

Voller Energien in die Zukunft

Karl Wurm, langjähriger Verbandsobmann der GBV, blickt mit Stolz auf seine Zeit als „Chef“ der Gemeinnützigen zurück – vieles konnte erledigt werden, doch es gibt für seinen Nachfolger noch mehr als genug zu tun. Ein Thema wird die neue GBV-Führungsmannschaft garantiert noch viele Jahre begleiten: Leistbaren Wohnraum auf Jahrzehnte zu schaffen – wie er im Interview erklärt.

GISELA GARY

Mit rund 15.500 Wohnungübergaben im Jahr 2018 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Nase vorn. Wieder erwiesen sich die 185 Unternehmen der GBV als aktiver Motor für leistbares Wohnen. Allein das Neubauvolumen betrug rund 2,8 Milliarden Euro. Spitzenreiter ist Wien mit 3.900 Wohnungen, dicht gefolgt von Niederösterreich mit 3.520 Einheiten – Oberösterreich holte auf, mit 2.240 Fertigstellungen. Die Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft führt aber zu Verzögerungen und exorbitanten Preisen. Auch die Komplexität des Bauens zieht die Abwicklung von Bauvorhaben in die Länge, dazu zählen die Vielzahl an „Zusatzaufgaben“, die Gemeinnützige zu leisten haben. Die Palette reicht hier von Options-, Bestands- und Kooperationsverträgen, Verträgen zur Herstellung von Infrastruktur, für das Besiedlungsmanagement oder auch für Mobilität. Die GBV als All-in-Dienstleister? „Das sind alles wichtige Aspekte rund um das Thema Wohnen, doch wir sind bald am



Foto: privat

Ende mit unseren Kräften, denn niemand will für diese Zusatzleistungen zahlen, das übernehmen wie selbstverständlich die GBV“, meint Karl Wurm.

Nichts desto trotz, die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen erreicht einen Rekordwert: Anfang 2019 waren 33.600 Wohnungen in Bau, diese Zahl wurde zuletzt in den 1990er Jahren erreicht. 2019 und 2020 werden mehr als 16.500 Wohnungen übergeben werden. Auch die Sanierungsleistung, rund 950

Millionen pro Jahr, ist beachtlich, parallel dazu ebenso die Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen. Doch trotz aller Bemühungen: Leistbarer Wohnraum bleibt ein Dauerthema.

Zufrieden mit der WGG-Novelle?

Wurm: „Die Eckpfeiler in der WGG-Novelle sind die Absicherung des gemeinnützigen Vermögens vor Abfluss, die erweiterte Eigentumsbildung, eine adaptierte Regelung zur Wohnungsvergabe

und Maßnahmen gegen AirBnB-Vermietung gemeinnütziger Wohnungen.“

Niederösterreich zeigt, dass es auch ohne Wohnbauinvestitionsbank geht, mit den soeben geholten 125 Millionen Euro von der Europäischen Investitionsbank, zu einem totem Zinssatz von 0,43 Prozent. Ein Beispiel für alle Bundesländer?

Wurm: „Ja, das ist großartig – nur, es war schon ein gewaltiger Aufwand. Aber klar, das von Niederösterreich entwickelte Fördermodell kann als Vorzeigebispiel bezeichnet werden.“

Damit kann Niederösterreich auf Jahre leistbaren Wohnraum garantieren. Wie sehen Sie die Entwicklungen in Deutschland? Es gibt keine Gemeinnützigkeit mehr, die Mieten sind explodiert, jetzt wird an Enteignung aller Unternehmen gedacht, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen.

Wurm: „Das ist für mich eine katastrophale Entwicklung! Man braucht eine soziale Manövriermasse und einen geregelten Wohnungsbestand. Die Theorie, dass der Markt es schon richtet, ist im Fall des Wohnbaus gefährlich. Genau das ist jetzt in Deutschland passiert: sozialer Wohnbau durch Investoren funktioniert nicht.“

Was war Ihr größter Erfolg?

