

Erfolgsgeschichte mit Reformbedarf

Turbulenzen um die Anpassung des Baurechtszinses in einigen Wiener Siedlungen signalisieren seit geraumer Zeit und unter bedenklichen Schlagzeilen die Notwendigkeit gesetzlicher Klarstellungen. Ein aktualisiertes Round-Up von ALFRED FRÜH

Preisgünstige Grundstücke – das ist wohl eine der zentralen Voraussetzungen für den sozialen, den geförderten Wohnbau, um die Kosten für die Wohnungsnutzer leistbar zu halten. Eine der Möglichkeiten, die Aufwendungen für das Grundstück erheblich zu reduzieren, besteht in der Vergabe eines Baurechts: Dabei räumt der Eigentümer des Areals (z.B. Gemeinde, Gebietskörperschaft, juristische Person) dem Baurechtsnehmer ein, für die Laufzeit des Vertrages – zwischen 10 und 100 Jahren – „auf fremdem Grund“ Gebäude zu errichten. Für das Grundstück ist ein Baurechtszins zu bezahlen, mit Ende des Vertrags steht entweder dessen Verlängerung an oder das Eigentum an den Gebäuden geht an den eine Entschädigung leistenden Liegenschaftseigentümer über.

In historischer Konnotation wird das Baurecht zumeist mit der Wiener Siedlerbewegung der Zwanziger- und frühen Dreißigerjahre in Verbindung gebracht. Ihre Wurzeln findet diese in einer mit

„Die sich manifestierende Problematik verweist umso deutlicher auf das Manko von expliziten Regelungen in den gesetzlichen Grundlagen“

Ende des Ersten Weltkriegs einsetzenden, Brachland am Stadtrand okkupierenden Selbsthilfe-Bewegung von Siedlern, die „Bretteldörfer“ errichteten, um ihrer Obdachlosigkeit zu entgehen. Mit Mutation der „wilden Siedelei“ in genossenschaftliche Organisationsformen und einer von der Gartenstadt-Idee inspirierten Konzeption für die Wohnanlagen stellte die Stadt Wien die Grundstücke im Baurecht zur Verfügung. Zur Lösung der „Finanzierungsfrage“ gab es je 45 % der Baukosten von der Gemeinde Wien und dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds. Die rest-

lichen 10 % konnte jeder Siedler auch durch eine „Muskelhypothek“ in Form von Arbeitsstunden – am Rosenhügel z.B. 2.000 – aufbringen. Mehr als 7.000 Siedlungshäuser sind auf diese Art in vielen Wiener Randbezirken bis 1934 entstanden.

Nie „out“ geworden. Diese imposante, das Stadtbild immer noch mitprägende Leistung darf allerdings nicht den Blick darauf verstellen, dass das Baurechtsgesetz – in Urfassung aus 1912 stammend – eine zwar nach Jahren „alte“ Bestimmung ist, das Baurecht in seiner Anwendung aber als ein höchst aktuelles Instrument, die Grundstückskosten für die Mieter in Grenzen zu halten, fungiert. So errichtet etwa die Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (BWSG) derzeit in der Kaisermühlenstraße (Wien-Donaustadt) 264 geförderte Wohnungen auf einem Baurechtsareal der ÖBB. Zu einem Baukostenanteil von 206 Euro/m² kommen „vorab für den Grund“ 43 Euro/m² als Baurechts-Nebenkosten (Vertragserrichtung und Zwischenfinanzierung bis zur Übergabe der Anlage). Der valorisierte Baurechtszins startet bei ca. monatlich 0,85 Euro/m². „Daraus resultiert doch eine merkliche Entlastung der Mieter, da ansonsten bei Vertragsabschluss rund 300 Euro/m² für die Grundkosten fällig wären“, streicht Ing. Robert Pfeffer, Marketing-Chef der BWSG, hervor. Er erwartet, dass das Baurecht „künftig verstärkt zum Einsatz kommen wird.“ Eine brandneue Auswertung des Dachverbandes der gbv macht jedenfalls deutlich: das Baurecht war nie „out“ und spielt für den Neubau in der 2. Republik – bis „herauf in unsere Tage“ – eine große Rolle. (Siehe Fact-box).

„Entzündet“ hat sich der jüngste Konflikt um das Baurecht aber natürlich in einigen traditionsreichen Anlagen der Wiener Siedlerbewegung wie Am Freihof (Kagran) oder in der Hoffingersiedlung (Wien 12.). Anlass für den auch medial



Ursprung: Siedler kämpfen am Rathausplatz um die Legalisierung okkupierter Gründe

stark kolportierten Unmut der Bewohner und die sich daran aufrichtenden Versuche einer „Plattform“, verbalradikal die Empörung gegen die Funktionäre der betroffenen Genossenschaften und die rot-grüne Stadtregierung, welche die Siedler „in die Armutsfalle laufen lassen“, zu kanalisieren, war eine geplante Neufestsetzung der Baurechtszinse. Sie betrifft aktuell insgesamt 2.140 Nutzungsberechtigte in den Bezirken Favoriten, Meidling, Hietzing, Penzing, Döbling, Floridsdorf und Donaustadt. Für ihre, im Eigentum der Genossenschaften Altmannsdorf und Hetzendorf, Siedlungsunion, Gartensiedlung und Süd-Ost stehenden Grundstücke laufen die vor siebzig oder achtzig Jahren abgeschlossenen, mitunter zwischenzeitlich verlängerten Baurechtsverträge mit Ende 2012 aus. Und für tausende weitere Verträge steht das ebenso bevor.

