



Die Grüne Mitte Linz ist aktuell das größte räumlich zusammenhängende städtebauliche Projekt in Linz.

Foto: Neue Heimat ÖÖ

# Kampf gegen die Preisspirale

Die Kosten für Wohnraum steigen. Bauträger ringen darum, Wohnen leistbar zu halten.

**G**rund und Boden ist teuer wie nie zuvor. Die Mietpreise steigen rasant an. Der Bau eines Einfamilienhauses ist für viele schon unerschwinglich geworden. Leistbares Wohnen ist ein heiß diskutiertes Thema geworden, gerade im aktuellen Wahlkampf bringen die Parteien Ideen und Konzepte ein, um die Kosten für diesen zentralen Lebensbereich einzudämmen.

Doch was steckt wirklich hinter den Aussagen über horrende Mietpreise und teure Wohnungen? Die Arbeiter-

kammer hat Ende August eine Studie zu der Preisentwicklung bei Mietwohnungen seit dem Jahr 2008 vorgelegt. Demnach steigen die Mieten im privaten Bereich dramatisch. Heute kostet eine privat neu vermietete Wohnung um 39 Prozent mehr als 2008. Die Betriebskosten sind in dieser Zeitspanne dagegen im Rahmen der Inflation (plus 19 Prozent) angestiegen, und zwar mit plus 20 Prozent. In Summe stiegen die Bruttomieten bei neuen, privaten Verträgen um genau 35 Prozent.

Rund sechs von zehn neuen Mietverträgen in Österreich werden im privaten Segment abgeschlossen. „Gerade für Junge ist es nicht einfach, eine leistbare Wohnung zu finden“, sagt Renate Anderl, Präsidentin der Arbeiterkammer. „Wir brauchen dringend eine Mietrechtsreform mit klaren Obergrenzen und weniger Befristungen sowie mehr neue geförderte Wohnungen. Wohnen ist ein Grundrecht und darf kein Luxus sein!“

Die AK hat auch die Kaufpreise für Wohnungen unter

die Lupe genommen. Zwischen 2008 und 2018 sind die Preise für Wohnimmobilien (also Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) um saftige 72 Prozent in die Höhe gegangen. „Die Mieten und Kaufpreise sind schwindelerregend. Hier muss auch mit einem größeren geförderten Wohnungsangebot gegengesteuert werden“, fordert Anderl. Wer in den vergangenen zwei Jahren in Österreich einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat, zahlt für eine private Mietwohnung im Schnitt 9,60 Euro pro

Quadratmeter, für eine Genossenschaftswohnung 7,40 Euro und für eine Gemeindewohnung 7,30 Euro pro Quadratmeter.

„Durch die rege Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger in Oberösterreich lässt sich ein kostendämpfender Effekt für die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes feststellen. Laut dem Wohnbaubericht des Land Oberösterreich 2018 beträgt die Durchschnittsmiete für geförderte Wohnungen in Oberösterreich 7,00 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Damit ist die Leistbarkeit von Lebensraum auch für kleinere Einkommen sichergestellt“, sagt Florian Spielbüchler, Marketingverantwortlicher der Neuen Heimat Oberösterreich.

Die AK hat berechnet: Im Vergleich zur privaten Mietwohnung erspart man sich in einer 68-Quadratmeter-Gemeindewohnung knapp 160 Euro im Monat, in einer Genossenschaftswohnung rund 150 Euro pro Monat. „Aufs Jahr gerechnet kommt ein schönes Sümmchen zusammen“, sagt Anderl.

Wer eine neue private Wohnung mietet, bekommt meist

einen befristeten Vertrag: Knapp 70 Prozent aller neuen privaten Mietverträge sind befristet (2008 waren es nur 58 Prozent). Bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen gibt es nur in Ausnahmefällen Befristungen. Österreichweit leben heute bereits über 650.000 Menschen befristet in ihrer privaten Mietwohnung. Anderl: „Auf Zeit wohnen bedeutet wieder Kosten für Umzug und Makler. Oder wer den Vertrag verlängern will, muss meist mit einer höheren Miete rechnen.“ Befristungen bei Mietverträgen müssen verboten sein, verlangt die Arbeiterkammer. Ausgenommen davon sollen nur Privatpersonen sein, die nicht mehr als fünf Wohnungen haben; dort sollten Befristungen wegen des zukünftigen Eigenbedarfs, etwa für Kinder und Enkelkinder, zulässig bleiben.

