

Bauen mit sozialer Verantwortung

Der diesjährige Verbandstag stand unter dem Motto „Bauen mit sozialer Verantwortung“ – ein Slogan, der für gemeinnützige Bauträger eine Selbstverständlichkeit ist. GBV-Verbandsobmann Karl Wurm betont jedoch Rahmenbedingungen, die jetzt dringend bearbeitet werden müssen, damit die Bauleistung im sozialen Wohnbau weiter gesteigert werden kann – wie er im Interview verrät.

GISELA GARY



Foto: Tanja Hofer

Das Motto des diesjährigen GBV-Verbandstages im Burgenland lautete „Bauen mit sozialer Verantwortung“. Das ist doch eigentlich DER Slogan der Gemeinnützigen – warum betonen Sie als Verband dieses Thema extra?

Karl Wurm: „Weil wir davon überzeugt sind, dass es notwendig ist und dass wir als Land aufpassen müssen, dass die soziale Verantwortung nicht unter die Räder kommt. Ja, Bauen mit sozialer Verantwortung ist für uns Gemeinnützige kein leerer Slogan, sondern gelebte Praxis und seit jeher ein Anliegen. Wir sind jene, die leistbares Wohnen in ganz Österreich garantieren. Wir leisten darüber hinaus mit unserer Bautätigkeit einen wichtigen Beitrag zur Integration von Menschen mit Behinderung, Flüchtlingen oder alten Menschen.“

Das heißt, somit ist das Motto des Verbandstages auch als Botschaft an die Politik zu verstehen?

Wurm: „Auf jeden Fall! Wir sehen schon Ansätze in der Politik, die leistbares Wohnen erschweren – oder anders ausgedrückt, ich vermisste die Priorität von leistbarem Wohnraum. Marktpreise (Höchstpreise) für Grundstücke sind Idealbild für Transparenz, Marktmieten werden als Motor funktionierenden Wohnens gesehen. Reine Marktbedingungen aber machen leistbares Wohnen in Wirklichkeit immer unmöglicher. Die Gemeinnützigen brauchen Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Also günstige Grundstücke, keine überbordenden Normen und Qualitätsvorschriften. Und für diese Rahmenbedingungen ist die Politik zuständig.“

Wird am Bedarf vorbei agiert?

Wurm: „Das will ich jetzt nicht so drastisch bestätigen, aber in den Ballungsräumen wird schon sehr viel teurer, freifinanzierter und zu wenig leistbarer, geförderter Wohnraum errichtet, obwohl die Nachfrage nach günstigen Wohnungen riesen-

groß, der Leistungsspielraum der meisten Wohnungssuchenden aber relativ gering ist. Die Gemeinnützigen berücksichtigen bei der Wohnungsvergabe die sozialen Bedarfsgruppen und viele GBV bieten den Menschen auch spezialisierte, zweckgewidmete Wohnungsangebote. Aber werden solche Angebote von der öffentlichen Hand und ihren Rahmenbedingungen wirklich forciert? Eine Umfrage ergab, dass 82 Prozent der befragten GBV sich mit mindestens einem Objekt an eine spezielle soziale Zielgruppe richten, über ein Drittel sogar an drei oder mehr unterschiedliche Gruppen. Insgesamt kommen die gemeinnützigen Bauvereinigungen auf knapp 11.000 Wohneinheiten, die sie so zur Verfügung stellen. Das nenne ich bedarfsgerechtes Bauen mit sozialem Fokus.“

Welche Themen vermissen Sie aktuell in der Politik?

Wurm: „Ganz stark das Thema soziale Durchmischung – denn darin liegt ein unschätzbare Wert für eine stabile Gesellschaft, für ein friedvolles Nebeneinander. Wir leisten dabei einen wichtigen Beitrag, der in den gemeinnützigen Wohnanlagen gelebt wird. Für Frauen in Not, Jugendliche aber auch Senioren ermöglichen wir ein eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung. Wir wollen in Österreich keine Armen- oder Altenghettos wie sie etwa in

„Einkommenskontrollen, mit dem Ziel, die Einkommensstärkeren aus den Wohnungen rauszubekommen, sind der falsche politische Ansatz.“

anderen Ländern zu finden sind. Einkommenskontrollen, mit dem Ziel, die Einkommensstärkeren aus den Wohnungen rauszubekommen, sind der falsche politische Ansatz.“

Wie wird die soziale Durchmischung von den GBV umgesetzt?

