



Foto: Reinhard Seiß / URBAN+

Von der Daseinsvorsorge zum Luxusgut?

Das Wohnen hat sich auch in Österreichs Städten massiv verteuert. Knappes Bauland wird spekulativ gehortet und Wohnraum zum Anlageobjekt der Finanzwirtschaft. Gefragt ist einmal mehr die Politik.

Gastbeitrag

Von Reinhard Seiß

Verglichen mit deutschen Großstädten fiel die Explosion der Wohnungskosten in Österreichs Zentren bisher noch glimpflich aus, obwohl sich die Kaufpreise etwa in der Bundeshauptstadt in den letzten zehn Jahren – angeheizt durch den massiven Zuzug, aber auch durch den Run auf sogenannte Vorsorgewohnungen – quasi verdoppelt haben. Während in Wien der nach wie vor hohe Anteil an sozialen Wohnbauten den Preisanstieg noch einigermaßen dämpfen konnte, schoss etwa in München der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen von bereits erklecklichen 4500 Euro im Jahr 2012 auf für Normalverdiener unbezahlbare 8000 Euro im Vorjahr hoch.

„Dabei sind die Baukosten von derzeit 2300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche relativ stabil geblieben und haben sich ähnlich entwickelt wie die Verbraucherpreise“, berichtete der Münchner Architekt Thomas Jocher, ehemaliges Mitglied der Baukostensenkungskommission der Deutschen Bundesregierung, im Rahmen einer internationalen Fachtagung von ORTE Architektturnetzwerk Niederösterreich Ende letzten Jahres in St. Pölten.

Und das, obwohl die Anforderungen an den Wohnbau weiter gestiegen seien, etwa durch neue Auflagen zur Barrierefreiheit, zur Energieeffizienz oder zur Recyclingfähigkeit der Baustoffe. Somit sei die Kostenexplosion, so Jocher, der an der Universität Stuttgart Wohnbau lehrt, fast zur Gänze auf die Entwicklung der Bodenpreise zurückzuführen.

Das Gold liegt im Boden

Die größten Nutznießer des aktuellen Booms sind also nicht jene, die Geld investieren und Wohnungen errichten, sondern jene, die

Grünland oder noch erschwierliches Bauland günstig kaufen, es von der öffentlichen Hand durch Umwidmung oder infrastrukturelle Erschließung oft noch aufwerten ließen – und sich nun über die Vervielfachung des Bodenwerts freuen. Diese Hausse führt inzwischen zu Phänomenen wie dem sogenannten „Land Banking“ – sprich, Grundstücke bewusst brach liegen zu lassen, da sie unbebaut eine noch höhere Rendite versprechen, als wenn sie für noch so hochpreisige Bauprojekte genutzt werden.

Während in Berlin die Wohnungspreise in den letzten fünf Jahren um 60 Prozent gestiegen sind, stiegen die Baulandpreise

**Banale
Massenwohnbauten
werden ungeniert als
„urban“ schöngeredet.**

um unglaubliche 345 Prozent. Von „Betongold“ zu reden, wenn man die derzeit populärste Anlageform, nämlich Immobilien meint, entspricht somit nur bedingt den Tatsachen.

Richtiger ist: Das Gold liegt im Boden. Und ohne drastische Maßnahmen der Politik wird sich an diesem Goldrausch auch nichts ändern. Mangels nötigen Muts der jeweiligen Bundesregierungen versuchen Städte wie München oder Basel mitunter schon seit Jahren, der Baulandspekulation kommunalpolitisch zu Leibe zu rücken – und das in deutlich kapitalistischer geprägten Gesellschaften als der österreichischen. Hierzulande scheint die freie Verfügung über Grund und Boden dagegen mancherorts noch sakrosankt zu sein. So hinkt Wien in bodenpolitischer Hinsicht selbst im österreichischen Vergleich noch anderen

Kommunen hinterher. Während zahlreiche Landgemeinden im Rahmen der sogenannten Vertragsraumordnung längst Maßnahmen zur Mobilisierung gehorteten Baulands oder zur öffentlichen Abschöpfung privater Widmungsgewinne ergriffen haben, beschränkte man sich in der Donaumetropole bislang auf den – zweifellos wichtigen – Ankauf von Stadtentwicklungsflächen, die der kommunale Wohnfonds günstig an Wohnbauträger weiterverkauft.

