



C. Fürthner/MA18

Günstiger Wohnraum, schnell verfügbar: Der Seestadt Aspern wird international viel positive Beachtung geschenkt.

Es ginge noch besser

Österreich wächst, weshalb Wohnraum heißbegehrt ist. Ansätze und Zahlen aus dem Spannungsfeld zwischen Bauboom und gemeinnützigem Wohnbau.

TEXT: CHRISTOPH HAUZENBERGER

Geht es um leistbaren Wohnraum, ist Österreich von außen betrachtet eine Insel der Seligen. In Kopenhagen sind Wartezeiten von 50 Jahren auf eine Sozialwohnung trauriger Alltag. Berliner schauen neidisch auf Stadtentwicklungsgebiete wie die Wiener Seestadt Aspern, da Wohnraum immer teurer wird und in der deutschen Hauptstadt Beschlüsse oftmals länger dauern können als die Bauzeit der Seestadt. Dennoch kämpfen gemeinnützige Bauträger auch hierzulande darum, Wohnraum so günstig anbieten zu können, auf einem Markt, der gefühlt gerade jeden Preis zulässt.

Wachstum mit Folgen

Momentan geht die Statistik Austria von einem dynamischen Bevölkerungswachstum von fünf Prozent bis 2027 für Österreich aus. Das würde zusätzliche 440.000 Einwohner oder umgerechnet 285.000 Haushalte mehr bedeuten – eine nicht zu unterschätzende Herausforderung für den Wohnbaumarkt, wie auch in der aktuellen „Wohnbauförderungsstatistik“, die jährlich vom Fachverband der

Stein- und keramischen Industrie in Kooperation mit dem Institut für Immobilien durchgeführt wird, festgestellt wurde.

Dabei wird momentan so viel gebaut wie schon lange nicht mehr. Mit 77.000 bewilligten Wohneinheiten – dies umfasst neu errichtete Gebäude sowie Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden sind – erreichte man 2017 ein Allzeithoch, und auch für das laufende Jahr rechnet man nur mit einer „langsamen Abkühlung der Dynamik“. Bezogen auf die Einwohnerzahl (7,1 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr in Österreich) gab es 2017 die höchsten Bewilligungszahlen in Wien (12,1), Vorarlberg (8,4) und der Steiermark (7,9). Doch der Boom betrifft nicht alle Segmente gleich stark.

Während der Neubau von Einfamilienhäusern stagniert und der Mietwohnungsbau nur leicht anzieht, haben sich die jährlichen Neubauzahlen von Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren vervielfacht. Dies betrifft vor allem den freifinanzierten Wohnbau in Ballungsräumen, und auch der Anteil an Eigentumswohnungen im großvolumigen Wohnbau ist mittlerweile bei 50 Pro-

zent gelangt. „Wir dürfen uns von den fast 77.000 baubewilligten Wohneinheiten jedoch nicht blenden lassen“, stellt Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, fest. „Der prognostizierte Zinsanstieg sorgt einerseits für viele vorgezogene Projekte, andererseits zeigt die Erfahrung, dass nicht alle Bewilligungen unmittelbar zu einem Baubeginn führen.“ Ebenso warnt Pfeiler vor einer möglichen Überhitzung des Marktes beim Wohnungsneubau, da in mehreren Bundesländern der Neubau den geschätzten Bedarf bereits erheblich übersteige. Ein weiteres Sorgenkind bilden die Förderungszusicherungen, denn obwohl die 2017 zugesicherten 22.590 Förderungen für Geschosswohnungen dem Stand des Vorjahres entsprechen, weisen diese eine rückläufige Tendenz auf.

