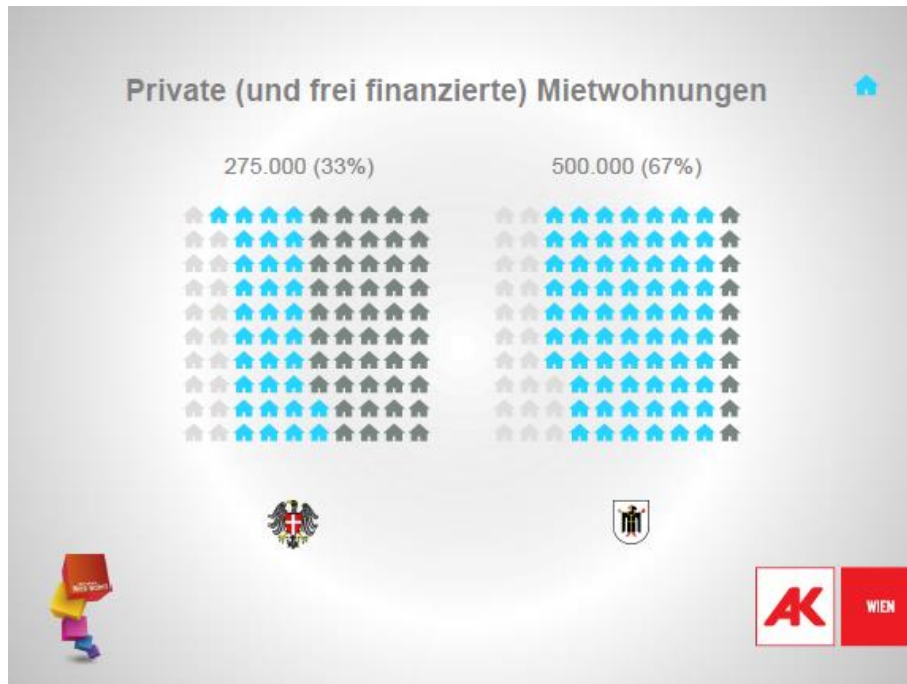


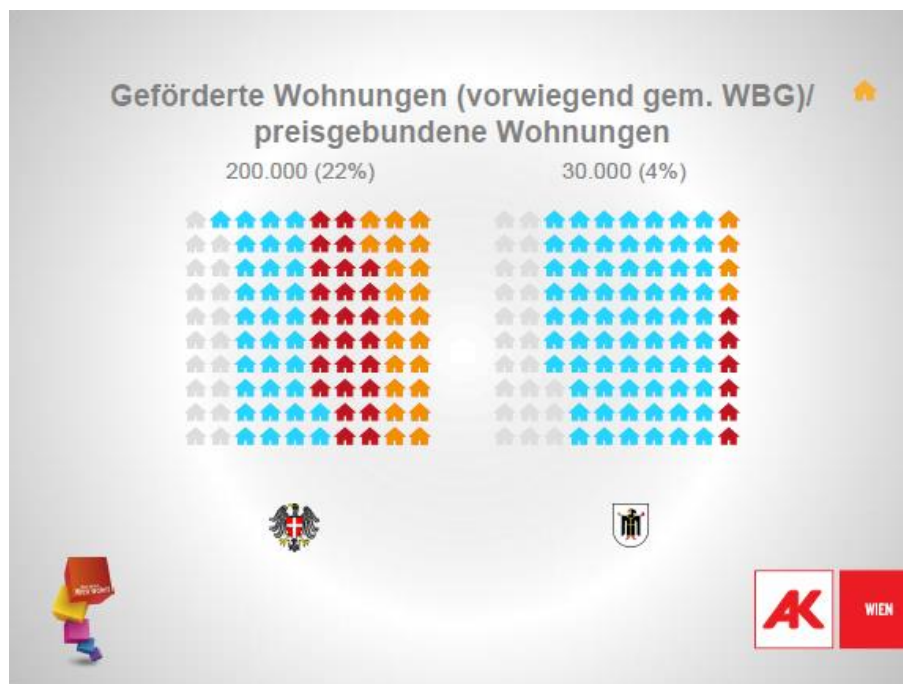


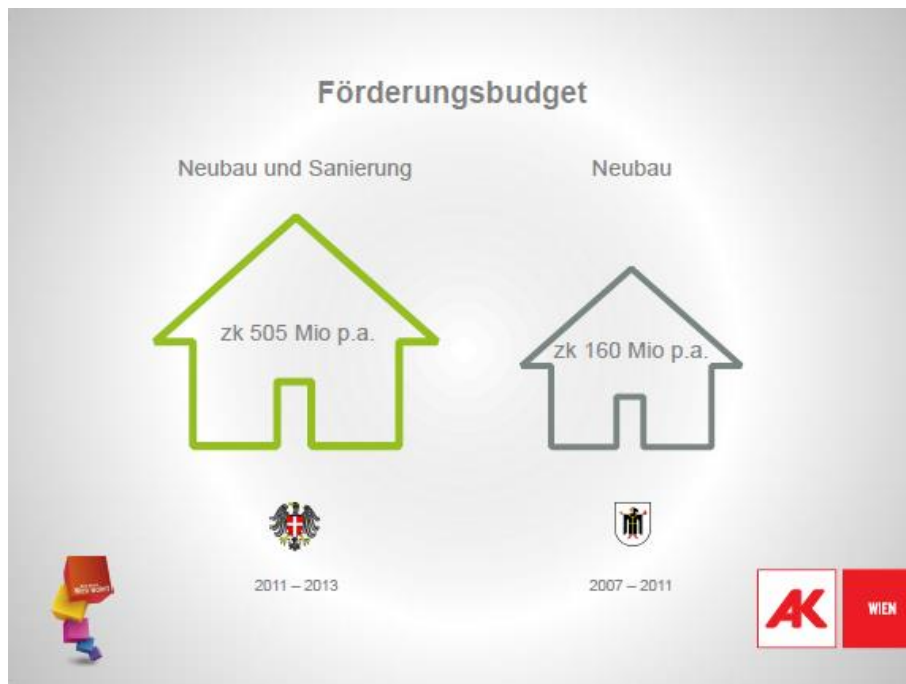
Die Art und Wirkung der Wiener Wohnungspolitik und die Struktur des Wiener Wohnungsmarktes wird vor allem auch im Vergleich sichtbar. Hier mit München einer Stadt die von Größe, Kultur und Rechtssystem durchaus ähnlich ist:











Eine aktive Wohnungspolitik wirkt sich deutlich auf die Höhe der Mieten und somit auch auf die Möglichkeit von Einkommensschwächeren und Normalverdienern in der Stadt überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden aus. So ist in Wien die Zahl der Wohnungen, die unter öffentlichem Einfluss stehen (Gemeindewohnungen, Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Wohnungen von privaten Bauträgern, die förderrechtlichen Vorschriften unterliegen), fast fünfmal höher als in München. Auch wird in Wien deutlich mehr gefördert und als Folge auch um die Hälfte mehr Neubauwohnungen errichtet. Das führt dazu, dass die Bruttomieten im Bestand (also Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer ohne Strom und Heizung) in der bayrischen Metropole mehr als doppelt so hoch sind.

Dieser doch positive Befund bei den Preisen gilt allerdings bei den privaten Neuvermietungen nicht mehr in dieser Form. Die Preise dort zogen in den letzten Jahren auch durch den vermehrten Zuzug rasant an.



Die Folgen dieser Entwicklung zeigen sich deutlich: Wer jetzt in Wien eine Wohnung sucht, muss mit Schwierigkeiten rechnen: im privaten Bereich sind die Mieten

durch die höhere Nachfrage deutlich gestiegen, bei Genossenschaft und Gemeinde muss man mit längeren Wartezeiten rechnen. Das massive Stadtwachstum braucht eine ebenso massive Antwort in verschiedenen Politikbereichen des Wohnens.

Im Rahmen dieser Tagung werden wir vier Themenbereiche die für die Lage am Wohnungsmarkt besonders relevant sind behandeln: Altbau und Gentrifizierung, den Neubau, die Flächenpolitik und den Bereich Finanzierung und Nachhaltigkeit.



Themenbereich Altbau, Gentrifizierung

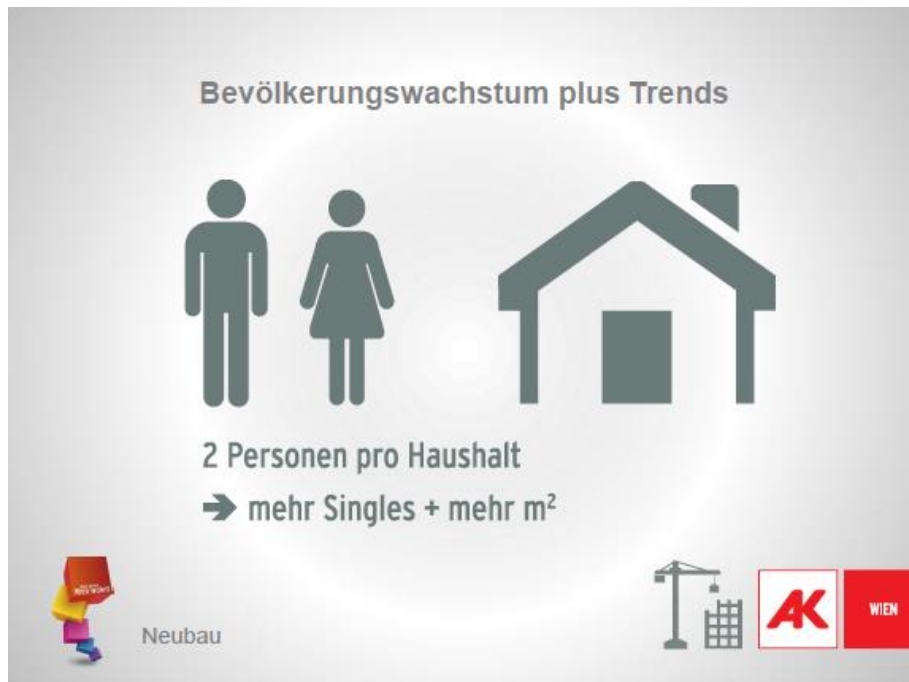
Eines der Hauptinstrumente der Preisregulierung im Altbau (Gebäude vor 1945) – das Mietrechtsgesetz – ist derart kompliziert und intransparent, dass es in der Regel umgangen wird. In Wien unterliegen mehr als drei Viertel der Wohnungen im Privatsektor (u.a. denkmalgeschützte Häuser ausgenommen) de jure dem Richtwertsystem.

Generell zahlen die Mieter zu viel. Dieser Trend wird sich bei einem immer angespannten Wohnungsmarkt sicher nicht umkehren. Eine Erhebung der AK (Tockner 2013) zeigt das deutlich. Bemerkenswert ist, dass gerade bei den befristeten Mietverträgen die überhöhten Mieten noch massiver ausfallen als bei unbefristeten Mietverträgen. Das Mietrechtsgesetz sieht hier genau das Gegenteil vor: befristete Mieten sollen eine geringere Maximalmiete haben.

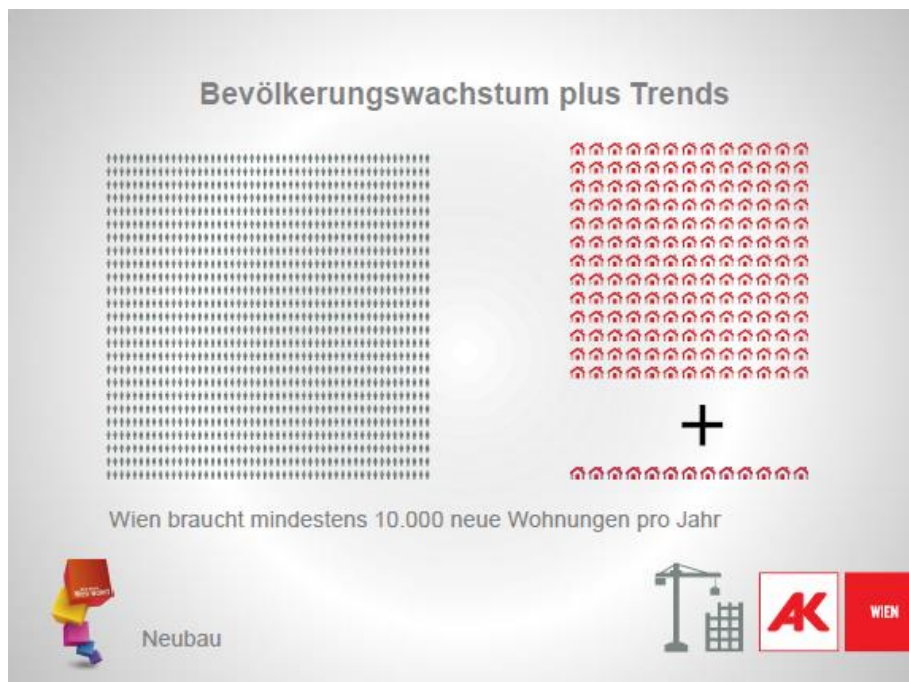


Steigende Mieten und Liberalisierungen im Mietrecht führen vor allem in Gebieten die aufgewertet werden oder „gerade im Trend“ liegen zu Formen der Verdrängung von meist einkommensschwachen Bewohnern, zu Gentrifizierung. Sie geschehen entweder direkt: etwa durch Mieterhöhungen im Rahmen von Sanierungen (bei schon bestehenden Verträgen) oder durch Schikanen der Hauseigentümer. Als indirekte Verdrängung gilt: Zieht ein Mieter aus, steigt die Miete hiernach derart an, dass sich ein Mensch mit gleichem Einkommen die Wohnung nicht mehr leisten kann. Das Richtwertsystem ist auch hier in der Praxis zahnlos. Wien hat einen hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen wo diese Mechanismen nicht greifen. Hilft das alleine die oft sozial nachteiligen Gentrifizierungstendenzen aufzuhalten?

Themenbereich Neubau



Mit dem Bevölkerungswachstum und den Trends zu mehr Singlehaushalten und mehr Wohnraum pro Person steigt auch der Bedarf an Wohnungen. Wien baut derzeit etwa 6.400 geförderte Wohnungen pro Jahr, im Schnitt der letzten Jahre waren es etwa 5.000 pro Jahr. Geht man von einem Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 15.000 Menschen pro Jahr aus (in den letzten Jahren waren es deutlich mehr) und berücksichtigt, dass pro Jahr auch viele Wohnungen verloren gehen (Abriss, Wohnungszusammenlegungen) braucht Wien mindestens 10.000 neue Wohnungen pro Jahr – davon sollten zumindest 8.000 geförderte Wohnungen sein.



Neben der Frage wie viele Wohnungen gebaut werden stellt sich genauso die Frage wie und wo diese errichtet werden. Machen viele Häuser einfach eine Stadt oder braucht es dazu mehr – etwa eine bestimmte Dichte und eine bestimmte Qualität?

Themenbereich Flächenpolitik

Es wird auch immer schwieriger für öffentliche Bauträger, leistbare Grundstücke zu erwerben. Denn potenzielle Bauareale für Großprojekte, wie etwa ehemalige Bahnhöfe, sind in Wien bereits verplant. Andere halbwegs zentrale Grundstücke sind durch Spekulation und gestiegener Nachfrage so teuer, dass ein geförderter Wohnbau dort nicht mehr durchführbar ist.

Es wird in Zukunft notwendig sein, auch kleinere Flächen zu bebauen und zu verdichten, aber die müssen deutlich unter dem jetzigen Marktpreis liegen. Eine Möglichkeit der Einflussnahme sind Maßnahmen der Flächenwidmungspolitik oder der Vertagsraumordnung. Auch die Bereitstellung der nötigen öffentlichen Infrastruktur von Schulen bis Verkehrsanbindungen stellt die Stadt vor große Herausforderungen.



Themenbereich Finanzierung/Nachhaltigkeit

Infrastrukturen im Sinne von Kindergarten, Schule, Straße, öffentlicher Verkehrsanbindung, Kanal,... sind nicht nur wichtige Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Leben, sie sind auch Voraussetzung für die Gewährung von Wohnbauförderung. So führen auch die intensivsten Wohnbauförderungsanstrengungen nicht zu neuen Wohnungen wenn es an der Finanzierung der nötigen städtischen Infrastruktur mangelt.



Doch die strikten, politisch motivierten Sparvorgaben von Bund und EU („Innerösterreichischer Stabilitätspakt“) schränken die Möglichkeiten für kommunale Investitionen ein – selbst wenn aufgrund des enormen Bevölkerungswachstums ein dringender Bedarf besteht. Die wachsende Stadt darf nicht in die Infrastruktur investieren und dafür Kredite aufnehmen (denen in Zukunft natürlich deutlich erhöhte Einnahmen gegenüberstehen) – sondern muss primär ein ausgeglichenes Budget anstreben.



Dabei steht Wien finanziell relativ gut da: die Hauptstadt hat derzeit eine Pro-Kopf-Verschuldung von etwa € 2.500. Im Vergleich mit etwa Niederösterreich oder gar Berlin, wo jeder Bürger bzw. jede Bürgerin mit ca. € 4.500 bzw. € 17.600 verschuldet sind, hätte Wien also noch deutliche finanzielle Spielräume.

Dazu kommt, dass gerade jetzt, wo die Kreditzinsen im Keller sind, eine Geldaufnahme vergleichsweise günstig ist und der Arbeitsmarkt auch von den Investitionen deutlich profitieren würde. Es wäre daher für Wien auch ökonomisch sinnvoll, massiv in die öffentliche Infrastruktur zu investieren.



Aus Sicht der AK ist es wichtig, deutlich mehr geförderten Wohnraum zu schaffen, wirksame Mietobergrenzen für den privaten Wohnsektor einzuführen, und Investitionen in die öffentliche Infrastruktur zu ermöglichen.

Durch die damit verbundenen, öffentlichen Investitionen werden neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen. Dazu braucht es aber eine Finanzierung – das geht nur über eine Lockerung der Sparzwänge oder über vermögensbezogene lokale Steuern, wie etwa der Grundsteuer.

Wien hat als Großstadt mit besonderer Anziehungskraft in den nächsten Jahren große Aufgaben zu bewältigen. Damit das finanziert werden kann, muss der Bund handeln: im Finanzausgleich muss die Stadt Wien als Wachstumsregion viel mehr berücksichtigt werden, etwa mit einer Aufgabenorientierung für Investitionen in die soziale Infrastruktur.

Auf europäischer Ebene muss sich die Bundesregierung für die sogenannte „goldene Investitionsregel“ einsetzen. Dadurch könnte man derzeit nicht mögliche kreditfinanzierte Investitionen in den Wohnbau oder in den Bau von Schulen und Verkehrsinfrastruktur ermöglichen, indem diese nicht mehr zur Gänze dem Defizit und dem Brutto-Schuldenstand angerechnet werden.



MARA VERLIC UND JUSTIN KADI: GENTRIFICATION IN WIEN



Mara Verlic ist Universitätsassistentin am Department für Raumplanung an der Technischen Universität Wien



Justin Kadi ist Universitätsassistent am Department für Raumplanung an der Technischen Universität Wien

Einleitung: Der Diskurs zu Gentrification in Wien

Bis dato haben Prozesse der Gentrification vergleichsweise wenig Eingang in stadtpolitische Debatten in Wien gefunden. Die begrenzte Literatur zu dem Thema befasst sich vor allem mit beobachtbaren Veränderungen im öffentlichen Raum ausgewählter Viertel: Neue Geschäftsstrukturen, die Transformation von Märkten und adaptierte öffentliche Infrastrukturen von Stadtteilen wie etwa dem Brunnenmarkt, dem Karmeliterviertel oder kürzlich dem Gebiet rund um die Reindorfasse stehen hierbei oft im Vordergrund. Gentrification – so wird häufig argumentiert – gäbe es in Wien nur in stark abgeschwächter Form. Diese Prozesse seien in Wien „indirekter“, „räumlich beschränkt“, „bräuchten eine längere Zeit“ oder „folgen keinen klassischen Gentrificationmodellen“ (vgl. u.a. Steinbach, 2003; Bretschneider, 2010; Novy, 2011; Huber, 2011; Fassmann/ Hatz, 2006). Als zentrale Begründung wird in diesem Kontext meist auf die traditionell umfassenden Intervention der öffentlichen Hand in den Wohnungsmarkt verwiesen, die Gentrificationprozesse in Wien weitestgehend unterbunden habe.

Ein Aspekt, der in den vorhandenen Forschungsarbeiten zu Gentrification jedoch größtenteils unbeleuchtet bleibt, sind die umfassenden Veränderungen, die am Wiener Woh-

nungsmarkt, insbesondere dem privaten Altbausektor, seit Ende der 1980er Jahre stattgefunden haben. Maßnahmen zur Mietrechtsliberalisierung (vgl. Rosifka/ Postler, 2010; Czasny et al., 1996), stark steigende Investitionen (vgl. Blaas et al. 2007), und umfassende Mieterhöhungen, vor allem seit Beginn der 2000er, haben diesen Sektor von einem „qualitativ niedrigen, Niedrigpreissegment“ hin zu einem „qualitativ, hochwertigen, Hochpreissegment“ gewandelt (Bauer, 2009).

In der Debatte zu Gentrification in Wien haben diese Veränderungen bisher kaum Einzug gefunden (siehe allerdings Weingartner, 2010; Franz, 2011; Kadi/ Verlic, 2013). Davon ausgehend führt der folgende Artikel eine explizit wohnungsmarktbezogene Konzeptualisierung von Gentrification ein und fragt auf dieser Basis nach Anzeichen für eine steigende Relevanz von Gentrification in Wien.

Gentrification aus Wohnungsmarktperspektive

Aus Perspektive des Wohnungsmarkts beschreibt Gentrification einen immobilienwirtschaftlichen Prozess. Den Kern von Gentrification bildet das Investment in die bauliche Substanz in städtischen Gebieten und die damit einhergehende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Mieterhöhungen (vgl. Smith, 1979). Diese angebotsseitige Konzeptualisierung besteht essentiell aus zwei Elemente: erstens dem Investment in die gebaute Umwelt und damit zusammenhängenden Mieterhöhungen (auf Grund von „Rent gaps“) sowie zweitens der darauffolgenden Verdrängung einkommensschwacher Haushalte.

a. Investment durch „Rent gaps“

Das „Rent Gap“ Konzept (zu deutsch „Mietlückenkonzept“)¹ wurde 1979 von Neil Smith formuliert und bildet bis heute einen zentralen Erklärungsansatz in internationalen Forschungsarbeiten zur Gentrification. Das Konzept liefert eine Erklärung für die Reinvestition von privatem Kapital in Immobilien als grundlegenden Mechanismus des Gentrificationprozesses (siehe auch Lees et al. 2008 für eine weiterführende Erläuterung). Die „Rent Gap“ beschreibt die Differenz zwischen aktuell realisierten Mieteinnahmen eines Grundstücks und den potenziell erzielbaren Mieteinnahmen nach der Investition in dieses Grundstück. In einem verfallenden Wohnungsbestand werden Investitionen in Sanierungen ertragreich, wenn im Anschluss die Mieten erhöht werden können – wenn also das Schließen der „Rent Gap“ möglich ist. Dieser betriebswirtschaftliche Mechanismus bildet laut Smith den Kern von Gentrification: Verfallende Bausubstanz wird Ziel von Investition und anschließender Mieterhöhung, wodurch die Rendite eines Objekts gesteigert werden kann.

b. Formen der Verdrängung

Neben der Reinvestition in Immobilien stellt die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte den zweiten zentralen Aspekt von Gentrification dar. Einkommensschwache Haushalte können sich die von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen nicht mehr leisten und werden Opfer der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung eines Objektes (beziehungsweise einer Nachbarschaft). In der Literatur werden un-

¹ Wir werden in unseren Ausführungen, dem angloamerikanischen Ursprung des Konzepts entsprechend, die Bezeichnung „rent gap“ verwenden.

terschiedliche Formen der Verdrängung unterschieden (siehe Marcuse, 1985, sowie Slater, 2009 für eine weiterführende Erläuterung). Für die vorliegende Betrachtung erscheint dabei die folgende Differenzierung relevant:

1. *Direkte Verdrängung: ökonomische & physische*

Unter direkter Verdrängung versteht man einerseits, dass Haushalte durch Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zum Auszug gezwungen werden (ökonomische Verdrängung), und andererseits, dass Mieter_innen von den Eigentümer_innen mit schikanierenden oder terrorisierenden Methoden zum Auszug gedrängt werden (z.B. Elektrizität abdrehen, Fenster entfernen, unangekündigte Besichtigungen usw.) (physische Verdrängung).

2. *Ausschließende Verdrängung*

Unter ausschließender Verdrängung versteht man, dass bei Auszug eines Haushalts aus einer Wohnung (wegen eines Vertragsendes oder eines freiwilligen Umzugs) es einem sozioökonomisch gleichgestellten Haushalt nicht mehr möglich ist in die Wohnung zu ziehen, da der Mieter_innenwechsel für eine Mieterhöhung genutzt wurde. Obwohl diese Form von Verdrängung sich nicht direkt auf einen bestimmten Haushalt auswirkt, verändert sie doch die Sozialstruktur einer Wohnung bzw. einer Nachbarschaft.

Gentrification in Wien – eine Wohnungsmarktperspektive

a. Fokus der Betrachtung

Ausgehend von dieser Konzeptualisierung betrachtet das folgende Kapitel die Relevanz von Gentrificationprozessen in Wien. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer ausgewählten Nachbarschaft, sondern auf einem Wohnungsmarktsektor, nämlich dem vor 1945 errichteten, regulierten privaten Mietwohnungssektor (ab nun „Altbausektor“ genannt). Ausgehend von Veränderungen in diesem Sektor seit den 1980er Jahren werden in weiterer Folge zwei Fragen näher behandelt:

1. Gibt es Anzeichen für Investment durch „Rent Gaps“ im Altbausektor?
2. Gibt es Anzeichen für Formen der Verdrängung in diesem Sektor?

