

„Wir haben keine Ghettos“

Der Obmann des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), Karl Wurm, über Eigentum und Miete in Zeiten der Krise.

ZUR PERSON

Mag. Karl Wurm, MBA



Geboren am 25. Oktober 1952 in Linz

Familienstand: verheiratet, zwei Kinder

Absolvent des Akademischen Gymnasiums Linz, Spittelwiese

1973–1982: Studium der

Volkswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität und der Universität Wien

Magister der Wirtschaftswissenschaften

2002–2004: Postgraduate Managementstudium an der Wirtschaftsuniversität Wien

1982–1990: Arbeiterkammer Niederösterreich

Seit 31. 12. 1990: Geschäftsführer der Neue Heimat – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Gesellschaft mbH

Seit 4. 4. 1991: Geschäftsführer der GEWOG – Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mbH

Seit 22. 12. 1994: Mitglied des Aufsichtsrates der Bank Austria Wohnbaubank AG

Seit 18. 1. 1995: Mitglied des Aufsichtsrates der Donau-City-Wohnbau AG – Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Seit 9. 10. 1997: Mitglied des Aufsichtsrates der NÖSTA, Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen – Gemeinnützige Gesellschaft mbH

Seit 22. 4. 2004: Aufsichtsratsvorsitzender der win4win Bauträger GmbH

Von 28. 6. 2001 bis 5. 1. 2008: Aufsichtsratsvorsitzender der at home Immobilien GmbH

Seit 13. 5. 1992: Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen, wiedergewählt 1995, 1998, 2001, 2004, 2007, 2010 und 2013

Seit Herbst 2005: Lektor am Institut für Betriebswirtschaftslehre der Klein- und Mittelbetriebe an der Wirtschaftsuniversität Wien

Arbeit&Wirtschaft: Sie sind Obmann des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) sowie Chef der beiden gemeinnützigen Bauträger GEWOG und Neue Heimat. Was sind die Gemeinnützigen Bauvereinigungen, kurz gefasst?

Karl Wurm: Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Bauträger, deren Rahmen gesetzlich genau determiniert ist. Rund 50 Prozent der Gemeinnützigen sind Genossenschaften, die andere Hälfte sind Kapitalgesellschaften, GmbHs und ein paar wenige Aktiengesellschaften. Ihr Rechtsrahmen ist das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz, das sehr genau beschreibt, wie vorzugehen, wie zu wirtschaften ist, wie die Preise zu binden sind, wie sich Mieten zu bilden haben, was verlangt werden darf, was nicht, was für ein Gewinn gemacht werden kann – nur ein ganz bescheidener. Dazu gibt es die jeweiligen Wohnbauförderungsgesetze in den Bundesländern, die mit der Wohnbauförderung noch zusätzliche Auflagen verknüpfen.

Was hat sich seit dem Fallen der Zweckwidmung 2001 verändert?

Die Zweckwidmung ist schleichend ausgehöhlt worden. 2001 war ein wesentliches Datum: Damals hat Finanzminister Grasser das berühmte „Null-Defizit“ ausgerufen und die Länder verpflichtet mitzutun. Im Ausgleich dazu hat er ihnen die Finanzhoheit überlassen – und damit auch die Zweckbindung der Wohnbauförderung aufgehoben. Gänzlich aufgehoben wurde sie eigentlich erst 2008 im Zuge der Finanzausgleichsverhandlungen – mit dem be-

kannten Ergebnis. Die Wohnbauförderungsmittel wurden sukzessive auch für andere Dinge verwendet. Was man oft vergisst ist, dass die Wohnbauförderungsmittel ab 1996 nicht mehr indexiert wurden, also nicht mehr der Inflationsrate angepasst wurden. Dadurch gingen bis jetzt 450 Mio. Euro verloren. Davon spricht kaum jemand. Im selben Zeitraum sind die Qualitätsanforderungen irrsinnig gestiegen. Es ist viel gebaut worden. Wenn man nun überlegt, dass die Mittel, die zu den Ländern geflossen sind, auch noch teilweise ganz anders verwendet wurden, so ist die Leistung, die erbracht wird, großartig. Wenn man das System kritisiert, muss man auch darüber nachdenken, die Indizierung wieder einzuführen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und es hat sich mit der Wohnsituation seit 1996 einiges verändert.