Indes steht der Stadtplanung mit der neuen Flächenwidmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ erst seit Jahresbeginn ein Instrument zur Verfügung, um auch privaten Grund und Boden „überwiegend“ für sozialen Wohnbau vorbehalten zu können. Freilich gab und gibt es auch Kritik an der langfristigen Treffsicherheit des „Wiener Wegs“. So wäre eine Verpachtung stadteigenen Baulands mit einem Baurecht für 99 Jahre sozialer als ein Verkauf der Grundstücke an private Wohnbaugesellschaften. Erstens weil der Grundkostenanteil am Wohnungspreis dadurch noch niedriger gehalten werden könnte. Zweitens weil der Boden in öffentlichem Eigentum bliebe, anstatt à la longue auf den freien Grundstücksmarkt zu gelangen.

Viel grundsätzlicherer Natur ist das Problem, dass Wien große, kommunale Liegenschaften, die stets als langfristige Reserveflächen für die Stadterweiterung galten und zeitlich befristet als Kleingartenkolonien verpachtet wurden, seit den 90er Jahren in zigttausend Parzellen zerstückelt und an die Schrebergärtner verkauft. So weichen die einstigen Gartenlauben nicht neuen, kompakt bebauten Quartieren, sondern unzähligen Einfamilienhäusern – an Standorten, die mitunter von der Stadt längst eingeholt wurden und mit der U-Bahn erschlossen sind. Das Rathaus selbst sorgt dadurch einerseits für

eine Vergeudung und andererseits für eine krasse Ungleichverteilung von Boden – zwischen einerseits viel zu locker und andererseits oft schon zu dicht bebauten Wohnvierteln, die teils unmittelbar nebeneinander entstehen.

Ebenso zu hinterfragen ist die öffentliche Förderung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – nicht nur, weil sie einer wenig hilfsbedürftigen Mittelschicht zugutekommt, sondern vor allem, weil diese Immobilien nach zehn Jahren ohne jede Preisbindung verkauft werden können. Die Subvention verliert damit schon nach kurzer Zeit ihren sozialen Effekt und erhöht lediglich die Gewinnspanne der Verkäufer.

Vom Roten Wien weit entfernt

Auch die jüngste Novellierung der Wiener Flächenwidmung scheint der fortgeschrittenen Kapitalisierung und damit Verteuerung des Grundbedürfnisses Wohnen nicht dauerhaft entgegenzuwirken. So bemängelt die Arbeiterkammer, „dass Wohnungen, die mit der Widmungskategorie ‚Geförderter Wohnbau‘ errichtet werden, nach 40 Jahren dem freien Markt überlassen werden“ – anstatt für alle Zeiten soziale Zwecke zu erfüllen.

Offenbar versucht die rot-grüne Stadtregierung nach wie vor den Spagat zwischen wohnbaupolitischen Ambitionen zugunsten der breiten Bevölkerung und wirtschaftspolitischen Zugeständnissen zugunsten der einflussreichen Immobilienbranche. Trotz der eingeschränkten Wiederaufnahme des Gemeindebauprogramms zwei Jahrzehnte nach dessen Einstellung in den liberalisierungswütigen 90er Jahren ist das Rathaus heute weit entfernt von den Ansprüchen des Roten Wien der Zwischenkriegszeit – als kommunale Wohnbauten als öffentliche Leistung gesehen wurden, die sich nicht amortisieren muss: In den 20er Jahren kostete die Miete für

eine Gemeindeförderung vier bis acht Prozent eines Arbeitermonatslohns, was die Erhaltungskosten der Gebäude deckte, aber keinesfalls auf eine Refinanzierung der Baukosten abzielte – geschweige denn auf eine Rücklagenbildung für neue Wohnbauten.