Rent Gaps

Die Ausgangslage der Betrachtung bilden die frühen 1980er Jahre. Zu dieser Zeit war der Altbausektor in Wien vor allem durch eine zunehmend verfallende Bausubstanz gekennzeichnet. So lag der Anteil an Substandardwohnungen (kein Bad/ Dusche, keine Zentralheizung in der Wohnung) im Jahr 1981 bei rund 48% (Statistik Austria, 2013).² Die Konzentration der wohnungspolitischen Bemühungen der Nachkriegsjahre auf den geförderten Wohnbau einerseits und das restriktive Mietrecht im Altbausektor andererseits hatten zur Folge, dass private Eigentümer_innen

² Bezogen auf den Anteil an Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D in von privaten Vermieter_innen oder sonstigen juristischen Personen vermieteten Wohnungen mit Hauptmietverträgen (laut HWZ, 1991). Der Anteil von 48% bezieht sich auf das gesamte private Mietwohnungssegment, einschließlich der nach 1945 errichteten und damit de facto nicht dem Altbausektor zuzurechnenden Wohnungen. Rund 90% der Wohnungen des gesamten Segments im Jahr 1981 wurden allerdings vor 1945 errichtet. Tendenziell sind neuere, nach 1945 errichtete Wohnungen qualitativ höherwertig gebaut worden. Der Bezug auf das gesamte Segment unterschätzt daher tendenziell den Anteil an Substandardwohnungen.

kaum Investitionen in den Altbausektor vornahmen, da diese keine lukrativen Renditen versprachen. Somit wurde der Sektor in steigendem Maß dem Verfall preisgegeben.

Seither sind drei wesentliche Veränderungen beobachtbar, die im Folgenden genauer erläutert werden: erstens, wohnungspolitische Förderungsmaßnahmen wurden implementiert um privates Kapital in den Altbausektor zu attraktivieren; zweitens, gesetzliche Veränderungen haben die Durchsetzung von Mieterhöhungen erleichtert; drittens und letztens, Investitionen sind tatsächlich angestiegen und Mieten wurden erhöht.

Die Attraktivierung von privatem Kapital

Bereits Mitte der 1970er wurde die verfallende Bausubstanz im Altbausektor von der Stadtpolitik zunehmend als Problem erkannt. Die Rahmenbedingungen zur Bearbeitung dieses Problems waren allerdings keine einfachen. Wie Fassmann und Hatz (2006: 3) hervorheben, wurde die Finanzierung der Sanierung rein aus öffentlichen Mitteln als nicht finanzierbar eingestuft. Gleichzeitig wurde auch eine gänzliche Überlassung an private Eigentümerinnen aufgrund fehlender Profitabilität des Sektors als keine realistische Möglichkeit angesehen.

Das Public-Private-Partnership Modell der Sanften Stadterneuerung wurde als Lösung dieses Dilemmas entworfen. Das Ziel des 1985 in den Stadtentwicklungsplan übernommenen Programmes war es, durch öffentliche Förderungen private Gelder für die Sanierung des Sektors anzuziehen. Die Sanfte Stadterneuerung stellt Förderungen sowohl für die Sanierung einzelner Wohnungen als auch der Gebäudestruktur zur Verfügung (siehe u.a. Fassmann & Hatz, 2006 und Hatz, 2004 für eine genauere Erläuterung vor allem in Bezug auf differenzierte Förderungsmöglichkeiten). Das Attribut „sanft“ verlieh sich das Stadterneuerungsprogramm aufgrund der angestrebten sozialen Verträglichkeit der Sanierungen: im Gegenzug für öffentliche Förderungen müssen sich private Eigentümer_innen bereit erklären, die Mieten nach den Sanierungen niedrig zu halten. Die Förderung schließt also anstelle einer Mieterhöhung die Ertragslücke für die privaten Eigentümer_innen und soll so eine Sanierung lukrativ machen ohne die Mieter_innen finanziell zu belasten.³ Nach 15 Jahren wird es jedoch (unter bestimmten Bedingungen) für die Eigentümer_innen möglich die Miete in renovierten Wohnungen auf markt übliches Niveau anzuheben.⁴

Erleichtert durch öffentliche Anschubfinanzierung wurde mittels der sanften Stadterneuerung in beträchtlichem Umfang privates Kapital für die Investition in den ver-

³ Inwiefern das Ziel der sozialen Verträglichkeit allerdings tatsächlich erreicht werden könnte bleibt unklar. Eine der wenigen Studien über die sozial-räumlichen Effekte der Sanften Stadterneuerung von Hatz (2004) deutet in eine andere Richtung: die Untersuchung basiert auf der schriftlichen Befragung von 651 Mieter_innen in Häusern, die mit Mitteln der Sanften Stadterneuerung renoviert wurden. Hatz (2004:85) zeigt deutliche Effekte auf die Mieter_innenstruktur auf und folgert: "Die lukrativste Form der Sanierung – die Sanierung und Neuvermietung von bestandsfreien Wohnungen – dominiert. (...) Damit sind Maßnahmen der 'sanften' Stadterneuerung keinesfalls neutral im Bezug auf die Bewohnerstruktur. (...) Die Effekte können sowohl auf der Ebene des Gebäudes als auch darüber hinaus - als Aggregat - auf die sozialräumlichen Milieus wirksam werden."

⁴ Die regulative Möglichkeiten für die Wiedervermietung unterscheiden sich nach dem Zeitpunkt der Renovierung. Wohnungen, die vor 1993 renoviert wurden, konnten zu freiem / angemessenen Mietzins vermietet werden. Für alle nach 1994 renovierten Wohnungen galt der Richtwertmietzins.

fallenden Altbausektor angezogen. Dies hat einerseits bewirkt, dass der Anteil an Substandardwohnungen zwischen 1981 und 2001 von 48% auf 23% gesenkt wurde (Statistik Austria, 2013).⁵ Andererseits war so aber auch der Grundstein für einen lukrativen privaten Mietwohnungsmarkt gelegt, dessen Profitabilität bald schon unabhängig von öffentlichen Förderungen gegeben sein sollte und daher auch ohne Kontrolle der sozialen Verträglichkeit eingelöst werden konnte.

Die Erleichterung von Mieterhöhungen

Ein zweiter Aspekt der Veränderung betrifft die schrittweise Liberalisierung des Mietrechts für den Altbausektor seit den 1980er Jahren. Im Jahr 1986 etwa wurden Wohnungen, die durch privat finanzierte Sanierungen auf die Ausstattungskategorie A aufgewertet wurden (Bad, Toilette und Zentralheizung in der Wohnung) von der Mietregulierung ausgenommen. (Vgl. Fassmann/ Hatz 2006:3)

Im Jahr 1994 wurde eine weitere umfassende Reform implementiert, die drei wesentliche Änderungen beinhaltete: Erstens wurde das Kategoriemietzinssystem, das die Miete auf Basis der Ausstattungskategorien einer Wohnung festsetzte, durch das Richtwertmietzinssystem ersetzt. In diesem neuen System berechnet sich die Miete auf Basis eines gesetzlich festgesetzten Richtwerts für eine Normwohnung, zu der Zu- bzw. Abschläge möglich sind. Ein Charakteristikum dieser flexibleren Mietfestsetzung ist ein hohes Maß an Intransparenz in der gesetzlichen Formulierung, die Mieterhöhungen für Eigentümer_innen erleichtert (vgl. Rosifka/ Postler, 2010; vgl. auch Böhm, 2003 für eine juristische Bewertung des Richtwertsystems).

Zweitens sah die Mietrechtsreform mögliche Zu- und Abschläge zur Richtwertmiete nicht nur für wohnungsbezogene Aspekte sondern auch für lagebezogene Aspekte vor. Seit 1994 kann also für eine „gute“ Lage ein Zuschlag verlangt werden. Die Höhe richtet sich nach dem Verkehrswert einer Liegenschaft. Der Lagezuschlag ist also ein System durch das Bodenpreisentwicklungen in den regulierten Mietwohnungsmarkt weitergegeben werden. Privaten Eigentümer_innen eröffnet sich dadurch die Möglichkeit auch ohne direkte Investition in eine Wohnung Mieten zu erhöhen.

Drittens wurde in der Reform 1994 die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen eingeführt. Bis 1994 waren befristete Verträge gesetzlich weitestgehend unterbunden⁶ und Mietverträge wurden in der Regel unbefristet abgeschlossen. Seit 1994 haben neutral nach Ablauf der Vertragsdauer kein gesetzliches Anrecht auf eine Verlängerung mehr, für die Eigentümer_innen besteht jedoch die Möglichkeit zur Anhebung der Miete nach Vertragsablauf (etwa durch Sanierung oder Anpassung der Miethöhe an neue Lagezuschläge). Innerhalb von bestehenden Verträgen ist lediglich eine Anpassung des Mietzinses an die Inflation möglich. Unbefristete Mietverträge stellen daher eine erhebliche Barriere für Eigentümer_innen zur Mieterhö-

⁵ Für 1981 siehe Erläuterung in Fußnote 2. Der Wert für 2011 bildet den Anteil an Wohnungen der Kategorie C und D, in von privaten Vermieter_innen oder sonstigen juristischen Personen vermieteten Wohnungen mit Hauptmietverträgen, die vor 1945 errichtet wurden, ab.

⁶ Ausnahmen bestanden bezüglich Wohnungen in Gebäuden mit weniger als zwei selbständigen Wohnungen und bestimmten Untermietvertragsverhältnissen (Siehe §29 (1) MRG i.d.F. 1992). De jure konnten auch kurzfristige, einjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Möglichkeit wurde allerdings aufgrund von hohem Verwaltungsaufwand von Vermietern de facto kaum wahrgenommen.

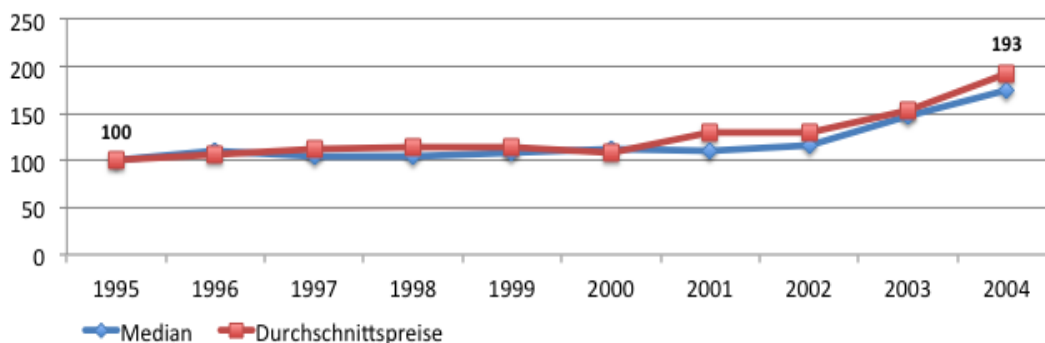
hung dar – umgekehrt eröffnet die Befristung Möglichkeiten für eine regelmäßige Mietanhebung.

Investitionen und Mieterhöhungen

Neben der Attraktivierung von privatem Kapital durch das Programm der sanften Stadterneuerung und der Erleichterung von Mieterhöhungen durch die Liberalisierung des Mietrechts, lassen sich im Altbausektor auch tatsächlich steigende Investitionen und Mieterhöhungen, vor allem seit den 2000ern, erkennen.

Die steigende Attraktivität für Investor_innen zeigt sich etwa darin, dass zwischen 1987 und 2005 rund ein Drittel aller Gebädetransaktionen in Wien Häuser im Altbausektor betraf. Rund 5.600 Häuser des Sektors waren in diesem Zeitraum Gegenstand einer Transaktion – das entspricht in etwa 25% des Gesamtbestands (Blaas et al. 2007). Die kurze durchschnittliche Behaltdauer deutet darauf hin, dass viele Häuser lediglich für eine rasche Renovierung gekauft wurden, um danach rasch weiterverkauft zu werden. Während andere Gebäude im Durchschnitt für 10-15 Jahre im Eigentum der Erwerber_innen geblieben sind, wurden Häuser im Altbausektor im Schnitt nach weniger als zwei Jahren weiterverkauft (ibid.: 3). Gleichzeitig sind auch die Preise für den Kauf eines Altbauhauses stark angestiegen, vor allem seit Beginn der 2000er Jahre, wie die untenstehende Grafik zeigt.

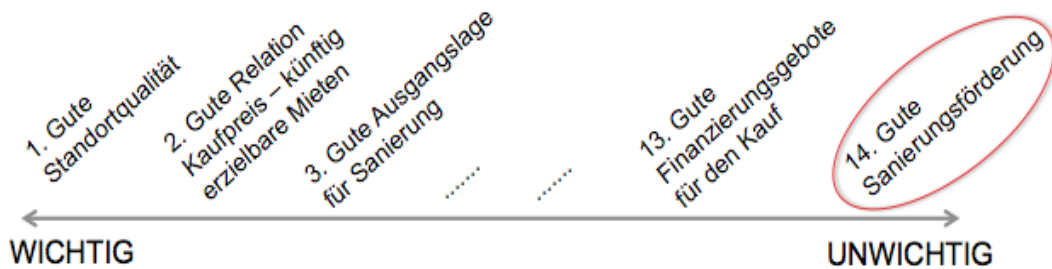
Preis für Wiener Altbauhaus pro m2, 1995 – 2004 (1995 = 100)



Quelle: Blaas et al. 2007: 3; Eigene Darstellung

Interessanterweise leistete die sanfte Stadterneuerung vor allem in den 1990ern und frühen 2000ern einen wichtigen Schub für Investitionen. Seither ist sie allerdings für Investor_innen zunehmend unwichtiger geworden (siehe etwa Franz 2011). Anscheinend sind Renovierungen ohne Förderungen durch die Möglichkeit der raschen Mieterhöhung mittlerweile lukrativ genug geworden, dass in vielen Fällen nicht mehr auf das Programm zurückgegriffen wird. Einen Hinweis in diese Richtung liefert auch eine Befragung unter Investor_innen aus dem Jahr 2007 über die Wichtigkeit unterschiedlicher Kriterien für die Investition in ein Altbauhaus. Unter den vierzehn genannten Kriterien rangiert eine gute Sanierungsförderung hier an letzter Stelle (siehe untenstehende Grafik für eine genauere Erläuterung der Ergebnisse) (vgl. Blaas et al. 2007: 41).

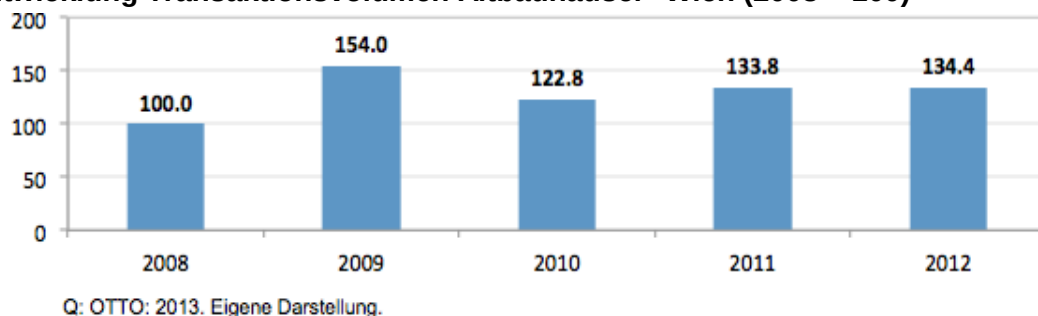
Wichtigkeit von Kriterien bei Kauf eines Wiener Altbauhauses



Quelle: Blaas et al. 2007: 3; Eigene Darstellung

Angetrieben durch die Verfügbarkeit von billigem Kapital zeigt sich seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 ein weiterer Investitionsschub in den Wiener Immobilienmarkt. Im Kontext der sinkenden Popularität von traditionellen Finanzprodukten wie etwa Fonds und Aktien hat sich der Immobilienmarkt als ein lukratives Anlageprodukt etabliert, wodurch die Preise weiter angestiegen sind (Haiden, 2009; Gutheil-Knopp-Kirchwald et al., 2012). Auch für Kleinanleger_innen ist das Investment zunehmend interessant aufgrund neuer Anlageprodukte von Banken und Versicherungen, die Wiener „Betongold“ als lukrative Alternative zu Niedrigzinsanlagen (wie etwa Sparbüchern) bewerben⁷ (cf. Wieser, 2011; Heeg, 2013). Das gesamte Investitionsvolumen im Altbausektor⁸ ist von €680 Millionen im Jahr 2008 auf €1,05 Milliarden im Jahr 2009 angestiegen und im Jahr 2012 wieder leicht gesunken (OTTO, 2013; siehe auch die Grafik unten). Während noch immer rund drei Viertel des Gebäudebestands im Altbausektor* im Eigentum von privaten Einzelpersonen steht, zeigt sich eine zunehmende Verschiebung in der Eigentümer_innenstruktur. Zwischen 2009 und 2013 waren juristische Personen bereits für 71% des Investitionsvolumens verantwortlich (ibid.: 93).

Entwicklung Transaktionsvolumen Altbauhäuser* Wien (2008 = 100)

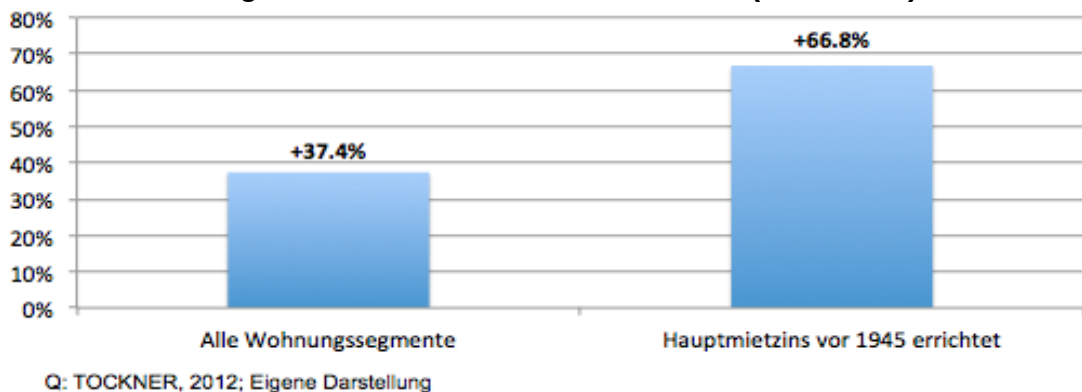


⁷ Ein Beispiel sind etwa die von der Firma Wienwert angebotenen Produkte (siehe www.wienwert.at).

⁸ OTTO Immobilien definiert den Altbausektor als alle Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren 1848 und 1919, im Stil des Historismus und in geschlossener Bauweise errichtet wurden, an denen kein Wohnungseigentum begründet wurde (Siehe OTTO, 2013). In der Folge bezeichnet als Altbausektor*.

Die steigenden Investitionen sind auch mit Mieterhöhungen einhergegangen, vor allem seit 2000. Während die Mieten in allen Marktsegmenten zwischen 2000 und 2010 um 37,4% angestiegen sind, waren die Anstiege in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, am stärksten.⁹ Hier sind die Mieten um 66,8% gestiegen (nur Hauptmietzinswohnungen; nominelle Preise; Tockner, 2012;).¹⁰ Deutlich zeigt sich hier die Bedeutung der Liberalisierung der Mietgesetzgebung für die Durchsetzung von Mieterhöhungen. Im Jahr 2011 etwa waren regulierte und unregulierte Mieten im Schnitt gleich hoch (WIFO, 2012: 81), was auf die Zahnlosigkeit des Richtwertsystems hinweist. Eine Studie aus dem Jahr 2010 (auf Basis von 350 Fällen) kam zu dem Ergebnis, dass in 99% der Fälle die unter dem Richtwertsystem verlangten Mieten zu hoch waren (im Schnitt um 67% zu hoch; siehe Rosifka & Postler, 2010: 35). Die Intransparenz in der Mietzinsfestsetzung wird hier als ein zentrales Problem identifiziert.

Relative Entwicklung Bestandsmieten Wien 2000 – 2010 (2000 = 100)



Mieterhöhungen wurden auch durch die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen erleichtert. Seit ihrer Einführung im Jahr 1994 haben sich Befristungen rapide verbreitet. Während im Jahr 2001 15,8% der Hauptmietzinsverträge im privaten Mietwohnungssektor in Wien befristet waren, sind im Jahr 2011 bereits die Mehrheit aller neuen Verträge auf drei oder fünf Jahre befristet abgeschlossen worden (WIFO, 2012: 84). Im Gegensatz zu unbefristeten Mietverträgen eröffnen Befristungen, wie oben dargelegt, die Möglichkeit der regelmäßigen Mieterhöhung.

Eine Möglichkeit solche Mieterhöhungen durchzusetzen ist etwa die Anpassung an neue Lagezuschläge und gestiegene Bodenpreise. Diese sind zusammen mit dem Investmentboom seit 2008 rasant angestiegen. Die untenstehende Karte zeigt die von der Stadt Wien empfohlenen Lagezuschläge für unterschiedliche Gebiete und deren Entwicklung seit 1994.¹¹ In den inneren Bereichen des 7. Bezirks etwa kön-

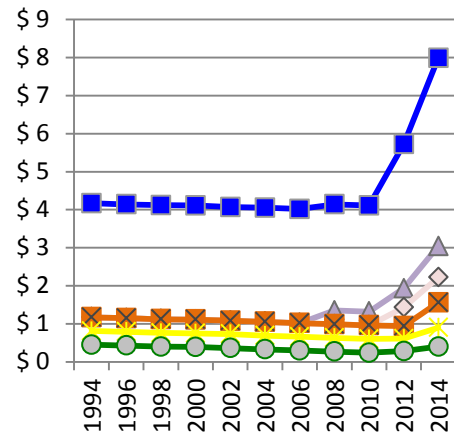
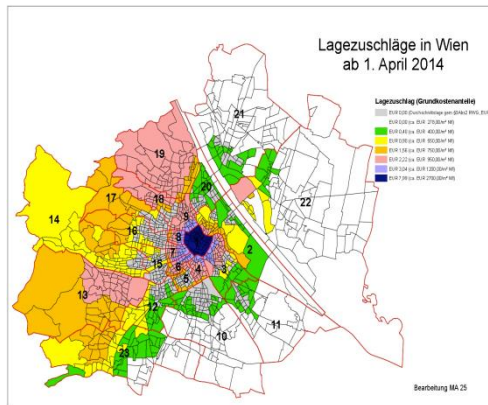
⁹ Etwa 78% der Mietwohnungen in Wien aus dieser Bauperiode gehören zum hier behandelten Altbausektor. Der Rest entfällt auf Gemeindewohnungen. Die Mietsteigerungen in diesem Sektor waren laut Tockner (vgl. 2012) wesentlich geringer, weshalb die 66,8% tendenziell die tatsächlichen Steigerungen im Altbausektor unterschätzen.

¹⁰ Die Inflation lag im gleichen Zeitraum bei 21% (vgl. Tockner, 2012).

¹¹ Der Lagezuschlag unterliegt dem Bundesgesetz, die Berechnung von Durchschnittspreis-zonen für Wien führt jedoch die Stadt Wien durch. Diese Preis-zonen berechnet die MA 25 auf Grundlage der Kaufpreissammlung der MA 69. Die Ergebnisse – die Lagezuschlagskarten – sind nicht rechtlich bindend, sondern bleiben Empfehlungen, da im Gesetz verankert ist, dass der Lagezuschlag im Einzelfall zu berechnen ist. Laut MA 25 werden jedoch die Lagezuschlagskarten „in der Regel auch von der Wiener Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten anerkannt“ (Stadt Wien Klarstellung, 2014). Da die Kaufpreise als Berechnungsgrundlage für die Höhe der empfohlenen Lagezuschläge dienen, ist der Lagezuschlag eine Möglichkeit der Übersetzung von hohen Eigentumspreisen in hohe Mieten.

nen, ohne jegliches Investment in die Wohnung von Seiten der Eigentümer_innen, im Jahr 2014 €1,70 pro m2 mehr an Miete verlangt werden als noch vier Jahre zuvor. Beispielsweise kann dies eine rechtlich gedeckten Mieterhöhung für eine 100 m2 Wohnung von €170 bedeuten.

Lagezuschläge für Mietwohnungen mit Richtwertmietzins



Magistratsabteilung 25, Lagezuschlagsrechner Online, eigene Abfrage und Darstellung

Zwischenfazit

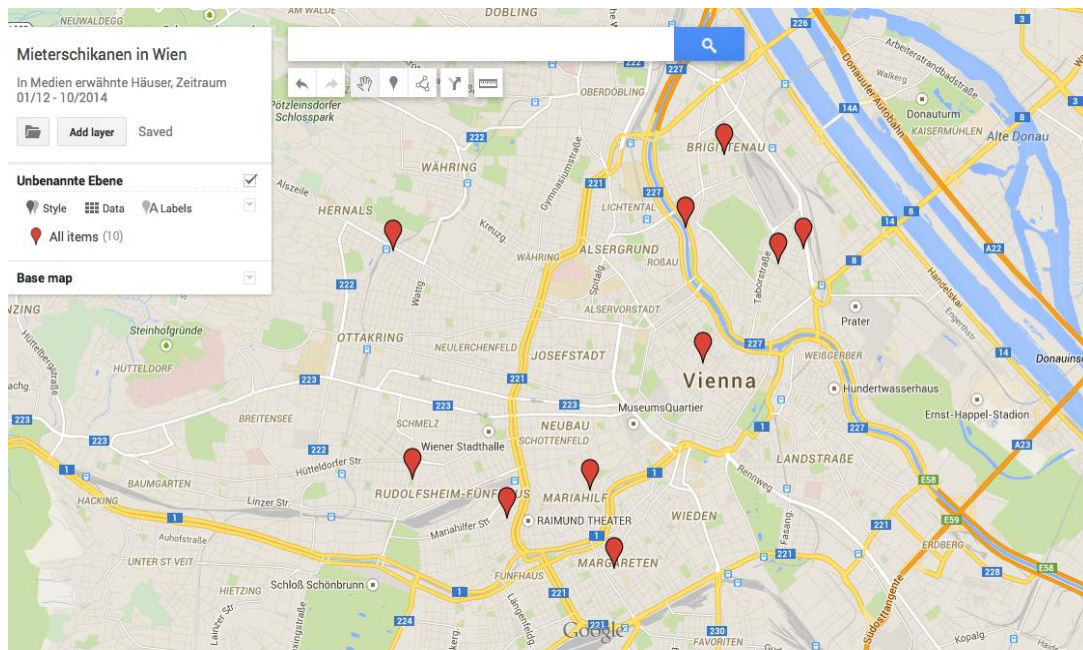
Die Veränderungen im Altbausektor seit den 1980ern zeigen die wichtige Rolle, die Rent Gaps am Wiener Wohnungsmarkt heute spielen. Angezogen durch das Programm der sanften Stadterneuerung gibt es einen Anstieg an privaten Investitionen in den vormals größtenteils unprofitablen Altbausektor. Zusätzlich hat die Liberalisierung des Mietrechts Mieterhöhungen erleichtert. Zusammen haben diese regulativen Veränderungen das Entstehen von Rent Gaps ermöglicht. Vor allem seit den 2000ern (und nicht zuletzt seit der Finanzkrise) ist auch tatsächlich ein verstärktes Investment und eine Erhöhung der Mieten zu beobachten. Rent Gaps werden also am im Altbausektor tatsächlich geschlossen.

c. Formen der Verdrängung

Direkte Verdrängung

Die direkte Verdrängung auf ökonomische Weise, also durch das Anheben von Mietpreisen in bestehenden Verträgen, ist gesetzlich in Wien unterbunden, da Mieten nur indexangepasst werden können. Gleichzeitig finden sich immer mehr Hinweise auf die physische Verdrängung von Mieter_innen; während offizielle Statistiken dazu keine Informationen bieten, haben sich entsprechende Medienberichte in den letzten Jahren gehäuft. Die beschriebenen Maßnahmen von Vermieter_Innen um Mieter_Innen loszuwerden reichen von Schikanen bis hin zu illegalen und terrorisierenden Methoden – so ist etwa zu lesen von: „mafiösen Methoden“, „Bewohner dort bekommen keine Haustorschlüssel mehr“, „mit Schutt und Müll verschandeltes Horrorhaus“, „Hausbegehungen in der Nacht“ und ähnlichen Vorkommnissen (vgl. z.B.: kurier.at, 2014; orf.at, 2014; derstandard.at, 2012; siehe auch Abbildung 5 für eine Lokalisierung einiger kürzlicher Medienberichte).

