

Neuer Fokus: Modernisierung

Wolfgang Schön, Geschäftsführer der WAG, ist als Bauträger in fünf Bundesländern aktiv und spürt und hört daher viel von den aktuellen Herausforderungen. Er weiß wie Spielräume genutzt werden können – im Zentrum seiner Tätigkeit stand die Wohnqualität, auf die seiner Meinung nach ein noch viel stärkerer Fokus gelegt werden sollte. – Schön geht in Pension.

GISELA GARY

E *in neues Jahr – ein neues Spiel. Welche Wünsche haben Sie an die Regierung?*

Wolfgang Schön: „Alle Ordnungsgeber müssen den Wohnbau als Priorität Nummer Eins erkennen. Die Normierungswut ist allerdings jedenfalls ein Thema, das eingedämmt werden muss – das Gericht bezieht sich dann auf den sogenannten Stand der Technik und da sind die ÖNormen gemeint. Doch das ist ein Spielfeld der Bauindustrie und einiger Beamten, da gibt es dann meist einen Anlassfall und dann muss die betreffende Norm umgehend allgemein angewendet werden. Die Normen werden aber immer mehr, und da frage ich mich schon, ob die wirklich alle notwendig sind. Also auch wenn es viele behaupten, dass schon viel reduziert wurde, ich kann keine Durchforstung der Normen erkennen.“

Leistbarer und sozialer Wohnen ist einerseits Dauertema, andererseits fehlen nach wie vor Maßnahmen, die Preistreiber bremsen – wie ist ihr Ansatz, was macht die WAG, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen?



Foto: WAG

Schön: „Das sind in der Praxis eine Menge von Kleinigkeiten, mit denen wir es schaffen, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Doch die wichtigsten Knackpunkte liegen bei den Grundstückskosten, und in den Bau- und Finanzierungskosten. Wir nutzen unsere Spielräume bei der Grundstücksbevorratung, und bei der Finanzierung. Aber natürlich ist hier die Wohnbauförderung maßgebend und wir können bei den Betriebskosten schauen, dass wir Kosten reduzieren. Doch die Kosten steigen auch durch die Qualitäts- und Komfortansprüche und geänderten Gewohnheiten der Kunden. Früher halfen die Mieter bspw. bei der Stiegenhausreinigung mit, heute ist das undenkbar. Oder: Eine Wohnung ohne Lift geht kaum mehr. Aber es gibt auch Spielräume bei den Stellplätzen oder den Heizkosten.“

Welche Rahmenbedingungen braucht Österreich für die Sanierung – damit mehr investiert wird?

Schön: „Es braucht vor allem eine Begriffserweiterung: Wir können nicht mehr nur noch von Sanierung sprechen, der Begriff muss auf Modernisierung erweitert werden. Wir brauchen eine andere Fokussierung, auch die Gesetze betreffend, denn aktuell wird zu wenig auf die Wohnqualität und die Adaption von Wohnraum geachtet. Es hat sich in den vergangenen Jahren der Fokus so verschoben, dass wenn von Sanierung gesprochen wird, in der Regel die thermische Sanierung gemeint ist. Doch da ist das meiste bereits erledigt. Jetzt sollten wir uns auf die Modernisierung konzentrieren – nicht nur auf die Wohnungen, sondern auch auf die Wohnanlagen, da gibt es viel Potential. Ein

zweiter wichtiger Punkt ist die Erleichterung bei Bebauungsplänen – damit mehr investiert wird. Selbst in der Wohnbauförderung kann ich mir eine Überarbeitung – z. B. um den Faktor Wohnqualitätsschaffung – vorstellen. Baulandsicherungsverträge sind auch ein guter Weg, doch es sollte differenziert werden, was gebaut wird – eben ob geförderter Wohnbau oder hochpreisige Vorsorgewohnungen.

