

# Mit Vollgas und viel Umsicht

Der frischgebackene stellvertretende GBV-Obmann Herwig Pernsteiner bringt frischen Wind aus Oberösterreich – mit einem Rucksack voller Themen und Anliegen, wobei für ihn der Mensch bei allem Handeln im Zentrum steht.

GISELA GARY



Foto: ISG

**H**erwig Pernsteiner ist ein Wirbelwind im Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen, GBV – nichts kann schnell genug erledigt werden, alles wird auf den Punkt genau, aber mit höchster Effizienz durchdiskutiert und an alle etwaigen Nebeneffekte gedacht. So oder so ähnlich lässt sich der Oberösterreicher kurz beschreiben – eines nicht zu vergessen: der Humor fehlt nie, da gibt's immer Zeit für einen Witz und eine Spur von Ironie. Vor diesem persönlichen Hintergrund macht Pernsteiner sein neuer „Job“ offensichtlich Spaß, mit viel Elan und ebenso viel Umsicht übernahm er die Funktion des stellvertretenden Obmannes der GBV gerne – und stellt sich den aktuellen, höchstbrisanten Themen.

*Sind Sie mit der WGG-Novelle zufrieden?*  
**Herwig Pernsteiner:** „Ja. Und da bin ich nicht allein. Der ganze Verbandvorstand ist über den Beschluss der Novelle des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes (WGG) erfreut. Als gemeinnützige Bauvereinigungen sind wir der Garant für leistbares Wohnen. Grundlage dafür ist

das WGG. Neu entstandene Graubereiche – etwa durch Probleme mit Vermietern wie AirBnB – erforderten eine Anpassung des Gesetzes. Dies ist durch die Novelle gelungen. Für die wichtige Sicherung des Kapitals der Gemeinnützigen sind in der Novelle ebenfalls sehr effiziente Regelungen enthalten, die der ganze Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen sehr positiv einschätzt. Durch die Novelle ist sichergestellt, dass wir weiterhin unseren Auftrag, nämlich die Schaffung von leistbarem Wohnraum, erfüllen können.“

*Das Thema Wohnbau – vor allem leistbarer Wohnraum – war neben dem Klimaschutz ein heißes Thema im Wahlkampf. Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie an die neue Regierung?*

**Pernsteiner:** „Das Thema Wohnbau ist omnipräsent. Grundstückspreise und die Verfügbarkeit von Grund und Boden, die steigenden Baukosten und die

Leistbarkeit im Allgemeinen – wir kennen die Diskussionen. Sohin ist auch im Wahlkampf viel über Bauen und Wohnen gesprochen worden. Für die neue Regierung wünsche ich mir, dass mit Aufrichtigkeit und Klarheit an die heterogene Thematik herangegangen wird, dass Experten gehört und Empfehlungen angenommen werden.“

*Soll der Staat in Mieten eingreifen dürfen – Beispiel Berlin, wo ein Gesetz geplant ist, dass Mieten die ersten fünf Jahre nicht erhöht werden dürfen?*

**Pernsteiner:** „Der Staat greift bei uns auch schon heute in das Mietenregime ein. Das geschieht mit der Absicht, dass durch entsprechende Regelungen die Mietzinse sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter ‚passen‘. Da muss eine Balance im Hintergrund gegeben sein. In Berlin ist jetzt in Diskussion, den normativen Rahmen deutlich in Richtung der Mieterschaft zu drehen.

Die vielschichtige Diskussion in Berlin zeigt aber, dass hier Konsequenzen zu erwarten sind, die womöglich die beabsichtigte Wirkung konterkarieren. Ich denke, dass es wohl am sinnigsten wäre – wie es auch in anderen Marktsegmenten üblich ist – insbesondere das Angebot zu erhöhen. Im Übrigen ist durch die Novelle zum WGG auch schon ein kleiner Eingriff in diese Richtung geschehen, da ja bei Mietkaufobjekten nach Übereignung eine zeitliche und inhaltliche Vorgabe hinsichtlich der Mietzinsbildung determiniert wurde.“

*Die Ansprüche an die Gebäudetechnik steigen – parallel mit den Klimaschutzvorgaben entstand eine Kostenspirale, die kaum mehr mit leistbarem Wohnraum vereinbar ist. Welche Ideen gibt es Ihrerseits, die für eine Entspannung bei den Mietkosten sorgen würden und andererseits dennoch den Klimaschutzzansprüchen und den Komfortansprüchen entsprächen?*

**Pernsteiner:** „Das ist eine abendfüllende Frage. Aber eine brennende! Noch vor 20 Jahren war die Haustechnik im Wohnbau verschwindend – inhaltlich/funktional wie auch finanziell. Zwischenzeitlich hat sich das markant verändert. OIB-Richtlinien, bautechnische Vorgaben, Klimaziele und vieles mehr setzen hier einen Rahmen, der nicht immer mit dem Ziel nach leistbarem Wohnen einhergeht. Ein diesbezüglicher Hype war noch vor einigen Jahren das Passivhaus. Heute ist der Benutzer wieder im Fokus. Zum Glück auch. Ein haustechnischer Bereich, der in diesem Zusammenhang beide Anforderungen

zu erfüllen versucht, ist die dezentrale Warmwasseraufbereitung. Da ist uns in Oberösterreich beispielsweise einiges gelungen – so können wir mit der effizienten und kostengünstigen Ausstattung mittels Boiler wieder einen Beitrag für die Ökologie einerseits und die Wirtschaftlichkeit andererseits leisten.“

