



»Wir müssen die Qualitätsanforderungen im geförderten Wohnbau reduzieren. Eine freiwillige Übererfüllung der EU-Richtlinien ist kontraproduktiv und macht das Wohnen nur noch teurer«, sagt Karl Wurm.

**Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklärt Karl Wurm**, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV, warum die ausufernden Grundstückspreise einen Eingriff ins Eigentumsrecht erfordern, warum es sinnvoll ist, das Qualitätsdenken im geförderten Wohnbau zu überdenken, und warum er froh ist, dass das Thema »**Leistbares Wohnen**« nicht mehr den Wahlkampf bestimmt.

Von Bernd Affenzeller

## »Wer sozialen Wohnbau will, muss ins Eigentumsrecht eingreifen«

**Report:** Die gemeinnützigen Bauträger haben 2012 um 19 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt. War es deshalb naheliegend, dass der Wahlkampf mit dem Thema »Leistbares Wohnen« eröffnet wurde?

**Karl Wurm:** Der Druck ist vor allem in den Ballungszentren so groß geworden, dass die Politik das Thema »Leistbares Wohnen« nicht mehr negieren konnte. Das Thema wurde dann extrem hochgekocht und erst mit dem jüngst verabschiedeten Regierungspaket ist es wieder etwas ruhiger geworden, was für die Sache sicher kein Nachteil ist. Denn je näher der Wahltermin rückt, desto we-

niger Sachpolitik ist von den Parteien zu erwarten. Prinzipiell finde ich es aber gut, dass Wohnen wieder zum Thema der Politik geworden ist. Da waren zu Beginn auch einige sehr brauchbare Vorschläge dabei. Und das Paket, das schlussendlich herausgekommen ist, ist eine Sammlung des Machbaren. Damit ist ein Impuls gesetzt worden. Wie der von den Ländern angenommen wird, muss man abwarten. Denn die Länder müssen schon selbst auch Geld in die Hand nehmen, um die Förderungen des Bundes zu lukrieren. Dabei muss der Schnittwert der Jahre 2007 bis 2011 übersprungen werden. Das ist vor allem

für Länder, die in diesen Jahren viel gefördert haben, nicht leicht.

**Report:** Sie gehen also davon aus, dass die geplanten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Es sind auch immer wieder Stimmen zu hören, die fürchten, dass das Thema nach der Wahl vom Tisch ist.

**Wurm:** Wichtig ist, dass es jetzt eine hohe politische Sensibilität für das Thema gibt. Fakt ist auch, dass der Druck in allen Ballungszentren groß ist. Und deshalb bin ich auch überzeugt, dass etwas passieren wird. Inwieweit andere wichtige Themen wie etwa das Wohnrecht

nach der Wahl angegangen werden, traue ich mir heute nicht zu sagen.

**Report:** Hatten Sie kurzzeitig Angst, dass das Thema ähnlich wie bei der Bundesheer-Debatte im parteipolitischen Hickhack aufgerieben wird?

**Wurm:** Ja, diese Angst hatte ich. Deshalb haben wir uns als Verband auch sehr zurückgehalten. Denn je mehr Öl in einer heiklen Phase ins Feuer gegossen wird, desto schwieriger wird die Situation. Wenn die Sachpolitik wieder im Vordergrund steht, werden wir uns auch wieder stärker einbringen. Aber das ist im Wahlkampf nicht der Fall.

**Report:** Was braucht es konkret, um die Neubauleistung von derzeit rund 37.000

**Wurm:** In Wien gibt es sicher noch viel Potenzial. Der Wohnfonds Wien hat rund zwei Millionen Quadratmeter Grundstücksreserven. Die werden strategisch eingesetzt. Es geht dabei aber immer auch um eine soziale Infrastruktur. Wien lässt nur dort bauen, wo auch Schulen, Kindergärten und Ähnliches vorhanden sind. Und da gibt es ein enormes Finanzierungsproblem. Es gibt einige Projekte fix fertig in der Pipeline, die aber stehen, weil nicht klar ist, wann die soziale Infrastruktur kommt.

**Report:** Wären PPP-Projekte, wo die Bauträger bei der Errichtung der sozialen Infrastruktur mit ins Boot geholt werden, eine Möglichkeit?

**Wurm:** Theoretisch ist das sicher eine Möglichkeit. Praktisch stellt sich dann

denn das bleibt an den Bewohnern hängen. Es wäre höchst unfair, wenn der Grundstücksspekulant die volle Rendite für die Wertsteigerung des Grundstücks abschöpfen darf, der Bewohner aber erst den hohen Grundstückspreis und dann auch noch die Errichtung der Infrastruktur zahlen muss.

