

Jetzt müssen Weichen gestellt werden

Die neue Regierung ist gefordert, den Worten müssen Taten folgen – und diese müssen den leistbaren Wohnbau auf eine solide Basis stellen, ist Karl Wurm, Obmann der GBV, im Interview überzeugt und liefert zugleich einen praktikablen Fahrplan.

GISELA GARY



„Das Paket zur Mobilisierung von Bauland muss dringend im Parlament beschlossen werden.“

”

Die Knappheit an erschwinglichen Grundstücken speziell in den Städten und Ballungszentren habe den Wohnbau enorm unter Druck gebracht. Wenn auch der Mangel an Bauland derzeit von den Gemeinnützigen als größtes Problem angesehen wird, wird es aber notwendig sein, daneben noch weitere Schritte zur Sicherung leistbaren Wohnens zu setzen.

Welche Sofortmaßnahme wünschen Sie sich für Österreich – für die GBV – um leistbaren Wohnraum möglich zu machen?

Karl Wurm: „Zunächst sollte dringend das Paket zur Mobilisierung von Bauland im Parlament beschlossen werden. In diesem Maßnahmenbündel der Regierung ist die verfassungsrechtliche Klarstellung, wonach Instrumente der Vertragsraumordnung in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegen, besonders wichtig. Die Länder könnten damit auf sicherer rechtlicher Basis den ‘Grundverkehr’ regeln. Bei der Umwidmung von öffentlichen Grundstücken sollten 25 Prozent als Vorbehaltflächen für den geförderten Wohnbau reserviert werden. Damit könnte auch beim Verkauf von Kasernenarealen das Regierungsprogramm, das diese Flächen als besonders geeignet für den sozialen Wohnbau hervorhebt, umgesetzt werden. Bisher ist hier – durch den Verkauf zu Marktpreisen – für den geförderten Wohnbau mit seinen engen Grenzen bei den Grundstückspreisen meistens nichts zu ‘holen’. Die Festlegung einer Rückwidmung von länger als zehn Jahren unbebauten Arealen könnte ebenfalls das Grundstücksangebot erhöhen.“

Wo liegen weitere Knackpunkte?

Karl Wurm: „Eine Ankurbelung des Wohnbaus wird nur durch eine Eindämmung der Flut an kostentreibenden Normen und bautechnischen Auflagen gelingen. Zudem benötigen wir eine standardmäßig differenzierte und auf Zielgruppen orientierte Wohnbauförderung und das lange fällige In-Gang-kommen der Wohnbauinvestitionsbank als ein Instrument, das neben der Wohnbauförderung für die langfristige Finanzierung des sozialen Wohnbaus zur Verfügung steht.“

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen – wo sehen Sie hier Potential, um diese zu senken?

Karl Wurm: „Wir haben Bauvorhaben, die wir durchkalkuliert haben und nun erkennen müssen, dass sich das so nicht ausgeht – ein Kennzeichen bei diesen gescheiterten Planungen ist die Qualitätssteigerung. Doch ich meine, jetzt ist Quantität gefordert – aber wir schaffen den dringend notwendigen Sprung nicht. Wir sind umzingelt von Gremien, die nach mehr Qualität rufen – die Wohnbauförderung, die Normen, diverse Verordnungen sind voll mit überzogenen Qualitätsanforderungen, die die Schaffung von leistbarem Wohnraum extrem erschweren. Der Hype in puncto Öko-

logie geht weiter – die Baukosten haben sich dadurch um rund 40 Prozent erhöht. Wir brauchen verschiedene Wohnungsangebote, es müssen nicht alle Wohnungen auf so hoher Qualität gebaut werden. Und das heißt bitte nicht, dass diese dann schlecht sind, sicher nicht, aber sie haben vielleicht keine kontrollierte Wohnraumlüftung etc., aber dafür eine vernünftige Nutzfläche. Einen weiteren Hebel sehe ich bei den Baurechten, die müssen für die Herstellung von leistbarem Wohnraum möglich gemacht werden.“

Smartwohnungen sind ein Angebot an junge Menschen – und helfen auch, die Baukosten zu senken. Wie sehen Sie hier die weitere Entwicklung?