*Thema Mobilität: Welche Anreize liefern die GBV, um einerseits für Mobilität zu sorgen, andererseits den Individual-Pkw-Verkehr zu reduzieren? Bsp: eine Form von Öko-Bonus etc.*

**Pernsteiner:** „Das Thema Mobilität ist ein viel diskutiertes. Ich denke, dass dieses jeweils unterschiedliche Ausprägungen und Eigenschaften hat – je nach Standort. In peripheren Gegenden ist dies anders zu diskutieren als in urbanen Räumen. Insgesamt muss aber eine

nachhaltige Verantwortung greifen – das Wissen um die Wirkungen gebauter Umwelt im und mit dem Raum. Nicht immer einfach – aber immens relevant. Für Generationen!“

*Die GBV stellen den größten Anteil an leistungsbaren Wohnungen zur Verfügung – passt dieses Engagement mit dem politischen Trend, die Bevölkerung zu Eigentum zu motivieren, zusammen?*

**Pernsteiner:** „Natürlich. Unter ‚leistungsbarem Wohnen‘ subsumiere ich bezahlbare Miete ebenso wie erschwingliches Eigentum. Beide Fälle garantieren gemeinnützige Bauvereinigungen. GBV planen und errichten Wohnraum – jeweils leistbar für Mieter wie für Eigentümer. Sohin liefern GBV diesbezüglich einen ganz wichtigen Beitrag zur Begründung von Wohnungseigentum.“

## Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner

ist seit 2004 Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender der ISG Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Ried im Innkreis, seit 2019 stellvertretender GBV-Obmann.

Er studierte Raumplanung an der Technischen Universität Wien und an der Strathclyde University Glasgow.

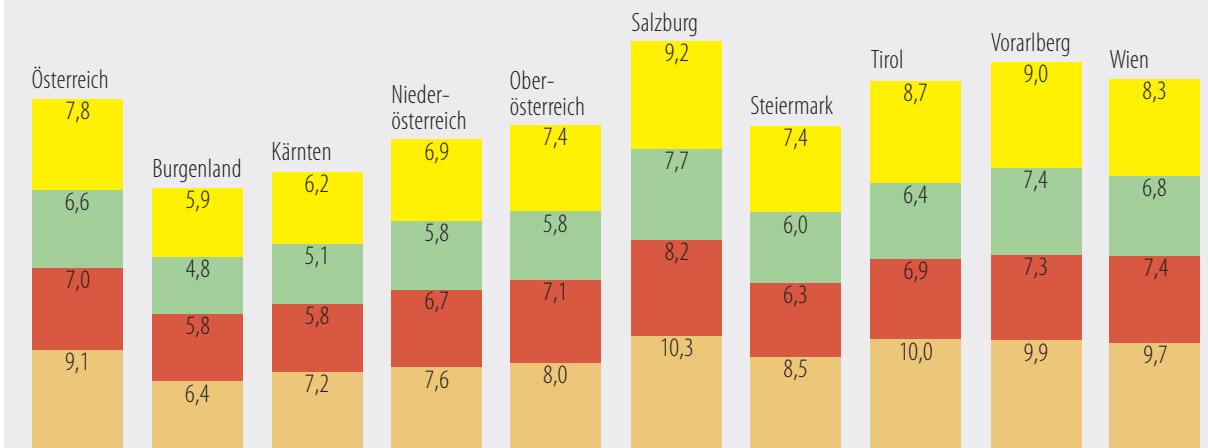
Nach seiner ersten beruflichen Tätigkeit als Assistent am Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien, sammelte er erste Arbeitserfahrungen als Immobilienprojektentwickler bei den Bauträ-

ger- und Projektentwicklungsgesellschaften Prisma und Zima.

Pernsteiner verfügt über die Sachverständigen-Zertifizierung wie auch die Befugnis als Ziviltechniker und als Immobilientreuhänder. Er war über zehn Jahre Lehrbeauftragter an diversen Universitäten und Fachhochschulen. Er engagiert sich ehrenamtlich als Obmann-Stellvertreter der Landesgruppe Oberösterreich der GBV, als Obmann der Arge Eigenheim Landesgruppe Oberösterreich, als Vorstandsmitglied der Bundes-Arge Eigenheim oder Delegierter bei oberösterreichischen Unternehmen.

## Mietkosten pro m<sup>2</sup> nach Bundesland und Rechtsform (2018)

Hauptmiete Insgesamt ☛ Gemeinde Miete ☛ GBV Miete ☛ Private Miete ☛



## Anstieg Mietkosten 2009-2018

