



Eine Bootsfahrt durch den Nyhavnskanalen in Kopenhagen bietet einen Blick auf die vielfältige Architektur der dänischen Hauptstadt.

44

# Gemeinnützig im Norden?

Kopenhagen wird zwar als EU-Musterschüler in der Stadtentwicklung angeführt, der gemeinnützige Wohnbau dagegen schwächelt. Vor allem die Grundstückspreise bilden die Hürde, die es zu überwinden gilt. In Schweden wurde der soziale Wohnbau bereits ad acta gelegt.

Von Karin Legat

**E**rstklassige Architektur ist in Dänemark sehr wichtig. Nahezu jedes Gebäude in Kopenhagen stellt eine Landmark dar und das hat seinen Preis. Nach einer starken Transformation des industriellen Sektors in den 60er Jahren und einer schweren Rezession wurden Wohnungseigentum und private Wohnungsgenossenschaften stark gefördert, der gemeinnützige Wohnungsneubau vorerst gestoppt. Mittlerweile gibt es ihn wieder. Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, vwbF: „Der gemeinnützige Wohnbau hat einen gewissen Stellenwert in Dänemark.“ Angepeilt sind 20 Prozent des jetzigen Wohnungs-Neubaus. Die aktuelle Rate liegt allerdings nur bei 14 Prozent landesweit, in Kopenhagen beträgt sie nur 5 Prozent jährlich. Leistbare Wohnungen für Haus-

halte mit kleineren und mittleren Einkommen sind wegen der stark steigenden Grundstückspreise Mangelware. Zwischen 2012 und 2017 haben sich Wohnimmobilienpreise in Kopenhagen um 45 Prozent erhöht. Grundsätzlich steht der gemeinnützige Wohnungsneubau in Dänemark allen Einkommensgruppen offen.

**Jährlich werden in Österreich rd. 15.000 Wohnungen von den Gemeinnützigen fertig gestellt.**

Aufgrund der hohen Grundstückskosten stehen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nun aber vor der großen Herausforderung, zur Finanzierung ihrer Projekte auch teurere Eigentumswohnungen für Besserverdiener errichten zu

müssen. Günstige Mietwohnungen für weniger finanzkräftige Haushalte finden sich dabei oftmals nur in den Erdgeschoßlagen. Lange Vormerklisten sind die Folge. Aktuell beläuft sich die durchschnittliche Monatsmiete auf 17,9 Euro/m<sup>2</sup>. 54 Prozent aller Einkommensbezieher im untersten Einkommensfünftel sehen sich

bereits mit einer Wohnkostenüberbelastung konfrontiert. In Wien beträgt die Monatsmiete vergleichsweise im Schnitt 9,7 Euro/m<sup>2</sup>. Deutlich höher liegt die Kopenhagener Eigentumsquote mit 63 Prozent – Vergleich

Fotos: iStock, Die Salzburger



Für ein soziales Gefüge braucht es gemischte Wohnanlagen, d.h. Miete und Eigentum. Als positives Beispiel nennt der vwbF etwa die Wohnhausanlage am Kendlerpark in Salzburg. Bauherr ist die Wohnungsgenossenschaft Die Salzburger.

Österreich: 54 Prozent Eigentum und 46 Miete. Auf den sozialen Wohnbau entfällt ein Fünftel des heimischen Wohnungsbestandes. Markus Sturm nach der Besichti-

ng des Stadtentwicklungsgebietes Ørestad: „Hier werden 60 Prozent Bürofläche angepeilt, 20 Prozent freier und 20 Prozent gemeinnütziger Wohnbau. Ob mit diesem hohen Officeanteil öffentlicher Lebensraum entsteht, ist fraglich.“

## In Österreich nutzt jeder fünfte Einwohner den gemeinnützigen Wohnbau.

ngung des Stadtentwicklungsgebietes Ørestad: „Hier werden 60 Prozent Bürofläche angepeilt, 20 Prozent freier und 20 Prozent gemeinnütziger Wohnbau. Ob mit diesem hohen Officeanteil öffentlicher Lebensraum entsteht, ist fraglich.“

### >> Gemeinnützig in Malmö <<

Am zweiten Tag ging es über die Öresundbrücke, eine 1.092 Meter lange Hochbrücke, in das Stadtentwicklungsgebiet Västra Hamnen in Malmö. Auf dem 175

ha großen Areal entstehen Wohnungen für 10.000 bis 12.000 Menschen und je 10.000 Arbeits- und Studienplätze. Architektin Anne von der größten Immo-

### Sozialer Wohnbau

■ **ÖSTERREICH** hat im internationalen Vergleich eine sehr gute Wohnversorgung. Der gemeinnützige Wohnbau kommt aber auch hierzulande unter Druck:

■ Grundstücke zu angemessenen Konditionen sind Mangelware - Grundstücksbevorratung fehlt

■ Extreme Preissteigerungen durch den starken Anstieg der Baukonjunktur

■ Enormer Sprung bei den Baukosten, der auf die gute Wirtschaftslage und die vollen Auftragsbücher der Baufirmen zurückzuführen ist. „Wir erleben Preissteigerungen von 20 Prozent“, sagt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung.