Nicht nur in steigenden Preisen, auch in sinkender Größe und Qualität spiegelt sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum wider. So werden von Bauträgern mittlerweile Standorte in Anspruch genommen, die bis vor kurzem nicht für Wohnzwecke in Frage gekommen wären: etwa direkt neben Stadtautobahnen oder unmittelbar an U-Bahn-Trassen in Hochlage. Die prekärsten Wohnungen werden dabei gern als Studentenheimplätze oder als „temporäre“ beziehungsweise „servicierte“ Apartments vergeben. Solche Sonderwohnformen tragen zum Wertungserfolg selbst von lärmgeplagten Bauten bei – ebenso wie zur Auslastung von schlecht beleuchteten, kaum besonnten oder grünraumfreien Projekten. Diese mehren sich mit zunehmender Bebauungsdichte, einer weiteren Folge der galoppierenden Bodenpreisentwicklung.

Für viele Zeitungen, insbesondere deren Immobilienseiten, stellt der Trend zum Kleiner – Enger – Höher kein Problem dar: Banale Massenwohnbauten werden darin ungeniert als „urban“ schöngeredet. Mit stimmungsvollen Berichten über Mikroapart-

Zum Autor



Reinhard Seiß

ist Stadtplaner, Filmemacher und Fachpublizist sowie Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Foto: URBAN+

ments in New York oder Tokio verleihen die Redaktionen dem Schwinden der Wiener Wohnbaustandards etwas Weltläufiges, sehr zur Freude ihrer Inserenten. Ihren Lesern wiederum stehen sie mit wohnpsychologischen Tipps zur Seite, wie sie selbst in Kleinstwohnungen ihr Glück finden können: So würden Räume durch helle Farben größer wirken, während von Mustern und Farbvielfalt eher abgeraten wird. Auch ein Spiegel könne ein Zimmer optisch erweitern – und ein schöner Ausblick allzu knapp geschnittene Grundrisse vergessen lassen. Falls die dichte Staffelnung der Wohnbauten aber keine entsprechende Aussicht erlaube, helfe das Bild einer harmonischen Landschaft an der Wand.

Finanzwirtschaft am Vormarsch

Freilich wird Wien mit dem starken Bevölkerungszug auch allein gelassen. Das „Siedlungspolitische Konzept Ostregion“ im Auftrag der Länder Wien, Niederösterreich und Burgenland sah bereits 1994 vor, das nach der Ostöffnung und kurz vor Österreichs EU-Beitritt erwartbare Wachstum der Hauptstadtregion konzertiert auch auf die kleineren Städte im Umland Wiens zu verteilen – also auf Standorte wie Stockerau, Gänserndorf oder Bruck an der Leitha, die über eine gut ausbaufähige soziale Infrastruktur verfügen und per Bahn kurze Arbeitswege in die Hauptstadt ermöglichen.

Doch blieben sowohl die erforderlichen Investitionen in den Schienenverkehr als auch die Kooperationsbereitschaft so mancher in Frage kommender Kommune aus. „Manche Gemeinden im Großraum Wien sagen uns ganz offen, dass sie keinen mehrgeschossigen Wohnbau möchten und in ihren Bebauungsplänen weiter auf das Einfamilienhaus setzen“, weiß Architekt Norbert Steiner, Obmann der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Alpenland in St. Pölten.

Allein mit bodenpolitischen, planungspolitischen oder auch wohnbaupolitischen Maßnahmen auf Gemeinde- oder Länderebene wird der gegenwärtigen Wohnkostenentwicklung in den Zentren aber ohnehin nicht beizukommen sein. Die größten Prüfsteine für das etablierte Wiener Wohnbausystem sind inzwischen wohl die fragwürdige europäische Finanzpolitik sowie die wachsenden regionalen und überregionalen Kapitalinteressen samt ihrer mangelnden politischen Zählung.

