Anreize fehlen – Bedarf an Wohnraum steigt

Die Konjunktur läuft – die Bauwirtschaft kann nicht über Mangel an Aufträgen klagen. Fast unbemerkt ist das Thema leistbarer Wohnraum aus den Medien verschwunden. Doch die Brisanz ist geblieben, Anreize für Bauträger fehlen, meint Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik der WKO, im exklusiven Interview.

GISELA GARY

Foto: Lukas Lorenz

Die Wohnbaubewilligungszahlen erreichen einen historischen Höchstwert, gleichzeitig sinken jedoch die Förderausgaben der Bundesländer auf rund zwei Milliarden Euro. Woran liegt das?

Andreas Pfeiler: „Ja, 2017 hatten wir den tiefsten Wert seit den frühen 1990er-Jahren. Ich fürchte, ein wichtiges wohnungspolitisches Lenkungsinstrument verliert zunehmend an Bedeutung. Dabei hat die Wohnbauförderung eine wesentliche wirtschafts- und gesellschaftspolitische Wirkung. Der Wohnbauförderung ist es zu verdanken, dass die Neubauleistung in den Krisenjahren nach 2008 nicht eingebrochen ist und leistbarer Wohnraum geschaffen werden konnte. Ich sehe einen massiven Handlungsbedarf. Dazu zählt auch die Vereinheitlichung der Bautechnik-Verordnungen. Hier müssen die Bundesländer endlich einheitliche Normen ermöglichen. Nur dadurch kann mehr und vor allem günstigeren Wohnraum – auch im ländlichen Bereich – geschaffen werden."

Hat die aktuelle Politik auf das Thema leistbaren Wohnraum vergessen?

Pfeiler: „Den Eindruck kann man schon erhalten, bei der aktuellen Berichterstattung. Aber ich denke, es wird schon gesehen, dass dringend leistbarer Wohnraum benötigt wird, aber dass es dazu auch Anreize braucht – dieses Verständnis vermisse ich noch. Ich will nicht die Politik für alles verantwortlich machen, aber für ausreichend günstigen Wohnraum, oder zumindest für ein ausgeglichenes Verhältnis zu sorgen, das sehe ich schon als ihre Aufgabe."

Nachverdichtung und Überbauungen wurden ja im Regierungsprogramm festgeschrieben – ein guter Ansatz?

Pfeiler: „Grundsätzlich ja, wenn jedoch die Rahmenbedingungen nicht verändert werden, sehe ich auch dafür keine Chancen. Bauen ist immens teuer! Die Baukosten müssen unbedingt gesenkt werden. Einzig die Baustoffpreise sind moderat geblieben. Einerseits sind die Grundstückspreise und die Errichtungskosten explodiert, anderseits führen aber auch die überbordenden technischen Vorschriften zu Kostenerhöhungen. Diese müssen zurückgenommen werden und mit effizienten Regeln ersetzt werden."

Wie können die Baukosten im Wohnbau gesenkt werden?

Pfeiler: „Beispielsweise durch beschleunigte Bauverfahren im Zusammenspiel mit den Ländern. Aber auch brauchen wir Bauland, es kann nicht sein, dass Länder auf Bauland sitzen und warten bis die Preise noch mehr steigen. Zudem könnte

die Idee, dass es bei Grundstücken der öffentlichen Hand einfach einen gewissen Teil an Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gibt, spielend leicht umgesetzt werden. Zudem würde eine Vereinheitlichung der Bauordnungen die Kosten ebenso senken."

Bauträger klagen nach wie vor über die überbordende Kostenentwicklung und Belastungen durch Normen und vor allem Vorschriften in puncto Ökologie – eine Besserung in Sicht?
Pfeiler: „Noch nicht. Aber ich bin guter Hoffnung. Das Passivhaus war ja auch so eine Idee. Wer will schon passiv wohnen? Nein, jetzt im Ernst. Das Passivhaus wird heute vielfach als Stand der Technik angesehen. Das ist insofern unverständlich, als das Passivhaus in der Praxis auch rasch an seine Grenzen stößt. Außerdem ermöglicht der in der OIB-Richtlinie festgelegte ´duale Weg´ zur Steigerung der Energieeffizienz, dass viel Wege nach Rom führen. Ich glaube nicht, dass ein Absolutismus in dieser Richtung sinnvoll ist – und auch deckt er sich meiner Meinung nach nicht mit den Anforderungen an leistbarem Wohnraum."