Zeitungsberichte über Mieterschikanen in Wien, Zeitraum 1/2012 – 10/2014

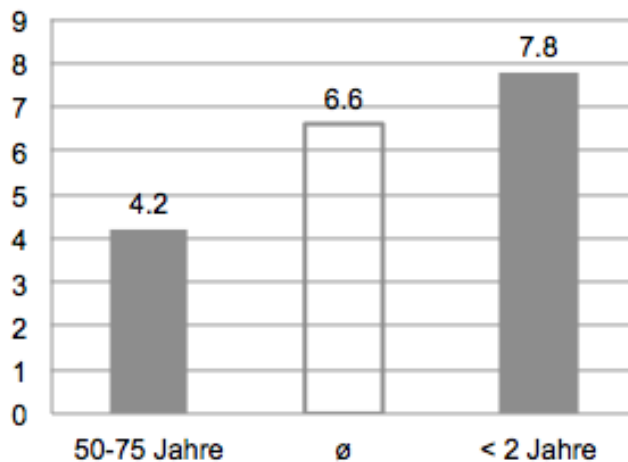


Quelle: Eigene Darstellung

Ausschließende Verdrängung

Ein zweiter wichtiger sozialer Aspekt von Gentrification ist die ausschließende Verdrängung, bei der es bei Auszug eines Haushaltes aus einer Wohnung einem sozio-ökonomisch gleichgestellten Haushalt nicht mehr möglich ist in die Wohnung einzuziehen. Durch die Einführung von befristeten Mietverträgen als neue Norm der Verträge in Wien wurde dieser Prozess stark begünstigt, da der Mieter_innenwechsel häufig zu Mietanhebung genutzt wird. Bauer (2009) spricht in diesem Zusammenhang von einem „Wiedervermietungseffekt“. Ein empirischer Beleg dafür findet sich in der untenstehenden Abbildung. Sie zeigt, dass die Durchschnittsmieten in Wien bei neueren Verträgen deutlich über den Mieten in älteren Verträgen liegen (WIFO, 2012). Es wird daher bei Auszug eines Haushalts, und gleichzeitigem Vertragswechsel, einem sozio-ökonomisch gleichgestelltem Haushalt nicht möglich in die Wohnung zu ziehen und die Sozialstruktur eines Hauses (oder in weiterer Folge auch eines Viertels) verändert sich (siehe auch IFES 2005).

Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen nach Alter des Mietvertrags nach m2, 2012



Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2012, Ergebnisse des Mikrozensus

Fazit und Forschungsausblick

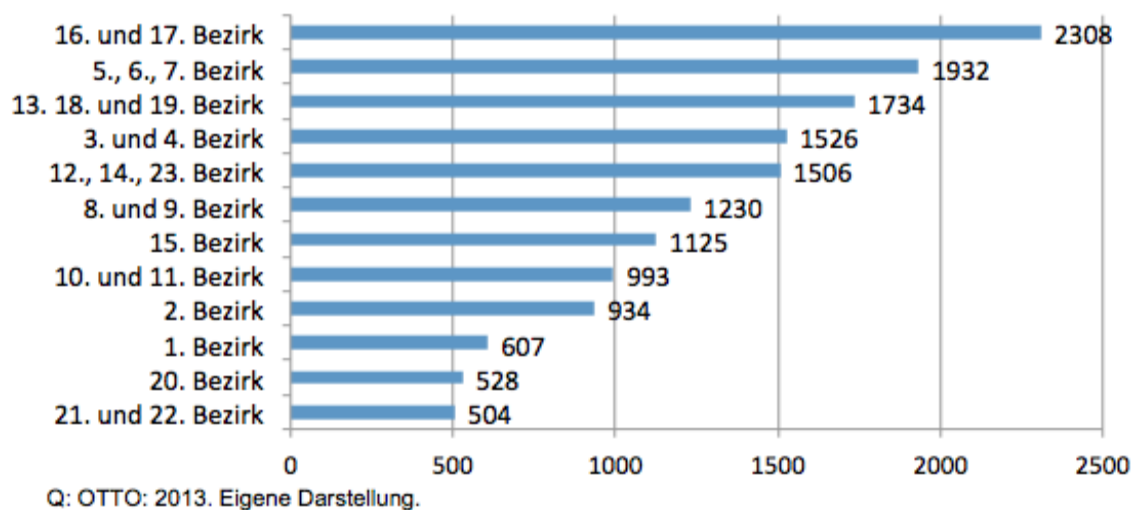
Die Betrachtung der Veränderungen des Altbausektors seit den frühen 1980ern zeigt zwei wichtige Punkte: Erstes wird deutlich, dass der Rent Gap Mechanismus zunehmen relevant in diesem Sektor ist. Zweitens zeigen sich Anzeichen für verschiedene Formen der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, die durch die Veränderungen innerhalb des Sektors befördert wurden. Zusammengefasst liefert die Analyse damit Hinweise, dass es aus Wohnungsmarktperspektive eine steigende Relevanz von Gentrification in Wien seit Beginn der 1990er Jahre gibt.

Eine Implikation dieser Schlussfolgerung ist, dass es für die weitere Beschäftigung mit der Thematik ein kritisches Hinterfragen bestehender Diskurse zu Gentrification in Wien bedarf. Insbesondere das oftmals in der Debatte vorgebrachte Argument, dass Gentrification in Wien weitgehend durch Wohnungsmarktregulierung eingeschränkt sei, sollte dabei in Frage gestellt werden, um zu verhindern, dass eine kritische empirische Auseinandersetzung mit der Thematik unterbunden wird.

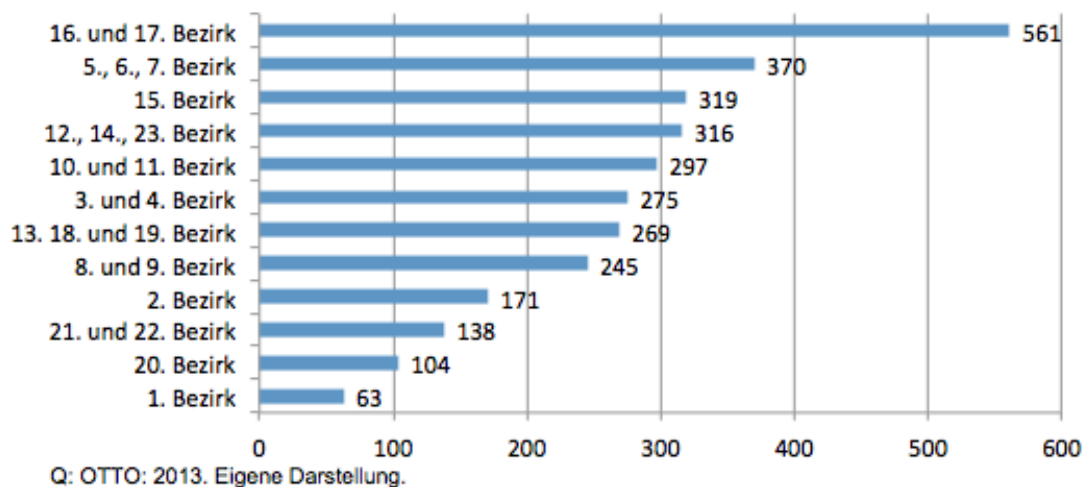
Ein nächster Schritt in solch einer empirischen Bearbeitung wäre die Abbildung der beschriebenen Prozesse auf kleinräumiger Ebene, um differenzierte Aussagen über die Relevanz von Gentrification für unterschiedliche Stadtteile treffen zu können. Für ein frühzeitiges Erkennen von Gentrificationprozessen und einem möglichen Entgegenwirken ist dieses Wissen unerlässlich.

In Weiterführung der hier präsentierten Betrachtung erscheint es also sinnvoll die sektorale Analyse in eine räumliche zu überführen und in einem ersten Schritt, die Frage zu stellen, in welchen Gebieten sich die meisten Altbauhäuser befinden.

Wie die untenstehende Grafik zeigt, findet sich eine hohe Zahl dieser Häuser vor allem im 16. und 17., dem 5., 6. und 7. sowie dem 13., 18. und 19. Bezirk.

Bestand Altbauhäuser*

Blickt man nun auf die kürzlich getätigten Investitionen in den Altbausektor nach Bezirken, zeigt sich ebenfalls die Wichtigkeit des 16. und 17. Bezirks, sowie des 5., 6., und 7. Bezirks. Gleichzeitig sieht man, dass der 13., 18. und 19. Bezirk hier an Relevanz gegenüber dem 15. Bezirk verlieren.

Abbildung 9: Summe Transaktionen Altbauhäuser* 2009 - 2013

Diese Gebiete könnten in einer weiteren Analyse genauer betrachtet werden. Eine Veränderung in der Struktur des Wohnungsangebots (etwa z.B. Investition, Kategorieanhebungen, Renovierungstätigkeiten, überdurchschnittliche Mieterhöhungen) und eine gleichzeitige Veränderung in der Sozialstruktur (etwa z.B. überdurchschnittlich sinkender Anteil an einkommensschwachen Haushalten) würden hier Hinweise auf Gentrificationprozesse geben, in denen – der anfangs vorgestellten Definition folgend – eine Investition in den Wohnungsbestand und anschließende Mieterhöhungen zu einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führen.

LITERATURVERZEICHNIS

- Blaas, Wolfgang/ Wieser, Robert/ Feigelfeld, Heidrun/ Karl Czasny (2007): Eigentümerstruktur im Wiener privaten Altbauhausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Böhm, Helmut(2003): Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Bretschneider, Betül (2010): Comprehensive Urban Renewal: More than Building Regeneration: a Case Study in Vienna. In: REAL CORP 2010 Proceedings. Online: http://www.corp.at/archive/CORP2010_101.pdf. [1. 8.2013].
- Czasny, Karl/ Köppl, Franz / Rosifka, Wolfgang. (1996): Erste Bewertung der Mietrechtsreform. Vienna: AK Stadtpunkte.
- derstandard.at (2012): Wenn sicher der Vermieter als Spekulant entpuppt. Online: <http://derstandard.at/1345165079254/Wenn-sich-der-Vermieter-als-Spekulant-entpuppt> [18.12.2014]
- Fassmann, Heinz/ Hatz, Gerhard (2006): Urban Renewal in Vienna. In: Enyedi, György/ Kovács, Zoltán (Hrsg.): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe. Hungarian Academy of Science. Centre for Regional Studies, Pécs, 218-236.
- Franz, Yvonne (2011): Gentrification in Vienna. In: Szirmai, V. (Hrsg.): Urban Sprawl in Europe. Budapest. 189-208.
- IFES (2005): Mietkosten junger Arbeitnehmerhaushalte in Ballungsgebieten. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Haiden, René (2009): Maßnahmen zur Bewältigung der Finanzkrise in Österreich. Eine aktuelle Analyse der heimischen Wirtschaft. In: Österreichs Kreditwirtschaft in der Weltfinanzkrise: Fakten, Analysen, Perspektiven und Chancen. Wien: NWV, 73-101.
- Heeg, Susanne (2013): „Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens.“ SubUrban. Zeitschrift FÜR Kritische Stadtforschung, 1(1), 75-99.
- Huber, Florian (2011): Gentrification als globales Phänomen und die Rolle der Akteur/innen : Ansätze einer Soziologie der Gentrifizierung. Online: http://othes.univie.ac.at/18637/1/2011-11-14_9755381.pdf [14.6.2013]
- IFES. 2005. Mietkosten junger Arbeitnehmerhaushalte in Ballungsgebieten. Arbeiterkammer Wien: Wien.
- kurier.at (2014): Erneute Mieterschikane in der Mühlfeldgasse Mieter ohne WC, Gas und Warmwasser. Online: <http://kurier.at/chronik/wien/erneute-mieterschikane-in-der-muehlfeldgasse/80.282.001> [18.12.2014]
- Lees, Loretta/ Slater, Tom/ Elvin Wyly (2008): Gentrification. Routledge: New York.
- Magistratsabteilung 25. Online Lagezuschlagsrechner. Online:

- <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html>. [11.4.2014]
- Novy, Andreas (2011): Unequal Diversity – on the Political Economy of Social Cohesion in Vienna. *European Urban and Regional Studies* 18 (3) (July 1): 239–253. doi:10.1177/0969776411403991.
- orf.at (2014): Mieterschikane: Eigentümer wehrt sich. Online: <http://wien.orf.at/news/stories/2661497/> [18.12.2014]
- Otto Immobilien Gruppe (2013): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien: Otto-Immobilien Gruppe.
- Rosifka, Walter/ Postler, René (2010): Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Slater, Tom (2009): Missing Marcuse. On gentrification and displacement. *CITY: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 13 (2): 292-311.
- Smith, Neil (1979): Towards a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not by people. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4): 538-548.
- Stadt Wien (2014): Klarstellung der Stadt Wien zu Lagezuschlägen und Richtwertmieten. Online: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140417_OTS0165/klarstellung-der-stadt-wien-zu-lagezuschlaegen-und-richtwertmieten [19.12.2014]
- statistik.at: EU SILC. Online: http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/ [19.12.2014]
- Statistik Austria (2004): Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Wien. Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2012): Wohnen 2012. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2012. Online: http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=572. [11.4.2014]
- Steinbach, Josef (2003): Aufgabenfelder der Wiener Stadtentwicklungsplanung. Kommentar zum STEP 05. Online: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/veranstaltungen/pdf/kommentar-steinbach.pdf> [14.6.2013]
- Tockner, Lukas (2012): Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Wieser, Robert (2011): Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU - 14. Online: <http://www.gbv.at/Document/View/4273> [14.6.2013]
- WIFO (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- WIFO (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich seit 2005. Presseinformation. Online: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=46897&detail-view=yes [19.11.2013].

WALTER ROSIFKA: ALTBAU IN WIEN



Walter Rosifka leitet das Team Wohnpolitik in der Abteilung KonsumentInnenpolitik der Arbeiterkammer Wien

Zahlen Daten

In Wien gibt es 650.000 Hauptmietwohnungen, davon 215.000 Gemeindewohnungen (33,1%), 155.000 Genossenschaftswohnungen (23,8%) und 280.000 private Mietwohnungen (43,1%).

Von den 280.000 privaten Hauptmietwohnungen wurden ca. 220.000 vor 1945 errichtet; fast 100% davon vor 1919. In dieser sogenannten Gründerzeit (bis 1914/1919) war also ein Zinshausboom zu verzeichnen, in der Zwischenkriegszeit folgte er Gemeindebauboom.

Heute gibt es noch etwa 20.000 Gründerzeithäuser, wobei ca. 5000 davon in manchen Zählungen nicht mehr vorkommen, weil Wohnungseigentum begründet wurde. Meines Erachtens ist es nicht sachgerecht, diese Häuser (etwa im Zinshaus-Marktbericht der Otto-Immobilien-Gruppe) nur aufgrund der WE-Begründung (= eine besondere Form des Miteigentums) nicht mehr in die Zählung aufzunehmen, während Zinshäuser im „schlichten“ Miteigentum sehr wohl weiter vorkommen.

Wohnungsumschlag

Während bei Genossenschafts- und Gemeindewohnungen ca 6 % des Bestandes pro Jahr wiedervermietet werden, beträgt dieser Wert im privaten Segment in Wien etwa 10%.

Pro Jahr werden in Wien ungefähr 50.000 Hauptmietverträge neu abgeschlossen, davon 28.000 über private Mietwohnungen, davon 18.000 im Altbau.

Der Wohnungsaltbaubestand hat also für die Versorgung der Wohnungsuchenden sehr große Bedeutung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtslage vor 1982

Historisch stand die Vermietung von Altbauwohnungen in Wien unter folgenden Rahmenbedingungen:

- Ministerialverordnungen aus 1917, 1918, 1921 und 1922
- Mietengesetz 1922 (Kündigungsschutz, Preisschutz)
- Novelle des MG 1955: Bei Neuvermietung durfte ein freier Marktzins vereinbart und verlangt werden, in Wien aber nur bei Wohnungen mit mehr als 2000 FK (Jahresfriedenskronen)
- Novelle 1968: Bei Neuvermietung innerhalb von 6 Monaten nach Freiwerden durfte bei allen Wohnungen ein freier Marktzins vereinbart und verlangt werden.
- Zinsstoppgesetz 1974: (Nur!!) Bei Neuvermietung von Substandardwohnungen musste eine Obergrenze von 4 S/m² (exklusive BK und USt) eingehalten werden.

Mitte/Ende der 70er, als nach einer Phase sogar des Bevölkerungsrückgangs in Wien die Haushaltszahlen zunahmen und die steigende Nachfrage nach Wohnraum die Neuvermietungen schneller steigen ließ, als die allgemeine Teuerung und die Lohn- und Gehaltssteigerungen, verständigte man sich in der SPÖ-Regierung auf die Wiedereinführung von Mietobergrenzen.

MRG ab 1.1.1982

Das Mietrechtsgesetz (MRG) sah ab 1982 zwar für fast alle Mietverhältnisse Bestimmungen über den Kündigungsschutz und über Befristungen vor; Mietzinsobergrenzen gelten aber laut MRG nur für einen (bezogen auf Ö: kleineren; bezogen auf Wien: größeren) Teil der Mietverhältnisse.

Anwendungsbereich MRG

Dieser ist extrem kompliziert und nicht sachgerecht geregelt. Ein Beispiel:

§ 1 Abs. 4: Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
2.
3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Wenn ein Mehrgeschoßwohnhaus z.B. 1993 mit Fördermittel errichtet wurde, fällt es nicht in den Teilanwendungsbereich des MRG gem. § 1 Abs. 4 Z 1 MRG, weil es ja MIT Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, sondern in den Vollanwendungsbereich des

MRG. Durch den bloßen „verwaltungstechnischen“ Akt der Wohnungseigentumsbegründung unterliegen die Mietverhältnisse dann plötzlich aber doch nur dem Teilanwendungsbereich des MRG, wegen § 1 Abs. 4 Z 3 MRG. Bei diesem Tatbestand wird nämlich – im Gegensatz zu Abs. 4 Z 1 - nicht darauf abgestellt, ob Förderungsmittel bei der Errichtung verwendet wurden.

Obergrenze des Hauptmietzinses laut MRG

Ab dem 1.1.1982 galten für den Vollarwendungsbereich des MRG (also im Wesentlichen nur bei vor 1945 errichteten Altbauten und bei geförderten Neubauten – sofern letztere nicht in Wohnungseigentum umgewandelt wurden) zwei unterschiedliche gesetzliche Mietzinsbegrenzungen.

- Kategoriemietzins
- angemessener Hauptmietzins

Auch wenn der Kategoriemietzins mit seinen je nach Ausstattungsstandard der zu vermietenden Wohnung fixen beträgen pro m² eine klare Mietzinsobergrenze darstellte, war das Kategoriensystem im Sinn einer Mietenbegrenzung weit weniger wirksam, wie es allgemein dargestellt wird.

Es stellte sich nämlich bald als problematisch heraus, dass ab 1.1.1986 jede Wohnung der Kategorie A nicht mehr zum Kategoriemietzins vermietet werden musste; stattdessen konnte der angemessene Hauptmietzins verlangt werden.

§ 16 Abs. 1: „angemessener Mietzins“ - Mieten“begrenzung“?

Zugegeben ist der Gesetzestext zu § 16 Abs. 1 MRG, also zum angemessenen Hauptmietzins, nicht besonders eindeutig formuliert. Aus den Materialien zum Gesetzwerdungsprozess ist aber meines Erachtens wohl deutlich herauszulesen, dass der Gesetzgeber eine „echte“ Mietobergrenze festlegen wollte und keinesfalls hinter einer „Alibiformulierung“ den freien Marktmietzins erlauben wollte.

Die entsprechenden Erläuterungen zum angemessenen Hauptmietzins aus den Gesetzesmaterialien:

„Hiemit wird vom Vermieter die dem Konsumentenschutz adäquate Bereitschaft abverlangt, den **Mietzins auf der Grundlage der ihm bekannten betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten** seines Hauses objektiv und angemessen zu kalkulieren und (gegebenenfalls auch) die Kalkulationsgrundlage zum Ausgleich des bestehenden Informations- und Erfahrungsunterschiedes offen zu legen.“ (425 BlgNR 15. GP) 28

Die Erl: ... den Kritikern des Entwurfes ausdrücklich entgegengehalten, dass **eine Bezugnahme auf ortsübliche Mietzinse fehl ginge**, ... (425 BlgNR 15. GP 28)

Es war also wohl eine Art kostendeckender Hauptmietzins unter Einrechnung eines angemessenen Gewinns vorgesehen (wie es ja etwa bei der Angemessenheit nach § 25 MRG seit Jahrzehnten judiziert wird). Die oberstgerichtliche Judikatur sah dies freilich anders: „der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1: Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen (=ortsüblichen) Mietzinses“.

Einer der ausgewiesenen Mietrechtsexperten kommt daher folgerichtig zum Schluss: „Eine mietzinsbegrenzende Funktion ging dem angemessenen Mietzinses also bereits mit den ersten einschlägigen Entscheidungen des OGH Mitte/Ende der 80er Jahre weitgehend verloren, er bietet keine substantielle Beschränkung der Mietzinshöhe.“ [Stabentheiner, wobl 2012, 91ff (100f)]

Da durch diese Rechtsprechung für die Vermieter erreicht wurde, den ortsüblichen Marktmietzins zu vereinbaren, ergibt sich in der Zusammenschau mit der Rechtsprechung zur Gewährleistungspflicht der Vermieter (OGH: das MRG habe den Mietern jeglichen gewährleistungsrechtlichen Verbesserungsanspruch iSd § 1096 ABGB genommen) die „befremdliche“ Konsequenz, dass die durch das MRG voll geschützten Mieter wesentlich schlechter gestellt sind, als Mieter, die keiner Mietzinsbegrenzung unterliegen.

Rechtsprechung und andere Faktoren führen zu exorbitanten Mietsteigerungen

Die für Mietwohnungen der Kategorie A somit nicht mehr existente Mietenbegrenzung und weitere Faktoren,

- EXPO-„Hysterie“ Ende der 80er Jahre
- Wohnungsverluste bei Sanierungen (Zusammenlegungen)
- Haushaltszuwachs (bei relativ konstanter Bevölkerung)

führten zu einer Preis- und Mietenexplosion. Statt netto 24,40/26,90 ATS/m² (KAT A Betrag) fand innerhalb eines kurzen Zeitraumes eine Steigerung auf 100 bis 120 ATS/m² statt.

Richtwertsystem als Antwort

Das mit 1.3.1994 in Kraft getretene Richtwertsystem hatte gemäß den Gesetzesmaterialien folgende Absicht:

„... soll nach den Ausführungen im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vom Dezember 1990 den Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen entgegensetzen...“ (1268, BlgNR 18.GP)

Keine taugliche Begrenzung

Nach mehr als 20 Jahren Erfahrung mit diesem System muss man befunden, dass das Richtwertsystem schon prinzipiell nicht geeignet ist, „Auswüchsen“ taugliche Begrenzungen entgegenzusetzen.

Denn über den Lagezuschlag schlagen die Auswüchse des Marktes voll durch. Nach § 16 Abs. 3 dürfen bei bereits seit Jahrzehnten ausfinanzierten Häusern die aktuellen, selbst hochspekulativen Preisentwicklungen von unbebauten Grundstücken in die Mieten einfließen!

Unklare Gesetzesbestimmungen

Aber auch dort, wo das System funktionieren könnte (weil ohne Lagezuschlag; etwa in Gründerzeitvierteln), hat es eklatante Schwächen:

Das Mietrechtsgesetz zählt die Merkmale, die bei der Richtwertmietzinsberechnung wert erhöhend oder wertvermindernd sein können, nur ungenau auf. Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt.

Widersprüchliche Judikatur

So wundert es einen nicht, wenn drei verschiedene Gerichte EINE Wohnung nach EINER gesetzlichen Bestimmung zu bewerten hatten, und sie zu drei verschiedenen hohen gesetzmäßigen (!) Hauptmietzinsen kamen, die sich um 20 Prozent unterschieden. (Es war ein Hauptmietzins in der Höhe von € 604,64 vereinbart. Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich € 459,80 fest. 2. Instanz: € 547,52. Oberste Gerichtshof: € 481,09)

Zusammenfassung

Aus verschiedenen Untersuchungen ergaben sich folgende Befunde, die deutlich vor Augen führen, dass das Richtwertsystem kein taugliches Mietzinsbegrenzungssystem ist:

- Richtwertmieten gleich hoch wie frei vereinbarte Marktmieten (WIFO 2012)
- Befristete Mietverträge sind genauso teuer wie unbefristete (WIFO 2012)
- Gesetzwidrig überhöhte Mieten sind die Regel

Eine gesetzliche Norm ist aber nur dann als effektiv zu bezeichnen, wenn sie prinzipiell von vornherein eingehalten wird und Verstöße gegen sie die Ausnahme darstellen (welche dann mit Hilfe der Gerichte korrigiert werden können); beim Richtwertsystem ist gerade das Gegenteil der Fall.

Zusammenfassend sei auch noch verdeutlicht, dass bei Neuvermietung einer Kat A Wohnung seit 1968 (seit 46 Jahren) keine „wirkliche“ (iSv wirksam unter dem ungeregelten Marktpreis) Mietzinsbegrenzung gegolten hat, ausgenommen der Zeitraum 1.1.1982 bis 1.1.1986 (und in diesen 4 Jahren auch nur dann, wenn sie nicht größer als 90m² war).