So wenig Geld wie schon lange nicht mehr

Auch wenn die Förderungszusicherungen 2017 mit 27.450 Wohnungen nur ein Prozent unter jenen von 2016 lagen, ist die langfristige Tendenz rückläufig und regional sehr unterschiedlich. Besonders deutlich sieht man den Rückgang der Förderleistung in Salzburg (minus 17 Prozent gegenüber 2016), Oberösterreich (minus elf Prozent) und Kärnten (minus neun Prozent) – wobei das Kärntner Ergebnis darauf beruht, dass aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik die Förderpolitik zunehmend vom Neubau in die Sanierung verlagert wird. „Auffallend ist, dass immer weniger Förderungszusicherungen bei Eigenheimen vergeben werden“, so Pfeiler, der zudem vorrechnet: „Mit 4.860 Zusicherungen wurden 2017 um sechs Prozent weniger Eigenheime gefördert als im Vorjahr – ein historischer Tiefpunkt. Bei den Geschosswohnungen blieben die Zusicherungen mit 22.590 nahezu konstant.“

Eine starke Veränderung gab es hingegen bei der investierten Summe. Die Ausgaben der Wohnbauförderung sanken 2017 im Vergleich mit dem Vorjahr um sieben Prozent auf 2,3 Milliarden Euro, was den zweitniedrigsten Stand seit 1993 bedeutet. Dieser Rückgang betraf alle Bereiche und fast alle Bundesländer. Beson-

FV Steine Keramik



„Wir dürfen uns von den fast 77.000 baubewilligten Wohneinheiten nicht blenden lassen.“

ANDREAS PFEILER,
GF FV
STEINE-KERAMIK

Große regionale Unterschiede gab es bei der Förderungszusicherung 2017.

Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2017

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	4.860	150	50	1.770	1.450	400	450	250	280	60
Geschoßw.	22.590	970	710	4.200	2.730	1.480	2.220	2.150	1.270	6.860
Gesamt	27.450	1.120	760	5.970	4.180	1.880	2.680	2.410	1.540	6.910
% '16-'17	-1%	5%	-9%	9%	-11%	-17%	17%	2%	8%	-6%
% Ø 10 Jahre	-2%	-22%	-45%	-2%	-21%	27%	10%	-2%	17%	11%
Pro 1.000 Einwohner	3,1	3,7	1,5	3,3	3,2	4,2	1,8	3,2	3,7	4,0

Anm.: Geschosswohnungen sind inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“) und Heime, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Daten gerundet

FRD
FURUKAWA

FRD

FRD

Für jede Aufgabe das richtige Werkzeug

KUHN Baumaschinen www.kuhn.at

INNOVATIV im Produktdesign

Hohe Leistung bei geringem Gewicht

Extrem wenig bewegliche Teile

Einstellbare Steuerventile

Minimaler Wartungsaufwand

Geringste Betriebskosten

WEIL ERFAHRUNG ZÄHLT

KUHN Baumaschinen www.kuhn.at

Kuhn Baumaschinen GmbH | Zentrale Service- und Ersatzteilzentrale | 4. Straße, 1040 Wien

Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2017 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.080	30	80	30	20	130	270	190	160	170
Mittel aus Länderbudgets	1.230	30	50	380	260	10	100	90	-20	330
Ausgaben Gesamt	2.300	60	130	410	280	140	370	280	150	490
Änderung zu 2016	-4%	-7%	-1%	-6%	1%	-17%	-5%	0%	5%	-3%

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung erreichten 2017 den zweitniedrigsten Stand seit 1993.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark

ders deutlich war diese Minderung in Salzburg, dem Burgenland und Niederösterreich zu spüren.

