



„Erst ein Platz zum Leben, dann die Kultur“



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Christian Strasser leitete zehn Jahre lang das Museumsquartier Wien, ehe er im Jänner die Generaldirektion der Sozialbau AG übernahm. Ein Gespräch über soziale Gerechtigkeit, explodierende Baukosten und wunderbare Klingeltöne.

— WOJCIECH CZAJA

Fehlt Ihnen das Museumsquartier?

Strasser: Das Museumsquartier ist zum Glück so nahe, dass ich immer noch recht häufig dort anzutreffen bin. Das MQ ist ein wunderbarer urbaner Ort des Miteinanders, in dem man gut abhängen kann und der von der Energie vieler Menschen inspiriert wird.

Der Umstieg kam sehr plötzlich, nachdem Sie letzten Sommer noch meinten, für weitere fünf Jahre die Leitung des MQ zu übernehmen. Wie denn das?

Strasser: Der Ausstieg meines Vorgängers aus der Sozialbau AG kam sehr überraschend, und nachdem ich das Unternehmen aufgrund meiner langjährigen Aufsichtsratsstätigkeit schon gut kannte, war für mich klar, dass der Zeitpunkt gut ist, mich von nun an dem gemeinnützigen Wohnbau zu widmen. Der jetzige Arbeitsplatz in der Sozialbau ist mindestens genauso spannend – aber viel, viel dringender und wichtiger für die Gesellschaft. Oder, anders ausgedrückt: Sowohl im MQ als auch im Wohnbau geht es um Lebensqualität. Aber man braucht zuerst einen Platz zum Leben, um sich der Kultur widmen zu können.

Was konnten Sie aus MQ-Zeiten in die Sozialbau AG mitnehmen?

Strasser: Vom MQ nehme ich die Erkenntnis mit, dass man Dinge erreichen kann, wenn man einen guten Plan hat und den Faden nicht verliert.

Und was mussten Sie dort lassen?

Strasser: Die vielen Jahre im MQ haben mich stark geprägt, all diese Erlebnisse nehme ich mit. Am ehesten würde ich sagen: Ich habe ein super

Team dort gelassen. Aber dafür wurde ich auch hier von einem super Team in Empfang genommen.

Im Gegensatz zu früher widmen Sie sich nun einem Thema, das einerseits ein selbstverständliches Grundrecht sein sollte, in den letzten Jahren aber mehr und mehr zu einem Prekariatsthema geworden ist. Die Kritik wird immer lauter, dass der klassische gemeinnützige Wohnbau für die unteren Einkommenschichten kaum noch leistbar ist.

Strasser: In vielen Städten und Ländern hat sich die Situation im Wohnbau leider massiv verschlechtert. Wohnen ist extrem teuer geworden. Die Preisentwicklung im geförderten Wiener Wohnbau ist im Vergleich dazu geradezu minimal: Es gibt ein tolles gefördertes Wohnungsangebot, und wir haben immer noch Smart-Wohnungen und supergeförderte Wohnungen für einkommenschwache Haushalte. Aber ja, ich gebe Ihnen Recht, im freifinanzierten Bereich sind die Preise leider davongaloppiert.

Wie lautet Ihr Lösungsvorschlag?

Strasser: Der freifinanzierte Bereich ist schwer zu kontrollieren, weil hier der freie Markt das Sagen hat. Das war schon immer so. Das wahre Problem aber liegt im Verhältnis des Wohnbauvolumens! Wenn nur ein Drittel gefördert errichtet wird und zwei Drittel freifinanziert, dann entsteht am Wohnungsmarkt ein Missverhältnis, das sich nicht mit dem Bedarf der Gesellschaft deckt. Eine mögliche Lösung ist, den Anteil am geförderten Wohnbau wieder anzuheben – zum Beispiel mit der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“.

Unseren ökologischen Hauptbeitrag leisten wir im Bereich der thermischen Sanierung und Umrüstung auf nicht-fossile Heizsysteme.



Foto: Sozialbau AG

Christian Strasser studierte Rechtswissenschaften an der Johannes Kepler Universität und absolvierte den Global Executive Master of Business Administration an der University of Toronto. Er war Leiter des Kulturzentrums Posthof, Prokurist bei der Errichtung des Ars Electronica Centers und Geschäftsführer der Immobilien Linz GmbH. Von 2011 bis 2021 war er Leiter des Wiener Museumsquartiers. Seit Jänner 2022 ist er Generaldirektor der Sozialbau AG.

