

Presseaussendung | 09.02.2017

Neue Wohnungen? Nicht in unserer Gemeinde!

Im Speckgürtel rund um Wien ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Die Bauträger wollen den Bedarf decken. In vielen Gemeinden steht man der Schaffung neuen Wohnraums aber skeptisch gegenüber, zeigt eine aktuelle Studie von KREUTZER FISCHER & PARTNER.

[09.02.2017 | Wien] „So wird das nichts“, meint Andreas Kreutzer von KREUTZER FISCHER & PARTNER (KFP). „Man kann nicht auf Bundesebene „Leistbares Wohnen“ propagieren und die Kommunen halten mit einer restriktiven Umwidmungs- und Bewilligungspolitik entgegen.“ Kreutzer bezieht sich mit seiner Kritik auf eine aktuelle Studie zur Wohnbaulage in Niederösterreich, die erhebliche Diskrepanzen zwischen politischem Wunsch und Wirklichkeit offenlegt. Die Lücke ist speziell im Wiener Umland besonders groß. In den letzten Jahren stiegen dort die Mieten und Häuserpreise überdurchschnittlich rasch, nicht zuletzt, weil vielerorts einfach zu wenig neu gebaut wurde. Gleichzeitig warten mittlerweile bei diversen Bauträgern Projekte mit insgesamt mehr als 16.700 Wohneinheiten im großvolumigen Wohnbau auf Realisierung. Gut die Hälfte davon hat aus heutiger Sicht aber keinerlei Chance auf Umsetzung, da die zuständigen Gemeinden dezidiert keine Baubewilligung erteilen möchten. Zumeist scheitert es bereits an den notwendigen Flächenumwidmungen. Hierbei zeigen sich die Bürgermeister besonders geizig. Obgleich bekanntlich in den attraktiven Lagen im suburbanen Umland städtischer Agglomerate das tatsächlich vorhandene und auch wirtschaftlich sinnvoll bebaubare Bauland immer knapp ist.

In vielen Gemeinden rund um Wien steht man der Schaffung neuen Wohnraums einfach skeptisch gegenüber. Denn für die Kommunen geht ein Bevölkerungswachstum in der Regel mit dem Ausbau der Infrastruktur einher. Ein Zuzug junger Familien verlangt etwa mehr Kapazitäten in Kindergärten und Volksschulen. Und dafür fehlen vielerorts die finanziellen Mittel. Darüber hinaus fürchtet man oft eine Verschlechterung der Verkehrslage. Ehrlicherweise wird im Subtext ab und an auch mit der Gefahr eines Preisverfalls bei bestehenden Immobilien argumentiert, der sich bei den nächsten Wahlen ungünstig auf die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse auswirken könnte, oder aber einer Art Angst vor „Überfremdung“.

Beispiel Breitenfurt bei Wien: 100.000 m² Bauland im Ortszentrum bleiben ungenützt

Blockiert wird speziell gegenüber Bauträgern, unabhängig von der politischen Einfärbung der Ortsvorstände. So gibt es etwa im westlich von Wien gelegenen Breitenfurt mitten im Ort ein unbebautes Grundstück von rund 100.000 m², welches seit Jahrzehnten als Bauerwartungsland gewidmet ist. Der Eigentümer möchte seit Jahren die Liegenschaft mit Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen erschließen. Eine Baubewilligung wird vom Gemeindevorstand (ÖVP) allerdings nicht er-

teilt, weil der Koalitionspartner (SPÖ), speziell aber DIE GRÜNEN neuen Einwohnern skeptisch gegenüberstehen. Ähnlich wird in Brunn am Gebirge argumentiert, einer traditionellen SPÖ-Gemeinde. Hier wird mehreren Baurägern ihr Unternehmenszweck vereitelt. Flächenumwidmungen für Wohnbau werden kategorisch ausgeschlossen. Bereits gewidmete Flächen gibt es kaum noch. Ändern die betreffenden Gemeinden ihre Wohnbaupolitik nicht, ist zu befürchten, dass dadurch auch die Pläne der Bundesregierung unterlaufen werden, die vorsehen, dass künftig bei Flächenumwidmungen von Grundstücken der öffentlichen Hand ein Viertel davon als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau reserviert werden müssen.

In einer vielbeachteten Studie zum Wiener Wohnbaumarkt („Perspektiven für den Wiener Wohnbau“) hat KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting bereits im Oktober 2016 den Beweis geliefert, dass nicht lokale Mietobergrenzen zu einer dauerhaften Mietpreisbremse führen, sondern nur eine deutlich angehobene Wohnbauproduktion. Denn aktuell halten sich in Wien Angebot und Nachfrage annähernd die Waage. Das hat zur Folge, dass die Leerstandsrate in Wien lediglich bei 2,2 Prozent liegt. Für Vermieter besteht kaum ein Preisdruck. Ein solcher setzt erfahrungsgemäß (analog zu Gewerbeimmobilien) erst bei einem Leerstand von zumindest sechs Prozent ein. Fazit: Nur eine zeitlich begrenzte Überproduktion an Wohnraum kann jenen Marktdruck erzeugen, der den Preisauftrieb bei Wohnungsmieten bricht.

Im Wiener Umland ist die Lage ähnlich. Das Angebot an Mietwohnungen liegt anteilmäßig sogar unter dem Niveau der Bundeshauptstadt. Insofern wird die restriktive Politik bei Flächenumwidmungen und Baubewilligungen auf lokaler Ebene wohl dazu führen, dass sich der Preisauftrieb bei Mieten und Häuserpreisen unverändert fortsetzt.

Studiendesign:

Die Studie wurde von KREUTZER FISCHER & PARTNER zwischen Oktober 2016 und Jänner 2017 im Rahmen des internen Studienprogramms erstellt. Datenquellen sind neben umfangreichen eigenen Erhebungen auch die Auswertung von sekundären Datenquellen, etwa aus der Studienreihe „BRANCHENRADAR“, von Statistik Austria oder aus dem Grundbuch.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zeichen: 4.023 (ohne Leerzeichen)

Für weitere Informationen:

Besuchen Sie bitte unsere Homepage www.kfp.at oder kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

Ansprechpartner: Sabine Hengster

Tel.: +43 1 470 65 10 - 11 | Email: sh@kfp.at

Über KREUTZER FISCHER & PARTNER

KREUTZER FISCHER & PARTNER ist ein Beraternetzwerk mit Büros in Wien, Hannover und Berlin. Seit mehr als 20 Jahren unterstützt KFP Unternehmen in der Marktanalyse, dem Business Development und in M&A-Projekten. Öffentliche Auftraggeber berät KFP bei der Evaluierung von Programmen. Darüber hinaus publiziert KFP regelmäßig Studien zu aktuellen wirtschaftlichen Themen. Mit dem BRANCHENRADAR zählt KFP zu den führenden Anbietern von Multi-Client Studien im deutschsprachigen Raum. KREUTZER FISCHER & PARTNER arbeitet international, mit Fokus auf die DACH-Region.

KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH

A-1070 Wien – Wimberggasse 14-16

Kontakt: Sabine Hengster | Tel: +43 1 470 65 10 - 11 | Email: sh@kfp.at