Die Ansprüche sind höher geworden, die Normen gestiegen. In den letzten Jahren beobachten wir ein ziemliches Auseinanderklaffen der Wohnungsmärkte. Am weitesten Land ist die Nachfrage nicht so groß. Da gibt es Gebiete, da braucht man nicht wirklich einen neuen Wohnbau. In manchen ländlichen Bereichen sind neue Wohnungen sehr wohl notwendig, aber es ist kein Riesendruck da. Dagegen in den Ballungsräumen, in den Städten, ist ein unheimlicher Druck entstanden. Das hängt mit dem Zuzug zusammen, mit der Bevölkerungsentwicklung. Wenn ich nur an Wien denke, das wächst im Jahr um zwischen 20.000 und 25.000 Menschen. Die müssen wohnversorgt werden. Anderen Städten geht es anteilig ähnlich.

Auch das zeigt, dass die Zufriedenheit mit den Gemeinnützigen recht groß ist. Das ist aber auch nicht so abstrakt. Wenn Sie bei den Gemeinnützigen den Zins zahlen, wohnen Sie, so lange Sie wollen. Da gibt es keinen befristeten Mietvertrag, es wird niemand hinausgeekelt, die Häuser werden ständig in Schuss gehalten, ordentlich saniert. Vandalenakte werden sofort behoben.



Lange Zeit hat man – auch in der Politik – den Eindruck gehabt: Das Wohnen funktioniert eh. Und darum hat sich der Fokus auf andere Dinge verlagert. Dann hat es ein paar Wissenschaftler gegeben, wie den Herrn Dr. Felderer, damals IHS. Der hat immer wieder erklärt, die Wohnbauförderung sei unnötig, eine Subjektförderung – also Wohnbeihilfe – reiche vollkommen und im Übrigen haben wir einen gut funktionierenden Kapitalmarkt. Das haben Politiker mitbekommen und die Industrie hat das gerne aufgenommen. Immer, wenn es darum gegangen ist, wo kann der Staat sparen, hat es dann geheißt: Der Felderer hat doch gesagt, man braucht die Wohnbauförderung nicht mehr.

Jetzt sind wir dort, wo wir sind. Die Bevölkerungsentwicklung wurde offenbar zu wenig beachtet. Dieses schleichende anders Verwenden der Wohnbauförderungsmittel hat dazu geführt, dass wir weniger gebaut haben. Die fehlende Indexierung hat uns sowieso einen Teil der Mittel gekappt.

Und dann kam die Krise ...

Und dann kam die Krise. Und plötzlich hieß es: Das Wohnen ist so teuer. Die Krise hat noch einen ganz interessanten Aspekt hervorgebracht. Und ich glaube, dass das einer der Hauptgründe ist, warum die Politik auch so rasch reagiert. Es sind nicht so sehr die steigenden Mieten, die die Emotionen aufgebracht haben: „Wohnen ist teuer.“ Seien wir uns ehrlich, es gibt sehr viele Leute auch im Mittelstand, die sich etwas Geld, so 300.000 Euro erspart haben. Es ist überall signalisiert worden, dass man

sein Geld nur nicht auf die Bank legen soll, sondern in Immobilien investieren. Da haben sich die Leute gedacht: „Kaufen wir uns auch eine Wohnung. Dann haben wir sogar – Sichwort ‚Vorsorgewohnungen‘ – ausgesorgt im Alter.“ Und dann sind sie losmarschiert mit ihren 300.000 Euro und haben festgestellt: Sie bekommen keine 100 m² darum, sondern maximal eine 52-m²-Wohnung. Und ich glaube auch, dass diese Leute dazu beigetragen haben, dass der Eindruck entstanden ist, Wohnen sei furchtbar teuer geworden.

Wie viele ÖsterreicherInnen wohnen in einer gemeinnützigen Wohnung?

Unseren Berechnungen nach wohnen ungefähr 2,5 bis 2,8 Mio. Menschen bei uns. Das wäre jede/r Vierte.

Wie viele wollen?

Wenn ich die frage, die bei uns wohnen – also die Wohnzufriedenheit abfrage – sind es viele. Bei der jüngsten Befragung der Stadt Wien zu den Gemeindewohnungen war das Ergebnis ein Zuspruch weit über 80 Prozent für Genossenschaftswohnungen. Das verdeutlicht sich auch darin, dass die Kinder sehr früh schon für eine Wohnung angemeldet werden. Auch das zeigt, dass die Zufriedenheit mit den Gemeinnützigen recht groß ist. Das ist aber auch nicht so abstrakt. Wenn Sie bei den Gemeinnützigen den Zins zahlen, wohnen Sie, so lange Sie wollen. Da gibt es keinen befristeten Mietvertrag, es wird niemand hinausgeekelt, die Häuser werden ständig in Schuss gehalten, ordentlich saniert. Vandalenakte werden sofort behoben.