So beraubt das seit Jahren geradezu absurd niedrige Zinsniveau in der Euro-Zone die Wohnbauförderung – sprich, die subventionierten Billigkredite des Landes – weitgehend ihrer Attraktivität.

Darlehen vom freien Kapitalmarkt sind nur mehr unwesentlich teurer, sodass Wohnbauträger auf die öffentliche Förderung verzichten können und sich damit auch die für sie lästigen, weil kostentreibenden Qualitätsanforderungen der Stadt Wien ersparen. Unterm Strich vermögen sie damit in schlechteren Lagen sowie im unteren Ausstattungsbereich problemlos zum geförderten Wohnbau in Konkurrenz zu treten – und dabei noch Gewinn zu erzielen.

Ähnliches ist im Altbaubereich zu beobachten: Ohne die Inanspruchnahme von Sanierungsförderungen entfallen jegliche Mietpreisedeckelungen seitens des Rathauses, sodass Renovierungen gründerzeitlicher Zinshäuser zunehmend mit einem Mieterwechsel einhergehen – oder gar in eine Umwandlung in Wohnungseigentum münden.

War der Wiener Wohnungsneubau bis in die 90er Jahre noch zu 80 Prozent gefördert, so ist er seit 2010 mehrheitlich frei finanziert. Insbesondere seit der Finanzkrise von 2008 sind Wohnungen zu einem begehrten Anlageobjekt geworden – und zwar auf dem globalen Markt: In Deutschland wurden 2017 bereits 51 Prozent der größeren Immobilieninvestitionen, also jener über 10 Millionen Euro, von ausländischen Käufern getätigt, und immer öfter handelt es sich dabei um Wohnbauten.

Auch deshalb, weil Investments in Büros oder auch Fachmarktzentren aufgrund des mas-

Das niedrige Zinsniveau in Europa beraubt seit Jahren die Wohnbauförderung ihrer Attraktivität.

siven Überangebots ihren Reiz verloren haben. Ein Trend, der österreichischen Projektentwicklern nur zu gut bekannt ist. Wohnungen dagegen, insbesondere in internationalen Top-Destinationen, stehen kaum einmal leer und werfen langfristig stabile Renditen ab. Teils spekulative Bauten und Bauvorhaben in allen Preisklassen, wie in Wien die Parkapartments am Belvedere, das umstrittene Hochhaus am Heumarkt, die drei Türme von „Triiiple“, die Danube Flats oder der Marina Tower, sind untrügliche Zeichen dafür, dass die Immobilienbranche und mehr noch die Finanzwirtschaft auch hierzulande den Wohnbau als neues Betätigungsfeld entdeckt haben. Hat sich der Bautycoon Georg Stumpf noch vor 20 Jahren mit der Millennium City, also einem Büroturm samt Einkaufszentrum unmittelbar an der Donau, eine goldene Nase verdient, steckte er sein Geld jüngst mit Erfolg in das Projekt City Gate, irgendwo im transdanubischen Nirgendwo, das allem voran aus zwei Wohntürmen besteht.

Ein Appell an die Regierung

Nicht zuletzt bedeuten auch die aktuellen bundespolitischen Reformbestrebungen zum Mietrecht zusätzliches Wasser auf die Mühlen der privaten Wohnungswirtschaft. Dass hohe Wohnkosten von manchen Städten in Deutschland bereits als Standortnachteil beklagt werden, hat die schwarz-blaue Regierung, die Österreichs Wirtschaftswachstum als Staatsziel in der Verfassung verankern möchte, offenbar nicht auf ihrem Radar.