Ein sinnvoller Anreiz, damit mehr investiert wird, wäre eine konsequente Bündelung verschiedener Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Bestand. Da geht es nicht nur um finanzielle Anreize, sondern eben auch um die Bedingungen, damit der Bauträger rasch und einfach in der Lage ist, Modernisierungsprojekte durchzuführen. Dabei ist natürlich die Eigentumsfrage ein Thema, wir als WAG sind privilegiert, da wir ganze Stadtteile besitzen und hier natürlich gut agieren können. Aber insgesamt sollte zwischen selbst genutztem Eigentum und Investor getriebenem Eigentum differenziert werden. Der Gesetzgeber geht nur von Eigentümergenutzten Wohnungen aus. Das Wohnungseigentumsgesetz müsste diesbezüglich adaptiert werden.“

Stimmt das Gleichgewicht zwischen Eigentum und Miete? Wo liegen die Stellschrauben?

Schön: „Wir forcieren Mietkauf nicht, wir bauen 80 Prozent für Mieter und 20 Prozent als Eigentum, das entspricht auch ungefähr der Marktlage. Vom Besitzer genutztes Eigentum sehe ich lei-

denchaftslos. Doch es muss einen Unterschied in der Förderung geben, die Miete muss stärker gefördert werden – um leistbares Wohnen ermöglichen zu können. Ich sehe aber keinen großen Bedarf die Quoten zu ändern, in der Kostenbelastungsbetrachtung muss aber sicher stärker differenziert werden. Wir bauen keine Mischbauten, sondern entweder Miete oder Eigentum. Aber klar, in Siedlungen sind verschiedene Wohn-

„Die Übertechnisierung von Wohnungen beispielsweise – das ist etwas für den Luxuswohnbau, aber nicht für den geförderten Wohnbau.“

formen sinnvoll, das muss von Wohnen im Alter bis zu Eigentumswohnungen reichen. Es geht ja auch darum, wie ich ein vernünftiges Miteinander entstehen lassen kann. Darin sehe ich auch unsere Sonderverpflichtung als gemeinnütziger Bauträger.“

Österreich ist Weltmeister, die Regelwerke den Bau betreffend. Auf welche könnten Sie umgehend verzichten – welche vermissen Sie?

Schön: „Die Normen müssen reduziert werden. Ich habe mit vielen Baureferenten gesprochen, die ebenso über die

Normen oder Bauordnungen stöhnen, doch die Baupraxis wird immer dichter – und kostenverteuernd. Die Übertechnisierung von Wohnungen beispielsweise – das ist etwas für den Luxuswohnbau, aber nicht für den geförderten Wohnbau.“

Errichtungskosten versus Nachhaltigkeit – stimmt das, nur so kann beim Bauen gespart werden?

Schön: „Die Übertechnisierung im Sinne der Nachhaltigkeit geht sich kostenmäßig nicht aus, das muss man ganz ehrlich zugeben. Das wird ein ewiger Streitpunkt bleiben, aber nachhaltig bauen heißt sicher nicht übertechnisiert. Wer beurteilt denn in 30 oder 40 Jahren, ob die Maßnahme eine nachhaltige war? Das ist ein Bereich, an dem wir noch tüfteln können, Energieeinspar-Contracting ist sicher sinnvoll, aber da brauchen wir noch mehr Langfristerfahrungen, ob sich die höheren Aufwendungen bei den Baukosten nach 30 Jahren wirklich rechnen. Und ein Knackpunkt ist sicher auch die Vergleichbarkeit der Systeme. Es gibt zahlreiche Anstoßförderungen, die kurzfristig gedacht sind. Aber natürlich, ohne Balkone oder ohne dem Mobilitätsthema, da kann ich schon mit den Kosten runterkommen. Doch das sind Qualitätsmerkmale, die heute selbstverständlich sind. Wir haben Wohnungen aus den 40er Jahren, die tadellos funktionieren – ohne Balkone, mit nur einem kleinen Bad. Aber das ist sicher nicht die Zukunft.“