Die GBV beschäftigt ja auch noch immer mehr als 3.500 HausbesorgerInnen.

Als das Hausbesorgergesetz 2001 abgeschafft wurde, haben wir versucht, ähnliche Arbeitsverhältniskonstruktionen zu finden, nämlich in Form von HausbetreuerInnen. Wir wollten, dass wer im Haus da ist. Für die gefühlte Sicherheit der MieterInnen ist es sehr wichtig, dass es da jemanden gibt, der sich kümmert. Das hat für uns auch betriebswirtschaftlich gesehen Vorteile.

Wie viele warten auf Wohnungen?

Wir haben jetzt keine österreichweite Statistik – aber in den Städten gibt es lange Wartelisten. Wir haben ja ein weites Spektrum: Einerseits Neubauwohnungen, die natürlich teurer sind, weil die Baukosten höher sind. Aber wir haben auch sehr günstige ältere Wohnungen und die kommen dann vor allem für rasche Hilfe in Frage: Scheidungsfälle, AlleinerzieherInnen. Selbst da besteht eine gewisse Wartezeit, weil aus sehr günstigen Wohnungen die Menschen nicht oft ausziehen. Trotzdem wird immer was frei. Mir ist das deswegen so wichtig, weil oft unterschätzt wird, welchen Wert dieser Bestand hat.

In der Phase des neoliberalen Superwettbewerbs – „auf jeden Fall Eigentum“ – wurden auch die Weichen gestellt in Richtung Verkauf von Mietwohnungen. Abgesehen davon, dass ich glaube, dass es gesellschaftspolitisch nicht sehr gescheit ist, wenn man hoch geförderte Wohnungen günstig verkaufen muss. Da profitieren andere. Es ist aber auch für die zukünftige Versorgung nicht sehr gescheit. Wir haben mit unserem älteren Woh-

nungsbestand ein gesellschaftspolitisches Vermögen. Wir können immer wieder Wohnungen zur Verfügung stellen.

Die GBH hat die Initiative „Bauen + Wohnen“ ins Leben gerufen – die GBV ist Partner. Da geht es um eine zukunftsorientierte Verbindung zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Über Ökonomie haben wir bereits gesprochen – wie sieht es mit der Ökologie aus?

Das ist über die letzten Jahre ein großes Thema im Wohnbau geworden, wobei ich zu den gespaltenen Geistern in diesem Lande gehöre. Natürlich ist mir bewusst, dass eine ökologische Orientierung ganz wichtig ist. Es ist da in Österreich recht viel passiert. Da wurde erklärt: Wir müssen CO₂ einsparen, wir wollen Kyoto erreichen. Wir müssen Verpflichtungen und Auflagen erfüllen. Man hat aber nie dazu gesagt, wie das bezahlt wird. Es wurde immer vermittelt, dass die Maßnahmen, mit denen CO₂ gespart wird, nichts kosten und damit auch keine Zusatzkosten schaffen. Das war nie so. Wir haben geglaubt, dass wir bei einem Passivhaus nur geringe Betriebskosten zahlen und dass das ein herrliches Wohnen sei. Fakt ist: Im Sommer ist es zu heiß, weil man nicht lüften darf. Man darf keine Klimaanlage einbauen. Im Winter ist es zu kalt, da muss man elektrisch dazuheizen. Die Gesamtenergiebilanz fällt in Wahrheit auch ein wenig anders aus. Das Entscheidende für die BewohnerInnen ist, mögen auch die Heizkosten ein wenig geringer sein, die Instandhaltungs- und Wartungskosten sind weit höher. Bei jedem Fortschritt muss man sich fragen: Wem nutzt es wirklich, was kostet es und wer zahlt es? Sonst bleibt der Einzelne über, die kleinen MieterInnen. Die müssen über ihr Börsel zahlen und dort ist wenig drinnen, weil die Menschen auch keine Realeinkommenszuwächse hatten. Das ist eine unangenehme Wahrheit, die man immer wieder betonen muss, weil sie nicht in den Sonntagsreden vorkommt.

Und der soziale Faktor? Alte Konflikte mit neu Zugezogenen, MigrantInnen, Singles, Wohnen im Alter etc.?