**Report:** Auf politischer Ebene wird auch viel über Miete und Eigentum diskutiert. Die Gemeinnützigen errichten kaum mehr Eigentumswohnungen. Warum dieser Fokus auf Mietwohnungen?

**Wurm:** In der aktuellen Situation brauchen wir mehr Mietwohnungen. Der Großteil derjenigen, die jetzt Wohnungen suchen, wollen eine leistbare Wohnung. Da sind oft schon die Eigenmittel ein Problem, die Schaffung von Eigentum steht da in der Regel gar nicht zur Debatte. Auch Miet-Kauf-Wohnungen sind problematisch, weil dadurch die Anzahl reiner Mietwohnungen reduziert wird. Aber genau mit diesen Bestandsmietwohnungen können wir auch bei Härtefällen reagieren. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld müssen Mietwohnungen geschaffen werden und wir müssen danach trachten, dass sie auch Mietwohnungen bleiben, damit das Manövriertpotenzial nicht weniger wird. Erst bei einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum mit steigenden Löhnen wird auch die Nachfrage nach Eigentum steigen. Aber davon sind wir derzeit noch weit entfernt.

**Report:** Wenn man den Wirtschaftsforschern Glauben schenken darf, sollte es 2014, spätestens 2015 zu einem wirtschaftlichen Aufschwung kommen. Wäre es nicht höchst an der Zeit, jetzt mit dem Bau von Eigentumswohnungen zu beginnen, um dann die von Ihnen angesprochene Nachfrage bedienen zu können?

**Wurm:** Bis der prognostizierte Aufschwung umfassend bei der Bevölkerung ankommt, wird es noch ein paar Jahre dauern. Dann wird es auch einfacher werden, sich mit Eigentum zu versorgen. Denn ein Teil der Erkenntnis, dass die Preise so stark angezogen

“ **Dem spekulativen Einkauf von Grund und Boden muss im öffentlichen Interesse Einhalt geboten werden. Wir werden an Preisvorgaben nicht vorbeikommen.** ”

Wohneinheiten an den tatsächlichen Bedarf von rund 48.000 Einheiten anzugleichen?

**Wurm:** Da muss man aufpassen, weil es einen großen Nachfrageunterschied zwischen Stadt und Land gibt. Wir brauchen mehr Wohnungen in Wien, Graz oder in Salzburg. Dort sind auch die Preise im privaten Bereich am stärksten angestiegen. Unser Hauptproblem sind die Grundstückspreise, die monatlich steigen. Das ist brutal. Für mich ist auch ganz klar: Wenn man auch in Zukunft im öffentlichen Interesse günstigste Grundstücke für den sozialen Wohnbau haben will, dann wird man ins Eigentumsrecht eingreifen müssen. Sonst funktioniert das nicht. Dem spekulativen Einkauf von Grund und Boden muss Einhalt geboten werden. Da muss es Preisvorgaben geben. Da muss angesetzt werden.

**Report:** Wien etwa hat noch einiges an Grundstücksreserven, die es aber auch nur nach und nach zur Verfügung gestellt hat.

aber natürlich die Frage, wer die Kosten trägt. Wenn die zukünftigen Bewohner zur Kassa gebeten werden, macht das nur wenig Sinn, weil das Wohnen ohnehin schon teuer ist. Außerdem ist die Errichtung von Schulen eine öffentliche Aufgabe. Da müssen entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden. Das heißt aber nicht, dass sich die gemeinnützigen Bauträger nicht einbringen. Wir errichten jetzt schon zahlreiche Kinder- und Jugendspielplätze, auch Kindergärten werden miterrichtet. Ein Problem ist die Mitfinanzierung,



haben, kommt ja daher, dass diejenigen, die Geld haben, feststellen, dass sie dafür deutlich weniger bekommen als angenommen. Das sind auch diejenigen, die jetzt Stimmung machen. Und das auch völlig zu Recht. Wir haben in guten Lagen Preissprünge von 3.000 Euro auf 5.500 Euro. Wenn dann jemand 300.000 Euro investieren kann und sich statt einer 100 m<sup>2</sup> großen Wohnung nur noch eine 55 m<sup>2</sup> große Wohnung ausgeht, dann schmerzt das. Wenn die Wirtschaft wieder anzieht, werden sich auch die Veranlagungen ändern. Das Kapital wird von Immobilien wieder in Aktien und Anleihen wandern. Dann entspannt sich auch die Situation am Wohnungsmarkt.

