

Klare, einfache Regeln bei Gesetzen und Verordnungen

Wie die Politik die beste Wahl unterstützen kann

Wien – Das Wohnrecht ist in verschiedene Bereiche gegliedert. Etwa in das Gemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz oder die Vermietung nach dem bürgerlichen Gesetzbuch. Diese Materien sind sehr schwer zu durchschauen. „Für uns, die ständig damit zu tun haben, und für Laien sowieso“, sagte Heribert Thurner von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Altmanndorf und Hetzendorf, dessen Tisch als Sieger bei den Tischgesprächen



Heribert Thurner (Altmanndorf und Hetzendorf).
Foto: Robert Newald

des STANDARD-Wohnsymposiums hervorgehend. Der Tischvorschlag, wie die Politik die bestmögliche Wohnungswahl (mieten oder kaufen) unterstützen kann: durch die Schaffung klarer und einfacher Regeln bei Gesetzen und Verordnungen. „Man könnte Modelle – eines für das Eigentum, eines für die Miete – entwerfen. Und dann die speziellen Anforderungen, zum Beispiel was die Mietzinsbildung im Gemeinnützigkeitsbereich betrifft, dazu formulieren. Nicht teilweise eigene Bestimmungen, die sich widersprechen, erweitert oder eingengt sind – im Mietrechtsgesetz und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“, so Thurner. Am Tisch ist man übereingekommen, dass Miete und Eigentum ihre Berechtigung haben. Thurners Wunsch: Miete und Eigentum solle man auf freiwilliger Basis zulassen. Das könne schon zu Beginn des Vertragsverhältnisses festgelegt werden. „Der Mieter solle im Vorhinein darauf verzichten können, und für uns sollte es Rechtssicherheit geben.“ (adem)

Wie kann die Politik die bestmögliche Wohnungswahl unterstützen?

Rang	Vorschlag	Punkte
1	Klare, einfache Regeln	33
2	Ausreichendes Angebot geförderter Mietwohnungen	9
3	Mehr Fairness durch niedrigere Wohnkosten	8
4	Wohnbau gleichwertig und bedarfsgerecht	5
4	„Calculate first“ – Online-Rechner für Kaufen oder Mieten	5
4	Bewährtes stärken und weiterentwickeln	5

DERSTANDARD

Welches sind Ihre besten Wohnbauprojekte, die Miet- und Eigentumswohnungen gut



Das Angebot, die Mietwohnung zu kaufen, kam am Gasometer gut an.

Testlauf in der Gasometer City

Beim Wohnbau im Gasometer bot die WBV-GPA 2002 erstmals die spätere Option für Eigentum an – ein „Zuckerl“, von dem viele Bewohner Gebrauch machten.

Maik Novotny

Als die Wiener Gasometer City im Herbst 2001 mit Fanfaren eröffnet wurde, galt sie als mutiges Neuland für die Stadterweiterung – ein Bürostandort mit Wohnungen in den vier denkmalgeschützten Zylindern als Kern. Bekannterweise kam es etwas anders. Die Shopping-Mall verdorrte, der Gewerbebau stockte, dafür werden demnächst Wohnhochhäuser in den Himmel ragen, vor 17 Jahren undenkbar.

Der Gasometer B von Coop Himmelf(1)au Architekten war mit seiner Kombination aus kreisförmiger Bebauung im Inneren und angelehntem 73 Meter hohen „Schild“ der auffälligste der vier. Doch er war auch auf eine Weise besonders, die nicht sofort ins Auge fällt. Denn die Wohnbauvereinigung für Privatangehörige (WBV-GPA) bot den Erstmietern damals die 256 Wohnungen (140 im Gasometer, 116 im „Schild“) mit Option auf späteres Eigentum nach zehn Jahren an.

„Für uns war das damals Neuland“, sagt WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Es war sozusagen der Testlauf für den Mietkauf im geförderten Wohnbau.“ Man habe sich damals auch gefragt, ob das Wohnen in einem Gasometer im Industriegebiet am Stadtrand attraktiv genug sei.

Spricht: Das Eigentum war das Zuckerl für die Interessenten. Besonders verüßt wurde dieses Zuckerl durch den günstigen Kaufpreis – nicht zum Verkehrswert, sondern zum Herstellungswert. Ein Schnäppchen mit einem Mehr-

wert, der heute aufgrund der inzwischen geltenden Bestimmungen nicht mehr möglich wäre.

Im September 2001 waren die Wohnungen fertiggestellt, 2012 wurde die Eigentumsoption schlagend. Bis zum 31. 12. 2017 wurden 125 der 256 Wohnungen an ihre Erstmietler verkauft, also fast die Hälfte. Angesichts der Entwicklung der Immobilienpreise in Wien seit 2002 überrascht es nicht, dass viele davon gleich mit Gewinn weiterverkauft wurden.