Um in Wien mehr geförderte Wohnungen errichten zu können, wurde von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Gemeinderat Christoph Chorherr kürzlich eine Änderung der Bauordnung angekündigt. Ab 2019 soll die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ den Preisaufruf wirksam eindämmen. Wird eine Fläche gewidmet, dürfen darauf nur mehr Gebäude mit überwiegend geförderten Wohnungen und einer Grundstückspreisobergrenze von max. 188 Euro pro m<sup>2</sup> errichtet werden.

gung beim EUGH müssen Wohnungen jedoch marktkonform angeboten werden.“ Das habe zu einer starken Veränderung im System geführt. Die Mieten orientieren sich am Vergleichswert, d.h. sie müssen an jene anderer Wohnungen am gleichen Ort mit gleichem Wert angeglichen werden und sie werden zwischen Mieter- und Vermietervereinigungen ▶

45

**IMMER WIEDER, IMMER WIEDER...**  
TEAM #MAPEIAUSTRIA

Der Service von MAPEI – auf jeder Baustelle die richtige Entscheidung: Weil wir Ihnen nicht nur hochwertige Werkstoffe, sondern Lösungen, Unterstützung und Wissen bieten. Von der technischen Beratung bis zur Logistik, in ganz Österreich und 24 Stunden am Tag. **So muss Service sein!**  
www.mapei-austria.at

► festgelegt. Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstum in den Städten und Ballungsregionen und des nicht bedarfsdeckenden Neubaus besteht akuter Mangel an Wohnraum. Besonders betroffen sind wohnungssuchende Junghaushalte. Eine Studie beziffert den Wohnbaubedarf in den kommenden 10 Jahren auf über 700.000 neue Wohnungen. Um die Spekulation am Immobilienmarkt gering zu halten, muss bei Weitervermietung das Einverständnis der kommunalen Wohnungsbehörde eingeholt werden.

Schweden sucht auch jenseits der Grenzen nach erfolgreichen Konzepten: Im September hat eine schwedische De-



„Mir gefällt in Dänemark und Schweden besonders der ganzheitliche Ansatz, gerade bei Wohnen und Verkehr.“ In Österreich bestehe er nur zu einem gewissen Grad, etwa beim Hauptbahnhof oder in der Seestadt Aspern. „Je kleiner der Ort wird, desto anlassbezogener wird gehandelt. Die Folge sind starke Zersiedlung und hohe Infrastrukturkosten für die öffentliche Hand, aber auch für die einzelne Person“, sagt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung.

legation mit Abgeordneten des österreichischen Bautenausschusses die Modelle des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus sowie Entwicklungen des Wohnungsmarkts diskutiert. ■



Der aktuelle Bauboom wird vor allem von frei finanzierten Sektor getragen, die Zahl der geförderteN Wohnungen ist hingegen leicht rückläufig.

# Wohnbaustatistik

Die Wohnbaubewilligungen erreichen ein Rekordhoch, die Förderausgaben sinken. Der Lenkungseffekt der Wohnbauförderung ist in Gefahr.

**2017** wurden insgesamt **77.000** Wohneinheiten baubewilligt.

Diesem Allzeithoch steht ein Rückgang der Wohnbauförderausgaben von 7 % auf 2,3 Milliarden Euro gegenüber. Das ist der zweitniedrigste Wert seit 1993. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen IIBW im Auftrag des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie. Das hat vor allem Auswirkungen auf den leistbaren Wohnraum. Denn getragen wird der Boom vor allem von frei finanzierten Wohnungen in den Ballungsräumen. So ist etwa die Zahl der neu errichteten Eigentumswohnungen von 6.000 im Jahr 2000 auf über 20.000 angestiegen.

Die Förderungszusicherungen im Neubau lagen 2017 in Summe mit 27.450 knapp unter dem Vorjahr (27.730). Besonders deutlich gingen

sie in Salzburg (-17%), Oberösterreich (-11%) und Kärnten (-9%) zurück. Steigerungen gab es in der Steiermark (+17%), Niederösterreich (+9%) und Vorarlberg (+8%).

An Stellenwert verliert laut IIBW-Geschäftsführer Wolfgang Amann weiter die Sanierung. Vor allem die großvolumige Sanierung sackte ein. Selbst unter Zurechnung nicht geförderter Sanierungen liegt die Sanierungsrate heute bei etwa 0,7% und damit weit unter der politischen Zielvorgabe von 2% jährlich.

Fachverband-Geschäftsführer Andreas Pfeiler macht darauf aufmerksam, „dass in Summe die Schere zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnbau immer weiter aufgeht und damit die Bedeutung der Wohnbauförderung als wohnbaupolitisches Lenkungsinstrument gefährdet ist.“ ■

## Förderzusicherung der Bundesländer 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
Geschoßwohnungen	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
Veränderung ggü. 2016	-1%	5%	-9%	9%	-11%	-17%	17%	2%	8%	-6%
Veränderung 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

UNGLEICH. Starke Rückgänge gab es 2017 in Salzburg, Oberösterreich und Kärnten, ein kräftiges Plus verzeichneten Steiermark, Niederösterreich und Vorarlberg.