

Aus für Gemeindewohnungen auf Airbnb

Die Kurzzeitvermietungsplattform Airbnb nimmt alle inserierten Wohnungen in Wiener Gemeindebauten aus dem Angebot.

Dem vorausgegangen ist eine Klage der Stadt Wien gegen Airbnb. Die Entscheidung des Handelsgerichts Wien im anhängigen Rechtsstreit lautet, dass städtische Gemeindewohnungen nicht zur Vermietung über die Plattform angeboten werden dürfen. Zwar legte Airbnb Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil ein (ein Urteil des Oberlandesgerichts Wien ist ausständig), jedoch gab die Vermittlungsplattform in einer Stellungnahme bekannt, nun im Rahmen einer freiwilligen Initiative mehrere Maßnahmen ergreifen zu wollen. Man wolle sich unterstützend für eine faire und zukunftsorientierte Regulierung der Kurzzeitvermietung zeigen.

Mit Hilfe einer von der Stadt Wien bereitgestellten Liste werden zunächst [Adressen von Gemeindewohnungen gesperrt](#), außer Kund:innen können nachweisen, dass sich ihre Wohnung nicht in einem Gemeindebau befindet oder kein wirksames Untermietverbot besteht.

Darüber hinaus bietet Airbnb der Stadt Wien – erstmalig in Österreich – einen Zugang zum Airbnb-Städte-Portal, über welches städtische Behörden auf direktem Weg die Plattform über problematische Inserate informieren können, damit Airbnb entsprechende Maßnahmen setzen kann. Weiters wird ein bundesweites digitales Registrierungsverfahren unterstützt, das laut Angaben des Unternehmens bereits in anderen Ländern Europas eingesetzt wird. Kennzahlen zu Vermietungen in Österreichs Städten sollen in Zusammenarbeit mit der Europäischen Kommission ebenfalls regelmäßig geliefert werden.

Ellen Madeker, Head of Policy für den DACH-Raum, CEE und Russland, sieht das Umdenken in Zeiten einer Pandemie als „gemeinsame Chance, einen nachhaltigen und verantwortungsvollen Tourismus in Österreich zu stärken und die Branche zukunftsfähig zu machen.“

Neubau boomt, Wohnbauförderung stagniert

Auch im vergangenen Jahr ist die [Kluft zwischen Wohnbauförderungen und -produktion weiter auseinandergegangen](#).

Das belegen aktuelle Zahlen der Wohnbauförderungsstatistik, die jährlich vom Fachverband der Stein- und keramischen Industrie und dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) erstellt wird.

Wolfgang Amann, Studienautor und Geschäftsführer der IIBW, präsentierte, dass trotz Lockdowns mit rund 78.500 Baubewilligungen ein Höchststand erreicht wurde, jedoch die

Wohnbauförderungen im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 4 % gestiegen sind und mit 2,07 Milliarden 12 % unter dem Zehnjahres-Schnitt liegen. Die Sanierungsförderungen sind mit 470 Milliarden Euro Volumen rund 43 % unter dem Höchstwert von 2010. Die Sanierungsrate liegt derzeit bei 1,5 %, wobei zur Erreichung der Klimaziele eine Verdoppelung notwendig ist.

Auffallend ist, dass die Zahl der Eigenheime mit knapp 20.000 den höchsten Wert seit den frühen 1980er-Jahren erreicht hat. Auch Miet- und Eigentumswohnungen liegen mit 20.000, respektive 22.500, baubewilligten Einheiten weit über dem langjährigen Durchschnitt.

Abschließend wurde in Zuge der Präsentation auf die Wichtigkeit der thermischen Sanierung für Klimaschutz und Leistbarkeit hingewiesen. „Der Ausstieg aus bestehenden Heizsystemen setzt nicht nur eine ausreichende Versorgung mit erneuerbaren Energien voraus, sondern ist natürlich auch mit Kosten verbunden. Sinnvoll wäre, vorher den energetischen Bedarf von Gebäuden zu optimieren. Denn jede nicht verbrauchte Energie ist ein Gewinn für den Klimaschutz“, so Robert Schmid, Obmann des Fachverbands für Stein- und keramische Industrie.

Einen Link zur kompletten Wohnbauförderungsstatistik 2020 finden Sie [hier](#).

Förderaufruf für Quartieransätze zur Bezahlbarkeit des Wohnens

Im Zuge der Renovierungswelle, die letztes Jahr angekündigt wurde, sollen Energieeffizienz gefördert, Arbeitsplätze geschaffen und die Lebensqualität verbessert werden. In Zuge dessen wurde kürzlich unter dem Programm Horizon Europe ein Förderaufruf für Quartieransätze zur Bezahlbarkeit des Wohnens („Social and affordable housing district demonstrator“) veröffentlicht.

Gesucht werden Pilotprojekte im Bereich Sanierung und Renovierung, die aktuelle technologische und soziale Innovationen berücksichtigen. Zudem wird ein integrativer und ganzheitlicher Ansatz erwartet, der Aspekte wie Wassermanagement und Abfallentsorgung berücksichtigt. Insbesondere intelligente Systeme, die beispielsweise die Vernetzung in lokale Energie- oder Abfallsysteme vorsehen, sind förderbar. Ebenfalls gefördert wird das generationenübergreifende und soziale Mitgestalten von räumlichen Strukturen inklusive Planungsansätze.