Wurm: „Dass wir einen kompletten Imagewandel der GBV geschafft haben! Wie ich in diese Branche eingestiegen bin, hatten die gemeinnützigen Bauträger ein schlechtes Image – heute ist ein GBV-Mieter stolz! Aber auch bei Nicht-GBV-Mietern ist unser Ansehen top, unsere Wohnungen stehen ausstattungsmäßig oft über jenen des freifinanzierten Marktes. Stolz bin ich auch, dass wir beim staatlich verordneten Privatisierungsfall rund um die Buwog alle Länder überzeugen konnten, ihre Gesellschaften in der Gemeinnützigkeit zu belassen.“

Und ihre größte Niederlage?

Wurm: „Es uns noch nicht genug gelungen, die Politik zu überzeugen, dass es eine Schiene geben muss, die einfach und günstig ist. Es besteht die Gefahr, dass immer mehr Auflagen kommen und wir die günstigen Mieten nicht mehr schaffen. Außerdem sollten die Besteller z. B. ökologischer Zusatzmaßnahmen aus Umweltförderungen mitzahlen.“

Wie geben Sie mit der Kritik an den gewerblichen Töchtern der GBV um?

Wurm: „Die sind ein sehr wichtiger Teil,

damit können wir im Neubau den freifinanzierten Wohnbau abdecken. Ein Teil muss oft freifinanziert mit höheren Grundkostenanteil gebaut werden, damit der andere Teil gefördert, zu niedrigeren Grundkosten, halbwegs leistbar bleibt. Das war ja auch bei der Bauordnungsnovelle in Wien die Intention. Die anderen Geschäftsbereiche, die die Töchter abdecken – also die Dienstleistungen wie Facility Management etc – sind als Service ganz wichtig.“

Und was macht Karl Wurm jetzt?

Wurm: „Ich werde weiter interessiert an der Wohnungswirtschaft sein, keine Sorge! Vielleicht mache ich einen Blogg – oder melde mich sonst zu Wort. Aber verbandspolitisch mische ich mich sicher nicht mehr ein, das habe ich lange genug gemacht. Und natürlich werde ich wandern gehen, lesen, nachdenken, meine Sprachkenntnisse weiter vertiefen – italienisch, spanisch und französisch – reisen und ins Theater gehen.“



Der neue Verbandsvorstand mit einer Frau (v.l.): Michaela Steinacker, Bernd Rießland, Herwig Pernsteiner, Frank Schneider.

Wechsel in der GBV-Führung

Am Verbandstag der GBV wurde Bernd Rießland, Sozialbau AG, zum neuem Verbandsobmann und Herwig Pernsteiner, ISG, zu seinem Stellvertreter gewählt. Frank Schneider, Lawog, und Michaela Steinacker, Alpenland, sind Mitglieder des Verbandsvorstandes. Ebenso wurde der Verbandsaufsichtsrat mit den Stimmen aller Delegierten gewählt.

Rießlands Anspruch schließt an Karl Wurms Philosophie an: Menschen orientiert bauen ist das Ziel der GBV. Für den bisherigen Verbandsobmann gab es ein Abschiedsgeschenk: Eine Festschrift mit dem Titel „Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft“.

Leistbarer Wohnraum bleibt das Dauerthema auch für das neue GBV-Team. Rießland betonte die Rolle der GBV und ihren Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt: „Durch den großen Wohnungsbestand und die deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten der Gemeinnützigen wird das Mietniveau am Wohnungsmarkt ins-

gesamt gedämpft. Die Gemeinnützigen schaffen leistbaren Wohnraum für alle Einkommenschichten, was zu einer sozialen Durchmischung der Wohnquartiere beiträgt.“

Der diesjährige Verbandstag fand im Beisein von rund 400 Teilnehmern in der Gösserhalle in Wien statt. Einen kleinen Überblick über aktuelle Projekte gab die Rundfahrt zu Highlights in der Hauptstadt.

Den Abschluss des öffentlichen Verbandstages bildete eine lebhaft Diskussionsrunde. Für Herwig Pernsteiner zeigten die Debatten, wie komplex und vielfältig die Themen bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum heute sind: „Es geht um Fragen der Baulandmobilisierung, genauso wie um Baunormen und Wohnbauförderungsmodelle. Als größter Teilnehmer am Wohnungsmarkt mit etwa 900.000 Wohneinheiten werden wir als Gemeinnützige unsere Expertise immer gerne zur Verfügung stellen, um weiterhin leistbaren Wohnraum in Österreich schaffen zu können.“