Überproportionale Preissteigerungen

Entsprechend den oben wiedergegebenen Rahmenbedingungen verwundert es nicht, dass vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl an Haushalten in den Ballungsgebieten, also auch besonders in Wien, die Zinshauspreise in 10 Jahren um 150% gestiegen (IFIP 2012) sind. Auch die Hauptmietzinse bei Neuvermietungen im Altbaubestand sind überproportional gestiegen, in Wien dreimal so stark wie der VPI (Tockner 2012)

Praktische Konsequenz = Spekulation

Das Richtwertsystem bewirkt in der derzeitigen Form schon im Prinzip keine taugliche Begrenzung der Marktauswüchse (spekulative Bodenpreissteigerungen schlagen voll durch) und dort wo es funktionieren könnte (Gründerzeit), wird es in der Praxis von den Vermietern missachtet.

Weil man also trotz gesetzlicher Begrenzung in der Praxis das verlangt, was der Markt hergibt, herrscht extremer Druck auf die Altmietler (auch auf die Haushalte, die vor 35 oder 40 Jahren Mietverträge zum freien Mietzins abgeschlossen haben). Dabei schrecken manche Investoren auch vor unlauteren Mitteln nicht zurück.

Probleme durch Spekulation

Die meisten in der Praxis vorkommenden Mieterbeschwerden betreffen keine so offensichtlich brachialen Absiedlungsmaßnahmen, wie sie – in den Medien viel beachtet - in der Mühlfeldgasse im 2. Bezirk eingesetzt wurden, als man Punkern einen Teil des Hauses überließ, um die verbliebenen Wohnungsmieter zum Auszug zu bewegen.

Viel öfter kommen eher versteckte und öffentlich nicht wahrnehmbare Absiedlungsmethoden zum Einsatz, oft werden Mieter psychisch unter Druck gesetzt oder/und mit Täuschungen und Lügen zur Aufgabe der Wohnung verleitet.

Drängen, Drohen Täuschen

Ein nicht untypischer Sachverhalt aus einer OGH Entscheidung

2 Ob 1/12d: „... kündigte die klagende Partei (Vermieter) eine Wohnungs- und Hausbegehung zur Aufnahme von Mieterdaten an, Bei dieser Gelegenheit **wurde die Beklagte (Mieterin) nach ... intensivem Drängen und der Drohung, ansonsten wegen Vernachlässigung des Mietgegenstands „hinausgeklagt“ zu werden, dazu veranlasst, eine vorbereitete Auflösungsvereinbarung zu unterschreiben.**“

Täuschen und unter Druck setzen – ein konkreter Fall, für den die AK den Rechtsschutz übernahm
Nicht nur extrem unfair sondern unserer Ansicht nach strafrechtlich relevant sind eigentlich jene Vorfälle, die sich immer wieder in Häusern abspielen, in denen rechtlich nicht so versierte Mieter wohnen bzw. solche, die sprachlich die Tragweite ihrer Entscheidungen nicht erfassen.

Ein durchaus bekannter Immobilieninvestor, ein Familienunternehmen, hat in einigen von ihm erworbenen Häusern so agiert, wie im nachfolgend beschriebenen Fall, der schlussendlich für die Mieter doch noch gut ausging:

In einem undatierten, am an jeder Wohnungstüre hängenden Schreiben wurden die Mieter des Hauses ...gasse .., 1170 Wien von der ... Immobilienverwertungs GmbH, darüber informiert, dass die betreffende Firma der neue Eigentümer der Liegenschaft sei.

In diesem Schreiben wurde „treuherzig“ mitgeteilt, dass „unsere Erfahrung gezeigt hat, dass durch eine Haus- bzw Wohnungsbegehung die persönlichen Fragen und Problem der Bewohner angesprochen werden können und so eine rasche Lösung gewährleistet werden kann.“ Gleichzeitig wurde vermerkt, dass „somit“ am Donnerstag ... zwischen 16:30 und 20:00 Uhr eine Haus- und Wohnungsbegehung stattfindet.

Bei dieser Haus- und Wohnungsbegehung interessierte die Vertreter des Investors jedoch nicht, welche persönlichen Fragen und Probleme die Bewohner hätten. Vielmehr wurden insgesamt 9 der 15 Mieter dazu gebracht, vorgedruckte Formulare zu unterschreiben, welche die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses für die Wohnung Top Nummer ... im Haus 1170 Wien, ...gasse in 7 Monate zum Inhalt hatten. Bis dahin würden die Mieter mietfrei wohnen.

Den betroffenen Mietern war mitgeteilt worden, dass das Haus in 8 Monaten generalsaniert oder auch abgerissen werde und sie dann sowieso alle ausziehen müssen. Wenn sie die einvernehmliche Auflösung gleich unterschreiben würden, dann könnten sie sich die Mieten für die nächsten Monate ersparen. Natürlich hatten die Vertreter des Investors aber nichts davon erwähnt, dass gemäß § 30 Abs. 2 Z 14 MRG eine Kündigung wegen Abbruch des Hauses nur bei gleichzeitiger Bereitstellung einer Ersatzwohnung zulässig ist. Die Bewohner wurden also bewusst und vorsätzlich getäuscht, um dem Investor einen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

In den vorgedruckten Formularen war nur mehr die Top Nummer auszufüllen sowie der Zeitpunkt, zu dem die Mieter spätestens die Wohnung zu räumen hätten. Weiters war noch Platz für eine Unterschrift. Die von den Vertretern der Fa. ... mitgebrachten Vordrucke waren bereits ausdrücklich auf das Haus 1170 Wien, ...gasse .. zugeschnitten.

Zwei Wochen später wandte sich die Tochter einer Mieterin an eine Konsumentenberatungsstelle. Aufgrund des dort eingeholten Rates erklärten fast alle Mieter schriftlich den Rücktritt vom Auflösungsvertrag. Daraufhin erhielten sie ein Schreiben des Rechtsanwaltes des Investors, welcher im Sinn seiner Mandantin erklärte, dass der Rücktritt vom Vertrag „nicht angenommen“ wird.

Dass das Vorgehen der betreffenden Firma System hat, zeigten vergleichbare Fälle in anderen Häusern und bereits rechtskräftig gegen diese Firma ergangene Gerichtsentscheidungen; das hielt diesen Investor aber nicht davon ab, dieselben unlauteren Praktiken weiter anzuwenden. Offenbar hatte es Methode, dass der Immobilienverwerter nach Erwerb des Mietwohnhauses eine Haus- und Wohnungsbegehung ankündigt und im Rahmen dieser Begehung dann die Mieter „überredet“, einer Auflösung des Mietvertrages zuzustimmen.

Der schließlich über die AK eingebrachten Feststellungsklagen, dass die jeweiligen Mieter von den Auflösungsverträgen rechtswirksam zurückgetreten sind und jeweils ein über den vereinbarten Endtermin reichendes unbefristetes Mietverhältnis haben, wurde stattgegeben.

In einem anderen Fall wurden einigen Mietern eines Hauses bei einer Hausbegehung Auflösungsvereinbarungen untergejubelt, mit der Begründung, sie hätten keinen „richtigen“ Mietvertrag. Dann erhielten sie auf 5 Jahre befristete Verträge. Unmittelbar danach erschien über das betreffende Haus ein Inserat:

Objektart: Zinshaus
Bezeichnung: Zinshausanteil mit vielen Befristungen
Ort: 1200 Wien, Brigittenau
Engerthstrasse
Kaufpreis: € 750.000,00
Nutzfläche: 818,55 m2

Objektbeschreibung: Hierbei handelt es sich um ein Jahrhundertwendehaus im 20. Bezirk. Durch die hohe Anzahl der Befristungen ist eine Renditesteigerung in den nächsten Jahren durchaus möglich.

Ausmietungsprofis sorgen für enorme Wertsteigerung der Liegenschaft

Eine Firma, die laut Angaben von Mietern „nicht besonders zimperlich“ ist, preist ihre Dienste auf ihrer homepage folgendermaßen an:

„Überlassen Sie die Ausmietung uns Profis!

Wir haben uns auf die seriöse Mieterbetreuung und Ausmietung von Zinshäusern, die generalsaniert bzw. deren Grundstücke neubebaut werden sollen, spezialisiert.

Dies führt mit marktkonformen Ausmietungsbudgets und gut geplanter Vorgangsweise zu einer enormen Wertsteigerung der Liegenschaft.“

Die Firma wartet auf ihrer homepage sogar mit - aus Mietersicht wohl zweifelhaften - „Referenzen“ auf:

• 1020 Franzensbrückenstraße • 1020 Fugbachgasse • 1020 Lilienbrunnengasse • 1030 Barchigasse • 1060 Aegidigasse • 1060 Clusiusgasse • 1070 Kaiserstraße • 1090 Borschkegasse • 1100 Hasengasse • 1100 Muhrengasse • 1100 Römerthalgasse • 1110 Kaiser-Ebersdorferstraße • 1110 Schubertgasse/Säulengasse • 1120 Schallergasse • 1150 Geibelgasse • 1150 Holochergasse • 1150 Hugelgasse • 1150 Märzstraße • 1150 Märzstraße • 1160 Habichergasse • 1160 Hasnerstraße • 1160 Paletzgasse • 1170 Antonigasse • 1170 Blumengasse • 1170 Mayssengasse • 1170 Schumanngasse • 1170 Wattgasse • 1200 Bäuerlegasse • 1200 Klosterneuburgerstraße • 1200 Othmargasse • 1200 Wallensteinstraße • 1220 Hausgrundweg

AK Forderungen

Ohne Zweifel ist die Rechtslage unbefriedigend; da sie keine taugliche Begrenzung der Auswüchse des Marktes bietet, begünstigt sie auch die Spekulation und unseriöse Absiedlungsmethoden.

Die rechtlichen Vorschriften beinhalten derzeit keine nachvollziehbare und damit eine in der Praxis bei Mietvertragsabschlüssen völlig unwirksame Mietzinsbegrenzung. Um nicht übervorteilt zu werden, brauchen die MieterInnen klare gesetzliche Bestimmungen und Schutz vor unlauteren Absiedlungsmaßnahmen.

Daher fordert die AK eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen zum Richtwertmietzinssystem und weitere Neuerungen im Mietrecht:

- Klare gesetzliche Mietenbegrenzung in einem Richtwertsystem neu (sollte für alle Mietverhältnisse gelten, ausgenommen Geschäftsräume und frei finanziert errichtete Wohnungen, die nicht älter sind als 20 Jahre)
 - Die Art der Zuschlagsmöglichkeiten muss auf bauliche Qualitätskriterien des Hauses und der Wohnung reduziert werden.
 - Streichung des Lagezuschlages: Die Miete muss nach der Ausstattungsqualität bemessen werden und nicht danach, ob die öffentliche Hand eine U-Bahn oder Schulen in die Nähe gebaut hat.
 - Die Zuschläge müssen gesetzlich der Art und Höhe nach klar festgelegt und begrenzt werden.

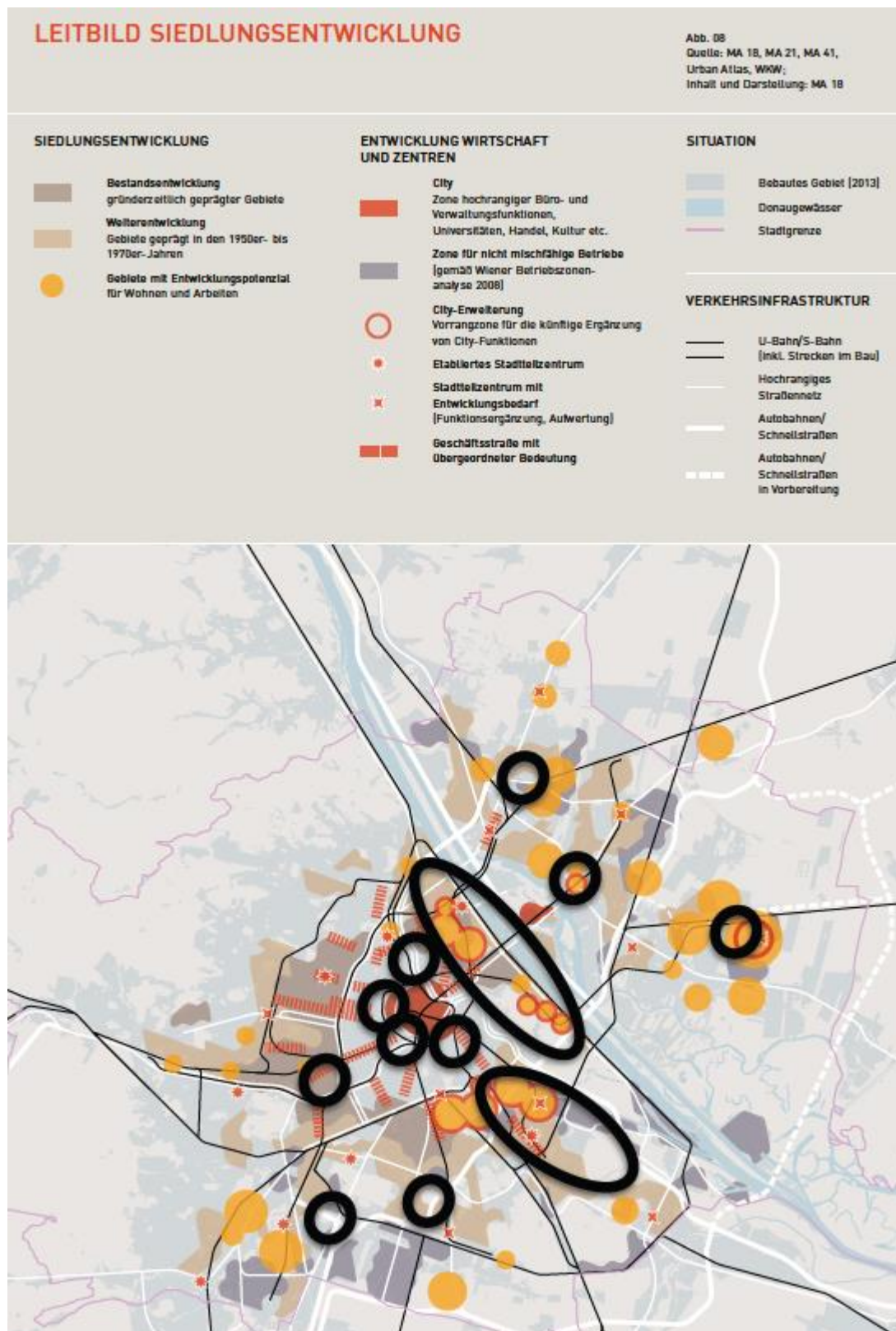
- Der höchstzulässige Mietzins netto soll nicht mehr als 20 Prozent des Richtwertes betragen dürfen. (in Wien wären das 6,48 €/m² netto, bzw. ca. 9,33 €/m² brutto).
- Der Vermieter ist gesetzlich zu verpflichten, die Art und Höhe der Zu- und Abschläge zum Richtwert im Mietvertrag genau anzugeben.
- Einheitlicher Geltungsbereich des MRG (Differenzierungen nur bei einzelnen Bestimmungen)
- Abschaffung befristeter Mietverhältnisse ausgenommen bei Eigenbedarf des Vermieters für sich oder nahe Verwandte
- Wirksame Sanktionen gegen rechtswidrig handelnde Vermieter
 - Gesetzwidrig überhöhte Mieten und BK sollen in doppelter Höhe zurückgezahlt werden müssen
 - Anwendung strafrechtlicher Vorschriften
 - Immaterieller Schadenersatz und Geldstrafen, wenn Mieter in schikanöser Weise belästigt/beeinträchtigt werden

CHRISTOPH LUCHSINGER: SIEBEN THESEN ZUM WOHNEN IN WIEN



*Christoph Luchsinger ist Professor
am Institut für Städtebau, Land-
schaftsarchitektur und Entwerfen an
der Technischen Universität Wien*

Wo wohnen im wachsenden Wien?



Quelle: STEP 2025 / eigene Interpretation

Alle Standorte in Wien sind geeignet, man muss sie nur richtig bespielen.

Wie dicht wohnen?



Städtebau TU Wien

Kowloon wohnt

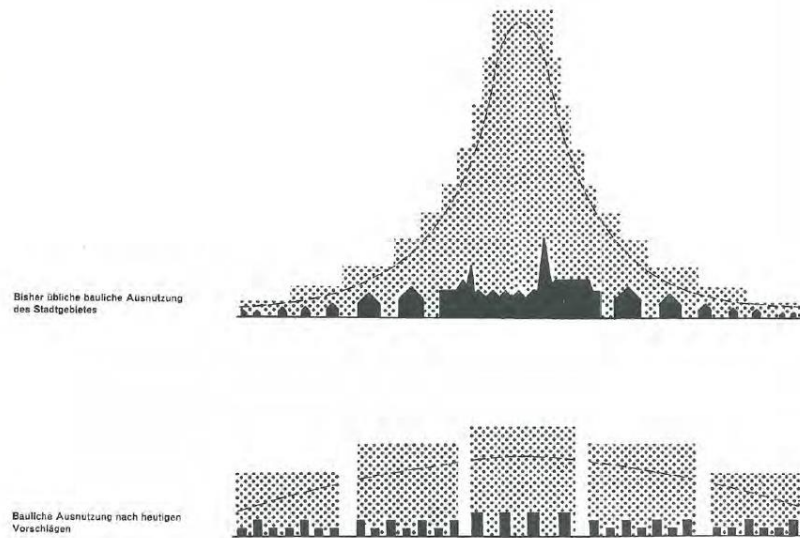


Bild 5. Aus: Neuer Wohnbau, Ortsplanung, von G. Schöning

20

Städtebau TU Wien

Göderitz, Rainer, Hoffmann, Gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957

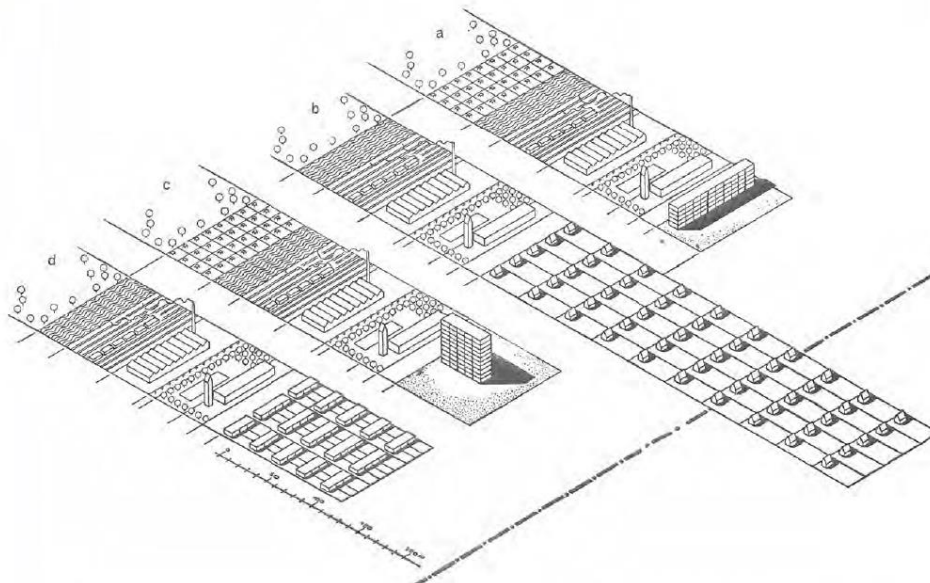


Bild 17. Wie groß ist eine aus ebenerdigen Häusern bestehende Stadt? Nach der Statistik der 20 größten deutschen Städte und anderen Ermittlungen entfallen bisher auf einen Einwohner durchschnittlich: etwa 56 qm Wald, 20 qm Wasser, 24 qm Eisbahnfächen, 20 qm Industrie, 3,5 qm Friedhöfe, 15 qm Parks, Sport- und Spielplätze, 10 qm für öffentliche und gewerbliche Bauten aller Art und 10 qm Straßen und Wege. Diese Flächen sind in obenstehenden Bildern für einen 100 m breiten Streifen, auf dem 200 Einwohner in 50 Wohnungen, bzw. Einfamilienhäusern leben, schematisch dargestellt. Dabei muß für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern noch durchschnittlich 25 qm Kleingärten hinzugerechnet werden, der zwischen Wald und Wasser dargestellt ist. Insgesamt entfallen also heute auf einen Einwohner rund 140, bei Mehrfamilienhäusern rund 155 qm Stadtbäche, die nicht dem Wohnen dienen. Im Zuge fortschreitender Auflockerung werden es bald wesentlich mehr sein. Das nicht dem Wohnen dienenden Flächen sind rund zehnmal so groß wie die Wohnflächen: Bei 4 Einwohnern in einer 60 qm großen Wohnung kommen selbst bei ebenerdigen Häusern auf einen Einwohner nur 15 qm bebauter Fläche! Entscheidend für die Ausdehnung der Wohngebiete sind nicht die bebauten Flächen, bzw. die Ersparnisse, die man an ihnen durch Hochbau erzielen kann, sondern die Größe der Parzellen, auf der die Häuser stehen. Wenn alle Wohnungen als Einzelhäuser auf 600 bis 1000 qm großen Grundstücken (Beispiel b) stehen, muß die Stadt verlos groß werden; durch die allzu lockere Bebauung der Randgebiete sind die heutigen Städte trotz ihrer dicht bebauten inneren Stadteile sehr ausgedehnt (strichpunktierte Linie). Würde dagegen jede Wohnung als ebenerdiges Gruppen- oder Reihenhäuser auf einem bescheidenen Grundstück von der Größe eines Schrebergartens stehen (Beispiel d) so würden die Städte insgesamt nicht größer, sondern eher kleiner sein als heute und auch nicht größer als eine aus weiträumig gebauten Hochhäusern bestehende moderne Stadt, weil die dann ebenfalls nötigen zusätzlichen Schrebergärten die geringfügige Ersparnis an bebauter Fläche wieder aufheben würden (Beispiel c). Jedenfalls kann von sofortiger Ausdehnung einer richtig organisierten aufgelockerten Stadt nicht gesprochen werden.

Städtebau TU Wien

37

Göderitz, Rainer, Hoffmann, Gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



Städtebau TU Wien

Eberhard Kneissl, Wohnsiedlung Simmeringer Haide, 1991

Es gibt keine absolute Dichte. Dichte ist abhängig von der Qualität des Konzepts.

Mischnutzung, Mehrfachprogrammierung!



Städtebau TU Wien

Rotterdam, Lijnbaan



Städtebau TU Wien

Oase 22



Städtebau TU Wien

Oase 22

Durchmischung ist zu fördern, indem die Gebäudestrukturen so konzipiert werden, dass sie für verschiedene Nutzungen geeignet sind. Und zwar langfristig.

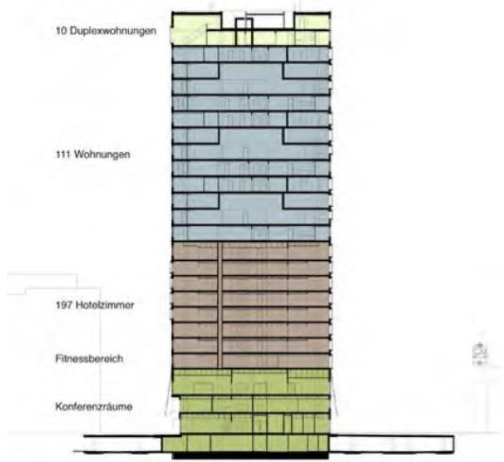
Typologie



Städtebau TU Wien

Wohnbauten am Nordbahnhofgelände, Arch. Sergison Bates, Krucker Von Ballmoos, Werner Neuwirth





Städtebau TU Wien

Zürich - Wohnhochhaus an der Pfingstweidstrasse, Gmür Geschwendter Architekten, 2013

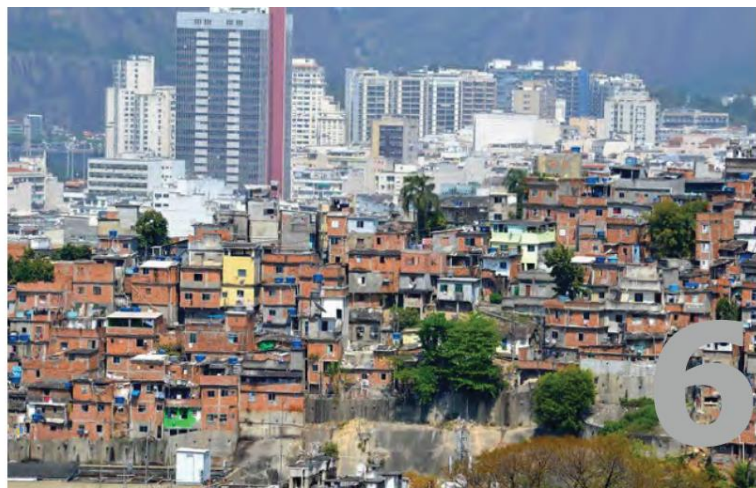
Das Wohnungsangebot muss qualitativ diversifiziert und in Grundriss, Schnitte und Komfort ausdifferenziert werden.

Bautechnik

Bauvorschriften sind nützlich, aber viel zu kompliziert, und viel zu widersprüchlich. Nachhaltigkeit ist anders einzufangen, als lediglich über Dämmstoffe...

