

Genau genommen

Warum Wohnen

Immer mehr Leute in Österreich, die dringend preiswerte Wohnungen brauchen und gleichzeitig immer mehr Angebot im gehobenen „Schöner Wohnen“ Bereich, aber nicht im billigen Segment. Das ist unser Problem, es gibt aber auch ein paar handfeste Vorschläge, wie man es zumindest verbessern

VON SUSANNE BROSCHE

könnte, ist Karl Wurm, Obmann des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen, überzeugt.

Dass man mehr bauen muss, ist klar. Wurm schlägt dazu ein Programm für leistbares Wohnen vor, das dem steigenden Wohnungsbedarf durch Bevölkerungswachstum in den Städten und den stark wachsenden Wohnkosten durch immer teureres Bauen Rechnung tragen soll.

► Einfacher und günstiger bauen

Das klingt zwar nach Rückschritt, denn wir alle wollen gerne naturnahen Parkettboden und Ähnliches haben. „Stimmt“, sagt Karl Wurm, „aber vor allem durch kostentreibende bautechnische Anforderungen und Auflagen für Energieeffizienz sind die Baukosten enorm gestiegen und dadurch klarerweise die Wohnungen teurer geworden. Es

Billige Wohnungen sind Mangelware. Es gibt nun neue Vorschläge nach dem Motto: Mehr bauen – Kosten dämpfen.

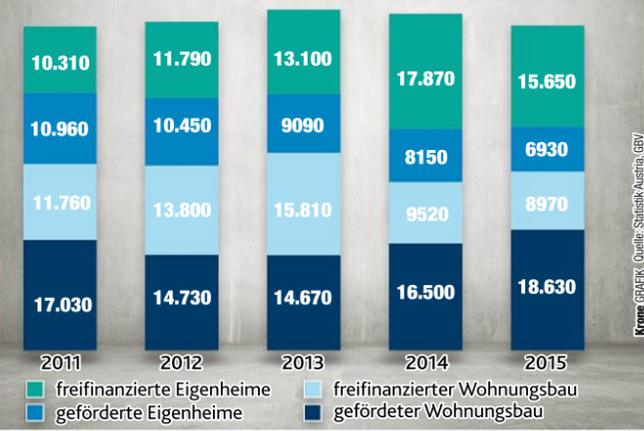
gilt daher überhöhte Auflagen einzudämmen, ohne dass die Leute an Wohnqualität verlieren.“

Wesentlich wäre eine Entschärfung der öffentlichen Auflagen. Beispiel Brandschutz. Hier haben zuletzt Bedingungen der Feuerwehr, Rauchwarnmelder etc. zu beträchtlichen Mehrkosten geführt. Die Reduktion des Schallschutzstandards für Außenfenster führt zu keinen Einbußen des Lebensqualität, aber zu spürbarer Kostenminderung. „Es müssen auch nicht 100 Prozent

aller Objekte barrierefrei gestaltet sein.“ Ein Beispiel für neue Normen aus Wien: Trafostationen für die Hauslektrik durften früher immer im Keller sein, jetzt müssen sie (Belüftung) ebenerdig sein. Dadurch geht Nutzfläche im Haus verloren, wodurch die einzelnen Wohnungen teurer werden.

Wurm: „Insgesamt ließe sich da durch Vereinfachungen ein Baukosten-Einsparungspotential von zirka zehn Prozent realisieren. Für billige Wohnungen muss es eben nicht nur Luxus sein.“

Neu errichtete Gebäude seit 2011



Experten FORUM

Werden die Bildschirme stationäre Geschäfte bald völlig verdrängen?

Flug-Drohnen werden die Paketzustellung besorgen und den Himmel über Wien verdunkeln! Drohnenmechaniker ist der Brotberuf der Zukunft. Der selbständig denkende Kühlschrank übernimmt mit Robotern den Einkauf der Lebensmittel. Kein Stein werde im Handel auf dem anderen bleiben. Sind

derartige Prognosen überzogen, oder steht die totale Revolution im Handel bevor? Natürlich fragt man sich auch, was mit den rund 500.000 Mitarbeitern passieren soll.

Der Handel sollte sich auf das Internet einstellen, aber Panik ist nicht angebracht. Die 6000 Lebensmittelgeschäfte werden nicht von heute auf

morgen verschwinden. Doch gerade die Insolvenzen und Krisen der letzten Monate haben gezeigt, wie nahe Erfolg und Misserfolg im Handel zusammenliegen.

