

„Jetzt geht es um Wohnraum“

Seit Anfang April ist der ehemalige österreichische Kulturminister Thomas Drozda im Vorstand der Arwag tätig. Wir haben mit ihm über Vitruv, über den Duft von Stahlbeton und über seine Ziele für die kommenden Jahre gesprochen.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Florian Albert

Fehlt Ihnen die Kultur?

Drozda: Die Kultur fehlt mir sehr, vor allem die Arbeit mit den Kreativen und der Kontakt zu den Künstlerinnen und Künstlern. Sie kennen das Vitruv-Zitat: „Die Architektur ist die Mutter aller Künste!“ Ein tröstendes Wort eines großen Architekturtheoretikers.

Mit Ende März haben Sie Ihr Mandat als Nationalratsabgeordneter zurückgelegt und sich aus der Politik verabschiedet.

Drozda: Ja, und um ehrlich zu sein: Der Abschied aus der Kultur ist mir schwerer gefallen als jener aus der Politik. Schon einmal, in den Neunzigerjahren, war ich für Franz Vranitzky in der Politik tätig. Diesmal also habe ich mich zum zweiten und unwiderruflich letzten Mal aus der

Politik zurückgezogen. Es war ein guter Lebensabschnitt. Jetzt fängt ein neuer an.

Die rote Bundespolitik scheint eine Affinität für Bauträger-Jobs zu haben.

Josef Ostermayer leitet heute die Sozialbau, Sie sind Anfang April in den Vorstand der Arwag eingetreten...

Drozda: Ich habe mich immer schon wohl gefühlt, wenn ich hinter den Kulissen tätig war, und dann ist der Vorhang aufgegangen, und es gab etwas zu sehen. Das, was auf der Bühne früher „Vorhang auf!“ war, ist für mich nun die Schlüsselübergabe.

Hatten Sie schon eine?

Drozda: Nein, noch nicht. Aber bald! Ich habe mir in den letzten Wochen mit

meinem Vorstandskollegen Christian Raab viele Projekte angeschaut, und es ist toll zu sehen, auf wie hohem Niveau im geförderten Sektor heute gebaut wird. Die technologischen Entwicklungen sind beeindruckend, und unser Ansatz zur sozialen, ökologischen und baukulturellen Nachhaltigkeit ist es auch.

Hatten Sie früher auch schon ein Händchen fürs Bauen?

Drozda: Für Architektur habe ich mich immer schon interessiert. Am meisten fasziniert haben mich immer die Optik, die Haptik und der Geruch von Beton. Als Kind wollte ich immer Baumeister werden. So nah wie jetzt war ich, so gesehen, diesem Kindheitstraum also noch nie.

Zur Person

Thomas Drozda, geboren in Piberbach, Oberösterreich, studierte Betriebs- und Volkswirtschaft in Linz und war bereits in den 1990er-Jahren als Wirtschafts- und Kulturberater für die Bundesregierung tätig. Er war kaufmännischer Geschäftsführer des Wiener Burgtheaters, Generaldirektor der Vereinigten Bühnen Wien sowie von 2016 bis 2017 Bundesminister für Kunst und Kultur, Verfassung und Medien.

Am 1. April 2021 übernahm er die Vorstandsfunktion des Wiener Bauträgers Arwag Holding-AG.

Die Arwag wurde 1990 gegründet – und zwar „mit dem Ziel, leistbare Wohnungen anzubieten“, wie auf der Website der Wien Holding zu lesen ist. Wie gut gelingt das heute noch?

Drozda: Die Arwag ist – wie andere Bauträger auch – nicht ausschließlich im geförderten Bereich tätig. Das aktuelle Portfolio umfasst rund zwei Drittel geförderte und ein Drittel freifinanzierte Wohnungen. Mit diesem Mix ist es uns gut möglich, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Es ist ein reelles Problem, dass die Grundkosten steigen. Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ hilft zwar, aber die Wahrheit ist: Die meisten gewidmeten Grundstücke sind so teuer, dass sie nicht mehr förderungswürdig und daher für uns auch nicht mehr leistbar sind. Daher haben wir zwei Möglichkeiten, unseren sozialen Auftrag zu erfüllen. Wir kombinieren geförderten und freifinanzierten Wohnbau in einem Projekt und schaffen auf diese Weise eine Querfinanzierung – und bekennen uns damit auch zu einer Idee, die die Qualität der Stadt

Wien seit Jahrzehnten prägt, nämlich zur sozialen Durchmischung. Und B: Wir engagieren uns in Stadtentwicklungsgebieten, die von der Stadt betriebenen Widmungsverfahren haben aber einen entsprechend weiten zeitlichen Horizont.