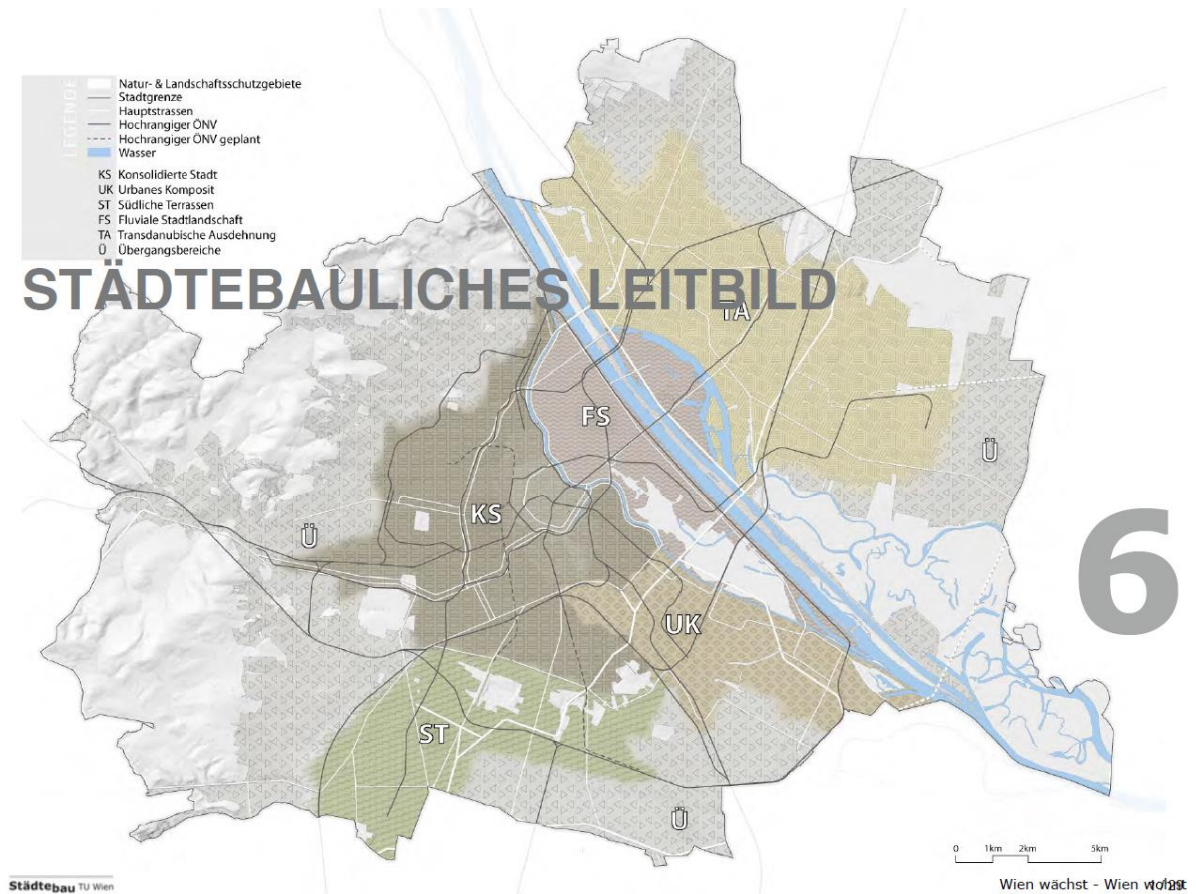
Wohnen im Hochhaus

GERÄUDEHÖHE/REGLEMENTS	FLUCHTNIWEAU/BRANDSCHUTZ
95 m	ab 19 m B, OIB 2.3 / ONR 220002 -verpflichtendes Brandschutzkonzept -mögliche Zusatzmaßnahmen -evtl. Feuerkorridorfähigkeit der Bauteile -eigenes Stützgebäudehaus für Feuerwehr -zusätzliche Feuerentladung -gegenüberliegender Brandschutz
ab 60 m B, Richtlinie 2002: -verpflichtendes Wärmegutachten	60 m
65 m	ab 60 m B, OIB 2.3 / ONR 220004 -ab 19m & 60m bis in Bereich des Rückzugs eine Ausweichstelle verzeichnen
BKL V1 ab 26 m, "Hochhaus" ab 35 m	32 m
BKL V2 max 26 m	22 m
ab 5. OG, Brandabschneide 600m ² BKL 4, OG, Brandabschneide 1200m ²	ab 32 m B, OIB 2.3 / ONR 220002 -1. Stützgebäudehaus Stufe 2 -entworfene Brandschutzkonzepte -Brandschutzbeauftragter -Abschneide Vorkehrung ab 22 m B, OIB 2.3 / ONR 220004 -1. Stützgebäudehaus Stufe 1 -Abschneide Vorkehrung von Brandabschlag -Brandabschneide



Städtebau TU Wien

Wien wächst - Wien wohnt



Wohnen im Hochhaus ist in Wien ein Nischensegment. Und: Hochhäuser bitte nur, wenn diese ausserordentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit beisteuern.

Nüchternheit, Sachlichkeit



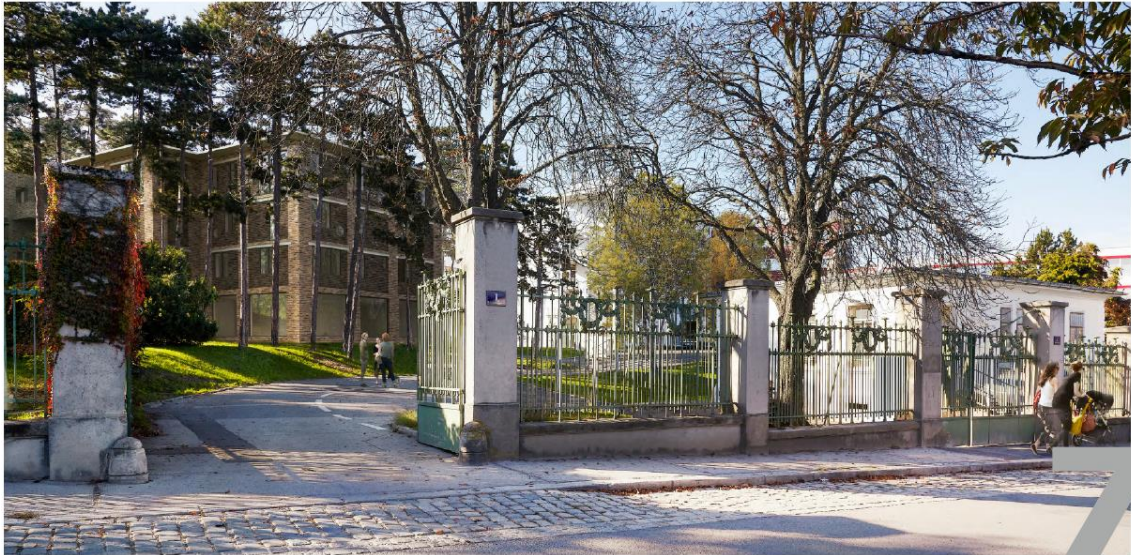
Städtebau TU Wien

OWS Ostareal 2013_14



Städtebau TU Wien

OWS Ostareal 2013_14



"Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Kapital Ostareal"
(Skizze 1 - 1900, G. B. 1911)

LUKAS TOCKNER: WOHNUNGSANGEBOT UND WOHNUNGSNACHFRAGE IN WIEN SEIT DEM FALL DES EISERNEN VORHANGES



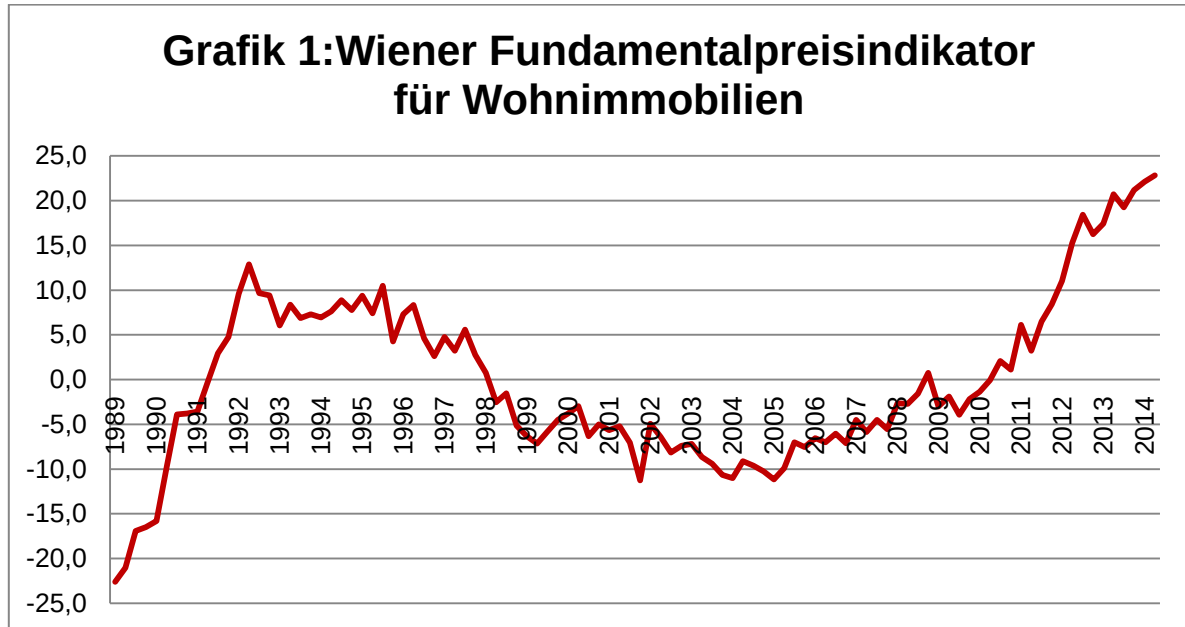
Lukas Tockner ist Mitarbeiter im Team Wohnpolitik in der Abteilung KonsumentInnenpolitik der Arbeiterkammer Wien und Experte für Wohnpolitik

Der Wiener Wohnungsmarkt ist seit Mitte des letzten Jahrzehnts durch einen zunehmenden Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Bauleistung – sowohl insgesamt wie auch im geförderten Segment – konnte mit dem rasanten Zuzug in die Stadt nicht Schritt halten. Die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen im privaten Segment sind daher seit 2005 mehr als doppelt so stark gestiegen wie die verfügbaren Haushaltseinkommen und die allgemeine Teuerung (vgl. Tockner 2012 / Baumgartner 2013). Zudem setzte seit der tiefen Finanz- und Wirtschaftskrise eine starke Umschichtung von liquiden Vermögensbeständen in das sogenannte ‚Betongold‘ ein. Daraus resultierte ein massiver Anstieg der Grundstücks- und Eigentumspreise.

Zu Beginn der 1990er Jahre befand sich der Wiener Wohnungsmarkt ebenfalls in einer angespannten Lage. Auch damals gab es einen ausgeprägten Nachfrageüberhang. Ursächlich dafür war allerdings nicht wie heute das Bevölkerungswachstum, sondern ein hoher Wohnungsverlust in den alten Gründerzeitbeständen.

Die Stadt reagierte auf die damalige Situation mit einer Offensive im geförderten Wohnbau. Damit konnte die angespannte Lage ab Mitte der 1990er Jahre deutlich entschärft werden. Diese Fakten legen nahe, dass auch heute eine Offensive im geförderten Wohnbau ein Gebot der Stunde ist. Allerdings ist die Situation heute objektiv schwieriger als vor zwei Jahrzehnten. Aufgrund des ausgeprägten Bevölkerungswachstums ist neben zusätzlichen Wohnungen nämlich auch zusätzliche Infrastruktur – wie Schulen, Kindergärten, Straßen und öffentliche Verkehrsmittel – erforderlich. Erschwerend kommt hinzu, dass der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt aufgrund des Stabilitätspakts auf irrationale Weise eingeschränkt ist.

In der folgenden Grafik 1 ist die Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt seit 1989 bis zur Gegenwart anhand des Fundamentalpreisindikators für Wohnimmobilien der Österreichischen Nationalbank abgebildet. Ausgehend von einer deutlichen Unterbewertung gegen Ende der 1980er Jahre verschlechtert sich die Lage bis 1992 deutlich. Bis etwa 1995 ist eine Überbewertung von rund zehn Prozent zu beobachten. Ab 1996 beginnt jedoch eine Entspannung, die sich bis 2005 fortsetzt.

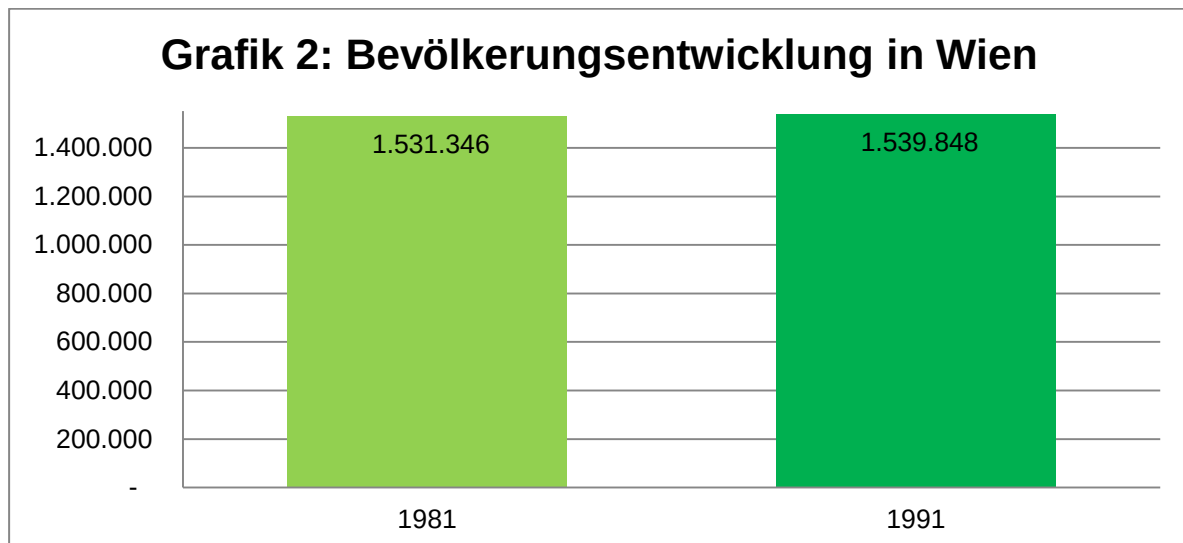


Quelle: Österreichische Nationalbank.

Dieses Jahr markiert aber auch einen Wendepunkt. Es zeigt sich, dass sich ab der Mitte des letzten Jahrzehnts die Lage am Wiener Wohnungsmarkt sukzessive und deutlich zugespitzt hat. Auf den folgenden Seiten werden nun die Ursachen für diese jeweiligen Trends analysiert.

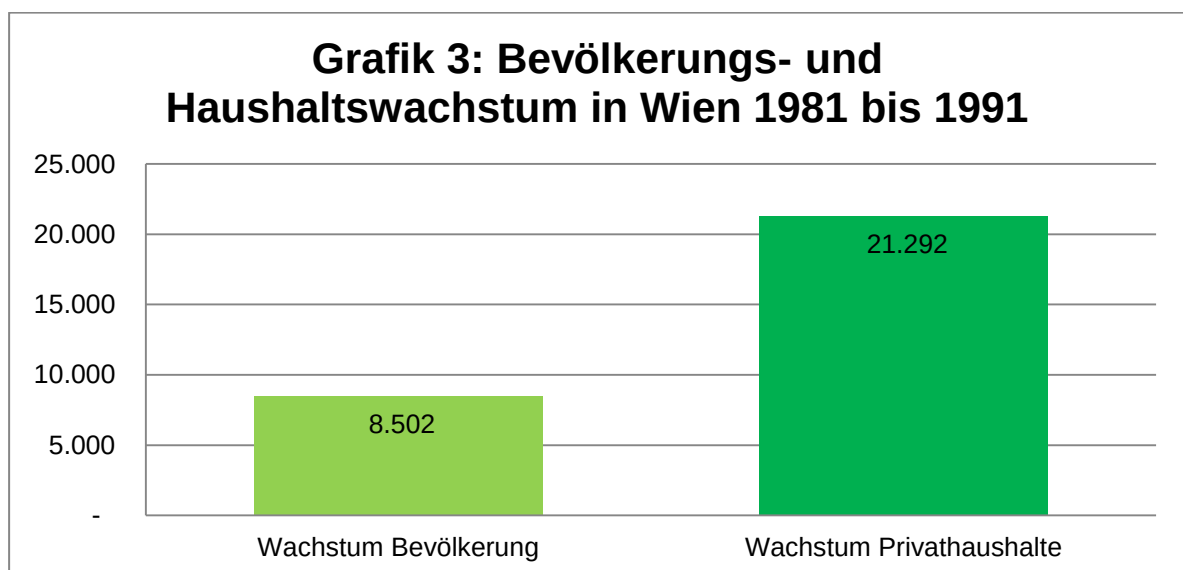
Der wohnwirtschaftliche Zyklus 1989 bis 2005 und seine Ursachen

In den 1980er Jahren war das Bevölkerungswachstum in Wien verhalten, wie die folgende Grafik 2 zeigt.



Quelle: Statistik Austria

Bei beinahe konstanter Bevölkerung war aber doch ein gewisses Haushaltswachstum zu beobachten, wie Grafik 3 verdeutlicht.



Quelle: Statistik Austria

Ursächlich dafür ist der Trend zu Einpersonenhaushalten sowie hohe Scheidungs- bzw. Trennungsraten. In Summe erklärt ein Haushaltswachstum von knapp über 21.000 in Laufe einer Dekade allerdings die stark angespannte Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt zu Beginn der 1990er Jahre nur in geringem Maße.

Die Hauptursache für diese Zuspitzung ist auf der Angebotsseite zu finden. Aus Tabelle 1 ergibt sich der Wohnungsverlust in den Wiener Gründerzeitgebäuden im Lauf der 1980er Jahre.

Tabelle 1: Wohnungsbestand in Wiener Gründerzeitgebäuden 1991			
Vor 1919 errichtet		Korrektur aus Bestand 1919 bis 1980	Tatsächlicher Wohnungs- verlust
1981	385.967		
1991	321.750		
Differenz	-64.217	16.200	-48.017
Quelle: Häuser- und Wohnungszählung 1991, Österreichisches Statistisches Zentralamt.			

Aufgrund der starken Zusammenlegungs- und Sanierungsaktivitäten insbesondere bei kleinen Substandardwohnungen im Altbaubestand, ergibt sich über die Dekade betrachtet ein Wohnungsverlust von über 48.000.¹² Das bedeutet, dass in Wien im Lauf der 1980er Jahre beinahe das gesamte damalige bewohnte Innsbruck verschwunden ist.¹³ Dieser als massiv zu bezeichnender Wohnungsverlust brachte natürlich Druck in den Wiener Wohnungsmarkt.

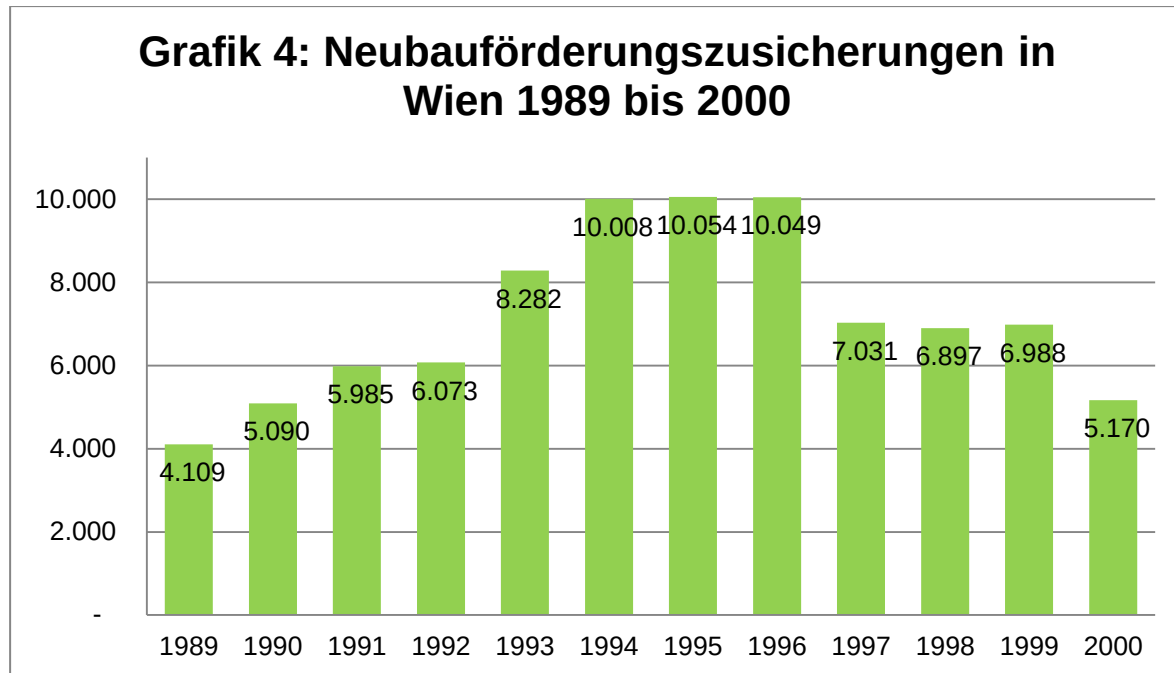
Es gibt zwei weitere Faktoren, welche zu der angespannten Situation zu Beginn der 1990er Jahre beigetragen haben, die aber de facto nicht quantifizierbar sind. Erstens gab es durch den Fall des Eisernen Vorhangs markante geopolitische und wirtschaftliche Verschiebungen. Wien rückte dadurch vom Rand des alten in die Mitte eines neuen Europas.

Zweitens gab es im Rahmen der geplanten Weltausstellung in Wien auch eine Welle der Immobilienspekulation.

Wie hat die Stadt damals auf diese angespannte Situation reagiert? Wie Grafik 4 zeigt, bestand die Antwort in einer groß angelegten geförderten Wohnbauoffensive.

¹² Das ursprüngliche Ergebnis eines Wohnungsverlustes von über 64.000 ist aufgrund unterschiedlicher Zuzählung von Gebäuden ohne Angabe des Baujahres in den Gebäude- und Wohnungszählungen 1981 und 1991 noch um 16.200 Wohnungen zu korrigieren.

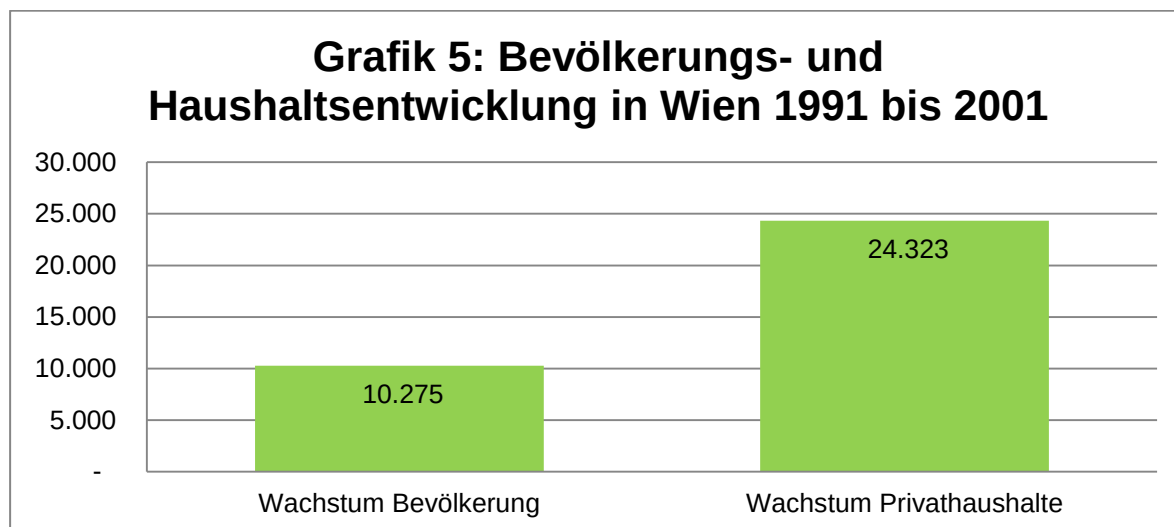
¹³ In Innsbruck gab es 1991 etwa 49.000 Hauptwohnsitze.



Quelle: Jahresberichte zur Wohnbauförderung der MA 50 an das Bundesministerium für Finanzen.

Zwischen 1992 und 1994 wurden die Neubausicherungen von rund 6.100 auf über 10.000 Wohnungen erhöht und blieben bis 1996 auf diesem bemerkenswerten Niveau. Zwischen 1997 und 1999 sollte die Förderoffensive mit jeweils rund 7.000 zugesicherten Wohnungen ihren Ausklang finden.

Relativ zu der markanten Angebotsausweitung verhielt sich das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum im Wien der 1990er Jahre wie auch in der vorangehenden Dekade recht verhalten.



Quelle: Statistik Austria.

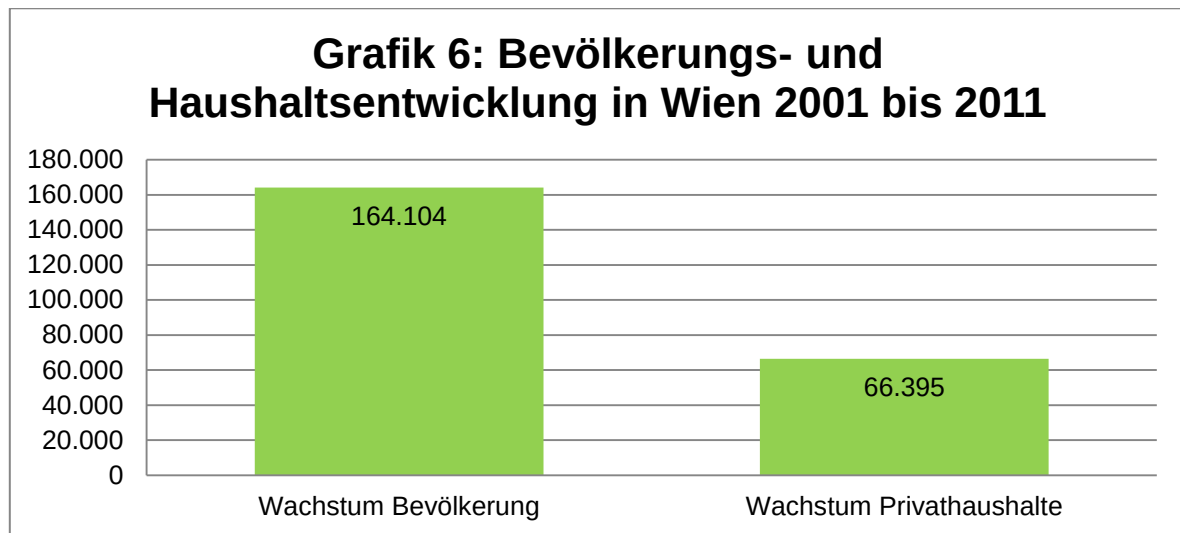
Einem beinahe vernachlässigbaren Bevölkerungswachstum von rund 10.000 Personen stand wiederum ein etwas stärkeres Haushaltswachstum von rund 24.000 gegenüber, das abermals auf den bereits erwähnten gesellschaftlichen Trends (mehr Singlehaushalte und Scheidungen) fußte.

Angesichts dieser Tatsachen musste die geförderte Wohnbauoffensive der Stadt eine deutliche Wirkung entfalten. In der obigen Grafik 1 zeigt sich, dass der Druck im Wiener Wohnungsmarkt ab 1996 sukzessive abgenommen hat. Ab dem Jahr 2000 stellte sich die Situation für Wohnungssuchende deutlich besser dar.

