
Vortrag

Energiegespräche – „Sanierungsbremse Wohnrecht“

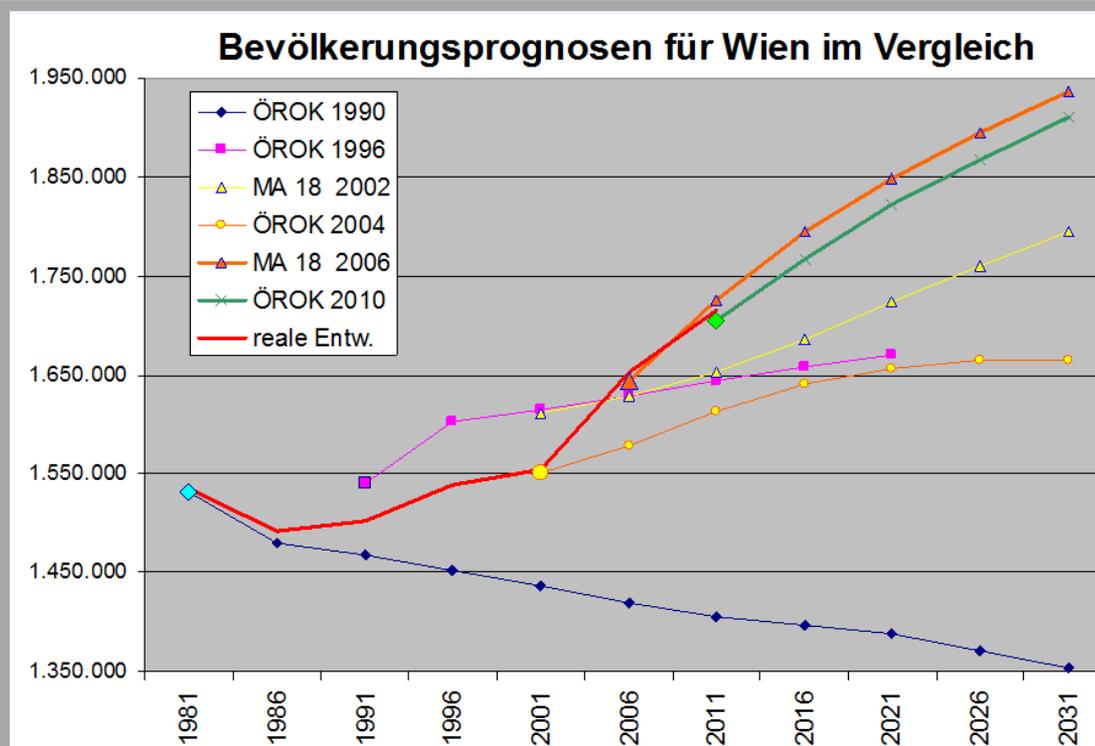
Mag. Hans Jörg Ulreich

GF Ulreich Bauträger GmbH

Kontakt: office@ulreich.at

18.06.2013

Stadtplanung und Wachstum



Bevölkerungsprognosen und Stadtplanung klaffen um Δ 600.000 Einwohner auseinander.

Wien hat bei der Flächenwidmung noch immer nicht von „Schrumpfen“ auf „Wachsen“ umgestellt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum wird gemäß einem Leitfaden der MA 37 nicht als Argument für eine Abweichung von der Bebauungsvorschriften (§ 69 BO) anerkannt, obwohl keine deutschsprachige Stadt so rasch wächst wie Wien!