## Es wird viel gebaut

„Auch die Gemeinnützigen haben das Problem, die Kosten niedrig zu halten“, sagt Reinhold Pirklbauer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Familie in Linz. Doch warum dreht sich die Preisspirale bei den Kosten für Wohnraum derartig nach oben? „Die Entstehungs-

kosten teilen sich auf in die Kosten für das Grundstück, die Baukosten und die Finanzierungskosten“, erklärt Pirklbauer. Dabei würden vor allem die Grundstücks- und die Baukosten steigen. „Die Erfordernisse an Neubauten steigen und das wirkt sich naturgemäß auf die Kosten aus“, sagt Pirklbauer. Barrierefreiheit und bauliche Maßnahmen für den Klimaschutz sind bei Bauprojekten nicht mehr wegzudenken, kosten aber dementsprechend Geld. „Wir bekommen Limits vom Land für die Baukosten. Es wird sportlicher sie einzuhalten, aber es gelingt uns“, berichtet der Genossenschaftsvorstand.

## Rege Baukonjunktur

Ein weiterer Grund für den Anstieg bei den Baukosten sei die umgebremste Baukonjunktur am frei finanzierten Markt. „Der Wohnbau wurde als Anlage entdeckt. Es wird viel gekauft und gebaut. Die Baufirmen sind ausgelastet und dementsprechend werden höhere Preise verlangt“, sagt Pirklbauer.

Die rege Aktivität auf dem frei finanzierten Markt mache es für die Gemeinnützigen auch schwierig, an attraktive

Grundstücke zu kommen. „Der Markt ist sehr dünn. Gerade im Zentralraum ist es schwierig, in guten Lagen zu bauen“, bedauert Pirklbauer.

Früher sei es noch möglich gewesen, gemeinsam mit der öffentlichen Hand große Projekte zu entwickeln. „Ich denke da an die SolarCity in Linz oder den Frachtenbahnhof. Heute ist die öffentliche Hand leider keine Hilfe mehr. Das weiß man spätestens seit der Entwicklung der Grundstücke in der ehemaligen Kaserne Ebelsberg, die vom Bund frei verkauft wurden“, sagt der Obmann der Wohnungsgenossenschaft Familie.

„Das stetige Wachsen der Ballungszentren des oberösterreichischen Zentralraums treibt die Miet- und Grundstückspreise nach oben. Für die Zukunft ist es daher wichtig, ausreichend leistbaren Wohnraum für diese Region zur Verfügung stellen zu können“, sagt Spielbüchler.

Doch was lässt sich überhaupt machen, um den überhitzten Grundstücksmarkt zu beruhigen? Die SPÖ fordert in ihrem Wahlprogramm beispielsweise, dass es nach dem Beispiel von Wien und Steyr Vorbehaltsflächen für den so



39 Mietwohnungen in Mattighofen

(Wohnbaugenossenschaft Familie)



Wohnturm Lange Allee im Süden von Linz (Neue Heimat)

zionalen Wohnbau geben soll. Das heißt, bei der Neuwidmung von Grundstücken in Bauland kann die Kommune einen Anteil von 50 Prozent (Steyr) oder knapp 70 Prozent (Wien) für den sozialen Wohnbau reservieren und zu günstigen Grundstückspreisen an gemeinnützige Bauträger verkaufen. „Wenn es funktioniert, ist das ein guter Ansatz“, sagt Pirklbauer. Eingriffe in den Grundstücksmarkt müssten

aber wohl überlegt sein. „Bei gewissen Regularien könnten Grundeigentümer potenzielle Gründe ganz zurückhalten und langfristig auf weitere Preissteigerungen hoffen.“

Die Finanzierungskosten würden bei der aktuellen Zinslage kaum Probleme bereiten. „Vergleicht man die derzeitigen variablen Zinssätze von etwa 0,7 Prozent, ist das vergleichsweise viel günstiger als vor 20 oder 30 Jahren“, sagt

Pirklbauer. Trotz der niedrigen Zinsen sei aber die Wohnbauförderung unerlässlich. „Aufgrund der festen Verzinsung ist sie unverzichtbar“, sagt der Genossenschaftsvorstand.

Auch die Sanierung älterer Bestandsobjekte stelle einen wichtigen Pfeiler für leistbares Wohnen dar, sagt Spielbüchler. „Die umweltgerechte und energieeffiziente Revitalisierung von bestehenden Wohnanlagen trägt aktiv zu einer

Qualitätssteigerung bei. Auch die Heizkosten können durch Investitionen in diesem Bereich für die Mieter spürbar gesenkt werden.“ Auch bei Neubauten werde auf eine kosten- und energieeffiziente Planung geachtet.

**Zahlreiche Projekte**

Die Genossenschaft Familie errichtet derzeit unter anderem in Bad Hall 35 Wohnungen, in Pasching in der Getreidestraße 40 Mietwohnungen und in Mattighofen in zentraler Lage 39 Mietwohnungen.