Der wohnwirtschaftliche Zyklus ab 2005

Ab der Jahrtausendwende hat eine Entwicklung eingesetzt, die heute in aller Munde ist: Wien begann stark zu wachsen.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass die Wiener Bevölkerung zwischen den letzten beiden Volkszählungen um über 164.000 Personen zunahm. Damit ist Wien in zehn Jahren um mehr als einmal Salzburg – die viertgrößte Stadt Österreichs – gewachsen. Die Steigerung der Privathaushaltszahl war korrespondierend mit rund 66.400 ebenfalls äußerst ausgeprägt.

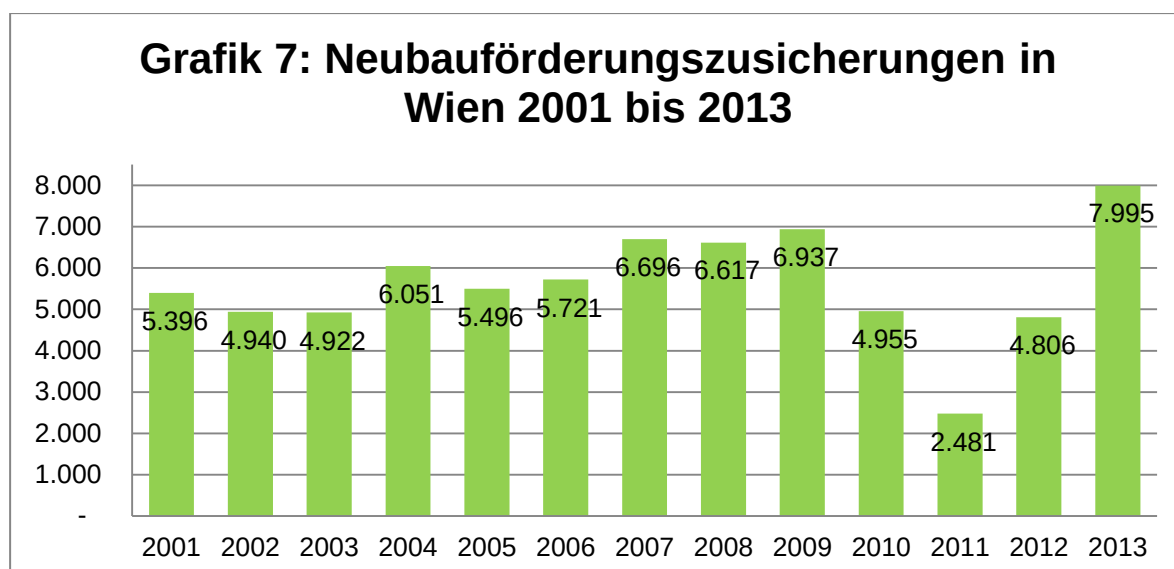


Quelle: Statistik Austria

Anhand des Verlaufes des Wiener Immobilienpreisindikators der Österreichischen Nationalbank zeigt sich, dass dieses starke Bevölkerungswachstum zu Beginn des neuen Jahrtausends noch keine Preiseffekte zeitigte. Grund dafür ist, dass aufgrund der Wohnbauoffensive um das Jahr 2000 gewisse Reservekapazitäten vorhanden waren. Diese waren aber ab 2005 soweit dezimiert, dass ab diesem Zeitpunkt ein überproportionaler Preisanstieg einsetzen sollte (vgl. oben). Der entstehende Nachfrageüberhang konnte insbesondere auch aufgrund des im Mietrechtsgesetz unzureichend geregelten Richtwertsystems für Altbauwohnungen voll auf die Mieten im privaten Segment durchschlagen.

Zudem setzte ab 2008 im Zuge der tiefen Finanz- und Wirtschaftskrise ein Hype nach dem Motto „Grundbuch statt Sparbuch“ ein. Wohlhabende und Vermögende begannen, ihre liquiden Vermögenswerte in großem Maße in Immobilien umzuschichten. Das führte zu markanten Preissprüngen bei Grundstücken und Eigentumswohnungen.

Das Wohnungsangebot – sowohl gefördert wie auch insgesamt – konnte mit diesen Entwicklungen nicht Schritt halten. In Grafik 7 sind die Wohnbauförderungszusicherungen der Stadt Wien seit dem Jahr 2001 abgebildet.



Quelle: Jahresberichte zur Wohnbauförderung der MA 50 an das Bundesministerium für Finanzen.

Zwar gab es ab 2007 eine gewisse Erhöhung relativ zu den Vorjahren. Im Zuge der auf die Finanz- und Wirtschaftskrise folgenden Budgetkonsolidierung waren aber deutliche Einbrüche der Neubauförderungszusicherungen zu verzeichnen. Das ist insbesondere deshalb kritisch, weil in den letzten Jahren der Bevölkerungszuwachs noch einmal stark zugenommen hat.

In Summe konnte für die wachsende Nachfrage kein ausreichendes Angebot bereitgestellt werden, womit die zentrale Ursache für die seit beinahe einem Jahrzehnt anhaltenden Preissteigerungen identifiziert ist.

Im Jahr 2013 wurden dem gegenüber beinahe 8.000 geförderte Wohnungen zugesichert. Seitens der für Wohnbauförderung zuständigen Magistratsabteilung 50 wurde dem Autor dieser Zeilen mitgeteilt, dass 2014 rund 9.000 Neubausicherungen erreicht werden. Im nächsten Abschnitt wird auf Basis von aktuellen Bevölkerungsprognosen gezeigt, dass es die Herausforderung der nahen Zukunft ist, ein derartiges Sicherungsniveau mittelfristig zu halten.

Wie weiter? Bevölkerungsprognosen und Neubaubedarf für Wien bis 2024

Laut aktueller Bevölkerungsprognose der Statistik Austria, die ihren Ausgangspunkt in der letzten Registerzählung 2011 nimmt, wird Wien im Jahr 2021 um rund 155.000 EinwohnerInnen mehr haben. Damit einher geht ein geschätzter Haushaltszuwachs von rund 69.000. In Tabelle 2 ist dargestellt, welcher Wohnungsbedarf sich daraus summa summarum ergibt.

Tabelle 2: Wohnungsbedarf pro Jahr bis 2021 nach Statistik Austria Prognose			
Nachfrage		Angebot	
Haushaltszuwachs	6.900	Frei finanziert	2.300
Wohnungsverlust	2.700	Gefördert	8.000
Zweitwohnsitze	700		
Summe	10.300		10.300
Quelle: Statistik Austria, Stadtentwicklung Wien, Eigene Berechnungen.			

Zusätzlich zum Haushaltszuwachs ist ein weiterer Neubaubedarf aufgrund von Wohnungsverlusten im Bestand und einer gewissen Nachfrage nach Zweitwohnsitzen zu veranschlagen. In Summe ergibt sich ein Bedarf von rund 10.300 Wohnungen pro Jahr. Wenn durchschnittlich 2.300 Wohnungen dieses Bedarfs von gewerblichen Bauträgern frei finanziert bereitgestellt werden, erfordert dies eine geförderte Neubauleistung von 8.000 Wohnungen pro Jahr.

Seit dem Sommer dieses Jahres liegt auch eine eigene Bevölkerungsprognose der Stadt Wien vor, welche von der Magistratsabteilung 23 erstellt wurde. Darin werden die Ergebnisse der Statistik Austria nach oben revidiert. Die MA 23 prognostiziert zwischen 2014 und 2024 einen Bevölkerungszuwachs von rund 178.000 Personen. Auf Basis der Prognosen seitens der Statistik Austria würde dies zu einem Haushaltszuwachs von rund 79.000 führen.

In Tabelle 3 ist wiederum der daraus resultierende Neubaubedarf beziffert.

Tabelle 3: Wohnungsbedarf pro Jahr bis 2024 nach MA 23 Prognose			
Nachfrage		Angebot	
Haushaltszuwachs	7.900	Frei finanziert	2.550
Wohnungsverlust	2.700	Gefördert	8.850
Zweitwohnsitze	800		
Summe	11.400		11.400
Quelle: MA 23, Stadtentwicklung Wien, Eigene Berechnungen.			

Durch den höheren Haushaltszuwachs und einem geringfügig angepassten Bedarf an Zweitwohnsitzen ergibt sich in Summe die Zahl von 11.400 Wohnungen jährlich. Wenn der gewerbliche, frei finanzierte Neubau auf diese höhere Nachfrage in gewissem Ausmaß reagiert, verbleibt ein jährlicher Bedarf von rund 8.900 geförderten Wohnungen pro Jahr.

Die Arbeiterkammer Wien richtet daher folgende Forderung an die Stadt: Es bedarf in der nächsten Dekade einer geförderten Neubauleistung von mindestens 8.000 Wohnungen pro Jahr.

Vor dem Hintergrund des historischen Niedrigzinsniveaus ist eine derartige Wohnbauoffensive inklusive einer dazugehörigen Infrastrukturoffensive wirtschaftlich darstellbar. Es bedarf jedoch einer Finanzierungs konstruktion, welche mit den irrationalen Vorgaben des Stabilitätspaktes vereinbar ist und die es ermöglicht, das billige Geld für die dringend benötigten leistbaren Wohnungen flüssig zu machen.

LITERATURVERZEICHNIS

Baumgartner, Josef (2013), „Die Mietpreisentwicklung in Österreich“, *WIFO Monatsberichte* 7/2013, S. 559 – 577.

Magistratsabteilung 23 (2014), „Wien wächst... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken“, *Statistik Journal Wien* 1/2014.

Österreichisches Statistisches Zentralamt (1993), „Häuser- und Wohnungszählung 1991: Hauptergebnisse Österreich“, *Beiträge zur österreichischen Statistik*, Wien.

Schneider, Martin (2014), „Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich“, *Österreichische Nationalbank*, Wien.

Tockner, Lukas (2012), „Mietensteigerungen in Österreich und Wien“, *Studie der AK Wien*, Wien.

DATENVERZEICHNIS

Grafik 1: Die aktualisierten Daten zum Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien wurden freundlicherweise von Dr. Martin Schneider von der Österreichischen Nationalbank bereitgestellt.

Grafiken 2, 3, 5 & 6: Die Daten zur historischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Wiens stammen aus den jeweiligen Volkszählungen der Statistik Austria, beziehungsweise jene für 2011 aus der Registerzählung 2011, welche die bisherigen Volkszählungen abgelöst hat. Diese Zahlen sind auf der Homepage der Statistik Austria frei zugänglich.

Tabelle 2: Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Wien bis 2021 stammt ebenfalls von der Statistik Austria. Auf deren Homepage ist sie über das Tool „Stat-Cube“ verfügbar.

Tabelle 2 & 3: Die Zahlen zum durchschnittlichen Wohnungsverlust in Wien stammen von der Magistratsabteilung 18 und sind auf der Homepage eben dieser publiziert.

MICHAEL ROTH: BEITRÄGE DER RAUMORDNUNG ZUR UNTERSTÜTZUNG „LEISTBAREN WOHNENS“



Michael Roth ist Mitarbeiter in der Abteilung für Raumordnung und Regionalpolitik im Bundeskanzleramt

Die ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ nahm im September 2013 ihre Arbeit auf und widmete sich vor dem Hintergrund des Preisanstieges auf dem Wohnungsmarkt der Frage, welche Beiträge die Raumordnung und Raumplanung zu einer Senkung der Wohnkosten leisten könnte. Dabei wurde, unter Berücksichtigung des Gesamtrahmens, der Fokus auf die Möglichkeiten zur Steigerung der Wirksamkeit der in der Raumordnung zur Verfügung stehenden Instrumente gelegt.

Diese Instrumente – wie z. B. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung, Vertragsraumordnung, Sonderwidmungen etc. – wurden im Rahmen der ÖROK bereits in mehreren, aber doch länger zurückliegenden Publikationen diskutiert und beleuchtet (siehe z. B. „Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich“, Wien 1995). Vor dem Hintergrund der Verschärfung der Preisentwicklung sowie auch im Sinne der im Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 („ÖREK 2011“) zur Umsetzung vereinbarten Handlungsfelder „Wachstum qualitätsorientiert bewältigen“ und „Flächensparen und Flächenmanagement implementieren“ wurde im Rahmen der ÖREK-Partnerschaft eine Aktualisierung und vertiefende Betrachtung vereinbart. In der vorliegenden Publikation können die gesammelten Ergebnisse dieser Bearbeitung nachgelesen werden.

Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft „Beiträge der Raumordnung zum leistbaren Wohnen“

Dieser Teil enthält die relevantesten Empfehlungen aus Sicht der Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft. Die Empfehlungen bringen die aus den Arbeiten zusammengefassten Vorschläge zur Verbesserung und Erhöhung der Wirksamkeit der wichtigsten Instrumente auf den Punkt, die den Maßnahmenträgern auf Bundes- und Landesseite besonders zur Umsetzung empfohlen werden:

- Empfehlung 1 – Raumordnungsziele: Leistbares Wohnen soll verstärkt als Ziel im Raumordnungsrecht verankert werden.

- Empfehlung 2 – Überörtliche Raumplanung: Leistbares Wohnen soll verstärkt als überörtliches Planungsthema wahrgenommen werden.
- Empfehlung 3a – Widmungen für den förderbaren Wohnbau: Das Raumordnungsrecht soll um Widmungen (Sonderwidmungen oder Vorbehaltsflächen) für förderbaren Wohnbau ergänzt werden.
- Empfehlung 3b – Erfahrungsaustausch: Die Erfahrungen der jeweiligen Länder in der praktischen Anwendung von Widmungen für den förderbaren Wohnbau sollen verstärkt ausgetauscht werden.
- Empfehlung 3c – Widmungskriterien: Für die Ausweisung von (Sonder-)Widmungen oder Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau sollen spezifische raumordnungsfachliche Widmungskriterien festgelegt werden.
- Empfehlung 4 – Dichtebestimmungen: Zur Unterstützung des leistbaren Wohnens sollen insbesondere in örtlichen Planungsinstrumenten angemessene Dichten verfolgt werden.
- Empfehlung 5 – Vertragsraumordnung und geförderter Wohnbau: In den Raumordnungsgesetzen soll der Anwendungsbereich der Vertragsraumordnung auf die Bereitstellung bzw. Überlassung von Flächen für den förderbaren Wohnbau geprüft bzw. ausgedehnt werden.
- Empfehlung 6a – Baulandmobilisierung: Der Hortung von für den förderbaren Wohnbau geeigneten Liegenschaften soll durch baulandmobilisierende Maßnahmen entgegengewirkt werden.
- Empfehlung 6b – Befristete Baulandwidmungen: Die Raumordnungsgesetze sollen die Möglichkeit einer zeitlichen Befristung für Baulandwidmungen vorsehen.
- Empfehlung 6c – Infrastrukturbeiträge für unbebautes Bauland: Den Gemeinden soll durch entsprechende raumordnungsrechtliche Regelungen die Möglichkeit gegeben werden, für unbebautes Bauland künftig Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge einzuheben.
- Empfehlung 6d – Baulandumlegungen: In allen Bundesländern sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für Baulandumlegungen geschaffen werden.
- Empfehlung 6e – Bodengesellschaften oder -fonds: Leistbares Wohnen bzw. die aktive Bodenpolitik soll durch Bodengesellschaften oder -fonds unterstützt werden.
- Empfehlung 7 – Kompetenzrechtlicher Rahmen: Die kompetenzrechtlichen Rahmenbedingungen in den Bereichen Volkswohnungswesen und Zivilrecht sollen für den planerischen Umgang mit leistbarem Wohnen geprüft und angepasst werden.
- Empfehlung 8 – Wohnbauförderung: Die Koordination und Kooperation von Raumordnung und Wohnbauförderung soll weiter gestärkt werden.
- Empfehlung 9 – steuerliche Anreizsysteme: Bei der Ausgestaltung steuerlicher Anreizsysteme sind Auswirkungen auf Bodenmobilisierung und Grundpreisentwicklung systematisch zu berücksichtigen.

Positionspapier „Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht“

Um von einer aktuellen Ausgangsbasis starten zu können, wurde Ao. Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier (Technische Universität Wien) mit der Erstellung eines „Positionspapiers“ beauftragt.

Das Positionspapier enthält einen kompakten Überblick zum Thema „Umgang mit förderbaren Wohnbau im österreichischen Planungsrecht“ und geht dabei insbesondere auf jene Instrumente der Raumordnung ein, die förderbaren Wohnbau bzw. die Zurverfügungstellung oder Sicherung von Flächen für den förderbaren Wohnbau unterstützen.

Der rechtliche Rahmen wird in seiner aktuellen Situation dargestellt, die Instrumente werden hinsichtlich ihrer Wirksamkeit durchleuchtet sowie offene Fragen aufgezeigt und Empfehlungen zur Erhöhung der Wirksamkeit bzw. zur Beseitigung von Hemmnissen gegeben. Damit zeigt das Positionspapier auch Ansatzpunkte für weitere Tätigkeiten der zuständigen Maßnahmenträger auf Bundes- bzw. Landesseite auf. Die folgenden Themen werden dabei bearbeitet:

- Kompetenzrechtliche Einordnung zum kompetenzrechtlichen Tatbestand „Wohnen“ und „Raumordnung“; Begriffsdefinitionen und -differenzierungen („Wohnen“, „förderbarer Wohnbau“, „leistbarer Wohnbau“);
- Allgemeine raumordnungsrechtliche Regelungssystematik (Aufgaben der Raumordnung, Raumordnung und Wohnen,...);
- Planungssystematischer Umgang mit Wohnnutzungen sowie mit förderbarem Wohnbau;
- Raumordnungsrechtliche Ziele und Instrumente (überörtliche Raumplanung, Sonderwidmungen, Dichtebestimmungen,...);
- Vertragsraumordnung (rechtliche Rahmenbedingungen, Einbettung im System der Raumordnung);
- Maßnahmen der Baulandmobilisierung (befristete Baulandwidmungen, Baulandumlegung,...);
- Bodenbeschaffung;
- Empfehlungen aus Sicht des Gutachters.

Gutachten „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“

Bereits in der Vorbereitungsphase für die Arbeiten der ÖREK-Partnerschaft wurde vereinbart, abhängig von den Befunden des Positionspapiers, eine Vertiefung hinsichtlich landesgesetzlich relevanter Materien vorzunehmen.

Aufgrund der großen Bedeutung des Instruments der Vertragsraumordnung für die Mobilisierung von Bauland (und damit auch der Zurverfügungstellung von Flächen für den förderbaren Wohnbau), aber der teilweise massiven rechtlichen Bedenken, die bei der Anwendung dieses Instruments bestehen, entschieden die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft, ein „Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ bei o. Univ.-Prof. Dr. Walter Berka und Univ.-Prof. Dr. Andreas Kletečka (beide Universität Salzburg) zu beauftragen.

Dieses Gutachten leuchtet den rechtlichen Rahmen sowie die Ausgestaltungsmöglichkeiten und Modelle dieses Instruments vertiefend aus und geht dabei auf offene Fragen ein (z. B. Thema „obligatorische Vertragsraumordnung“, Vertragsraumordnung und zivilrechtliche Aspekte, ...).

Die verfassungsrechtlichen Aspekte bearbeitete o. Univ.-Prof. Dr. Walter Berka, die zivilrechtliche Perspektive brachte Univ.-Prof. Dr. Andreas Kletečka ein.

Als Ergebnis führen die Gutachter Schlussfolgerungen an, die gerade hinsichtlich lange geäußerter Bedenken zu sehr klaren Einschätzungen kommen und damit insbesondere die Landesgesetzgeber bei der rechtskonformen Ausgestaltung dieses Instruments unterstützen.

Raumordnungsverträgen wird dabei in der Praxis eine wesentliche Bedeutung attestiert und in ihnen ein geeignetes Mittel gesehen, das einen Beitrag zur Mobilisierung von Bauland leistet. Als eine der Kernaussagen kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass es nach geltendem Recht ausreichende gesetzliche Grundlagen für eine privatrechtlich ausgestaltete Vertragsraumordnung gibt, wobei natürlich beim Abschluss der Raumordnungsverträge die einschlägigen Grundrechte entsprechend zu beachten sind (v. a. Gleichheitsgrundsatz und Eigentumsgarantie).

Im Gutachten wird auch erörtert und dargestellt, welche Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz und Zielgerichtetheit des Instruments der Vertragsraumordnung – vor allem im Zusammenhang mit einer Mobilisierung von Bauland mit der Zielrichtung „leistbares Wohnen“ – angewendet werden könnten. Eine stärkere Verknüpfung zwischen den Widmungsentscheidungen und dem Abschluss von Raumordnungsverträgen wird als möglicher Ansatz genannt und die entsprechenden Anforderungen an eine korrekte Ausgestaltung festgehalten.

Darüber hinaus wird die Frage erörtert und abgewogen, ob das Instrument der Vertragsraumordnung auch in Form öffentlich-rechtlicher Verträge realisiert werden könnte. Die Gutachter kommen auch hier zu dem Schluss, dass dies grundsätzlich möglich sei, gehen aber auf die Für und Wider dieser Fragestellung ausführlich ein.

Ein eigenes Kapitel widmet sich verfassungsrechtlichen Fragen der Vertragsraumordnung: Da sich dies auf die am häufigsten genannte Frage in Bezug auf das Instrument der Vertragsraumordnung bezieht, wird auf die verfassungsrechtlichen Unsicherheiten in Bezug auf eine stärkere Verpflichtung der Gemeinden zum Hinwirken auf den Abschluss privatrechtlicher Verträge und ihre Verknüpfung mit Planungsentscheidungen vertiefend bearbeitet (Bezug: Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes zur Salzburger Vertragsraumordnung 1999). Die Gutachter gelangen hier zur Ansicht, dass dieses Erkenntnis einer Ausgestaltung der Vertragsraumordnung mit stärkerem Verpflichtungscharakter nicht entgegensteht, führen aber die aus ihrer Sicht dafür unumgänglich zu beachtenden Punkte an (Vertrag ist nur ein tatbestandliches Element unter anderen, die eine sachgerechte Planungsentscheidung determinieren).

Abschließend wird im Gutachten noch darauf hingewiesen, dass der Schaffung von ausreichend leistbarem Wohnraum nicht mit dem Instrument der Vertragsraumordnung alleine begegnet werden kann, und auch andere Instrumente entsprechend anzuwenden sind.

CHRISTIAN PICHLER: THEMENBEREICH FLÄCHENPOLITIK



Christian Pichler ist Mitarbeiter der Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien und Experte für Raumplanung

Wien wohnt / Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Raumordnung und Baurecht

Gemäß den Bevölkerungsprognosen wird Wien in den nächsten zwei Jahrzehnten deutlich – von derzeit 1,7 Mio. auf über 2 Mio. EinwohnerInnen – anwachsen. Bis zu 85.000 Haushalte werden deshalb in den nächsten zehn Jahren in Wien eine Wohnung suchen. Um die Dimension dieser Größenordnung greifbarer zu machen bietet sich der Vergleich mit bestehenden städtischen Strukturen an.



Bevölkerungsprognose - Bedarfsdeckung

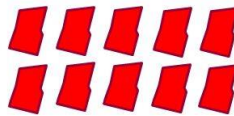
Bis zu 85.000 Haushalte werden in den nächsten zehn Jahren in Wien eine Wohnung suchen.



Beispiel Bestand 6. Bezirk Mariahilf

145 ha
30.000 EW
15.900 Hauptwohnsitz-Wohnungen
29.400 Erwerbstätige/Arbeitsort

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stadt Wien
Realnutzungs kartierung 2009, Wien 3420, Wohnungsmarktbericht



Beispiel Entwicklung Seestadt Aspern

240 ha
20.000 EW
8.500 Wohnungen
20.000 Arbeitsplätze

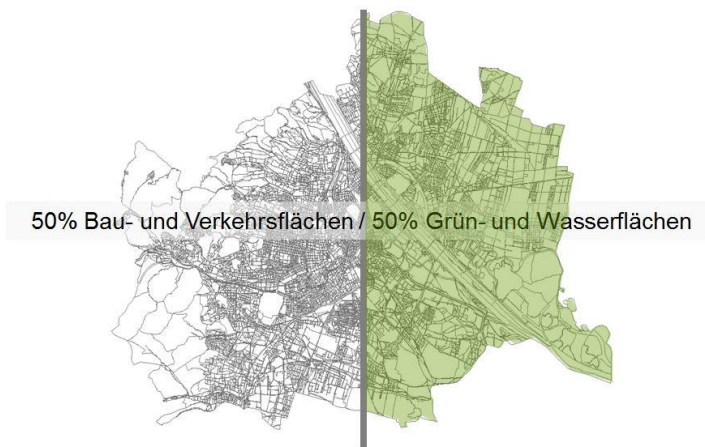


wien.arbeiterkammer.at

Verschärfend kommt hinzu, dass sich das Wiener Stadtgebiet mit seinen 41.500ha nicht zuletzt historisch bedingt durch eine ausgewogene Nutzungsverteilung auszeichnet. Rund

14.500ha Bauflächen sowie knapp 6.000 ha Verkehrsflächen stehen rund 21.000ha Grün- und Wasserflächen gegenüber. Das heißt unter den derzeitigen Rahmenbedingungen stehen 50% potentiellen Bau- und Verkehrsflächen 50% nichtbebaubares Stadtgebiet gegenüber. Bekenntnisse der Stadt zur Beibehaltung dieser ausgewogenen Nutzungsverteilung, die nicht zuletzt auch die Grundlage für die hohe Lebensqualität in Wien darstellt, machen eines deutlich: die städtischen Reaktionsmöglichkeiten sind eingeschränkt, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Hälfte des Wiener Stadtgebiets beschränkt und sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet verteilt.

Baulandpotential



Quelle: MA18, MA41, Stadtgebiet nach Nutzungsart und Gemeindebezirk 2012



Was waren die Trends der Entwicklung der letzten Jahre?

Im Bereich der Stadtentwicklung wurden seit den Neunzigerjahren seitens der Stadt verstärkt Umwidmungspotentiale großer zusammenhängender Flächen genutzt. Vergleichbar mit anderen europäischen Großstädten eröffneten sich auch in Wien durch wirtschaftliche und verkehrliche Änderung der Rahmenbedingungen neue Entwicklungspotentiale. Große ehemals betrieblich oder infrastrukturell genutzte Bereiche und damit in Verbindung stehende Logistik-, Lager- und Manipulationsflächen konnten so seit den Neunzigerjahren neu definiert und einer Verwertung und Nutzung zugeführt werden.

