

Wohnbau neu denken



Fotos: Nicole Heiling/ZB

Josef Muchitsch erhielt im vollbesetzten Saal im Haus der Ingenieure tobenden Applaus für sein Engagement für sozialen Wohnbau.

Die Frage, wie nachhaltige Wege zu leistbarem Wohnraum gefunden werden können, stand im Zentrum einer hochkarätig besetzten Enquete. Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller und der WKO-Fachverband Steine-Keramik luden dazu mit Partnern ins Haus der Ingenieure in Wien. Auch WohnenPlus war dabei.

GISELA GARY

Karl Wurm formulierte es als langjähriger Obmann der GBV und aufgrund seiner Erfahrung als Bauträger unverblümt: „Wenn wir so mit den hochqualitativen Qualitäten und Ansprüchen weitermachen, wird es bald keinen leistbaren Wohnraum mehr geben. Wir brauchen eine einfache Wohnbauschiene.“ Eine Antwort auf die Frage, wie der Weg zu leistbarem Wohnraum aussehen kann, kam dann vor allem aus der Praxis und die lautete: Standardisierung. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik, dazu: „Noch vor ein paar Jahren benötigten wir dringend mehr Wohnungen, heute gibt es ein breites Angebot, das jedoch nicht leistbar ist.“

Mit der Finanz- und Wirtschaftskrise brach das Thema Wohnen auf, erinnerte Josef Muchitsch, Abgeordneter zum Nationalrat. Aus dem Baupakt entstand 2010 die Initiative Umwelt und Bauen, mit der Intention, Maßnahmen für den Wohnungsneubau und die Sanierung zu erarbeiten. 2013 präsentierte die Initiative drei zentrale Vorschläge: langfristige Sicherung der Wohnbauförderung, Schaffung von rechtlichen Grundlagen für eine raschere Baulandmobilisierung und zu-

sätzliches Kapital für den sozialen Wohnbau. „Wir waren sehr euphorisch – unsere Forderungen wurden aufgenommen, aber nicht umgesetzt“, so Muchitsch. Er resümierte auch darüber, dass die WBIB ebenso nicht zustande kam: „Und auch die WGG-Novelle wird nicht garantieren, dass der Wohnbau wieder leistbar wird. Wir brauchen einen gesunden Mix an gefördertem und privaten Wohnbau.“

Karl Wurm warnte vor dem „Rezept“, dass mehr bauen den Wohnbau billiger macht. Wurm führte als Hauptpreistreiber u.a. die Grundkosten und die zahlreichen Extras an, die GBV heute leisten müssen und wettete gegen einen Ausverkauf der Sozialwohnungen: „Wir brauchen eine Absicherung des Systems. Bauen ist so komplex geworden, auch die Verträge betreffend. Hier braucht es dringend Verbesserungen. Diese Komplexität erzeugt gewaltige Verzögerungen und Frust bei allen Beteiligten.“

Einigkeit herrschte darüber, dass Österreich eine einfache Wohnungsschiene benötigt, die leistbar ist. Wurms Vergleich mit der Autoindustrie, wo eine Bandbreite an Qualitäten zur Auswahl steht, wurde begrüßt. Michael Gehbauer, Geschäftsführer



Die Vortragenden der Enquete stellten sich der Diskussion und den Publikumsfragen: Elmar Hagmann, Joachim Binder, Markus Engerth und Karl Wurm.

rer WBV-GPA, brachte das Thema Förderungen als unerlässlich für den leistbaren, sozialen Wohnraum ein, als eigentlicher Motor des sozialen Wohlfahrtsstaates.

Potential zur Kostensenkung

Doch wie sieht die Praxis aus? „Handarbeit – jede Baustelle ist bei uns ein Unikat. Das ist absurd und steigert die Kosten“, so Wurm. Für Elmar Hagmann, Bauunternehmen Sedlak, liegt der Knackpunkt für die explodierenden Baukosten vor allem darin, dass zu wenig miteinander gearbeitet wird – und dadurch das Potential für Produktivitätssteigerungen nicht genutzt wird: „Kostengünstiges Bauen geht nur, wenn wir das Miteinander forcieren. Solange wir baubegleitend bauen, wird es nicht günstiger werden. Wir müssen effizienter werden, das beginnt bei der Planung und geht bis zur Ausführung.“ Hagmann zeigte anhand einer klassischen Baubesprechung die Reibungsverluste auf, die letztlich auch zu Kostentreibern werden. Eine McKinsey-Studie belegt die Realität mit Zahlen. Damit war auch Hagmann schnell bei der Kernaussage der Enquete: Standardisierung und Vorfertigung, denn dort liegt das Potential, die Kosten zu senken. Das war das Stichwort für Markus Engerth, Leiter technischer Unternehmensbereich des Hoch- und Ingenieurbau der Strabag,

der von der Vorfertigung als Lösungsansatz für kostengünstiges Bauen und letztlich leistbarem Wohnraum überzeugt ist: „Seriellles Bauen ist die Zukunft, doch um wirklich einzusparen, braucht es mehr. Wir werden bis 2030 zwischen zehn und 20 Prozent weniger gewerbliche Unternehmen haben. Das bedeutet, ein Projekt muss durchgeplant sein, bevor ich baue. Wir haben eine Parallelläufigkeit von Vorgängen, die es verhindert, dass wir produktiver werden. Wenn wir mehr leistbaren Wohnraum schaffen wollen, brauchen wir die Standardisierung.“

Eine Wohnbau-Revolution

Auch Joachim Binder, Produktentwicklung Knauf modular housing, KHM, ist davon überzeugt, dass die Bauwirtschaft ihre Geschäftsmodelle umstellen muss: „Das modulare Bauen ist die Lösung für die Zukunft. Es gibt drei entscheidende Faktoren für das leistbare Wohnen: Bauzeit, Qualität und Kosten. Diese müssen im Fokus stehen.“ KHM schafft mit seinen Hauskonzepten Baukosten von 1.650 Euro pro Quadratmeter. Eine Traumvorstellung für die GBV, denn im Schnitt liegen die Baukosten bei weit über 2.000 Euro pro Quadratmeter. Muchitsch fand eine klare Botschaft: „Wir brauchen endlich eine Wohnbaurevolution, um leistbaren Wohnbau voranzutreiben.“

ZIB – Zentralverband industrieller Bauprodukterhersteller

Dem ZIB, der in den 1990er Jahren gegründet wurde, gehören 16 industrielle Bauprodukterhersteller an, die insgesamt rund 800 Millionen Euro Jahresumsatz in Österreich erwirtschaften. Als zentrale Aufgaben werden vom Präsidenten Kommerzialrat Otto Ordelt einerseits der Informationstransfer zu seinen Mitgliedern und die Lobbying-Tätigkeit genannt, andererseits steht die Aufbereitung von baurelevanten Wirtschaftsdaten im Zentrum der Bemühungen. Themen wie Sanierung, neue Bauweisen, Zukunftstrends oder Forschung werden verfolgt. Die Enquete wurde in Kooperation mit a3Bau, GBV, WKÖ-Fachverband Steine-Keramik und WohnenPlus veranstaltet.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung des ZIB, Zentralverband industrieller Bauprodukterhersteller, und WKÖ-Fachverband Steine-Keramik.