**Report:** Eine weitere Möglichkeit, die Situation zu entspannen, ist eine Erhöhung des Angebots. Dafür könnte auch Geld abseits der öffentlichen Hand angezapft werden. Stichwort: Pensionsfonds. Warum wird hier seitens der Politik nicht rascher reagiert, wenn sich die Parteien doch grundsätzlich einig scheinen?

**Wurm:** Das frage ich mich auch. Ich verstehe bis heute nicht, warum es nicht möglich ist, dass Versicherungsgelder umgelenkt werden. Es wird immer mit Renditen argumentiert. Aber die Renditeerwartungen haben sich auch geändert. Und wenn dann der Staat diesen Versicherungen auch noch Geld gibt und fördert, dann gibt es auch einen Gestaltungsspielraum. Ich denke, wir sind erst am Anfang der Diskussion. Das sind zähe Verhandlungen, ich bin aber überzeugt, dass hier etwas passieren muss. Natürlich werden die mit Pensionsfondsgeldern finanzierten Wohnungen teurer als die mit Wohnbaufördergeldern errichteten. Aber auch dafür gibt es einen Markt. Es müssen ja auch nicht alle Wohnungen supergünstig und hochqualitativ sein. Davon müssen wir uns verabschieden. Das können wir uns nicht leisten.

**Report:** Es ist immer wieder zu hören, auch von Ihnen, dass die Qualität im geförderten Wohnbau reduziert werden muss, um eine höhere Bauleistung sicherzustellen. Wo konkret wollen Sie abseits von Stellplätzen und Notkaminen ansetzen?



»Das Hauptproblem sind die Grundstückspreise. Die steigen monatlich. Das ist brutal«, klagt Wurm und fordert Eingriffe ins Eigentumsrecht.

## Die politische Sensibilität gegenüber dem Thema »Leistbares Wohnen« ist hoch wie nie.

**Wurm:** Ein wichtiger Punkt ist der Brandschutz. Es ist für mich unbegreiflich, dass es in relativ kurzer Zeit immer neue Anforderungen gibt. Salopp gesagt: Bei uns brennt es anscheinend anders als anderswo. Natürlich ist es heikel, Maßnahmen zurückzunehmen. Denn wenn dann doch einmal etwas passiert, dann gibt es natürlich einen lauten Aufschrei. Da geht es auf Beamtenebene um Amtshaftung und für die zuständigen Politiker um die politische Verantwortung. Mir ist es ganz wichtig, die Dynamik der Innovationen, was alles noch wichtig wäre, einzubremsen. Überspitzt formuliert, werden wir wahrscheinlich bald Sprinkleranlagen in Aufzüge einbauen müssen. Ähnliches gilt auch für energetische Fragen. Experten sagen, dass eine Dämmstärke von 17 Zentimetern völlig ausreicht, wir dämmen teilweise mit 32 Zentimetern. Das ist einfach nicht nötig. Die Verbesserung der energetischen Komponenten haben zu einem Plus bei den Baukosten um 150 bis 200 Euro pro Quadratmeter geführt. Das erhöht natürlich auch die Mietkosten und dabei

treten die angestrebten Einsparungen gar nicht im erwarteten Ausmaß ein, wie empirische Beobachtungen zeigen. Es wird dann oft mit europäischen Anforderungen argumentiert, aber diese Vorgehensweise entspricht nicht der EU-Gebäuderichtlinie. Denn die verlangt die Vorgabe kostenoptimaler Standards. Eine freiwillige Übererfüllung ist aus meiner Sicht völlig kontraproduktiv. Denn man muss bei allen Vorschriften immer drei Fragen stellen. Was bringt es den Bewohnern? Was kostet es? Wer zahlt?

**Report:** Apropos Kosten: Von der Opposition gibt es immer wieder heftige Kritik an den Rücklagen der Gemeinnützigen. Sind diese Reserven in dieser Höhe wirklich nötig?

**Wurm:** Natürlich, das ist für mich überhaupt keine Frage. Ich habe nur mit dem Begriff »Rücklage« ein Problem. Das klingt so, als würde irgendwo Geld unnütz herumliegen. Dabei geht es ja um die Eigenfinanzierungskraft eines Bauträgers. Und die Anforderungen werden da noch steigen. Wir brauchen eine Eigenfinanzierungskraft von rund einem Drittel. Nur wenn das gegeben ist, sind Finanzierungen überhaupt möglich. Da sind die Banken restriktiv, denn am Beginn der Krise stand ja auch die durch Fremdfinanzierung verursachte Immobilienblase. □