Es ist deshalb zu erwarten, dass sich Flächenpotentiale zunehmend in Richtung kleinteiliger Entwicklungsflächen verschieben werden. Verschärfend kommt hinzu, dass wichtige Potentialflächen, wie zB das Entwicklungsgebiet Rothneusiedl, aufgrund mangelnder Baulandverfügbarkeit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus haben Preissteigerungen am Wiener Boden- und Immobilienmarkt, die nicht zuletzt auch durch Finanzmarktkrise und wachsende Immobilienveranlagungen getragen wurden, dazu geführt, dass geförderter Wohnbau in bestimmten Stadtgebieten, insbesondere in zentralen Lagen, nur sehr schwer bzw. gar nicht mehr realisierbar ist. Die Folge sind Projektentwicklungen zunehmend auch in B-Lagen, die aufgrund ihrer Lagecha-

rakteristik (z.B. Lärmemissionen) besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen.

Widerstände von Anrainern und Bürgerinitiativen gegen Projektentwicklungen ergänzen die Herausforderungen mit denen die bauliche Weiterentwicklung der Stadt konfrontiert ist.

Handlungsfelder

Die sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bedingt die Schaffung und Vorsorge von bebaubaren Flächen - die Neudefinition von städtischen Entwicklungsgebieten-, stellt aber auch verstärkte Anforderungen an die Baulandmobilisierung und erfordert Reaktionen auch im baulichen Bestand.

Zur Abdeckung der Nachfrage muss neben der Stadterweiterung auf dem freien Feld die Adaptierung und Ergänzung der bestehenden Stadt einen immer wichtigeren Anteil abdecken. Künftig wird es notwendig sein unter dem Schlagwort innere Stadtentwicklung und Verdichtung vermehrt Potentiale in bestehenden Stadtgebieten zu definieren und nutzbar zu machen.

Dies bietet darüber hinaus die Möglichkeit bestehende, bereits ausfinanzierte Infrastrukturangebote in gut versorgten Gebieten zu nutzen und damit eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten. Bzw. können durch punktuelle Infrastrukturmaßnahmen für neue Entwicklungsprojekte in derzeit, mangels geringer Nachfrage, schlechter versorgten Gebieten auch für bestehende Nutzergruppen Verbesserungen erreicht werden.

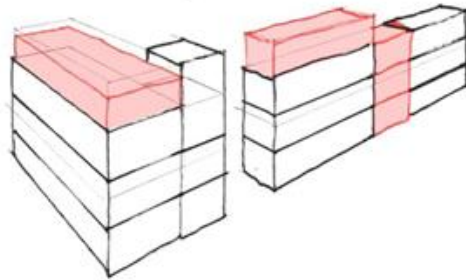
Seien es kleinere Baulücken, mit untergeordneten Nutzungen versehene Gunstlagen oder Verdichtungs- und Ergänzungspotentiale in bestehenden Baustrukturen. Verschiedene Stadtgebietstypen eröffnen dabei unterschiedliche Reaktions- und Handlungsmöglichkeiten.

Nachverdichtung



Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung Dachgeschoßausbau, Baulücke

Nutzung der Festsetzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung



Potential innerhalb der gründerzeitlichen Strukturen



Die Vorteile für eine Entwicklung im Bestand, die sogenannte Nachverdichtung, liegen zumindest aus Sicht der Öffentlichkeit klar auf der Hand.

Eine bauliche Weiterentwicklung schont Ressourcen, insbesondere Bodenfläche. Daneben können bestehende Infrastrukturen wie z.B. der öffentliche Verkehr oder die bestehende soziale Infrastruktur mitgenutzt, bzw. ergänzt werden. Schließlich wird durch Nachverdichtung Wohnraumschaffung auch in innerstädtischen Lagen ermöglicht.

Für eine bauliche Verdichtung bestehen allerdings auch Probleme und Herausforderungen. So gelten Regelungen (insbesondere in der Bauordnung) für die gesamte Stadt unabhängig von Bestandsqualität und Dichte. Verschiedene Stadtgebietstypen eignen sich unterschiedlich gut für eine bauliche Verdichtung. Bei der Projektrealisierung stellt sich insbesondere die Frage wie Interessen der BestandsbewohnerInnen berücksichtigt werden können bzw. wie bestehende Qualitäten erhalten werden können. Dachgeschoßausbau und Baulückenverbauung bedeuten im Normalfall keine Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit. Dem Ziel der Wohnraumschaffung im leistbaren, geförderten Wohnbau kann damit nur eingeschränkt entsprochen werden.

Nachverdichtung, bauliche Ergänzung durch Widmungsänderung

Als weitere Möglichkeit für eine bauliche Verdichtung in bestehenden Strukturen bietet sich die bauliche Ergänzung durch Änderung der rechtlichen Vorgaben (Widmungsänderung) an.

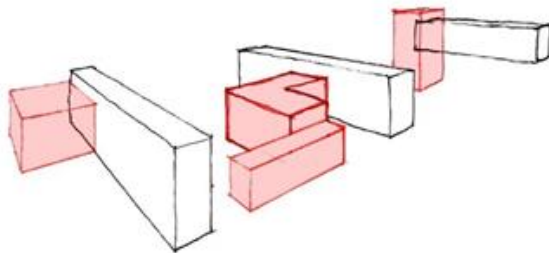
So sind etwa in den Gründerzeitvierteln mit überwiegend dichter Verbauung und eingeschränkter Grünversorgung andere Entwicklungspotentiale und -möglichkeiten vorstellbar als in Wohngebieten die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind.

Aufgrund ihrer Baustruktur erscheinen für die Gründerzeit vor allem Entwicklungen sinnvoll die einerseits die Qualität der bestehenden Innenhöfe verbessern und durch maßvolle Ergänzung und Aufstockungen neue Potentiale nutzen. Bauten der 50er und 60er Jahre - wie z.B. scheibenförmige Wohnbebauungen mit viel Abstandsgrün - bieten das Potential zu baulichen Ergänzung und Verdichtungen bei gleichzeitiger Optimierung und Nutzbarmachung der Freiraumqualitäten.



Entwicklung im Bestand, Nachverdichtung bauliche Ergänzung durch Widmungsänderung

Strukturveränderungen und Ergänzungen des Bestandes



Potential bei baulichen Strukturen zB der 50er und 60er Jahre
Hochhausbebauungen mit Abstandsgrün, bestehende Sanierungserfordernisse



Ressourcenschonung, Nutzung bestehender Infrastrukturen und Wohnraumschaffung in guten Lagen sind wichtige Vorteile die eine Ergänzung der baulichen Strukturen ermöglicht. Daneben können die Handlungsfähigkeit durch Ergänzung von stadteigenen Objekten und die mögliche punktgenaue Reaktion auf örtliche Erfordernisse wichtige Gründe für eine Verdichtung darstellen. Gerade im Bereich der Bauten der 50er und 60er Jahre, mit Sanierungserfordernis, bietet sich darüber hinaus die Möglichkeit einer strukturellen Weiterentwicklung. Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit sind damit nicht ausgeschlossen.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der BestandsbewohnerInnen macht allerdings eines deutlich. Projekte dieser Art bedürfen eines aufwendigen Entwicklungs- und Umsetzungs-konzeptes und können idealerweise nur mit den BewohnerInnen realisiert werden.

Neuwidmung, Umwidmung

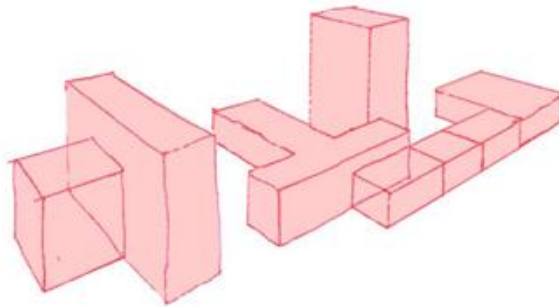
Die dritte Säule städtischer Entwicklung bildet die Stadtentwicklung und -erweiterung auf bestandsfreien Flächen. Als Hauptmotor konnten mit ihr seit den Neunzigerjahren wichtige stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen realisiert werden.

Viele der großen zusammenhängenden städtischen Flächen mit Entwicklungspotential wurden in den letzten Jahren allerdings bereits umgewidmet und befinden sich zum Teil bereits in Realisierung und Entwicklung. Obwohl Teilflächen noch zur Disposition stehen befinden sich große Teile bereits in Bau bzw. wurden bereits realisiert.



Neuwidmung Umwidmung

Stadtentwicklung und -erweiterung



Neuentwicklung auf bestandsfreien Flächen



Die Vorteile einer Entwicklung auf bestandsfreien Flächen, wie z.B. die Projektgröße und Dimension sowie die weitgehende Reaktionsfreiheit, sind offensichtlich. Auf bestandsfreien Flächen sind auch punktgenaue Reaktionen auf örtliche Erfordernisse möglich bzw. lassen sich auch Qualitätsverbesserungen für die Öffentlichkeit sicherstellen.

Dem gegenüber stehen meist hohe Anforderungen die sich aus der erforderlichen Infrastruktur ergeben. Neben der technischen und verkehrlichen Infrastruktur stellt insbesondere die zeitgerechte Abdeckung der sozialen Infrastruktur eine besondere Herausforderung dar.

Da das Umwidmungspotential von großen, zusammenhängenden Entwicklungsgebieten in Zukunft deutlich abnehmen wird, wird sich die Stadtentwicklung in Richtung kleinteiligerer Projekte verschieben müssen bzw. müssen Möglichkeiten der Nachverdichtung stärkere Berücksichtigung finden.

Herausforderung Raum- und Bauordnung

Was allen diesen drei Entwicklungsmöglichkeiten gleich ist, sie alle fußen auf den Regelungen die die Raum- und Bauordnung einräumt bzw. müssen auf die Herausforderungen der Bodenpolitik reagieren.

So garantiert zB die Ausweisung einer Fläche mit der Widmung Bauland noch keine widmungskonforme Nutzung. Wird ein unbebautes Grundstück als Bauland ausgewiesen, besteht keine Verpflichtung (Realisierungsgebot) dieses innerhalb einer bestimmten Zeit zu bebauen. Der Zeitpunkt der Realisierung plankonformer Bauland-Nutzungen wird allein vom Grundeigentümer bestimmt.

Die oft nicht gegebene Verfügbarkeit von Potentialflächen, eine Grundstückspreisentwicklung in zentralen Lagen die geförderten Wohnbau verunmöglicht und die eingeschränkte Möglichkeit Widmungsgewinne abzuschöpfen bzw. Privatinvestoren an Infrastrukturkosten

zu beteiligen haben deshalb zur Einschätzung geführt, dass hoheitliche Maßnahmen zur Problemlösung nicht ausreichen. Seit den Neunzigerjahren wurden deshalb in Österreich erste Modelle der Vertragsraumordnung in das Bau- und Bodenrecht einzelner Bundesländer implementiert. Durch Regelungen der Vertragsraumordnung wird die kommunale Verwaltung ermächtigt, zur Erreichung der gesellschaftlichen Ziele auf eine Mehrzahl von Handlungsinstrumenten, die das historische Planungsrecht begleiten und ergänzen, zurückzugreifen.

In Anlehnung an Regelungen in anderen Bundesländern hat Wien mit der Bauordnungs-Novelle 2014 versucht erste Aspekte der Vertragsraumordnung zu übernehmen. Neben der Einführung einer Widmungskategorie geförderter Wohnbau und der Möglichkeit Baulandwidmungen befristet auszuweisen wurde auch die Möglichkeit geschaffen städtebauliche Verträge abzuschließen.

Erste Erfahrungen mit der Wirksamkeit dieser Werkzeuge stehen noch aus. Allerdings ist zu befürchten, dass insbesondere die Festlegungen im Bereich der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ zu kurz greifen. Die in der Novelle beschlossenen Kriterien einer neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ betreffen nur die Einhaltung technischer Standards und Kriterien wie sie für den geförderten Wohnbau gelten (Wohnungsgröße, energietechnische Standards). Die zentrale Frage der Grundstückskosten, der tatsächlichen Verfügbarkeit für den geförderten Wohnbau und die damit verbundene Erzielung leistbaren Wohnraums bleibt jedoch unberücksichtigt. Und damit auch die für Wien zentrale Frage nach der Verfügbarmachung von Flächen für den geförderten Wohnbau auch in guten innerstädtischen Lagen.

So ist zu erwarten, dass innerhalb dieser neuen Widmungskategorie Wohnungen errichtet werden, die weit teurer sind als der geförderte Wohnbau. Ziel sollte es aber sein, dass diese Grundstücke auch wirklich den gemeinnützigen Wohnbauträgern zum Verkauf angeboten werden müssen und damit die Basis für einen auch künftig leistbaren Wohnungsmarkt bilden.

Wien mit seiner Sonderstellung innerhalb Österreichs, einer Bauordnung die gleichzeitig auch Raumordnungsgesetz ist, müsste es eigentlich besonders leicht gelingen zielgerichtet handlungsfähig zu bleiben. Denn nicht zuletzt die Kompetenz- und Reibungsverluste zwischen Gemeinden und Land stehen in den Bundesländern oft sinnvollen Ergebnissen entgegen. Mit einer Bauordnung ergänzt um Instrumente der Vertragsraumordnung, hat es die Stadt selbst in der Hand wichtige Weichenstellungen hinsichtlich der künftigen Baulandverfügbarkeit und den Finanzierungserfordernissen vornehmen.

Fazit

Zur Abdeckung der Nachfrage muss neben der bestehenden Stadterweiterung und der Definition von neuen Stadtentwicklungsflächen, die Adaptierung und Ergänzung der bestehenden Stadt einen immer wichtigeren Anteil abdecken. Künftig wird es notwendig sein unter dem Schlagwort innere Stadtentwicklung und Verdichtung vermehrt Potentiale in bestehenden Stadtgebieten zu definieren und nutzbar zu machen.

Eine Fortführung der bestehenden Stadtentwicklungspoltik ohne Ergänzung durch neue Entwicklungsmodelle - Stichwort Nachverdichtung - und ohne Vorsorge von adäquaten rechtlichen Werkzeugen - Stichwort Bodenmobilisierung – wird dafür nicht ausreichen.

Das nach wie vor äußerst starke Wiener Bevölkerungswachstum erfordert jedenfalls eine Steigerung des Neubauvolumens, für das die Stadt alle ihr zur Verfügung stehenden Entwicklungsmöglichkeiten und Werkzeuge nutzen muss.

BERND RIESSLAND: WOHNBAU- UND STADTTEILFINANZIERUNG – EIN IMPULS FÜR DIE ZUKUNFT



Bernd Riessland ist Vorstand der Sozialbau AG

Wohnbau und Stadtteilentwicklung sind untrennbar miteinander verbunden. Die starke Zunahme der Bevölkerung in den österreichischen Ballungsräumen verlangt daher eine starke Erhöhung der Investitionstätigkeit beim leistbaren und daher in der Regel geförderten Wohnbau und den damit ursächlich verbundenen Infrastrukturinvestitionen. Die Finanzierungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand haben sich in der Folge des Stabilitätspaktes deutlich verschlechtert wodurch auch volkswirtschaftlich und damit fiskalisch rentable Investitionen nicht im erforderlichen Ausmaß möglich sind. Gelingt es nicht diese Investitionssperre zu durchbrechen, ist kurzfristig hohe Arbeitslosigkeit mit ihren sozialen aber auch dramatischen fiskalischen Folgen in Kauf zu nehmen. Zusätzlich ist langfristig dadurch aber auch die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Österreich in Gefahr.

Ausgehend von dem aktuell extrem niedrigen Zinsniveau wird im Folgenden versucht Finanzierungswege für eine erheblich gesteigerte Wohnbautätigkeit, inklusive der zugehörigen erforderlichen Infrastrukturen, die etwa 15% bis 20% der Wohnbauinvestitionen ausmachen, aufzuzeigen. Ausgangspunkt ist das bestehende österreichische Wohnbaufinanzierungssystem, das eine gute Ausgangsbasis für den erforderlichen Investitionsimpuls darstellt und auch eine Mitfinanzierung der Infrastruktur zu optimalen Bedingungen als realistisch erscheinen lässt.

Das österreichische Wohnbaufinanzierungssystem

Die Wohnbaufinanzierung in Österreich ist in mehrfacher Weise als solidarisches Risikoversicherungssystem konzipiert. Öffentliche bzw. private Risikoversicherungssysteme haben das Ziel, für die gesamte Bevölkerung Leistungen außerhalb des marktmäßigen Systems zu jenen Zeitpunkten sicherzustellen, zu denen die Leistungen von den einzelnen Mitgliedern benötigt werden. Sie können als Pflichtversicherungen oder als freiwillige Instrumente konzipiert sein. Jedenfalls stehen sie unter öffentlicher Aufsicht und die Funktionsweise unterliegt gesetzlichen Regelungen.

Bezogen auf die Wohnbaufinanzierung sind folgende wesentliche Instrumente im Einsatz:

- Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (GBV) als generationenübergreifender Risikoversicherungsvertrag – Wohnraum wird zu kostendeckenden Preisen nacheinander für mehrere Generationen angeboten und bildet einen Finanzierungskreislauf der den Ersatz abgeschriebener Wohnungssubstanz und sichert damit einen Wohnungskapitalstock außerhalb marktmäßiger Preismaximierung. Folgende Effekte sind maßgeblich:
 - Erstreckung der Finanzierungslaufzeit von 25 Jahren auf 30 bis 35 Jahre mit dem Effekt einer Mietsenkung gegenüber dem Markt von ca. 30%
 - Jährlicher Eigenmitteleinsatz im Wohnungsneubau in Höhe von € 300 bis € 400 Mio. – Mietsenkung ca. 80 Cent je m² und Monat
 - Niedrige Miete in den Bestandswohnungen spart den Bewohnern ca. € 1 Mrd. jährlich und ist damit sozial wirksam, reduziert öffentliche Ausgaben für Wohnbeihilfe und schafft Spielraum für privaten Konsum
- Bausparen als haushaltsübergreifender Risikoversicherungsvertrag zur Kapitalaufbringung überwiegend für den Eigenheimbereich
 - Aktuelles Kreditvolumen ca. € 19 Mrd.
 - Belehnungsgrenze bis 80% statt ca. 50% bei sonstigem Kapitalmarkt
- Wohnbaubanken als haushaltsübergreifender Risikoversicherungsvertrag zur Kapitalaufbringung überwiegend für gemeinnützige Wohnungsunternehmen
 - Aktuelles Kreditvolumen € 12,3 Mrd.
 - Belehnungsgrenze bis 80% statt ca. 50% bei sonstigem Kapitalmarkt
- Die Wohnbauförderung als generationenübergreifender Risikoversicherungsvertrag – alle Haushalte zahlen ein und die Haushalte die gerade Bedarf an Wohnraum haben erhalten die Leistung – der Kapitalstock der Objektförderung
- Die Wohnbauförderung als umverteilender Risikoversicherungsvertrag – die Haushalte mit höherem Einkommen zahlen ein und die Haushalte mit niedrigerem Einkommen erhalten die Leistungen – Subjektförderung

Durch diesen Instrumentenmix wird erreicht, dass die überwiegende Zahl der Haushalte Zugang zu hochwertigem Wohnraum haben. In der Folge leben Bewohner unterschiedlichster Einkommensstufen zusammen und der sozialen Ausgrenzung und Segregation wird entgegengewirkt.

Exkurs Wohnbaupolitik versus Wettbewerbsrecht

Auf europäischer Ebene wurde Wohnen in der Vergangenheit als Teil der nationalen subsidiär umzusetzenden Materien und als Teil der Daseinsvorsorge eingestuft. In den letzten Jahren ist es in anderen Ländern – Beispiel Niederlande – jedoch zur Durchsetzung wettbewerbsrechtlicher Auflagen gekommen die wohn- und budgetpolitisch problematische Effekte auslösen werden. Hier ist in Zukunft verstärkt die Diskussion zu führen, ob Marktwirtschaft EIN Konzept der gesellschaftlichen Aufgabenerfüllung ist das zur Anwendung kommt wenn es

- zu wirtschaftlichen Ergebnissen führt bzw.
- zu Ergebnissen die gesellschaftlich angestrebt werden

entstehen.

Diese Diskussion ist umso wichtiger, als gerade beim Wohnen die von der Wissenschaft vorgegebenen Bedingungen eines funktionsfähigen Marktes in weiten Teilen nicht gegeben sind und daher die Anwendung des Wettbewerbsrechtes auch aus Sicht der Wirtschaftswissenschaft nicht indiziert ist.

In der Praxis kommt es im Wohnungswesen als langlebigem Investitionsgut bei Anwendung des Wettbewerbsrechtes zu einer Maximierung des Anteils der Wohnkosten an den Konsumausgaben und zum kompletten Ausgrenzen der unteren Einkommensgruppen. In der Folge werden für die unteren 10% bis 15% der Einkommensbezieher mit hohem budgetärem Aufwand Sozialwohnungen (housing for the poor) errichtet. Für die Haushalte bis zum Medianeinkommen müssen hohe Beträge an Subjektförderung aufgewendet werden, wenn menschenwürdiges Wohnen ermöglicht werden soll. Die dafür erforderlichen jährlichen Konsumausgaben des Staates sind wesentlich höher als die Investitionsausgaben die das österreichische investitionsorientierte System der Wohnbauförderung erfordert.

Ausgangslage beim gemeinnützigen Wohnungsangebot

Zunächst einige Zahlen aus dem jüngsten Einkommensbericht des Rechnungshofes:

- mittleres Nettomonatseinkommen Frauen € 1.075.-
- mittleres Nettomonatseinkommen Männer € 1.620.-
- Einkommen 1. Quartil Österreich € 1.000.-
- Einkommen 1. Quartil Wien € 700.-
- Einkommensrückgang im untersten Einkommensdezil in den letzten 15 Jahren um 30%
- Dauer der Beschäftigungsverhältnisse bei 30% der Beschäftigten unter 12 Monate

Das österreichische Wohnbaufinanzierungsmodell baute im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und des Gemeindewohnungsbaues schrittweise einen Mietwohnungsbestand mit kostendeckenden Nettomieten in Höhe von € 4 bis € 5 je m² und Monat auf. In dieser Miete ist auch die Reinvestition für abgedehnten Wohnraum enthalten – d.h. es sind auch die Ersatzinvestitionen für abgedehnten Wohnraum ohne weitere Förderung enthalten. Angesichts der sinkenden Haushaltseinkommen entlastet dieser Wohnungsbestand mit niedrigem Mietniveau die öffentliche Hand bei den zunehmend erforderlichen Subjektförderungen. Damit erspart sich die öffentliche Hand in Österreich gegenüber zum Beispiel Deutschland, das nach Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf ein „marktorientiertes“ Vergleichsmietensystem umgestiegen ist, erhebliche öffentliche Ausgaben für Mietstützungen.

Es ist daher aus Sicht der langfristigen finanzwirtschaftlichen Stabilität und damit der Wettbewerbsfähigkeit und Bonität Österreichs notwendig diese Risikoversicherungssysteme zu erhalten.

Der teilweise Verkauf von Wohnbauförderungsdarlehen und der gesetzlich erzwungene Abverkauf des gemeinnützigen Wohnungsbestandes sind dabei Schritte, die budgetpolitisch aber auch wohn- und sozialpolitisch in die falsche Richtung gehen.

Angesichts der starken Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre ist es erforderlich die Zahl der leistbaren Wohnungen im Sektor der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

und der öffentlichen Hand rasch zu erhöhen. Nur so kann die entstandene Wohnungsknappheit die zu einem starken Anstieg der nicht geregelten Mieten geführt hat behoben werden. Um diese erforderliche Steigerung der Wohnungsproduktion zu finanzieren, sind aber in der augenblicklichen Lage und angesichts des Stabilitätspaktes Wohnbauförderungsmittel nicht ausreichend vorhanden, um in der üblichen Form leistbares Wohnen zu finanzieren.

Wohnbaufinanzierung, Stabilitätspakt und internationaler Kapitalmarkt

Das österreichische Wohnbaufinanzierungssystem hat wie zuvor beschriebenen mehrere Vorteile. Der bestehende Wohnungsstock der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die daraus erwachsende Bonität der Unternehmen erlaubt es das derzeit extrem niedrige Zinsniveau für risikoarme Kredite zu nutzen.

Das Zinsniveau liegt, gemessen an den Konditionen für österreichische Bundesanleihen, unter den Zinssätzen für Wohnbauförderungskredite. Eine zehnjährige Bundesanleihe der Republik Österreich ist heute unter 0,5% p.a. verzinst. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren liegt der Zinssatz immer noch unter 1%. Die Wohnbauförderungssysteme der Länder stellen Finanzierungen zu Konditionen zwischen 1% und 2,5% zur Verfügung.

In der aktuellen Situation muss es daher Ziel sein zu diesen niedrigen Zinskonditionen Geld für zusätzliche Wohnbautätigkeit zu mobilisieren ohne die geltenden Regeln des Stabilitätspaktes zu verletzen.