Gebettet in eine – auch von Branchen-kennern und rathaus-nahen Insidern unwidersprochene – Erwartung, dass der bisher in Durchschnitt bei monatlich 0,9 Cent/m² Grundstücksfläche liegende und in der Gesamtbelastung von rd. 264 Euro für ein Siedlungshaus mit 80 Quadratmetern keine große Rolle spielende Baurechtszins



Aktuelles Baurechtsareal in der Kaisermühlenstraße, Wien-Donaustadt: Die BWSG errichtet hier 264 geförderte Wohnungen, eine merkliche Entlastung der Mieter ist programmiert

sich wohl nicht dramatisch erhöhen würde, gab es für die Siedler eine unsanfte, in der überwiegenden Zahl der Fälle aber sicherlich nicht existenzbedrohende Landung in der von der Stadt Wien anvisierten Wohnbau-Wirklichkeit. Zur Berechnung

„Eine zwar nach Jahren alte Bestimmung, ist das Baurecht in seiner Anwendung ein höchst aktuelles Instrument, die Grundstückskosten in Grenzen zu halten“

der neuen, – so Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig – „an die Gegenwart angepassten“ Tarife stützte man sich auf mehrere Verkehrswertgutachten für die betroffenen Grundstücke. 90 % vom ermittelten Wert bildeten die Grundlage für die Neuberechnung. Für die aus früheren „Ungunstlagen“ durch die Stadtentwicklung in den Rang eines tollen Standortes gekommen Liegenschaften ergab sich damit ein Baurechtszins von 8,38 Euro pro Jahr und Quadratmeter Grundfläche. Was bei bisher monatlich 0,9 Cent/m² – künftig 70 Cent/m² – dem Argument einer „exorbitanten prozentuellen Steigerung“ rechnerisch Tür und Tor öffnete. Gänzlich kalmieren konnte da auch nicht der Hinweis, dass der neue Zins in Stufen über zehn Jahre eingeführt werde. Was über Mieterversammlungen und medial zum Ausdruck kam, waren neben generellem Unmut individuelle Härtefälle durch den Anstieg der Kosten, für die es keine unterstützende Abfederung gibt.

Kompromiss. Bei der Siedlern, Genossenschaften und Stadt Wien gemeinsamen Zielsetzung, das Baurecht zu verlängern und die Liegenschaften nicht ins Eigentum des Baurechtsgebers „zurückpendeln“ zu lassen, stand damit ein Ringen um einen „fairen und sozial verträglichen“ Kompromiss auf der Tagesordnung. Resultat intensiver Verhandlungen zwischen Vertretern der Genossenschaften und dem kommunalen Grundeigentümer war ein reduzierter Baurechtszins von 2,8 Euro/m² und Jahr für „Altnutzer“ und deren Ehe-/Lebenspartner bzw. minderjährige Kinder bei Vertragsweitergabe. Was für das siedlungstypische Normhaus mit 80 Quadratmetern + Garten monatliche Wohnkosten von insgesamt 347 Euro statt früher 264 Euro mit sich bringt. Übernehmen volljäh-

rige Kinder den Vertrag oder steigen Neumieter ein, fallen als Baurechtszins jährlich 8,38 Euro/m² an. Im Vergleich zum „sonstigen Angebot am Wohnungsmarkt“ ein weiterhin außerordentlich günstiges Offert. Die neuen Baurechtsverträge laufen 60 Jahre. Die erzielte Einigung, mit rot-grüner Mehrheit im Gemeinderat beschlossen, hat bei Befragung der Siedler Zustimmung teilweise über der 90 %-Marke ergeben. Gerichtliche Anfechtungsschritte einzelner Siedler gegen die Mieterhöhung sind nicht auszuschließen.

Die sich darin manifestierende Problematik, von der Wohnungsnutzer, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer gleichermaßen betroffen sind, verweist umso deutlicher auf das Manko von expliziten Regelungen in den gesetzlichen Grundlagen für die Verlängerung eines auslaufenden Baurechts und die Vereinbarung resp. das Überwälzen eines neuen, angemessenen Baurechtszinses.

Diesbezüglich urgiert der Verband der Gemeinnützigen – mit Hinblick nicht nur auf den konkreten Anlassfall sondern auch auf die bald „abreifenden“ Baurechtsverträge und die generell hohe Relevanz des Baurechts für den aktuellen und künftigen Wohnbau – eine eindeutige Klärung im Baurechtsgesetz und/oder im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

FACT-BOX: gbv und Baurechte

Anzahl der Wohnungen (Siedlungshäuser) auf Baurechtsgründen: 111.179

d.s. 13,5 % aller gbv-Wohnungen, bei den Mietwohnungen beträgt der Anteil 18,3 %

Verteilung auf Bundesländer (in %):

B – 1,6 K – 7,3 N – 8,1 O – 7,0 S – 12,4 St – 6,3 T – 2,5 V – 0,5 W – 54,3

Baurechtgeber (Wohnungen absolut):

Gemeinden – 75.784	Gebietskörperschaften – 6.484	Kirchen – 4.008	Banken – 341
Jur. Personen – 15.623	Privatpersonen – 4.001	Sonstige – 4.938	

Erstbezug von 104.992 Wohnungen auf Baurechtsgründen (Anzahl der Wohnungen):

Vor 1945: 5.318	1945 – 1970: 31.899	1971 – 1990: 26.287
1991 – 2010: 36.160	2011: 5.328	

Ende des Baurechts (Anzahl der betroffenen Wohnungen): jeweils bis Ende

2015: 4.393	2020: 338	2025: 1.046	2030: 1.180	ab 2030: 98.035
-------------	-----------	-------------	-------------	-----------------