Ein ebenso simpler wie wirksamer Ansatz wäre, Österreichs private Pensionskassen, mit einem Anlagevolumen von 22 Milliarden Euro eine der größten Player am heimischen Immobilienmarkt, im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorgaben zu verpflichten, deutlich mehr in sozialen Wohnbau zu investieren. Doch dazu, da die Kassen im Vorjahr, und bestimmt nicht zum letzten Mal, ohnehin negativ bilanzierten.

Dies ergäbe eine – äußerst seltene – Win-win-Situation: mehr leistbare Wohnungen heute sowie sicherere Renten in der Zukunft. Die Frage ist nur, ob beides dem Gesetzgeber auch ein echtes Anliegen ist. Immerhin argumentierte die erste schwarz-blaue Regierung 2003 die Liberalisierung des bis dahin rein staatlichen Pensionsystems unumwunden mit dem Ziel der „Förderung der privaten Altersvorsorge und des ös-

terreichischen Kapitalmarkts“. Wie sehr die „große“ Politik mangels Nähe zur Bevölkerung bei gleichzeitig hoher Empathie für die Sorgen der Wirtschaft dazu neigt, ihre Augen vor gesellschaftlichen Problemen zu verschließen, zeigt auch ein Blick nach Deutschland. Dort fehlen heute laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung in den 77 Großstädten rund 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen. Gerade einmal 15 Jahre ist es her, dass im Rahmen des milliardenschweren Bund-Länder-Förderprogramms „Stadtumbau“ damals leerstehende Wohnbauten, insbesondere in den Plattenbauvierteln ostdeutscher Städte, mit Steuergeldern abgerissen wurden – nicht zuletzt, um den Wohnungsmarkt zu „bereinigen“. Zu viel Leerstand führte mancherorts zu wahren Mieterparadiesen, wo das Preisniveau sank und sich Hausbesitzer geradezu um Bewohner bemühen mussten.

Natürlich kann und muss auch im Bereich Planen und Bauen selbst etwas geschehen, um das Wohnen wieder günstiger zu machen. Von öffentlicher Seite sollten als Erstes die Stellplatzverpflichtungen grundlegend reformiert werden, denn jeder Tiefgaragenplatz schlägt mit mindestens 15.000 Euro zu Buche und wird klarerweise auch auf die Wohnungskosten umgewälzt. Schon jetzt klagen Bauträger bei städtischen Objekten über Leerstand in ihren Garagen, die sie laut Bauordnung errichten müs-

sen. Um wie viel überflüssiger wären die unterirdischen Parkplätze erst, wenn attraktive Alternativen zum privaten Pkw noch stärker forciert werden würden – und wie viel Geld könnte man im Wohnbau dadurch einsparen.

Der Raumplaner Stefan Melzer, Mitbegründer und Geschäftsführer von MO.Point Mobilitätsservices in Wien, nennt eine ganze Palette an zeitgemäßen und vor allem kostengünstigeren Mobilitätsformen, die – in Ergänzung zum öffentlichen Verkehr – bereits bei mehreren Neubaquartieren von Anfang an miteingeplant wurden und nun, zur Zufriedenheit von Bauträgern und Bewohnern, anstelle eigener Autos genutzt werden: „Das Angebot reicht von Car-Sharing-Fahrzeugen in unterschiedlichen Kategorien über gemeinschaftliche Scooter und Elektro-Mopeds bis hin zu E-Bikes oder Lastenrädern, die der Hausgemeinschaft oder einer ganzen Wohnanlage gegen geringes Entgelt zur Verfügung stehen.“ Dies senkt nicht nur die Wohnkosten, sondern auch die Mobilitätskosten der Haushalte, die laut Melzer im Schnitt 15 Prozent ihres Budgets fürs Auto ausgeben – mehr übrigens als für die Kinder. Und was die privaten Haushalte entlastet, entlastet in diesem Fall auch den Stadtverkehr sowie die Klimabilanz.