Die Heterogenität, die Aufgefächertheit hat enorm zugenommen in den letzten Jahren und wird weiterhin ein gewaltiges Thema bleiben. Z. B. Integration und damit meine

ich nicht nur die Integration von ausländischen Mitbürgern, sondern auch und vor allem die Integration von Reicherem mit weniger Reichen. Das funktioniert in Österreich relativ gut. Wir haben in unseren Großstädten keine wirklichen Ghettos. Das System der zweigeteilten Förderung, der Objektförderung, die dazu dient, den Ausgangspreis niedriger zu halten, und die Subjektförderung, die abgestimmt ist auf das Einkommen des Einzelnen, erlaubt wirklich, dass Reichere und Ärmere nebeneinander wohnen. In Wahrheit weiß der Herr Professor nicht, wie viel der Nachbar auf Tür Sieben verdient. Diese Integration funktioniert halbwegs. Deshalb ist es so wichtig, dass man das ausgleichende System, das wir haben, nicht leichtfertig über Bord wirft, sondern immer wieder anpasst. Das System besteht aus der Wohnbauförderung, aus Bauträgern, aus Gemeinnützigen, die einfach langfristig verpflichtet sind und nicht, wenn die Förderung ausbezahlt ist, den Höchstpreis verlangen dürfen. Die auch nach der Ausfinanzierung des Hauses, wenn es entschuldet ist, nur einen niedrigen Mietzins verlangen dürfen, weil das Gesetz das so vorsieht. All das ist stabilisierend.

Das Thema Wohnen im Alter ist jetzt von vielen schon aufgenommen worden, ob es um Wohngruppen für Ältere geht oder die Integration Älterer in bestehende Wohnhausanlagen. Oft wird die Frage vernachlässigt, was machen wir mit den Jungen? Wir lachen immer über Italien und das „Hotel Mama“. Von der Größe her gesehen, ist Österreich eines der Länder mit anteilig den meisten Nesthockern. Wir haben 700.000 junge Menschen im Alter zwischen 19 bis 28 Jahren, die zu Hause wohnen. Das mag jetzt vielerlei Motive haben, aber ein Großteil von denen würde auch ganz gerne in eine eigene Wohnung ziehen. Das scheitert aber daran, dass das Wohnen für Junge verdammt teuer ist. Wohnen für junge Menschen, die endlich auf eigenen Füßen stehen wollen, nicht viel Geld haben, weil in prekären Arbeitsverhältnissen oder kaum bezahlten Praktika, ist wirklich schwer leistbar. Auch wenn wir mit unserem Mietniveau europaweit noch relativ gut sind.

Was wären denn Ihre Wünsche an die Bundesregierung?

Dass sie bald steht. Einige Dinge müssen rasch begonnen werden: Wir brauchen Adaptierungen im Wohnrecht. Dort herrscht fast Stillstand. Wenn man innerhalb von fünf Jahren nicht die Frage regeln kann, wer die Therme zahlt, verdeutlicht das am Besten, was ich meine. Da gibt es nicht nur die elementare Frage der Therme, sondern noch weit elementarere Fragen, die beleuchtet werden müssen.

Ich glaube, dass es gut wäre, wenn man es schafft, dass die Länder in ihrer Mittelvergabe mehr Kontinuität hineinbringen. Natürlich kann das durch die Zweckbindung erreicht werden, aber die Zweckbindung der Wohnbauförderung alleine macht es nicht. Es ist entscheidend, wie viel Geld ich zweckbinden kann. Die goldenen Zeiten von der Idee über die Finanzierung zum Projekt sind vorbei. Langfristgeld finanziert zu bekommen, ist seit der Krise und Basel III schwieriger geworden. Der Eigenfinanzierungsanteil steigt. Und weil die Banken nicht mehr so bereit sind 80, 90, 100 Prozent zu finanzieren, ist es notwendig, Geld, das bei uns institutionell verankert ist, sprich bei Pensionskassen und Versicherung, in den Wohnbau umzulenken. Dieses Geld hat längerfristigen Charakter und das würde uns und auch der öffentlichen Hand helfen.

Es wäre gut, wenn es die nächste Regierung schafft, Wohnen ideologiefrei zu sehen – wer ist für Miete, wer für Eigentum? Wir müssen das machen, was passt.

Einen wichtigen Wunsch habe ich noch, dass man herunterkommt davon, dass der geförderte Wohnbau höhere Qualitäten haben muss als der frei finanzierte – damit wird die Wohnbauförderung und leistbares Wohnen pervertiert.

Wie wohnen Sie?

Ich wohne in einer frei finanzierten Wohnung.

Wir danken für das Gespräch.

Das Interview führte Katharina Klee für Arbeit&Wirtschaft.

Schreiben Sie Ihre Meinung
an die Redaktion
aw@oegb.at