Die Arwag ist eine Tochter der Wien Holding. Kommen Sie leichter an Grundstücke heran als andere?

Drozda: Weder leichter noch schwerer. Die Wien Holding als unsere Mutter macht bei der Grundstückssuche keinen Unterschied, das funktionierende Radar unserer engagierten, großartigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber sehr wohl.

Die Kostensteigerung hat nicht nur mit den gestiegenen Grundstückskosten zu tun, sondern auch mit den wachsenden Rohstoffpreisen und den immer strengeren Bauvorschriften und Qualitätsanforderungen.

Drozda: Ein wichtiger Punkt! Die Preisentwicklung von Beton, Stahl und Holz in den letzten Monaten ist dramatisch. Dass man allein mit dem Auseinanderschneiden von Holz zu Brettern den Rohstoffpreis versechsfacht, ist schon obskur. Da blickt man als 55-Jähriger zurück und denkt sich: Ich hätte doch Sägewerksbesitzer werden sollen! Aber Spaß beiseite: Ja, Bauen wird immer teurer, aber ich gehe davon aus, dass einige Preisentwicklungen nach Corona und nach dem Ende der Rohstoff-Engpässe wieder nach unten korrigiert werden.

Die Arwag zählt unter Architekten zu jenen Bauträgern, die den Ruf haben, den Rotstift stärker anzusetzen und mehr qualitative Einsparungen vorzunehmen als andere. Ist das so?

Drozda: Ich habe davon auch gehört, kann dieses Vorurteil aber ehrlich gesagt nicht nachvollziehen. Wir setzen pro Jahr etwa 100 Millionen Euro

Bauvolumen um, und unter all den realisierten Projekten sind wirklich wunderbare, hochwertige Bauten dabei. Ich glaube, wir brauchen uns hinter unseren Bauträger-Kollegen nicht zu verstecken. Es gibt aber einen ganz anderen Aspekt bei uns, der ein bisschen wehtut.

Und zwar?

Drozda: Im Gegensatz zu vielen unserer Marktbegleiter ist die Arwag in der breiten Öffentlichkeit verhältnismäßig wenig bekannt.

Wird sich das unter Ihrer Vorstandsfunktion ändern?

Drozda: Das nehme ich an.

Wofür werden Sie sich stark machen?

Drozda: Ich bin es gewohnt, Ideen von Künstlern und Kreativen umzusetzen. Das habe ich mein Leben lang gemacht – egal, ob im Theater oder als Kulturminister. Ich denke, dass ich diese Haltung auch als Vorstand weiterpflegen werde. Jetzt geht es halt nicht um Theater, sondern um Wohnraum.

Wie definieren Sie Ihre Schwerpunkte für die kommenden Jahre?

Drozda: Mein Kollege Christian Raab und ich ziehen an einem Strang – auch was unsere Vorstellung von Qualität betrifft – und das ist unsere Stärke. Unsere Schwerpunkte werden sein: Klimaschutz, Freiraumqualität, Fassadenbegrünung, Innovationen im Technologiebereich, möglichst rascher Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen sowie Umgang mit Commons und Sharing-Economy. Und wenn es mir gelänge, eines Tages die Mindestraumhöhe von 2,50 auf 2,80 Meter zu erhöhen, dann schmeißen wir ein Fest! Ich bin jetzt 55, und ich habe den Ansporn, in den nächsten zehn Jahren noch viel Positives zu bewirken.



**ENTWERFEN.
ENTWICKELN.
LANDESBANK.
GESTALTEN.
REALISIEREN.**

Weil Ihre besten Projekte die besten Finanzierungen verdienen. Konditionsstark und kompetent.

Mag. Michael Swoboda: 05 90 910
michael.swoboda@hyponoe.at

HYPO NOE