Oft ist zu hören, dass die neue Widmungskategorie noch nicht zum gewünschten Ergebnis geführt hat. Die Grundstücke für rein geförderten Wohnbau sind schlicht zu teuer.

Strasser: Die Kategorie ist ein noch verhältnismäßig junges Instrument, und es ist meines Erachtens noch zu früh, um sich hier ein endgültiges Urteil zu bilden. Manche Dinge brauchen eben ein bisschen länger.

Viele Bauträger reagieren auf die Grundstücksteuerung, indem sie geförderte und freifinanzierte Wohnungen miteinander kombinieren und querfinanzieren. Die Sozialbau hat das im großen Maßstab bislang vermieden. Das ist im Hochhaus in der Taborstraße nun anders.

Strasser: Im kleinen Maßstab haben wir das bislang immer wieder gemacht, wenn es notwendig war. Das Hochhaus in der Taborstraße mit insgesamt 226 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen wäre anders nicht realisierbar gewesen. Ich finde dieses Modell im Sinne der sozialen Gerechtigkeit aber sehr okay: Wer es sich leisten kann, der soll halt – so wie auch in unserem Steuersystem – ein bisschen mehr zahlen.

Auch die Baukosten sind extrem in die Höhe geschneilt. Viele Bauträger bekommen keine Angebote mehr und wenn,

dann liegen diese oft 30 Prozent über der Durchführbarkeit. Wie ist die Situation in der Sozialbau-Gruppe?

Strasser: Ähnlich! Die Angebote für das Sophienspital waren so hoch, dass wir beschlossen haben, ein paar Monate vergehen zu lassen, bis wir das Projekt mit leichten Umplanungen und Überarbeitungen neu anbieten lassen. Das sind die neuen Herausforderungen für uns. Wissen Sie, ich war früher in Linz auch schon viele Jahre in der Immobilienbranche tätig, und damals konnte ich ohne Weiteres zwei, drei Jahre in die Zukunft vorausplanen. Das geht heute nicht mehr. Wenn man die nächsten sechs Monate fehlerfrei prognostizieren kann, ist man schon gut.

Das Schwerpunktthema des aktuell vorliegenden Hefts sind innovative Baustoffe. Welchen Beitrag dazu leistet die Sozialbau?

Strasser: Unseren ökologischen Hauptbeitrag leisten wir im Bereich der thermischen Sanierung und Umrüstung auf nicht-fossile Heizsysteme. Die ersten Pilotprojekte diesbezüglich sind bereits realisiert, und da werden wir auch in Zukunft am Ball bleiben. Was den Einsatz innovativer Baustoffe betrifft: Wir haben ja in Wien das erste Projekt in Holzmassivbauweise errichtet, und ich würde mir wünschen, bald wieder einen Holzwohnbau zu errichten. Fakt ist: Wir bauen fast alles – wie

die meisten anderen Wohnbauträger auch – immer noch in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem. Ich gebe zu: Materielle Nachhaltigkeit sieht anders aus. Allerdings glaube ich, dass die aktuelle Energiekrise ein riesiger Innovationsschub sein wird. Die Industrie und Politik werden nicht lange zögern, um hier neue Systeme in den Bereich der ökologischen Dringlichkeit und wirtschaftlichen Attraktivität zu pushen und auf den Markt zu bringen. Ich denke, auf diesem Gebiet steht uns eine große Evolution bevor.

Ihr Handy hat gerade geläutet. Sie haben eine interessante Klingelmelodie!

Strasser: What a wonderful world!

Wie sieht denn eine wunderbare Welt aus der Sicht des Sozialbau-Generaldirektors aus?

Strasser: Da gehören viele Dinge dazu! Ein sinnvoller und bewusster Umgang mit energetischen und materiellen Ressourcen, Zugang zu leistbaren Wohnungen für einkommenschwache Haushalte und auch Unterstützungen für die Ärmsten in unserer Gesellschaft, denn sie werden es sein, die die steigenden Energiekosten und die Auswirkungen der globalen Klimakrise am stärksten zu spüren bekommen. Genau diesen Menschen müssen wir unter den Arm greifen.