Guter Grund ist teuer

Trotz konstanter Förderungszusicherungen liegt der Förderungsdurchsatz bei Geschoßwohnungen nur noch bei rund 50 Prozent, weil ein wachsender Teil der baubewilligten Gebäude mittlerweile ohne Förderungen realisiert wird. Die freifinanzierten Projekte entlasten zwar die öffentlichen Haushalte, Lenkungseffekte gehen dadurch aber weitgehend verloren. „Der gemeinnützige Wohnbau steht in Österreich stark unter Druck“, beschreibt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF), die aktuelle Situation. „Wir kämpfen mit explodierenden Baukosten – ein Plus von 20 Prozent allein in den ersten Monaten 2018 im Vergleich zum Vorjahr – und mit ebenso hohen Grundstückspreisen.“

Hier könnte mit ein wenig Mut der Städte und Gemeinden laut Sturm aber Abhilfe geschaffen werden. So könnte er sich vorstellen, dass bei jeder neuen Umwidmung in Bauland ein gewisser Prozentsatz für gemeinnützigen Wohnbau genutzt werden muss. Eine Sichtweise, die auch Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), vertritt. Er fordert, bei einer „Umwidmung von öffentlichen Grundstücken 25 Prozent als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ zu reservieren.

Eine weitere Maßnahme, die zur Generierung von mehr leistbarem Wohnraum in Ballungszentren immer wieder ins Spiel gebracht wird, ist die Nachverdichtung. Vor allem bei Bestandsobjekten, die noch eine Aufstockung zulassen, und auch gewerblich genutzten einstöckigen Gebäuden ein platzsparender Ansatz. „Nachverdichtung ist sicherlich ein Puzzlestein zur Lösung des Problems, aber nicht ‚die‘ Lösung“, ist Markus Sturm überzeugt. „Man muss dabei auch immer die Interessen der Bewohner der Bestandsobjekte

berücksichtigen. Nachverdichtung um jeden Preis funktioniert weder im urbanen noch im ländlichen Bereich.“ Wesentlich sei vor allem ein geplantes Vorgehen, am besten noch regionsübergreifend geplant.

Grenzen sprengen

Doch nicht nur die Grundstückspreise sind für die gemeinnützigen Wohnbauträger ein Problem. Die aktuelle Hochkonjunktur treibt die Kosten einzelner Gewerbe in die Höhe. „Da wir in vielen Bundesländern eine Baukostenobergrenze haben, kann es passieren, dass wir einzelne Teilgewerke mehrmals ausschreiben müssen, da sich niemand meldet“, so Sturm. In Salzburg sei dies beispielsweise vor allem im HKL-Bereich ein großes Problem, das zu Bauverzögerungen und unnötigen Stillstand führe. Auch aus Kärnten gibt es Fälle, wo trotz dreimaliger Ausschreibung niemand für den Auftrag ein Angebot abgegeben hat.

Hier profitiert Wien von der erst kürzlich beschlossenen Abschaffung der Obergrenze für Gesamtbaukosten im Neubau. So begrüßte auch Josef Ostermayer, Obmann des Wiener Landesverbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger, diesen Schritt. Er glaubt daran, dass dadurch „gefördertes Bauen deutlich einfacher und auch beschleunigt“ werde. Eine Hoffnung, die sich erfüllt habe, da nun Bauprojekte durchgeführt werden können, die man ansonsten in den freifinanzierten Wohnbau hätte auslagern müssen. Die Mietzinsobergrenze von 4,87 Euro pro Quadratmeter bleibt dabei bestehen, wodurch leistbares Wohnen garantiert werden kann. Ein Modell, das sich einige Wohnbauträger auch für andere Bundesländer sehr gut vorstellen können.

Vertane Chance

Die gemeinnützigen Bauträger hätten sich auch das Modell Wohnbauinvestitionsbank gut vorstellen können, das jedoch Anfang September aufgrund verwehrteter Bundeshaftung komplett liquidiert wurde. Diese hätte eigenmittelfreie Fixzinswohnbaukredite mit einer Laufzeit von 35 Jahre vergeben und so für leistbaren Wohnraum sorgen können. Doch das Projekt scheiterte, und auch eine angedachte Verschiebung auf Länderebene steht bis jetzt noch nicht einmal auf wackeligen Beinen. ■



„Nachverdichtung ist sicherlich ein Puzzlestein zur Lösung des Problems, aber nicht ‚die‘ Lösung.“

MARKUS STURM,
OBMANN VWBF