Seit Beginn der Kapitalmarktkrise haben Sicherheiten bei der Veranlagung viel mehr Bedeutung erlangt als in den Jahrzehnten davor. Die Finanzierung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen weist aufgrund folgender Kriterien eine sehr hohe Attraktivität auf:

- der Wert der finanzierten Neubauwohnungen überdeckt die zur Finanzierung aufgenommenen Kapitalmarktmittel um mehr als 50%
- der Wert und die Zahl der teilweise oder gänzlich entschuldeten Bestandsimmobilien übersteigt den Wert zu finanzierender Neubauobjekte um ein Vielfaches und steht ergänzend zu den Hypotheken am Einzelobjekt als Besicherungsreserve zur Verfügung – dadurch können bei Wegfall der Wohnbauförderung von Wohnbaubanken auch höhere Belehnungsquoten akzeptiert werden.
- Die Mieten der Wohnungen liegen um ca. 30% unter vergleichbaren Marktmieten wodurch das Vermietungsrisiko sehr gering ist
- Durch die große Zahl von Mietverhältnissen ergibt sich ein hohe Risikostreuung
- Für Mieter der Wohnungen gewähren die jeweiligen Gebietskörperschaften einkommensabhängig Wohnbeihilfen wodurch das Mietausfallrisiko weiter reduziert wird
- Einige wenige Banken bündeln in vielen Fällen organisiert über spezielle Wohnbaubanken die einzelnen objektweise besicherten Darlehen
- Dadurch können Finanzierungstranchen angepasst an die jeweilige Nachfrage des Kapitalmarktes gebildet werden
- Bei diesen Banken kann der langfristige Nachweis empirisch dargelegt werden, dass in dieser Branche seit Jahrzehnten praktisch keine Kreditausfälle zu verzeichnen sind

- Auch die nachrangig hinter den Kapitalmarktdarlehen einverleibten Wohnbauförderungsdarlehen weisen im Neubau keine Ausfallraten

Diese günstigen Voraussetzungen können durch die öffentliche Hand ohne Verletzung des Stabilitätspaktes noch verbessert werden:

- Eine Haftung der Republik Österreich hebt die Bonität der Finanzierung am Kapitalmarkt und macht sie leichter erklärbar
- Durch die Haftung kann die Eigenkapitalunterlegung bei den Investoren (Versicherungen, Kapitalanlagefonds usw.) verringert werden was einen wesentlichen Beitrag zu günstigen Kreditkonditionen leistet
- Nach dem Stabilitätspakt und den einschlägigen EU-Vorschriften sind solche Haftungen nur mit dem tatsächlichen Ausfallrisiko zu bewerten – dass es sich bei dem Risiko praktisch um ein Nullrisiko handelt ist empirisch belegbar
- Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt ausschließlich durch private Haushalte – es besteht daher keine Indiz in Richtung öffentlicher Schuldaufnahme
- Eine symbolische Beteiligung der öffentlichen Hand (Bund oder Länder) kann die Bonitätswahrnehmung durch den Kapitalmarkt noch weiter verbessern
- Die Abwicklung der Kapitalaufbringung durch professionelle Strukturen und nach Möglichkeit in Verbindung mit der Bundesfinanzagentur schafft einen besseren Zugang zum Kapitalmarkt
- Neben dem Kapitalmarkt können auch Mittel der Europäischen Investitionsbank angesprochen werden

Durch diese Verbindung von objektiver und empirisch belegbarer Bonität des Produktes „österreichischer Wohnbau“ mit der am internationalen Kapitalmarkt sehr gut eingeführten Position der Republik Österreich sind Kreditkonditionen die nahe an die sehr günstigen Konditionen der Republik Österreich selbst herankommen zu erwarten. Daher sind bei dem derzeitigen Kapitalmarktzinsniveau durch so ein Finanzierungskonzept Mieten analog den Konditionen vom geförderten Wohnbau erzielbar.

Analogie der Infrastrukturfinanzierung zur Wohnbaufinanzierung

Gleichzeitig mit der Errichtung und damit Finanzierung des Wohnbaues wird ein erheblicher Infrastrukturbedarf ausgelöst. Die Finanzierung des Wohnbaues wird durch die Mieteingänge also durch die privaten Haushalte finanziert. Der wirkliche volkswirtschaftliche Schuldner sind also die jeweiligen Privathaushalte.

Durch die Errichtung dieser Wohnungen und der zugehörigen Infrastruktur kommt es aber auch zu wesentlichen Einkommenseffekten bei der öffentlichen Hand bzw. öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen und -unternehmen. Dazu gehören beginnend von den direkten hin zu den indirekten Effekten:

- Das Aufkommen an Grund- und Leitungsentgelten für die Energieversorgung
- Das Aufkommen an Gebühren für Wasser- und Abwasser
- Aufschließungsgebühren als Basis für die Finanzierung der Erschließung
- Die Zahlungen der Eltern für die Nutzung der Kindergärten
- Das Steueraufkommen und das Sozialversicherungsaufkommen in der Errichtungsphase

- Die zusätzlichen Einnahmen aus dem Finanzausgleich aufgrund der höheren Bevölkerungszahl in Folge des zusätzlichen Wohnraumes in der Nutzungsphase der Wohnungen und der Infrastruktur

Es stehen also auch der Errichtung der Infrastruktur projektbezogen Einnahmen gegenüber die von Privaten wenn auch indirekt über den Weg von öffentlichen Institutionen finanziert werden. Es muss Ziel einer aktiven Wirtschaftspolitik sein die Finanzierung dieser Investitionstätigkeiten soweit wie möglich außerhalb des Stabilitätspaktes anzusiedeln. Bei Energieversorgung und den gebührenfinanzierten häufig als Unternehmenstätigkeit gestalteten Wasser- und Abwasserversorgungssystemen sowie bei Kinderbetreuungseinrichtungen müsste dies ohne Änderungen der geltenden Regelungen möglich sein. Bei der Errichtung von Straßen oder auch Schulen kann materiell von einer Selbstfinanzierung nachgewiesen werden. Formell wird es bei den derzeit geltenden Regelungen bezogen auf die jeweils einzelne investierende Gebietskörperschaft zu einem Einfluss jedenfalls auf die Verschuldensquote kommen. Insgesamt über alle Finanzausgleichspartner kann aber für die Gesamtinvestition Wohnbau plus zugehöriger Infrastruktur gezeigt werden, dass es sowohl in der Errichtungsphase als auch in der Nutzungsphase der Stadtentwicklungsinvestition zu einem schuldentlastenden Effekt kommt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das exzeptionell niedrige Zinsniveau in Verbindung mit dem starken Bevölkerungswachstum die Basis für ein Konjunkturprogramm für die österreichische Wirtschaft darstellt. Begünstigt wird dies durch die bestehenden Investitionsstrukturen im Wohnbau die in Verbindung von fiskalischer Optimierung und sozialem Ausgleich rein marktmäßigen Strukturen ökonomisch und risikomäßig weit überlegen sind. Darüber hinaus stellt diese Kombination bei entsprechender gesetzlicher Anpassung eine optimale Grundlage für die Finanzierung der ursächlich mit dem Wohnbau verbundenen Infrastrukturinvestitionen dar.

GABRIELE ZGUBIC-ENGLEDER: DIE WOHNBAUFÖRDERUNG ALS ZENTRALES INSTRUMENT FÜR NACHHALTIG LEISTBARES WOHNEN



*Gabriele Zgubic-Engleder leitet die
Abteilung KonsumentInnenpolitik
der Arbeiterkammer Wien*

Die österreichische Wohnbauförderung (WBF) ist zweifellos eines der Erfolgsmodelle Österreichs und immer noch der Garant für einen Wohnungsneubau zu erschwinglichen Konditionen.

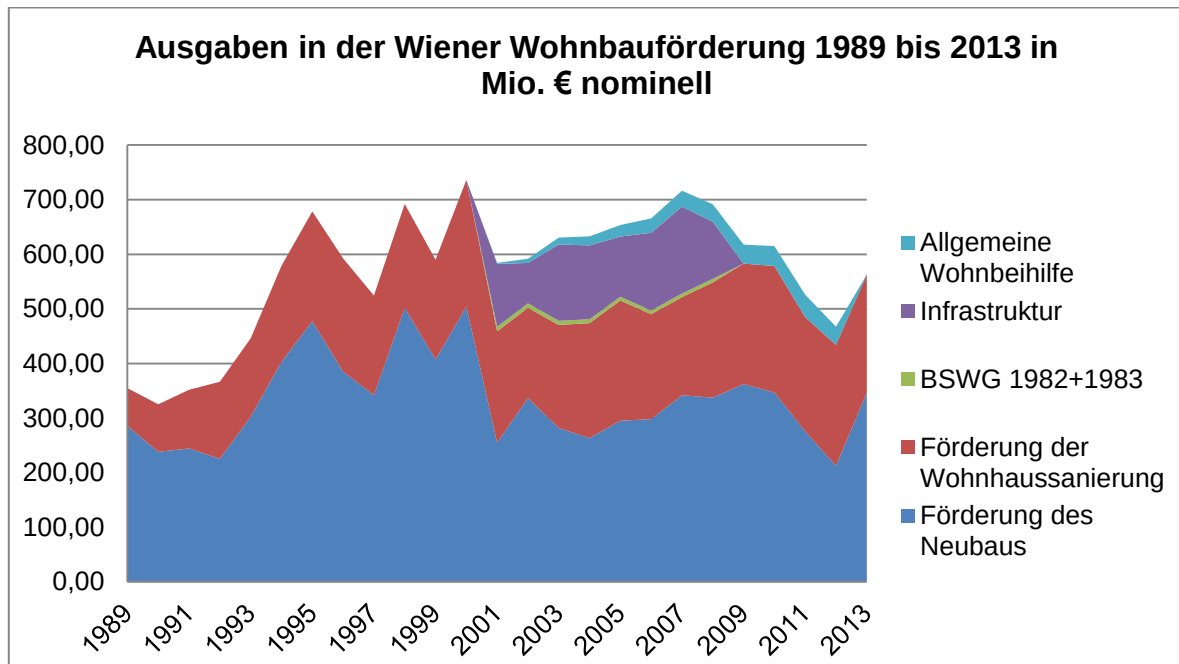
Die WBF hat wesentliche wirtschaftspolitische Wirkungen, etwa die Stabilisierung der Bauinvestitionen und damit des gesamten Konjunkturzyklus und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Ein weiterer Aspekt ist die soziale Durchmischung. In Wien gibt es keine Ghettos wie dies in vielen anderen europäischen Städten der Fall ist.

Wesentlich ist aus Sicht der AK, dass die mit der WBF errichteten leistbaren Wohnungen auch langfristig und generationenübergreifend zur Verfügung stehen. Also nachhaltig leistbares Wohnen sollte im Fokus der Wohnpolitik und bei der Verwendung der Mittel der WBF stehen.

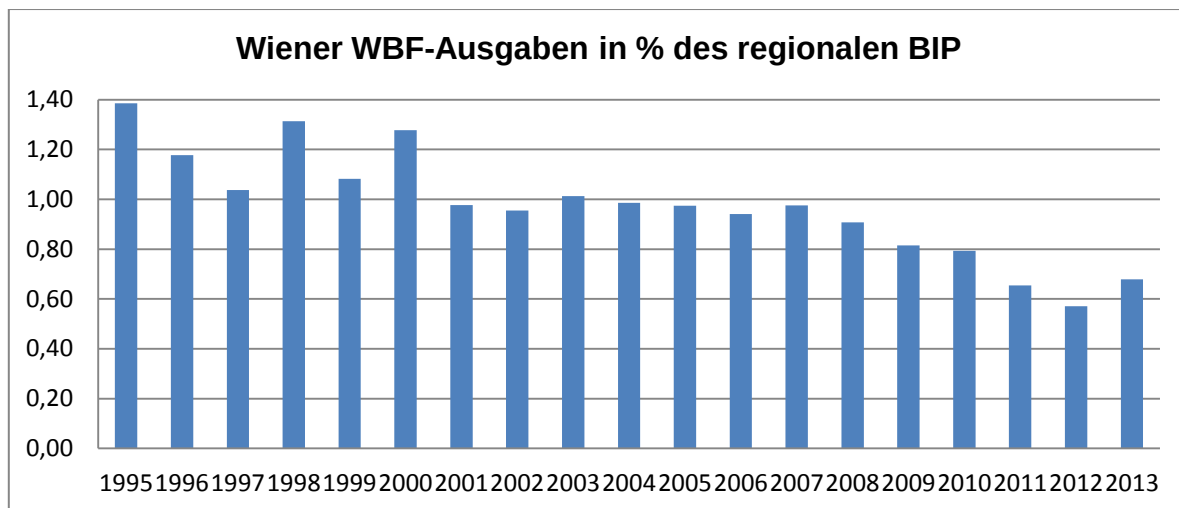
Die WBF ist stückweise vom Bund in die Kompetenz der Länder übergegangen. Der Bundeszweckzuschuss an die Länder in der Höhe von EUR 1,78 Mrd. war bereits 1996 eingefroren worden. Im Jahr 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsdarlehen aufgehoben. Im Finanzausgleich 2008 wurde schließlich die Zweckbindung der eingefrorenen Bundesmittel ebenfalls aufgehoben. Seither entscheiden die Länder allein über die Ausgaben der Wohnbauförderung.

WBF-Ausgaben in Wien



Quelle: Berichte der MA 50 zur Wohnbauförderung ans Bundesministerium für Finanzen

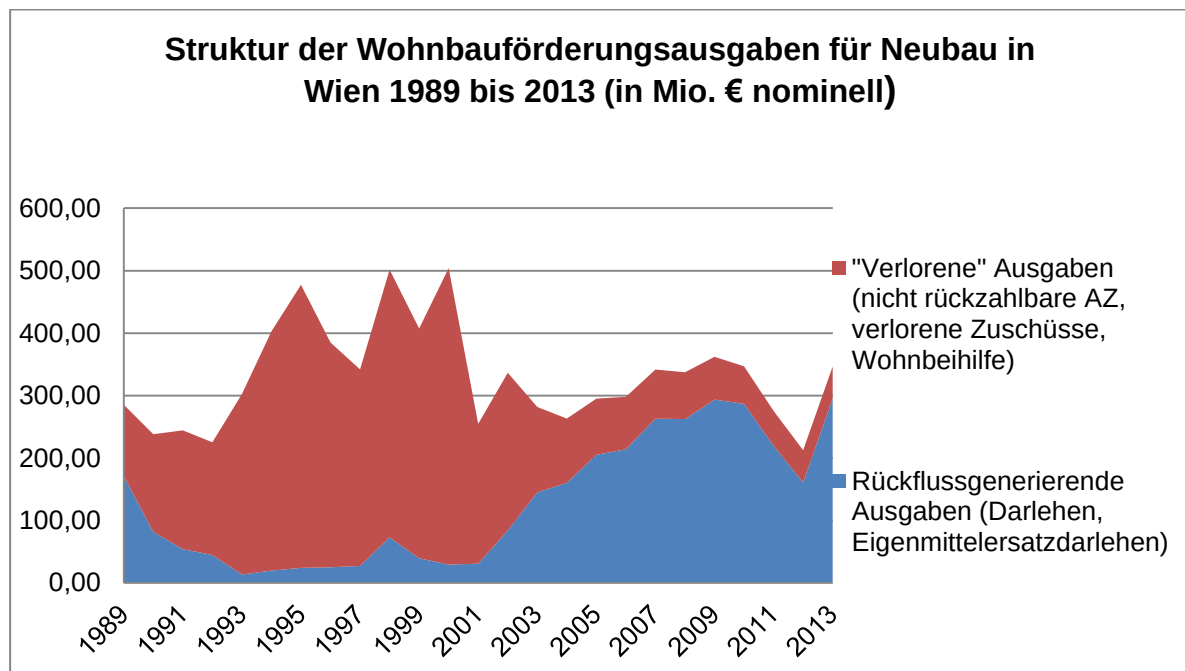
Zwischen Anfang der 90er bis Anfang des neuen Jahrtausends lagen die Ausgaben für den Wohnungsneubau in Wien deutlich höher als in den nachfolgenden Jahren. Zudem ist ein erklecklicher Teil in Infrastrukturmaßnahmen – namentlich den U-Bahnausbau – geflossen. Spätestens ab 2005 hinkte der geförderte Wohnungsneubau dem starken Zuzug nach. Auch die Ausgaben für Wohnhaussanierung nimmt ca. ein Drittel der Wohnbauförderungsmittel in Anspruch.



Quelle: Berichte der MA 50 zur Wohnbauförderung ans BMF, Statistik Austria

Die regionale BIP-Schätzung für 2013 ist noch vorläufig. Die Wohnbeihilfe zählt seit 2013 nicht mehr zu den Wohnbauförderungsausgaben Wiens, d.h. 2013 ist mit den Vorjahren bedingt vergleichbar. 2010 - 2012 betrugen die Ausgaben für Wohnbeihilfe durchschnittlich 37 Mio. € p.a.

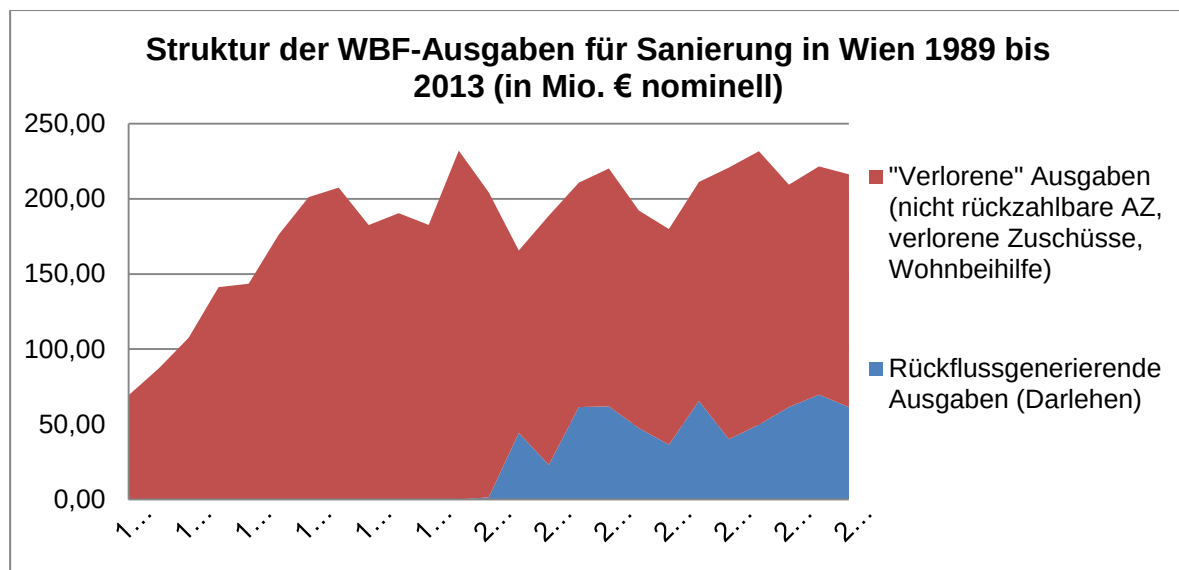
Struktur der WBF-Ausgaben in Wien



Quelle: Berichte der MA 50 zur Wohnbauförderung ans Bundesministerium für Finanzen

Maßgeblich für eine nachhaltige Förderungspolitik ist auch die Form der Förderungsgewährung, d.h. gibt es in Folge Rückflüsse aus den Förderungen oder sind diese verloren. In der o.a. Grafik wird der Schwenk von verlorenen Ausgaben hin zu rückflussgenerierende Ausgaben für den Neubau deutlich. Diese Entwicklung ist im Hinblick auf eine nachhaltige Verwendung der WBF-Mittel begrüßenswert.

Allerdings gilt dies nicht für die Ausgaben für Sanierung, hier sind verlorene Ausgaben eher die Regel denn die Ausnahme.



Quelle: Berichte der MA 50 zur Wohnbauförderung ans Bundesministerium für Finanzen

Um die Nachhaltigkeit der WBF-Mittel zu stärken sollte die Vergabe vorzugsweise in Form von rückzahlbaren Darlehen erfolgen.

Konsequenzen der Privatisierung von Förderungsvorteilen

Auch wer die WBF-Mittel in Anspruch nehmen kann, wirkt sich auf die Nachhaltigkeit von leistbarem Wohnraum aus. Speziell nach Auslaufen der Förderung kann sich die Miete für Mieter in von gewerblichen Bauträgern errichteten Wohnungen schmerzlich erhöhen. Mieter in von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) errichteten Wohnungen hingegen können sich über eine abgesenkte Miete freuen.

Förderung von GBV garantiert langfristig leistbare Wohnungen		
	Regelungen zum Hauptmietzins	
	Gemeinnützige Bauvereinigung	Gewerblicher Bauträger
Aufrechtes Förderdarlehen (max. 35 Jahre in Wien)	Kostendeckende Miete	Zielmiete aus der Wohnbauförderung
Bank- und Förderdarlehen getilgt	Absenkung auf derzeit 3,44€/m ²	Angemessener d.h. de facto freier Mietzins

Beispiel Förderung gewerblicher Bauträger

Wohnhausanlage 1993 von gewerblichen Bauträger fertiggestellt (förderrechtliche Mietbegrenzung für 20 Jahre)

Wohnung mit 108,9 m² Nutzfläche in 1030 Wien

Hauptmietzins bis Dezember 2013: 568 €

Hauptmietzins ab Jänner 2014: 1.067 €

Dies bedeutet für Mieter eine erhebliche finanzielle Zusatzbelastung.

Beispiel BUWOG - Privatisierung von 62.000 Wohnungen

Geregelter Hauptmietzins bei Wiedervermietung wäre: 3,44€/m²

Aktuelles Kaufangebot für Wohnung mit 102m², 1230 Wien: 250.000 €

Um generationenübergreifendes leistbares Wohnen gewährleisten zu können, wäre eine Präferenzierung der gemeinnützigen Bauträger bei der Vergabe der WBF-Mittel notwendig.

Geförderter Mietkauf

Ebenso wenig nachhaltig ist der Mietkauf, das heißt der Mieter einer geförderten Mietwohnung erwirbt ab einem bestimmten Finanzierungsbeitrag pro m² Nutzfläche das Recht auf eine Kaufoption, die im Vergleich zu aktuellen Immobilienpreisen in Ballungszentren wirtschaftlich für den Mieter günstig ist.

Probleme:

- Weiterverkauf mit hohen Aufschlägen
- Wiedervermietung ohne jede Mietzinsbindung
- Wohnung wird dem geförderten Mietangebot entzogen

Fiskalregeln ändern

Ein zu starres Korsett bilden allerdings die Stabilitätspaktkriterien, die zu wenig zwischen unterschiedlichen Ausgabenarten differenzieren. Wachsende Städte wie Wien brauchen aber mehr finanziellen Spielraum. Daher sollen kreditfinanzierte Investitionen in Wohnbau oder Verkehrs- und soziale Infrastruktur, von der auch zukünftige Generationen profitieren werden aus den Stabilitätspaktkriterien (Defizit- und Schuldenregel) ausgenommen werden. Vorbild ist die sogenannte "goldene Investitionsregel", welche über Jahrzehnte Bestandteil des deutschen Grundgesetzes war.

AK-Forderungen für nachhaltige Wohnbauförderung

- Zweckbindung der WBF und der Rückflüsse
- Rückzahlbare Darlehen statt „verlorene“ Zuschüsse
- Generationenübergreifendes leistbares Wohnen forcieren
- Förderung von gemeinnützigen Bauträgern
- Kein Verkauf gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften bzw Gemeindewohnungen
- Keine Mietkauf-Modelle bei geförderten Mietwohnungen

ANHANG

WIEN WÄCHST – WIEN WOHT

GUTES WOHNEN IN EINER WACHSENDEN STADT

EINLADUNG ZUR STADTTAGUNG

Dienstag, 4. 11. 2014
9.00 bis 18.00 Uhr
AK Bildungszentrum
Großer Saal
Theresianumgasse 16-18
1040 Wien

INHALT

Wien wächst – schneller als gedacht! Die neueste Bevölkerungsprognose der Landestatistik Wien geht davon aus, dass die Zwei-Millionen-Marke in der Bundeshauptstadt schon 2029 überschritten wird – also fünf Jahre früher als bis vor kurzem noch angenommen. Grund dafür ist der starke Zuzug sowie die positive Geburtenbilanz.

Mehr EinwohnerInnen heißt auch mehr Bedarf an Wohnungen. Trotz der recht guten Ausgangssituation, in der sich Wien im internationalen Vergleich befindet, wird sich der Druck am Wohnungsmarkt kontinuierlich erhöhen. Wie es gelingen kann, möglichst qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung zu stellen und auch die bislang vergleichsweise gute soziale Durchmischung in der Stadt aufrecht zu erhalten, wird eine der Kernfragen der Zukunft sein.

Die AK-Stadttagung „Wien wohnt“ versucht vor diesem Hintergrund Fragen, Problemstellungen und zukünftige Herausforderungen quer über die einzelnen Disziplinen hinweg, mit ExpertInnen, PolitikerInnen und dem interessierten Publikum zu diskutieren und mögliche Lösungsszenarien und -strategien zu erarbeiten.

ANMELDUNG

Wir ersuchen um Ihre Anmeldung
bis **Dienstag, 28. Oktober 2014**
per Tel: +43 1 501 65 – 3047
per Mail: stadt@akwien.at

VERANSTALTERIN

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
Abteilung Kommunalpolitik

Herausgeber und Medienpartner:
AK Wien, 1040 Wien, Prinz-Eugen-
Straße 20-22, Tel.: +43 1 50165-0
Offenlegung gem. § 5 MedienG:
siehe www.ak.at/infomedia/
Impressum.htm

PROGRAMM

8.30 Uhr 9.00 Uhr 9.20 Uhr 10.00 Uhr 10.40 Uhr	Registrierung Eröffnung Rudi Kaske (AK-Präsident) 1. Keynote: Herausforderungen und Problemstellungen für wachsende Städte im Spannungsfeld Immobilienwirtschaft, Globalisierung und Spekulation Susanne Heeg (Goethe-Universität, Frankfurt a. M.) 2. Keynote: Wie wohnt Wien? Wohnbestand, Bevölkerungswachstum, Trends – was sind die größten Herausforderungen für Wien? Christoph Schremmer (Österreichisches Institut für Raumplanung) Kaffeepause
--	---

STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

Aktuelle Ausgaben:

- Nr. 1 PendlerInnenstudie Wien**, Andreas Riesenfelder, 2011
- Nr. 2 Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien**, Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011
- Nr. 3 Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus**, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011
- Nr. 4 Verkehr in der Stadt**, Veranstaltungsreihe 2010/2011, Michael Klug (Hg.), 2012
- Nr. 5 Qualität im Arbeitsumfeld**, Gisa Ruland, 2012
- Nr. 6 Kommunalen Ausverkauf**, Peter Prenner (Hg.), 2013
- Nr. 7 Wohnen im Arsenal**, Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung, Peter Moser, 2013
- Nr. 8 Wiens Konjunktorentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich**, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013
- Nr. 9 BürgerInnenbeteiligung in der Stadt – Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?**, Katharina Hammer (Hg.), 2013
- Nr. 10 Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft – Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte**, Peter Mayerhofer, 2014
- Nr. 11 Migrantische Ökonomie in Wien**, Susi Schmatz, Petra Wetzel, 2014
- Nr. 12 Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität**, Peter Prenner (Hg.), 2014
- Nr. 13 Wiener Herausforderungen – Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen**, Josef Schmee (Hg.), 2015
- Nr. 14 Wien wächst – Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt**, Peter Prenner (Hg.), 2015

Sämtliche Studien sind kostenlos erhältlich bei:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Abteilung Kommunalpolitik

Prinz-Eugen-Straße 20 – 22, 1040 Wien

Tel: +43 (0) 1 501 65 – 3047

E-Mail: stadt@akwien.at

oder als PDF:

<http://wien.arbeiterkammer.at>



Arbeiterforellen?

AK Stadt: ArbeitnehmerInnen-Interessen im urbanen Raum

Bestellung: stadt@akwien.at oder
telefonisch 01 501 65 DW 3047

PDF-Download unter
wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt

4 x im Jahr. Gratis abonnieren.





GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