Wie geht es Ihren Mitgliedsunternehmen?
Pfeiler: „Der Blick auf das wirtschaftliche Umfeld der Baustoffindustrie schaut derzeit durchaus gut aus. Das Jahr 2017 kann zusammengefasst als zufriedenstellend bezeichnet werden, wenngleich der Blick in die Details leider auch Verlierer ausfindig macht. So dürfen sich die Industriezuliefer-Branchen zu den Gewinnern zählen. Doch der Preisdruck- und -kampf ist auch hier angekommen."

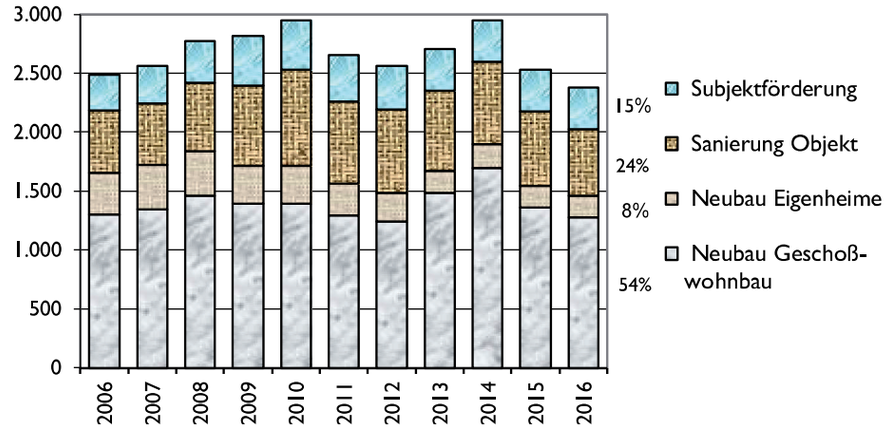
Welche Maßnahmen empfehlen Sie der Politik – wünschen Sie sich?
Pfeiler: „Auf die Bedürfnisse der Menschen, der Unternehmen, auf deren Empfehlungen und Ideen zu hören – und vor allem auf die erfahrenen Wohnbauträger. Und den leistbaren Wohnbau als Priorität Nummer Eins zu betrachten. Ich wünsche mir auch, dass die Bekenntnisse der Regierung zu heimischen Baustoffen im öffentlichen Raum, das Setzen auf langlebige, rezyklierbare Produkte und die Berücksichtigung regionaler Wertschöpfung bei der Vergabe öffentlicher Aufträge nun in die Tat umgesetzt werden – inklusive Nachweispflicht."

> „Ich gehe davon aus, dass jene, die die WBIB auf dem Gewissen haben, noch nie eine Wohnung suchen mussten."

Das Ende oder der massive Umbau der Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, hat viele erschüttert. Was kommt jetzt?
Pfeiler: „Das ist in der Tat erschütternd. Vor allem, was ist das Problem? Ich gehe davon aus, dass jene, die die WBIB auf dem Gewissen haben, noch nie eine Wohnung suchen mussten. Und was ist das für eine Idee, jetzt den Ländern diese Bank, diese Drehscheibe für leistbaren Wohnbau, einfach umzuhängen? Ich kann nur hoffen, dass hier noch die Vernunft siegt."

Sie sind ja häufig in Brüssel – was ist Ihr Eindruck und wie läuft es denn in puncto EU-Gebäuderichtlinie?
Pfeiler: „Die Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie ist Teil des EU ´Clean Energy for all Europeans´-Pakets, das Ende 2016 präsentiert wurde. Das Ziel der Erhöhung der Energieeffizienz durch Energieeinsparungen wurde unmissverständlich einzementiert. Diese sollen v.a. durch Optimierung der Gebäudehülle bzw. durch Forcierung von thermischer Sanierung erreicht werden. Gleichzeitig wurde wenig später im Rahmen der Abstimmung zur EU-Energieeffizienzrichtlinie die Berücksichtigung von erneuerbaren Energien in Gebäuden zur Reduktion der Einsparverpflichtung abgelehnt. Obwohl es doch so einfach sein könnte wie Stefan Schleicher in seiner Studie belegt. Er ist davon überzeugt, dass der Ansatz, nur auf alternative Energie zu setzen, ein Unsinn ist. Es braucht drei Ansätze: Der Verkehr muss reduziert werden, Gebäude müssen Teil des Energiesystems werden und wir brauchen integrierte Netze."

Mio. Euro Ausgaben der Bundesländer für Wohnbauförderung



Quelle:: Förderungsstellen der Länder, BMF, Grafik IIBW.