Ein anderer Kostentreiber ist die Vielzahl bautechnischer Vorschriften und Normen, die nicht zuletzt auf Betreiben der Baustoffindustrie

wie auch der Normungsinstitute unaufhörlich zunimmt – ohne die Qualität des Wohnbaus tatsächlich zu verbessern. „Wir Planer sind Leidtragende dieser Regulierungswut, müssen uns aber auch selbst an die Nase fassen“, übt der Architekt Hans-Otto Kraus, bis 2016 Technischer Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG München, Kritik auch am eigenen Berufsstand. „Die wenigsten Architekten haben je gelernt, Baukosten zu optimieren. Wichtiger scheint, dass sie sich bloß nie wiederholen und jedes Haus etwas Neues, Einzigartiges darstellt. Das führt nicht eben zu Sparsamkeit und Effizienz. Was aber ist schlecht daran, einen optimierten Entwurf mehrmals zu bauen?“

Ein Blick in die Schweiz

Dem hohen Standard und den damit verbundenen Kosten deutscher und österreichischer Sozialwohnungen stellt Kraus die deutlich schlichtere Ausstattung schwedischer Sozialwohnungen gegenüber, wo beispielsweise Wasserleitungen über Putz verlegt werden. Zu Demonstrationszwecken plante und errichtete die GWG einen 2017 bezogenen Wohnbau, bei dem sie bewusst auf öffentliche Förderungen und somit auch auf die damit verbundenen Anforderungen verzichtete. So beschränkte man sich auf nur ein Fensterformat, das in manchen Räumen auch größer war als vorgeschrieben, auf einen Balkontypus und eine Heizkörperform – oder hielt die Decken frei von Elektroinstallationen. Das Ergebnis war eine Kaltmiete von für München günstigen 10 Euro pro Quadratmeter, womit der frei finanzierte Bau den Bewohnern nicht teurer kommt als geförderte Wohnanlagen.

Dass man die Aufgabe, leistbare Wohnungen zu bauen, aber auch ganz anders angehen kann, zeigt die Schweiz – die über eine bunte Landschaft kleiner, privater Baugenossenschaften verfügt. Urs Frei ist der Präsidenten der Züricher Wohnbaugenossenschaft Zurlinden, die von 30 Unternehmern aus dem Baufachgewerbe gebildet wird. Frei beispielsweise betreibt eine Fensterfabrik und nutzt, wie all seine Partner, die gemeinsamen Bauprojekte für die Entwicklung und prototypische Anwendung innovativer Lösungen.

Für die Genossenschaftler sind die realisierten Wohnanlagen, mehrheitlich Holzbauten, die bestmögliche Produktwerbung – für den Großraum Zürich eine sich dauernd erweiternde Bauausstellung für zukunftstaugliches Wohnen. Denn die „Unternehmergenossenschaft“ möchte das Ihre dazu beizutragen, das Schweizer Ziel einer energieeffizienten, klimaschonenden „2000-Watt-Gesellschaft“ zu erreichen – was nicht weniger als eine Drittelung des aktuellen Energiebedarfs bedeutet.

Insofern steht für Zurlinden auch nicht die Rendite, sondern der ökologische Mehrwert ihrer Projekte im Vordergrund. „Leistung ist eine Frage der Betrachtung“, erklärt Urs Frei seine Wohnbauphilosophie. „Die Wohnungskosten setzen sich aus Grundstücks- und Baukosten, aber auch aus Betriebskosten, Sanierungskosten und irgendwann auch den Rückbau- oder Abrisskosten zusammen. Nach 90 Jahren sieht die Bilanz vermeintlich teurerer Wohnbauten ganz anders aus als bei einer Momentaufnahme nach Baufertigstellung.“ Langfristig rechne sich sein Zugang für die Genossenschaft und für deren Bewohner – und darüber hinaus auch noch für die Gesellschaft. ■



Die Sünden der Wohnbaupolitik, hier in Wien, die ungeniert als „urban“ schöngeredet werden. Fotos: Reinhard Seif/URBAN+