

Leistbarer Wohnraum muss gesteigert werden

Bernd Rießland, neuer Obmann im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, will den gemeinnützigen Wohnbau noch weiter steigern. Dabei sagt er der Preisspirale bei den Wohnungspreisen den Kampf an und setzt auf Maßnahmen der öffentlichen Hand, die zu einer Entspannung für mehr leistbares Wohnen sorgen.

GISELA GARY

Welche der Themen, die Sie nun als Verbandschef zu verantworten haben, genießen oberste Priorität?

Bernd Rießland: „Besonders wichtig sind pragmatische Ansätze für eine Steigerung des gemeinnützigen Wohnbaus. Wesentliche Funktion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, als Teil der staatlichen Aufgabenwahrnehmung in der Wohnungspolitik, ist ja die Sicherung eines Gleichgewichtes am Wohnungsmarkt. Dem Preisschub bei der gewinnorientierten Wohnungserrichtung insbesondere in den Ballungsräumen kann nur durch ein erhöhtes Angebot kostendeckend – also durch GBV – errichteter Wohnungen wirkungsvoll begegnet werden. Dies ist umso wichtiger, als nicht nur die Wohnungspreise, sondern auch insbesondere die Kostenkomponente Grund überproportional angestiegen ist und damit leistungslose Gewinnmitnahmen zu Lasten der Haushalte entstanden sind. Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Grundstücksbeschaffung zu moderaten Preisen sind dabei besonders wichtig – und dazu



Foto: Sozialbau

sind ja bereits neue Wege eingeleitet worden. Neben dem Dauerbrenner der Grundstücksbeschaffung werden uns in den kommenden Jahren wohl auch klimaschutzgerechte Maßnahmen, Energieversorgung und Mobilitätskonzepte vermehrt beschäftigen – als Partner der öffentlichen Hand und der Kommunen werden wir hier verstärkt unserer Know-how in die Entwicklung sozial und ökologisch nachhaltiger Wohnquartiere einbringen. Wer, wenn nicht wir Gemeinnützige sollten hier mit gutem Beispiel voran gehen?“

Kritiker meinen, die Zwei-Drittel-Regelung für geförderten Wohnbau in Wien führt erst recht zum Horten von Grundstücken – Ihre Meinung dazu?

Rießland: „Ganz und gar nicht! Mit der Widmungskategorie ´geförderter Wohnbau´ liegt die Stadt Wien goldrichtig und schiebt der in den vergangenen Jahren

erkennbaren spekulativen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt wirksam einen Riegel vor. Wie sich bereits jetzt zeigt, ist das Gegenteil der Hortung der Fall. Trotz der kurzen Zeit, seit diese Regelung in Kraft ist, sind schon mehrere Kooperationen zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Unternehmen zur Umsetzung der Zwei-Drittel-Widmungsregelung im geförderten Wohnbau eingegangen worden. Auch gewinnorientierten Unternehmen ist die Dämpfung der Grundstückspreise ein Anliegen und die Bedeutung leistbarer Wohnungen für alle Teile der Bevölkerung bewusst.“

Die Wohnbauinvestitionsbank wurde nicht realisiert – Niederösterreich fand einen eigenen Weg – nachahmenswert? Was spricht dagegen?

Rießland: „Dass die WBIB auf Bundesebene letztlich nicht umgesetzt wurde, ist bedauerlich. Was nicht bedeutet, dass

wir von der Forderung einer Finanzierungsplattform abrücken. Umso mehr ist die Initiative des Landes Niederösterreich zu begrüßen – nämlich die Aufnahme von zinsgünstigen Langfristfinanzierungen der Europäischen Investitionsbank für den Wohnbau. Genau mit diesen EIB-Mitteln sollte sich auch die WBIB kofinanzieren. Um Wohnen günstiger zu machen, ist auch zu überlegen, ob nicht Wege der direkten Finanzierung der GBV über die EIB möglich sind. Jede Bankintermediäre – also auch die WBIB – führt zu zusätzlichen Kosten. In der Schweiz besteht dazu seit Jahrzehnten ein sehr effektives Instrument, das praktisch keine zusätzlichen Kosten verursacht.“

Der Klimaschutz stellt auch die GBV vor große Herausforderungen. Welche Visionen haben Sie dazu (Energieversorgung, Elektromobilität etc.)? Was halten Sie von dem Vorschlag eines „Green Pass“? – ähnlich dem Gebäudeenergieausweis, der bereits vor dem Bau mit Hilfe einer Simulation zeigt, wie das Mikroklima durch das Projekt beeinflusst wird.

Rießland: „Wie auch Studien zeigen, liegt ein großer ‚Hebel‘, wenn es um den Energieverbrauch und Klimaschutz geht, in den Energieträgern- bzw. Versorgungssystemen und weniger, wenn ich das so salopp sagen darf, in der Dicke der Gebäudedämmung. Darauf sollten wir verstärkt unsere Aufmerksamkeit lenken. Das ist ‚das‘ Zukunftsthema schlechthin. Wir müssen lernen, unsere Dächer verstärkt für Solarthermie und zur Produktion von PV-Strom zu nutzen. Die technischen Lösungen sind bereits wirtschaftlich einsetzbar und bieten auch die Möglichkeit zur Kosteneinsparung für unsere Bewohner, tragen bei zur Senkung des Energieverbrauchs, insbesondere des Verbrennens fossiler Brennstoffe. PV-Strom ist insbesondere auch in Verbindung mit zukünftig erforderlicher Kühlung und in Kombination mit E-Mobilität anzudenken. Letzteres natürlich im Zusammenspiel mit kundenfreundlichen Mobilitätsangeboten.“

Bedroht die Novelle zum WGG die GBV?