Wurm: „In enger Zusammenarbeit mit Ländern, Gemeinden und NGO setzen wir den Wunsch nach inklusiven, gemischt genutzten Gebäuden um (z. B. konventionelle Mietwohnungen, betreute Wohnungen und Tageszentrum in einem Haus). Oft wird dabei auch auf ein spezielles

soziales ‘Mascherl’ am Objekt verzichtet, womit Personen mit Unterstützungsbedarf in gewöhnlichen Häusern Seite an Seite mit anderen Menschen leben können. Dadurch werden diese Menschen nicht an den Rand gedrängt, weder gesellschaftlich noch städtebaulich, sondern können mitten in der Gesellschaft bleiben. Darüber hinaus bieten wir verschiedene Initiativen, die das gemeinsame Zusammenleben fördern wie eine Einzugsbegleitung oder auch die Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen.“

Mit 17.010 Wohnungsübergaben konnten die Gemeinnützigen im Jahr 2017 ihre Bauleistung um mehr als elf Prozent

gegenüber dem Vorjahr (2016: 15.300 Wohnungen) steigern. Das hohe Fertigstellungsniveau dürfte auch 2018 annähernd gehalten werden. Was gibt es hier noch zu tun?

Wurm: „Wir brauchen raschere Entscheidungen – damit wir schneller bauen können, wir warten oft viel zu lange auf Widmungen oder Baubewilligungen. Für 2019 zeichnet sich aus derzeitiger Sicht ein leichter Anstieg auf 17.300 Wohnungen ab. Doch zwei Themen begleiten uns nach wie vor: Der Mangel an erschwinglichen Grundstücken und die stark gestiegenen Baukosten, die das Bauen im Rahmen des geförderten Wohnbaus massiv erschweren.“

Doyen der Gemeinnützigkeit

Theo Österreicher ist am 14. Juni 2018 im 70. Lebensjahr verstorben. Der langjährige GBV-Verbandsdirektor fungierte auch als Herausgeber der Zeitschrift „WohnenPlus“, unterstützte qualitätsvolle Information und Diskussion zu Wohnungsfragen über Jahrzehnte, brachte gerne seine rechtliche Expertise ein. Ein persönlicher Nachruf von KARL WURM.



Foto: Regine Herndrich

„Zweifelloos ein schmerzlicher Verlust für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich. Wie kaum ein anderer vor ihm hat er den Rechtsrahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Jahrzehnten geprägt. Seine umfassende Rechtskompetenz, seine Fähigkeit die einzelnen Rechtsmaterien sinnvoll zu verknüpfen und zwar auf eine Weise, dass es auch in der täglichen Praxis Sinn macht, verbunden mit einem hohen sozialen Anspruch haben unsere geltenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen äußerst positiv und nachhaltig beeinflusst. Dabei war ihm stets wichtig, dass die GBV – zwar im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt deutlich beschränkt, aber dafür umso unbestrittener – auch etwas verdienen müssen, um nachhaltig sozial wirken zu können.

Seine Expertise war in rechtswissenschaftlichen Kreisen genauso hochgeschätzt wie in der Politik. Zahlreiche Ehrenbekundungen vom Bund und den Bundesländern bezeugen dies – und dieser Dank, diese Anerkennung hat ihm zeitlebens viel bedeutet.

Mit Hirn und Herz im Gleichschritt, einem großen Gespür für das Machbare, Diplomatie und viel Geduld hat er Dinge vorangetrieben. Er liebte den Stier, und verhaltensähnlich blieb auch er in schwierigen Situationen, im größten Trubel, standhaft und prinzipientreu. Aber auch von seiner Umgebung wünschte er sich Beständigkeit, Solidität und Verlässlichkeit. So manche Sprunghaftigkeit, die er in den letzten Berufsjahren erleben musste, ging ihm nahe. Ihm, der für seinen Beruf, für seine Berufung – die Wohnungsgemeinnützigkeit – gelebt hat.“