Karl Wurm: „Der Boom mit den Smartwohnungen suggerierte den Nutzern, dass das super ist, eine kleine Wohnung zu haben. Ich halte das für einen Unsinn. Klar, mit einer Smartwohnung spare ich rund zehn Prozent der Baukosten. Aber ich sehe eine Smartwohnung als eine Startvariante – eine Familie braucht Platz. Mietwohnungen sind eine Möglichkeit, leistbaren Wohnraum anbieten zu können. Doch Menschen, die Geld haben, wollen Eigentum. Die Jungen wollen mieten – und diese Gruppe wächst, die ist mobil und flexibel. Das heißt in diesem Segment müssen wir unser Angebot verstärken.“

Ihr Wunsch an die neue Regierung?

Karl Wurm: „Wenn die öffentliche Hand leistbaren Wohnraum will, muss sie auch die Rahmenbedingungen dafür schaffen. Wir brauchen eine offene Diskussion und eine klare Definition, was im öffentlichen Interesse liegt. Wir brauchen günstige Grundstücke und eine rechtliche Basis dafür, dass es eine Flächenwidmung für soziale Zwecke gibt. Zudem müssen mit Sicherheit die Förderungen auf neue Beine gestellt werden – denn die Wohnbauförderung wurde im Sinne der Leistbarkeit ausgehöhlt. Wenn die Zinsen jedoch wieder steigen, haben wir ein massives Problem. Die RZB wird die Niedrigzinspolitik nicht ewig weiterfahren können. Die WBIB bekommt langfristig günstiges Geld, das brauchen wir für leistbaren Wohnbau – doch die WBIB muss nun endlich in die Gänge kommen.“

Medienpartner für WohnenPlus

Mit Jänner 2018 startet der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen eine Neuordnung seiner Informationsträger. Nach vielen Jahren bester Zusammenarbeit läuft daher seine Herausgeberschaft beim Fachmagazin WohnenPlus per Ende 2017 aus – und damit auch die finanzielle Unterstützung. Die Wohnen Plus Marketing GmbH als Medieninhaber und Verleger und sein engagiertes Redaktionsteam – das heuer für einen umfassenden Relaunch sorgte – führen WohnenPlus als „Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens“ unter diesem Slogan weiter. Robert Koch fungiert ab 2018 als Herausgeber, die Chefredaktion übernimmt Gisela Gary, schon

seit Jahren als Autorin und Chefin vom Dienst fix im Team.

Wie bisher erscheint WohnenPlus als Fachmagazin mit vierteljährlichen Druckausgaben in der gewohnten Qualität. Die langjährige Partnerschaft mit „DW Die Wohnungswirtschaft“ in Deutschland und „WOHNEN“ in der Schweiz bereichert die europäische Perspektive. Der inhaltliche Qualitätsstandard der Druckausgabe wird durch eine Online-Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de erweitert. Diese seit zehn Jahren aktive Plattform – bestens eingeführt in der Wohnbaubranche und mit vielen Lesern auch in Österreich – veröffentlicht künftig WohnenPlus auf einer eigenen

Startseite. Damit genießen Leser beider Medien ein breites Spektrum an journalistischen Fachberichten – und das weltweit.

Bereits seit Heft 3/2017 stehen alle Berichte der Druckausgabe unter www.WohnenPlus.at parallel im PDF-Format zum Lesen, Speichern und Weitersenden zur Verfügung. Weitere sechs Online-Ausgaben veröffentlichen ab 2018 aktuelle Meldungen als WohnenPlus-Newsletter. Wir laden innovative Unternehmen der Wohnbaubranche ein, als Medienpartner dieser Qualitätsmedien gemeinsam mit Anzeigenkunden und Abonnenten zur finanziellen Basis beizutragen – und wir freuen uns über bereits erteilte Zusagen.