

GBV-Verbandstag: Gemeinnützige plädieren für einen New Deal im Wohnungsbau

Utl.: Deutsch-österreichischer Schulterchluss gegen
baukostentreibende Normenflut =

Wien (OTS) - Preisgünstige Wohnungen fehlen in den Ballungsgebieten an allen Ecken und Enden. Der geförderte Wohnbau kann die gestiegene Wohnungsnachfrage durch das starke Bevölkerungswachstum in den Städten nicht decken, er ist zuletzt sogar auf einem historischen Tiefstand zurückgegangen. Gleichzeitig hat der Normen-Wildwuchs und das Dickicht an bautechnischen Auflagen ein Ausmaß erreicht, das Bauen immer teurer und komplizierter hat werden lassen, Flächenwidmungs- und Bauverfahren ziehen sich durch naturschutzrechtliche Auflagen und Bürgerbeteiligungsprozesse unnötig in die Länge und Grundstücke zu angemessenen Konditionen werden zunehmend zur Mangelware. Mit diesen Rahmenbedingungen für kostengünstigen Wohnungsbau beschäftigte sich der Verbandstag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am Mittwoch, 8.6., in Wien. „Um den Problemstau zu lösen und die Wohnbauleistung deutlich anzukurbeln, braucht es einen New Deal“, erklärte Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), in seinem Referat bei der Jahrestagung.

Der GBV-Obmann sprach sich für einen neuen Schwung im Wohnbau aus. Zu allererst ist die Wohnbauinvestitionsbank rasch flott zu machen, damit noch heuer die ersten Finanzierungsmittel in die Errichtung von kostengünstigen Wohnraum fließen können. Voraussetzung für eine rasche Abwicklung der Wohnbauprojekte sind straffe behördliche Verfahren, einfachere Bauauflagen und vor allem preisgünstige Grundstücke. Zur Mobilisierung von Bauland sind wirksame Instrumente, wie z.B. eine Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ und eine Rückwidmung von gewidmetem und nicht genutztem Bauland nach 10 Jahren, erforderlich. Zur Anwendung dieser grundstücksmobilisierenden Maßnahmen forderte GBV-Obmann Wurm einmal mehr eine verfassungsrechtliche Kompetenzklarstellung, wonach diese Befugnis eindeutig den Ländern zufällt. Möglichkeiten im Wohnbau rasch etwas weiterzubringen, liegen auf der Hand, betonte Wurm und verwies dabei auf die Kasernenareale, die für den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden sollten. Hier hat die Bundesregierung ihrer Ankündigung allerdings noch immer keine Taten folgen lassen.

„Was die Bauvorschriften betrifft, so musste die gemeinnützige Wohnungswirtschaft noch nie in einem so dichten Netz oder besser gesagt: Gestrüpp an Auflagen und Standards agieren wie heute“, kritisierte der GBV-Obmann. „Es ist zum Großteil überhaupt nicht mehr über- bzw. durchschaubar, was an Rechtsvorschriften bei der Bewältigung der Aufgaben der Gemeinnützigen eingehalten werden muss. Die Rechtsordnung ist in diesem Bereich unübersichtlich, ja teilweise sogar widersprüchlich geworden. Sie legt den Unternehmen engste Fesseln an und hemmt ihre Handlungsmöglichkeiten. Dynamisches Wirtschaften und ideenreiches Bauen ist dadurch nur mehr schwer möglich.“

Als entscheidend für einfaches Bauen sieht Wurm die Notwendigkeit, die für den Wildwuchs an Vorschriften und Auflagen verantwortlichen Experten „einzubremsen“. „Nicht alles, was technisch machbar ist, hat auch für den Endverbraucher denselben Stellenwert. Im Sinne kostengünstigeren Wohnens braucht es wieder mehr Einfachheit beim Bauen“, unterstrich der GBV-Obmann. Denn die Baukosten sind in den letzten 10 Jahren um rd. 40% auf über 2.000 Euro/m² angestiegen. Für ein Drittel des Baukostenanstieges sind die Qualitätsstandards auf zusätzliche Ausstattungen im Brand- und Schallschutz, Autoabstellplätze sowie der Barrierefreiheit und energetische Standards (Dämmung, Be- und Entlüftung etc.) zurückzuführen. Umgelegt auf eine Miete bedeute das eine Kostensteigerung um 1 Euro/m² auf fast 8 Euro/m².

Zu den Baukostentreibern haben die Gemeinnützigen einen umfassenden Einsparungskatalog erarbeitet. Ein wesentlicher Einsparungseffekt würde sich durch eine Reduktion der energetischen Anforderungen an die Wohngebäude infolge einer Rückkehr auf den kosteneffizienten Niedrigenergie-Standard der Generation „Wohnbauförderung 2010“ einstellen, erklärte Wurm und verwies dabei auf eine Studie des GBV-Verbandes zu den Investitions- und Nutzungskosten von energetischen Maßnahmen. Sie hat ergeben, dass sich die höheren Investitionskosten von Niedrigstenergie- und Passivwohnhäusern nicht durch die laufenden Energieeinsparungen wettmachen lassen.

Dass der österreichische Wohnbau mit den stark steigenden Grundstücks- und Baukosten nicht alleine dasteht, zeigte das Referat von Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – GdW. „Wir haben in Deutschland genau die gleichen Probleme wie in Österreich“, betonte Gedaschko. Mit 45% haben sich in Deutschland die Baukosten in den letzten 10 Jahren ganz

ähnlich stark erhöht. Hauptverantwortlich für diesen Kostenauftrieb machte der GdW-Präsident die überzogenen Energieeinsparungsverordnungen im Gebäudesektor. Wie in Österreich lassen sich die Mehrinvestitionen durch die Energieeinsparungen nicht kompensieren.

Da nicht nur die Vorgaben an die energetischen Anforderungen der Wohngebäude, sondern ein Großteil der bautechnischen Regelwerke wesentlich auf EU-Ebene ihren Ausgang nehmen, haben der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen einen Schulterschluss gegen die baukostentreibende Flut an Normen und Auflagen vereinbart. Gestützt auf ihre Evaluierungen wollen sich die beiden Verbände künftig gemeinsam verstärkt für wirtschaftlicheres und kostengünstigeres Bauen einsetzen.

~

Rückfragehinweis:

Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Dr. Alfred Früh
Tel.: (01) 505 58 24 226

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/813/aom>

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0217 2016-06-08/20:27

082027 Jun 16

Link zur Aussendung:

http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20160608_OTS0217