Es werden private Unternehmen gefördert, die Innovation und neue Technologien, Inklusion und den sozialen Fortschritt priorisieren. Der Mensch soll in sämtlichen Initiativen bei Lösungsansätzen und Planungsprozessen im Mittelpunkt stehen, um einen „Bottom-Up-Ansatz“ – beispielsweise in Form von Wohnungsgenossenschaften – zu ermöglichen.

Das Förderbudget ist mit 10 Millionen Euro dotiert. Die Frist für die Einreichung von Anträgen endet am 25. Jänner 2022.

Weitere Informationen zum Call finden Sie [hier](#).

Bei Rückfragen zum Horizon Europe-Programm bitte ich um Kontaktaufnahme mit DI Florian Matzka unter florian.matzka@voewg.at.

Risiko von Immobilienblasen in Europa nimmt zu

Laut dem kürzlich veröffentlichten [Global Real Estate Bubble Index](#) der UBS Group AG finden sich sechs der neun am stärksten unausgewogenen Immobilienmärkte weltweit in Europa – genauer in Frankfurt (Platz 1), München (4), Zürich (5), Stockholm (7), Paris (8) und Amsterdam (9).

Pandemiebedingt verstärkte sich der Wunsch nach größerem und auch grünerem Wohnraum, was einen Kaufrausch auslöste, der durch Maßnahmen von Zentralbanken und den niedrigen Kosten für eine Kreditaufnahme weiter verstärkt wurde. Dies ließ die Immobilienpreise weltweit in die Höhe schnellen.

In allen untersuchten Städten hat sich das Preiswachstum zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 inflationsbereinigt auf 6 % beschleunigt, was den höchsten Anstieg in sieben Jahren darstellt.

Nun warnt die schweizerische Bank davor, dass der Anstieg in den meisten Märkten zu einem abrupten Stillstand kommen könnte, wenn die Kreditvergabepolitik angesichts möglicher Lockerungen der Pandemievorschriften angepasst wird.

["Im Durchschnitt hat das Blasenrisiko im letzten Jahr zugenommen](#), ebenso wie das potenzielle Ausmaß einer Preiskorrektur in vielen der im Index erfassten Städte", schreiben die Autoren des Berichts. "Eine Verschlechterung der Erschwinglichkeit, eine nicht nachhaltige Hypothekenvergabe und eine zunehmende Divergenz zwischen Preisen und Mieten waren in der Vergangenheit die Vorboten von Immobilienkrisen".

Entwicklungen bei Enteignungsplänen in Berlin

Bei einer Volksentscheid im September haben knapp 57 % der Berliner:innen dafür gestimmt, etwa 240.000 Wohnungen zu „vergesellschaften“. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ setzte sich dafür ein, dass Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen enteignet werden, um weitere Mietpreisanstiege zu stoppen. Betroffen von den Forderungen des Volksentscheids sind rund zwölf Unternehmen – allen voran der Konzern Deutsche Wohnen, der 133.000 von insgesamt 155.000 Wohnungen in Berlin hält.

Zwar ist das Ergebnis des Volksentscheids für die Politik nicht bindend, jedoch muss jedenfalls eine Diskussion im Berliner Abgeordnetenhaus stattfinden. Franziska Giffey, Spitzenkandidatin der SPD Berlin und vermutlich neue Oberbürgermeisterin Berlins, kündigte an, das [Ergebnis des Volksentscheids respektieren zu wollen und einen entsprechenden Gesetzesentwurf vorzulegen](#), jedoch ist sie „der Auffassung, dass Enteignungen nicht dazu beitragen, auch nur eine einzige Wohnung zu schaffen und auch die große Frage des bezahlbaren Wohnens zu lösen.“

Genau genommen müsste man zwei wesentliche Aspekte beachten: Rechtmäßigkeit und Leistbarkeit. In puncto Rechtmäßigkeit sieht Jurist Ulrich Battis Konfliktpotenzial bei den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit – ob es tatsächlich das gelindeste Mittel sei, um das Ziel zu erreichen – und der Gleichbehandlung – da nur Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen enteignet werden sollen. Bei dem Thema der Leistbarkeit geht Battis von Kosten von bis zu 40 Milliarden Euro aus, während diese nach Darstellungen der Initiatoren lediglich zwischen 10 und 11 Milliarden Euro liegen.

Daniel Riedl, Vorstand beim deutschen Immobilienkonzern und BUWOG-Mutter Vonovia – der gerade dabei ist, den Konzern Deutsche Wohnen zu schlucken – teilt die Ansicht von Giffey, dass Enteignungen nicht der zielführende Weg seien. Er plädiert dafür, dass Berlin mehr günstigen Wohnraum brauche und schlägt der Hauptstadt diesbezüglich vor, die – je nach Bewertung – kolportierten 15 bis 37 Milliarden nicht in den Rückkauf von bestehenden Wohneinheiten zu investieren sondern stattdessen Grundstücke zu kaufen. Seiner Auffassung nach funktioniere die Grundstückspolitik in Berlin nicht so gut wie beispielsweise in Wien und Hamburg. In Wien sorgt der Wohnfonds für die Grundstücksbevorratung, wodurch immer wieder auch günstige Liegenschaften für Bauträger auf den Markt kommen. [Das Wiener System möchte Riedl der Berliner Politik „absolut empfehlen“](#).