Eigentum als Sprungbrett

„Ich war damals noch für die Vermietung zuständig und kannte die Mieter sehr gut“, erinnert sich Gehbauer. „Das war vor allem eine junge, urbane Klientel, viele davon Singles. Heute ist das ein etablierter Mietersegment, aber vor knapp 20 Jahren war das ungewöhnlich, weil man damals vor allem für Familien plante.“ Inzwischen sind aus einigen Gasometer-Singles Familien geworden. Viele davon sind weitergezogen, mit der Eigentumswohnung als Sprungbrett.

Heute hat die WBV-GPA also einen Halb-halb-Wohnbau am Gasometer. Ist der Aufwand für die Hausverwaltung höher? „Natürlich. Eigentum und Miete haben eine komplett verschiedene rechtliche Stellung, die Wohnungen sind dementsprechend unterschiedlich zu behandeln, etwa wenn es um Sanierungen oder Reparaturen geht.“ Ein gelungener Testlauf und ein bestes Stück sei es aber auf jeden Fall – schon allein, weil man viel gelernt habe.



Eigentumswohnungen in Minitürmen am Stadtrand von Graz.

Grüne Türme im Vollbesitz

Bei der Green City West am Grazer Stadtrand mischen viele Bauträger mit. Die GWS konzentriert sich in drei Bauten auf gefördertes und freifinanziertes Eigentum.

Maik Novotny

Ob es sich bei den runden Türmchen um Hochhäuser handelt? Das darf jeder für sich beurteilen, es ist eine Frage der Verhältnismäßigkeit. Ein Manhattan ist sie jedenfalls nicht, die Green City am Rande des Grazer Grüngürtels. Insgesamt 15 Bauten umfasst sie, die von mehreren Bauträgern realisiert werden. Drei davon – zwei Achtgeschoßer und einen Elfgeschoßer – errichtet die steirische Wohnbaugesellschaft GWS. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts im November werden es insgesamt 129 Wohnungen sein.

Während man bei der GWS teilweise auch Mietobjekte errichtet, hat man sich in diesem Stadtentwicklungsgebiet für Eigentumswohnungen entschieden – mit der Mischung des gesamten Gebiets im Blick, wo andere Bauträger das Mietsegment bedienen. „Wir haben uns schon seit Jahren in Graz mit einem Schwerpunkt auf Eigentum positioniert“, sagt GWS-Geschäftsführerin Martina Haas.

Eckige Hula-Hoop-Reifen

Die vom Grazer Architekturbüro KFR nach einem städtebaulichen Konzept von Riepl Kaufmann Bammer entworfenen Minitürme mit ihren wie eckige Hula-Hoop-Reifen zueinander verdrehen Balkenbändern sind also typisch fürs Portfolio. Im Durchschnitt kostet eine Wohnung im zweiten Bauabschnitt hier 2975 Euro pro Quadratmeter, Tiefgaragenstellplatz inklusive.

Bei Architektur und Ausstattung mache man keine Unterschiede zwischen gefördertem und freifinanziertem Eigentum, so Haas. Die maßgefertigten Tischlerküchen und die elektronische Abfahrtsanzeige des öffentlichen Nahverkehrs im Stiegenhaus seien State of the Art. Ausführung und Bauaufsicht erledigten die GWS und ihre Planungsabteilung selbst.

Die Hürden für Kaufinteressenten seien in den letzten Jahren allerdings nicht gerade niedriger geworden, vor allem beim geförderten Eigentum, berichtet Haas. „Gefördertes Eigentum ist in der Steiermark immer schwerer zu bekommen, weil die förderrelevanten Einkommensgrenzen seit Jahren unverändert sind und die aufzubringenden Eigenmittel aufgrund der hohen Grundstückskosten gestiegen sind. Freifinanziertes Eigentum ist da oft einfacher zu bekommen.“

Bei der Klientel seien die Einkommensunterschiede zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen zwar nicht gravierend, aber bemerkbar. Administrativ sei die Verwaltung von Eigentum und Miete trotz unterschiedlicher Rechtsformen nicht sonderlich kompliziert, da man bei der GWS nicht beides innerhalb eines Wohnhauses mischt.

Mit den Hochhäusern ist Martina Haas jedenfalls sehr zufrieden: „Es ist sicher nicht überall in der Stadt passend, doch wenn mehr in die Höhe geplant und dafür mehr Freiflächen ermöglicht werden, finde ich das begrüßenswert.“

DIE WIENER GEMEINNÜTZIGEN

Ein starker Partner



Freifinanzierte Eigentumswohnungen in Grünruhelage

1230 Wien, Erlaaer Straße 144-146



- 48 Wohnungen von 48 m² – 105 m²
- Niedrigenergiebau, HWB: 37 kWh/m²a
- Alle WE haben Freiflächen: Gärten im EG, der Rest Terrasse oder Balkon
- Kleinkinder-Spielplatz
- Garagenplätze in Tiefgarage
- Stadtrandlage, U-Bahn in wenigen Geh-Minuten erreichbar
- Spezialausstattung: Gaszentral-Fußbodenheizung, Parkett in den Wohnräumen

Kontakt: 01/505 57 26 DW-5500, 5511, 5522, 5533

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 | E-Mail: post@frieden.at | www.frieden.at