Rießland: „Im Gegenteil, wir versprechen uns von der WGG-Novelle eine Stärkung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Denken Sie nur an die neuen aufsichtsbehördlichen Regelungen, mit denen erstmals so etwas wie eine wirksame ‚Firewall‘ gegen spekulative Angriffe auf gemeinnütziges Ver-

mögen institutionalisiert wird. Sehr positiv im Sinne der Zukunftsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnungssektors und auch der vertieften Absicherung des Generationsausgleichs ist die Neuregelung im Bereich der Instandhaltung, die uns die verstärkte Reinvestition unserer Eigenmittel in den Neubau ermöglicht. Und nicht zu vergessen: das Verbot von AirBnB im gemeinnützigem Wohnbau.“

Auch eine Überarbeitung der OIB-Richtlinien ist in Arbeit – mit welchen Konsequenzen rechnen Sie für Bauträger – welche Wünsche haben Sie deponiert?

Rießland: „Ich hoffe sehr, dass die Änderung der OIB-Richtlinien mit Augenmaß erfolgt und der praxisrelevante Input von

„ Mit der Widmungskategorie ‘geförderter Wohnbau’ liegt die Stadt Wien goldrichtig und schiebt der in den vergangenen Jahren erkennbaren spekulativen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt wirksam einen Riegel vor.“

uns Bauträgern entsprechend Eingang findet. Bei der letzten Novellierung war das jedenfalls der Fall. Es gab sehr konstruktive Gespräche, wobei vermehrt zu bedenken ist, dass die baulichen Systeme auch anwendungsfreundlich für unsere Nutzer sein müssen und wir nicht den Einsatz technischer Möglichkeiten übertreiben wollen. Es geht um kostengünstiges bauen und um Betriebsformen, die kostengünstig und durch unsere Nutzer steuerbar sind.“

Welche Anreize seitens der Politik für mehr leistbaren Wohnraum wünschen Sie sich?

Rießland: „Würde der Wechsel von Kalt- auf eine Warm- bzw. Pauschalmiete von der Politik gesetzlich unterstützt werden, würde dies ermöglichen, die zuvor angesprochenen Effizienzpotentiale bei der Energieversorgung und Klimaschutz rascher zu realisieren und damit geringere Wohnkosten und zusätzliche Investitionen für energieeffizientes Wohnen zu ermöglichen.“

Leistbares Wohnen ist EU-weit ein Thema – die europäische Bürgerinitiati-

ve „Housing for all“ will die EU-Staaten dazu zwingen, dass rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Wohnen für alle Menschen zu leistbaren Preisen ermöglicht. Welche Hoffnungen sehen Sie in dieser Initiative?

Rießland: „Die EU-Bürgerinitiative für leistbares Wohnen in Europa kommt gerade zur rechten Zeit. In Zeiten, in denen das Wohnen in vielen europäischen Ländern das Thema Nr. 1 ist, ist eine solche EU-weite Bewegung Goldes wert. Vor allem auch, weil mit ‘Housing for All’ die in Österreich praktizierte solidarische Wohnungspolitik in den Vordergrund gestellt wird. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, als Teil der staatlichen Aufgabenwahrnehmung, entspricht dem Grundsatz von Wohnen als staatlicher Daseinsvorsorgeleistung. Das österreichische Konzept, ein für den ‘Wohnbau für alle’ gewidmetes Vermögen (die GBV) zur Sicherung eines funktionierenden Wohnungsmarktes einzusetzen, ist vorbildhaft für Europa. Die drei wesentlichen Vorzüge sind dabei: es handelt sich um ein marktmäßiges Instrument mit dem Verzicht auf Gewinnmaximierung, es fördert die Durchmischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen und ist damit ein Beitrag zur sozialen Kohäsion und Sicherheit und letztlich ist es budgetär deutlich effizienter als die Konzepte von ‘social housing’ bis zu Subjektförderungssystemen, die gerade in Deutschland zu unbeherrschbaren Budgetausgaben führen.“

Dr. Bernd Rießland

ist seit 2010 im Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Sozialbau AG, wie auch Geschäftsführer des gemeinnützigen Bauträgers EGW Heimstätte. Der 1955 in Wien geborene Rießland studierte Bauingenieurwesen an der TU Wien. Nach seiner Tätigkeit im Wirtschaftsministerium, wechselte er in die Erste Bank als Bereichsleiter Immobilienfinanzierung, dann auch als Vorstandsmitglied. Im Jahr 2000 wurde Rießland Geschäftsführer der heutigen Wirtschaftsagentur Wien. Er zeichnete u. a. für die ersten Planungsschritte der Seestadt Aspern verantwortlich.