



INTERVIEW HANS JÖRG ULREICH

» Die Sanierung ist de facto tot «

Wenn die Sanierung hinsichtlich der Mietpreisgestaltung dem Neubau gleichgestellt ist, dann werden die Leute sanieren, sagt Althausanierungsexperte Hans Jörg Ulreich. Im Interview fordert er sanierungsfreundliche Rahmenbedingungen, um Investitionen quasi ins Haus zu holen.

INTERVIEW: SABINE MÜLLER-HOFSTETTER

a3BAU: Lange dümpelte Österreich bei einem Prozent herum, obwohl eine Sanierungsquote von drei Prozent notwendig wäre, um unsere Klimaziele zu erreichen. Wo liegen wir zurzeit?

Hans Jörg Ulreich: Die Sanierung ist eigentlich tot. Wir haben in den letzten fünf Jahren einen Rückgang von 60 Prozent zu verzeichnen. Das ist schon heftig. Das ist eine Bankrott-Erklärung für den Klimaschutz. Auch wenn wir im Neubau immer besser werden – dieser beträgt nur ein Prozent jährlich –, der Hebel liegt bei den 99 Prozent Bestandsgebäuden. Aber um auf Ihre Frage konkret zu antworten: Wir liegen vermutlich bei 0,5 Prozent, wenn überhaupt.

Woran liegt es?

An mehreren Faktoren. Einer davon ist natürlich das Mietrecht, das den Neubau im Vergleich zur Sanierung begünstigt. Ein Haus durchgreifend zu sanieren, kostet mehr als der luxuriöseste Neubau, weil das technisch viel aufwendiger ist und man erzielt deutlich weniger Wohnfläche. Es braucht klare Anreize. Die Kunden wissen das. Sie sind durchaus bereit, mehr für das Leistungsverhältnis im sanierten Altbau zu bezahlen, nur man darf es eben nicht.

Was fordern Sie daher konkret?

Konkret muss sanierter Altbau einem Neubau endlich im Mietrecht gleichgestellt werden. Das schützt Baujuwelen, Wohnraum im Altbestand und das Klima. Und natürlich endlich eine Flächenwidmung, die innerstädtische Nachverdichtung offensiv zulässt. Alles andere ist einfach ein Witz. Die Regelung zur Gründerzeit in der neuen Bauordnung in Wien lässt die Gebäude stehen, aber erhält sie nicht, schon gar nicht den Wohnraum. Und weder Stadt noch Gemeinnützige brauchen zusätzliche Grundstücke – mit einem Ja zu Nachverdichtung und einer Umsetzung auch auf öffentlichem Bestand hätten wir viele Probleme erledigt.

Von welchem Gebäudestandard, der in der Sanierung technisch einfach erreichbar ist, sprechen wir?

Wenn ich bei einem Haus mehr als 25 Prozent an der Oberfläche angreife, dann gibt mir die OIB vor, dass ich einen gewissen Heizwärmebedarf erreichen muss. Das sind ambitionierte Ziele, aber sie sind machbar. Wenn man die

Fassade, Dach, Kellerdecke und Innenwände dämmt sowie Fenster und Türen austauscht, dann ist ein Heizwärmebedarf zwischen 60 und 35 kWh/m²a erreichbar. Das hängt von der Konfiguration des Hauses, den Oberflächen, dem Heizsystem etc. ab.

Sie schlagen also vor, dass die Mietpreisgestaltung an die Erreichung gewisser Qualitäten in der Sanierung gekoppelt ist, beispielsweise am Wärmebedarf?

Ja, und in Wahrheit ist diese Mietpreisgestaltung nicht neu, sondern am Markt schon Realität, aber eben nicht erlaubt. Deswegen wird entweder nicht saniert oder nicht vermietet, niemand bewegt sich gerne im Graubereich. Obwohl die Kunden dieses Preis-Leistungsver-

gemeinsam mit der privaten Immobilienwirtschaft Anrainer von all diesen Projekten zu überzeugen.

Ein Wien-Spezifikum ...?

Zwar ticken Anrainer immer gleich, ob in der Bundeshauptstadt oder am Dorfplatz, aber nur die Wiener Stadtpolitik umgeht die Diskussion in einer nahezu schädlichen Art und Weise. Fakt ist, dass der soziale Wohnbau in Wien tot ist, aber dringendst benötigt wird. Jetzt schreckt die Politik in Wien nicht einmal davor zurück, zu versuchen, private Investoren mit Sozialwohnungsquoten in die Pflicht zu nehmen. Wir, die wir am meisten bauen und die schönste Infrastruktur in die Stadt setzen, ja ganze Grätzler für die Allgemeinheit

Die Mieten steigen eigentlich proportional zu den wohnbaupolitischen Maßnahmen der Wiener Stadregierung.

»

HANS JÖRG ULREICH, Ulreich Bauräger GmbH

hältnis akzeptieren und auch gerne bereit sind, für einen sanierten Altbau eine Neubaumiete zu zahlen.

Stichwort Dachgeschoss-Ausbau: Top oder Flop derzeit in Wien?

Technische Hürden wurden mit der neuen Wiener Bauordnung, so sie kommt, endlich der Aktualität angepasst und damit ausgeräumt. Gut. Nützt aber wenig, wenn Dachausbauten immer noch an der restriktiven Flächenwidmung scheitern. Dabei können alle, einschließlich der Anrainer, von Nachverdichtung profitieren.

Wie viel Potenzial bietet die Nachverdichtung in der Stadt?

Rund 10.000 Dächer könnten privat ausgebaut werden, 130.000 soziale Gemeindewohnungen fänden durch Verdichtung Platz und der Bestand der Genossenschaft würde um bis zu 50 Prozent wachsen. Ohne in Infrastruktur oder Bauland investieren zu müssen. Doch hier reagiert die Politik nicht, weil Anrainer grundsätzlich gegen Nachverdichtung sind. Dabei beweisen umgesetzte Objekte, dass Ängste grundlos sind. Hier wäre es wichtig,

wieder beleben und auch noch alle Steuern zahlen! Alles nur um Anrainer nicht zu verärgern. Statt Bestand nachzuverdichten und soziale Wohnungen nach Bedürftigkeit und transparent zu vergeben und die Nummer eins im Wiener Wohnbau, die private Branche, als Partner ins Boot zu holen. Nicht jeder ist bereit, unpopuläre Maßnahmen zum Wohle aller durchzusetzen – die derzeitige Wiener Stadregierung ist es jedenfalls nicht. ■

HANS JÖRG ULREICH

ist geschäftsführender Gesellschafter der Ulreich Bauräger GmbH, Althausanierungsexperte, Obmann der Interessengemeinschaft Private Immobilienwirtschaft (IGPI) und Baurägersprecher in der WKO.