	Seestadt Aspern	Gründerzeithaus in „Gürtelbezirk“
Grundkosten: (pro m ² WNFL)	€ 250.-	€ 1.500.-
Baukosten: (pro m ² WNFL)	€ 1.400.-	€ 2.000.-
Gestehungskosten: (pro m ² WNFL)	<u>€ 1.650.-</u>	<u>€ 3.500.-</u>
Zulässige Miete: (pro m ² WNFL)	€ 6,10 netto für die ersten 10 Jahre (bzw. € 7,10 wenn man € 150/m ² EMZ mitberücksichtigt), danach angemessener Mietzins für Neuvermietungen	€ 5,60 netto
Infrastruktur-kosten:	<p>€ 1 Mrd. U-Bahn Anschluss € 1 Mrd. Ausbau Straßennetz € 500 Mio. sonst. Infrastruktur (Kanal, Fernwärme, Schulen,...)</p> <p>Σ € 2,5 Mrd.</p> <p>Bei einem Bauvolumen von 8.500 Wohnungen betragen die Infrastrukturkosten pro Wohnung fast € 300.000 ! <u>(noch ohne Wohnbauförderung u. Wohnbeihilfe)</u></p>	<p>Würde man aber für die Sanierung Fördermittel in Anspruch nehmen, so könnte man 15 Jahre lang kostendeckend vermieten. Trotz 50% öffentlicher Mittel wären das bei einer sogenannten Totalsanierung bis zu € 9,50/m² netto!</p> <p>In den Gürtelbezirken kann die vorhandene Infrastruktur oft mangels Bevölkerung nicht mehr erhalten werden. Schulen, Geschäfte, etc. stehen leer.</p>

Wie kann man die Sanierungsbremse lösen?

Stand derzeit

Derzeit fließt
Privatkapital überwiegend in den
Ankauf von Immobilien statt in die
Sanierung von Immobilien.



Lösungsansatz:
Anreiz in Mietrecht, Bauordnung
und Flächenwidmung

Folgen:

- Sanierungsrückstau iHv. rund 3 Mrd. € im gründerzeitlichen Bereich in Wien
- Preisanstieg
- Wirtschaftliche Stagnation, Arbeitslosigkeit

Wie kann man die Sanierungsbremse lösen?

Schaffung eines Anreizsystems

„BONUS“

ANGEMESSENER MIETZINS:

Bei Gebäudesanierung auf Niedrig-energiestandard (HWB < 50) sollen Kat.A Wohnungen bei Neuvermietung angemessen vermietet werden dürfen.

FREIER MIETZINS:

Bei Gebäudesanierung auf Niedrigst-energiestandard (HWB < 30) sollen Kat.A Wohnungen bei Neuvermietung frei vermietet werden dürfen.

Derzeit gibt es in Wien weniger als 5 (!) thermisch sanierte Häuser mit einem HWB < 30, bzw. keine 50 (!) Häuser mit einem HWB < 50!

„MALUS“

Für Nachkriegshäuser, die jetzt dem freien Mietzins unterliegen und nicht thermisch saniert werden, sollen Übergangsregeln eingeführt werden:

VORSCHLAG:

60er Jahre Häuser müssen bis 2020,

70er Jahre Häuser bis 2025,

80er Jahre Häuser bis 2030

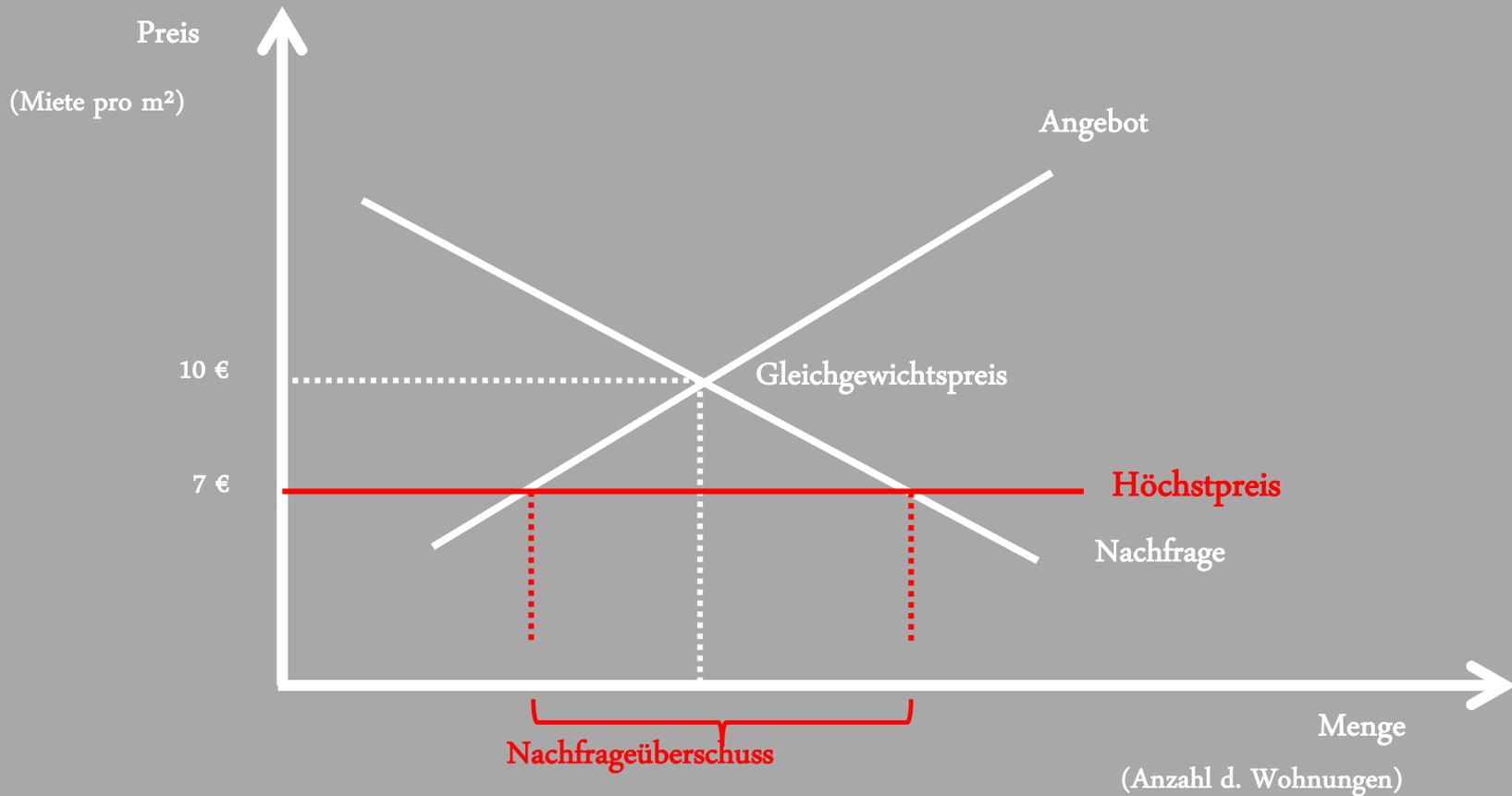
auf gutes HWB-Niveau thermisch saniert werden, andernfalls gilt für die Wohnungen ausschließlich der Richtwertmietzins.

Wie kann man die Sanierungsbremse lösen?

Ergebnisse

- volkswirtschaftlich erwünschte Zustände (Sanierung) werden belohnt, unerwünschte bestraft
- kein Eingriff in bestehende Mietverträge (gilt nur für Neuvermietungen)
- stärkere Preisregelung am Wohnungsmarkt
- Die Wohnbauförderung kann in der Sanierung massiv reduziert werden und in den Neubau fließen , um mehr Wohnungen zu schaffen
- Arbeitsplatzbeschaffung
- Umweltschutz
- transparente Umweltkriterien

Auswirkung von Mietzinsobergrenzen



Preisreduktion geht nur über Angebotserhöhung

Eine Senkung des Mietzinses auf € 7/m² impliziert eine entsprechende Erhöhung des Angebots!