„Eine besonders rege Nachfrage nach leistbarem Wohnen besteht im Zentralraum. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bauen in Oberösterreich konstant etwa 2000 Einheiten pro Jahr. Wir haben derzeit 461 Wohneinheiten im Bau“, sagt Spielbüchler. Bei einem Projekt in der Zeppelinstraße in Linz wird das denkmalgeschützte Arbeiterheim Kleinmünchen aus den späten 1920er-Jahren unter Einbindung erhaltenswerter Altsubstanz in ein modernes Mietwohnhaus umgewandelt. Mit dem Zubau von zwei Wohnhäusern entstehen dort insgesamt 43 Wohneinheiten.

Beim Projekt „Solaris am Tabor“ in Steyr errichtet die Neue Heimat Oberösterreich auf dem ehemaligen Gelände der Trollmann-Kaserne insgesamt 162 geförderte Mietwohnungen und 55 geförderte Eigentumswohnungen.

**Baurecht als Alternative**

Neben den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften gibt es auch private Gesellschaften, die mit alternativen Konzepten günstigen Wohnraum anbieten. Einer von ihnen ist die oberösterreichische Bauträger wert.bau, der Projekte mit dem sogenannten Baurecht realisiert. Grund und Boden werden von den Eigentümern dabei nicht verkauft,

sondern langfristig verpachtet, in der Regel für 99 Jahre.

„Unser Konzept funktioniert, da die Grund- und Baukosten der Immobilien bis zu 20 Prozent unter dem Marktpreisniveau liegen“, sagt Mario Deuschl, Geschäftsführer von wert.bau. Verantwortlich dafür sei einerseits die systematisierte Planung und Massivholzbauweise, andererseits eben die Grundstückspacht auf 99 Jahre. „Immer mehr Eigentümer, die ihre Gründe nicht verkaufen wollen oder dürfen, entdecken das Baurecht als Möglichkeit, langfristig einen Ertrag zu erwirtschaften. Insbesondere kirchliche Einrichtungen wie die Diözese oder Stifte vergeben Gründe auf Baurecht. Beispielsweise wurde die ‚all-in-99 Wohnanlage‘ in Vöcklabruck auf einem Grundstück der Diözese errich-



Mit der systematischen Massivholzbauweise hat wert.bau auch in Bad Goisern gebaut. Foto: Öko-Wohnbau

tet. Das Baurecht ist aber auch für private Eigentümer eine ideale Form der Verwertung eines Grundstücks, ohne es zu verkaufen“, sagt Deuschl. Alle Wohnhäuser werden mit vor-

gefertigten Holzbauteilen errichtet. Die Bauzeit ist mit sieben bis acht Monaten sehr kurz. Zudem entfällt ein Teil der Planungshonorare, die üblicherweise rund 15 Prozent

der Baukosten ausmachen. Im Frühjahr 2020 wird ein Projekt in Klagenfurt mit 56 Wohnungen übergeben. In Oberösterreich gibt es derzeit Projekte in Adlwang und in Perg.



In Pasching werden in der Getreidestraße 40 Mietwohnungen errichtet. Foto: Wohnbaugenossenschaft Familie

Wohnen wie im Urlaub

**GENBÖCK HAUS**

micro HOME  
NEU IM Musterhauspark HAID  
www.genboeck.at

GENBÖCK HAUS Genböck & Möseneder GmbH, A-4680 Haag/Hausruck Niedernhaag 32, Tel. +43 (0) 77 32 / 36 51-0, e-Mail: info@genboeck.at

WERBUNG

**ENTHOLZER**  
FENSTER+TÜREN

Wohnen in der **FENSTER-ZUKUNFT**

**EXKLUSIV bei ENTHOLZER:**  
AluFusion NEXT – die stärkste Verbindung von Aluminium und Kunststoff. Das einzigartige Alu-Kunststoff-Fenster bewegt die Fensterwelt. Der Fensterflügel setzt durch eine einzigartige Verbindung zwischen dem tragenden, äußeren Aluminiumrahmen und dem inneren Kunststoffrahmen völlig neue Maßstäbe. Mit Formstabilität, Langlebigkeit, Wärmedämmung und Pflegeleichtigkeit in einer neuen Dimension bietet AluFusion NEXT den Fensterkomfort der Zukunft schon heute.

**STARKE FENSTER. STARKER SERVICE.**

ENTHOLZER Fenster und Türen GmbH  
Hans-Piber-Straße 9, 4600 Wels, Tel: 07242/252525  
www.entholzer.at