WU-Studien mit Konsumenten belegen, dass Einkaufen noch immer für viele Menschen ein positiv besetztes Erlebnis ist. Nur wenige können sich ein Leben, das

so teuer ist

► Die Verfahren beschleunigen

Bauverfahren nehmen durch verschärfte Regelungen immer mehr Zeit in Anspruch. Auch wenn es heute schon einige Projekte für günstigeres Wohnen in neue Wohnanlagen gibt: Ein Projekt dauert derzeit von der Einreichung bis zum Baubeginn im Schnitt zwei Jahre. Hier könnte man die hohen Normen etwas herunterschrauben, ohne natürlich auf Wichtiges zu verzichten.

► Neues Bauland mobilisieren

Im Raum rund um Wien etwa gibt es so gut wie kein günstiges Bauland mehr, die Grundstücke kosten deutlich mehr als noch vor ein paar Jahren, die Preise steigen immer noch. In Wien etwa ist Bauland unter ca. 600 € pro m² kaum mehr zu bekommen, in sehr guten Lagen sind es 1000 € und mehr. Hier müssten die Behörden von Bund und Land mit Baulandumwidmungen auf den Plan treten.

► Baukosten-Beirat jetzt einrichten

Der Spruch „Wenn du nicht mehr weiter weißt, gründe einen Arbeitskreis“, ist zwar auch Wurm be-

kannt, dennoch findet er einen solchen jetzt richtig: Experten aus Bund, Land, Gemeinden, Architekten, Bauleute etc. sollten sich zusam-



Karl Wurm, Gemeinnützige Bauträger: „Baukosten, sparen um billiger zu wohnen.“

mensetzen, um Regeln für wirtschaftliches Bauen zu erarbeiten.

Insgesamt sind durch hohe Auflagen und Grundpreise auch die Förderzusagen für neue Wohnungen eingebrochen (siehe Grafik links). Im letzten Jahr wurden nur noch 22.600 Wohnungen gefördert, was einen Tiefstand bedeutet. Warum? Weil etwa die Baukosten zu hoch sind, sie übertreffen oft die Förder-Richtlinien. Und es werden auch (in Wien) nur Objekte gefördert, deren Baugrundkosten bis zu 250 Euro pro m² liegen – gibt es aber kaum mehr. Was mit den nicht vergebenen Förderungsbeträgen passiert? Sie haben halt kein Mascherl (sind nicht zweckgebunden), die Länder können also nach Gutdünken mit ihnen umgehen...

Stichwort

Post-Konkurrenz



Georg Pözl, Chef der Österreichischen Post

Herr Pözl, die Deutsche Post liefert bei uns nun auch Pakete an Private. Trifft Sie das hart?

Bisher haben sie noch nicht wirklich Fuß gefasst, aber heuer werden sie viel Geld investieren. Der Wettbewerb verschärft sich.

Ein früherer Partner ist dadurch zum Konkurrenten geworden...

Bis 2015 war die Deutsche Post unser wichtigster Kunde für Pakete aus Deutschland. Jetzt holen wir die Pakete von den diversen deutschen Logistikzentren, etwa von Amazon, eben selbst ab. Nun ist Amazon unser wichtigster Kunde.

Aber der plant wiederum, Pakete selbst zum Kunden zu bringen. In den USA baut er extra eine Flugzeugflotte auf.

Gott sei Dank fliegen die nicht zu den österreichischen Kunden...

Sie machen Amazon bald mit einem eigenen Webshop Konkurrenz?

60 Prozent der Online-Bestellungen kommen aus Deutschland. Heimische Firmen haben beim E-Commerce Aufholbedarf. Wir starten noch heuer mit einer Onlineshop-Plattform – shöpping.at – für österreichische Lieferanten. Paketzusteller ist dabei immer die Österreichische Post!



Prof. Dr. P. Schnedlitz, Wirtschaftsuniv. Wien

„Zitate“

„Wir sind wie ein altes Ehepaar. Der eine redet über das Geldeinnehmen, der andere über das Geldausgeben.“

Internorm-Eigentümer Christian Klinger in Richtung seines Finanzchefs Johann Pichler.

„Der Anspruch des Kunden ist ja einfach: Wo es kalt ist, soll es warm werden.“

Bernd Zierhut, Geschäftsführer des Tankstellenbetreibers Doppler, zum geplanten Verkauf von Erdgas zum Heizen an Privathaushalte.

„Wenn man nur bei ganz geringem Risiko einen Kredit vergeben darf, dann braucht man keine Bank mehr, dann reicht ein Automat.“

Andreas Treichl, Erste Group.

„Ein Grund für die Verweigerung jeglicher Verfassungsre-

form ist die Angst vor Machtverlust. Mehr dazu sage ich hier in Niederösterreich nicht.“

Finanzminister Hans Jörg Schelling bei einem Vortrag in Klosterneuburg.

„Man wäre ein Amateur und noch dazu ein Spielverderber, wenn man im März schon ein Jahresergebnis vorhersagen würde.“

Rudolf Scholten, Vorstand der Österr. Kontrollbank.