Der Neubau dominiert – doch in puncto Sanierung und Modernisierung gibt es noch einiges an Potential

2005 bis 2017 fertiggestellte Wohnungen und neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Art der Bautätigkeit

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾							Österreich ohne Wien ²⁾³⁾					
	2017 ⁴⁾	2016 ⁴⁾	2015 ⁴⁾	2014 ²⁾	2013 ²⁾	2012 ²⁾	2011 ²⁾	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Wohnungen	60.196	56.271	52.741	53.731	51.048	48.467	46.540	36.574	37.522	49.534	48.959	42.319	38.654
in neuen Gebäuden ⁵⁾	49.043	44.295	42.286	42.963	40.895	38.291	36.928	28.853	32.161	43.107	42.265	36.746	33.738
in neuen Wohngebäuden	48.658	43.874	41.672	42.543	40.441	37.832	36.429	28.453	31.739	42.256	41.395	36.215	33.201
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.466	14.704	13.930	16.417	15.677	16.729	15.882	14.628	16.151	22.732	21.431	19.548	17.981
mit 3 od. mehr Wohnungen	33.192	29.170	27.742	26.126	24.764	21.103	20.547	13.825	15.588	19.524	19.964	16.667	15.220
in neuen Nicht-Wohngebäuden ⁵⁾	385	421	614	420	454	459	499	400	422	851	870	531	537
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ⁶⁾	11.153	11.976	10.455	10.768	10.153	10.176	9.612	7.721	5.361	6.427	6.694	5.573	4.916
komplett neu ⁶⁾	4.655	4.917	4.335	4.495	4.660	4.384	3.535	2.201	.	.	.	.	.
entstanden durch Teilung ⁵⁾	221	234	203	218	250	163	131	50	.	.	.	.	.
darunter Wohnungsteilung ⁵⁾	116	104	120	131	119	110	88	39	.	.	.	.	.
entstanden durch Zusammenlegung ⁶⁾	120	149	69	73	62	31	13	16	.	.	.	.	.
darunter reine Wohnungszusammenlegung ⁶⁾	47	51	26	27	20	18	9	9	.	.	.	.	.
Vergrößerung ⁶⁾	4.200	4.221	3.669	4.114	3.621	3.305	2.872	2.125	.	.	.	.	.
Verkleinerung ⁶⁾	1.230	1.178	1.063	1.004	894	808	626	401	.	.	.	.	.
sonstige Umbautätigkeit ⁶⁾	727	1.277	1.116	864	666	1.485	2.426	2.928	.	.	.	.	.
neue Gebäude⁵⁾	22.290	21.373	19.626	22.182	21.213	21.838	20.241	17.948	19.461	29.008	26.806	24.405	22.394
neue Wohngebäude	17.388	16.547	15.537	18.042	17.124	18.040	17.227	15.578	17.260	23.759	22.687	20.628	18.924
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.727	13.991	13.229	15.684	14.869	15.904	15.158	13.972	15.439	21.458	20.227	18.478	16.997
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.661	2.556	2.308	2.358	2.255	2.136	2.069	1.606	1.821	2.301	2.460	2.150	1.927

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 27.11.2018. Datenabzug vom 15.09.2018. 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Den Fertigstellungen wurden offene Bauvorhaben neuer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnsitzangabe zugerechnet. Alterssätze wurden dabei nicht berücksichtigt. - 3) Den Fertigstellungen wurden ohne Bauvorhabensmeldung neu erfasste Objekte zugerechnet. Die Zurechnung der ohne Bauvorhabensmeldung eingebrachten Objekte war wegen fehlender Angaben nicht vollständig möglich. Um weitere signifikante Verzerrungen wegen inkorrekt er Meldungen der Bundeshauptstadt insbesondere für das Jahr 2008 auszuschließen, beziehen sich die hier dargestellten Inhalte auf Ergebnisse über Österreich ohne Wien. - 4) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. - 5) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. - 6) Ohne Wien.