



Persönlich

Mag. Hans Jörg Ulreich ist Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der Ulreich Bauträger GmbH. Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der WU Wien sammelte er u.a. Erfahrungen bei der BAWAG und leitete als Prokurist bei der Lenikus & Co GesmbH die Hausverwaltung und Altbausanierung.

Seit 1999 ist er selbständiger Immobilienreuhänder in Wien und Geschäftsführer der Ulreich Bauträger GmbH. Der Mitinitiator der Plattform Wohnungsbau ist seit 2010 Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer, Gründer und Obmann der IGPI, Interessengemeinschaft der privaten Immobilienwirtschaft, und als Lektor an der TU Wien und FH Wien tätig. Der Althausanierexperte hält Fachvorträge und publiziert regelmäßig in der Österreichischen Immobilien Zeitung OIZ und anderen Fachmedien.

Foto: Christian Mikles

nachgerechnet

„Bauen ist wesentlich komplexer geworden und hat sich von der Low-tech-Bauweise der Nachkriegszeit zu einer High-tech-Disziplin entwickelt.“

Hans Jörg Ulreich

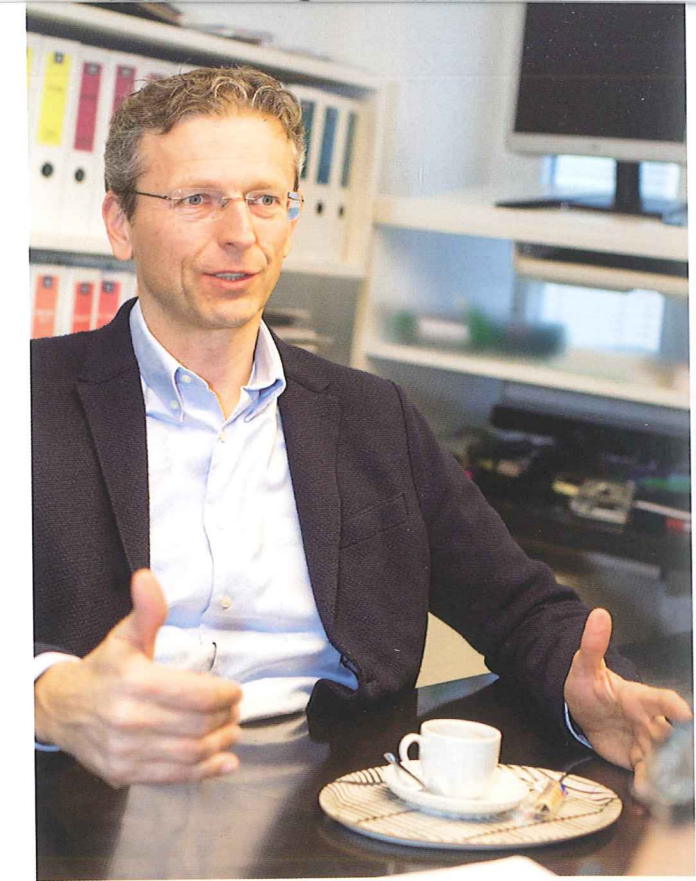


Foto: Christian Mikles

Interview

Herausforderung: Wirtschaftlich bauen und leistbar wohnen

Wie viel Normierung braucht der Wohnbau? Und wie viel können sich die Bewohner leisten? Hohe Standards und steigende Grundstückspreise machen das Wohnen in der Stadt zum teuren Gut. Hans Jörg Ulreich kennt die Wohnbauszene Wiens wie seine Westentasche. Im Interview spricht er über Stärken und Schwächen des heimischen Wohnbausystems und die wahren Kostentreiber beim Bauen.

TragWerk: Herr Ulreich, Sie sind seit bald zwei Jahrzehnten als privater Wohnbauträger aktiv. Seit Jahren steigen die Miet- und Wohnungspreise. Droht Wien das gleiche Schicksal wie vielen europäischen Metropolen – dass sich viele das Wohnen in der Stadt nicht mehr leisten können? Wie ist es um den sozialen Wiener Wohnbau bestellt?

Hans Jörg Ulreich: Das ist ein sehr komplexes Thema. Wien hat einen Anteil an geförderten Wohnungen von rund 60 Prozent. Das sollte als soziale Manövrierreserve für sozial Bedürftige reichen. Das Problem ist, dass aufgrund der relativ hohen Einkommensobergrenzen rund 80 Prozent der Bevölkerung Zugang zum geförderten Wohnbau haben und viele wirklich Bedürftige paradoxerweise aus dem System herausfallen. Rund die Hälfte der sozial Schwächsten des

untersten Einkommensquartils haben keinen Zugang zu Sozialwohnungen und wohnen im privaten Wohnbau, genauso wie 60 Prozent der anerkannten Flüchtlinge. Man lässt sie nicht in den sozialen Wohnbau hinein. Auf der anderen Seite brummt man den privaten Bauträgern Sozialmieten auf. Der Richtwertzins für topsanierte Altbauten ist derselbe wie im Gemeindebau. Nur, dass die privaten Bauträger keine Förderungen bekommen und auch keinen Steuervorteil haben. Das geht sich nicht aus.

TragWerk: Was sind aus Ihrer Sicht die größten Kostentreiber im städtischen Wohnbau?

Hans Jörg Ulreich: Der mit Abstand größte Faktor sind Stellplätze. Im innerstädtischen Bereich, beim Bauen in der Lücke mit aufwän-

digen Gründungsarbeiten und Unterfangung der Nachbarhäuser werden rund 30 Prozent der gesamten Baukosten in der Garage versenkt. Die Stellplatzverordnung schreibt sehr rigide vor, wie viele Parkplätze pro Haus geschaffen werden müssen. Obwohl alles darauf hindeutet, dass sich das Mobilitätsverhalten in den nächsten Jahren und Jahrzehnten drastisch verändern wird und sich immer mehr wegbewegt vom privaten Auto. Carsharing, E-Mobilität, selbstfahrende Autos – wir werden aller Wahrscheinlichkeit nach in Zukunft weniger Stellplätze in der Stadt brauchen. Ich bin gespannt, welche Nachnutzung wir für die ganzen leerstehenden Garagen finden wollen.

TragWerk: Die Planer und Ausführenden klagen vor allem über die Flut an Normen, Richtlinien und Regelwerken, die das Planen und Bauen aufwändig und teuer machen. Wie sehen Sie das?

Hans Jörg Ulreich: Bauen ist wesentlich komplexer geworden und hat sich von der Low-tech-Bauweise der Nachkriegszeit zu einer High-tech-Disziplin entwickelt. Wir bauen heute kein Dachgeschoß mehr ohne Wärmebildkamera, Blower-Door-Test usw. Gleichzeitig werden auch die Bauverfahren selbst immer aufwändiger. Es gibt so viele Regeln, Richtlinien, Vorgaben wie nie zuvor. Da muss man den Durchblick wahren, zumal sich diese teilweise auch gegenseitig widersprechen. Viele Anforderungen, die an Sanierungen oder Neubauten gestellt werden, sind schlichtweg überzogen. Rund fünf Prozent der Baukosten im Neubaubereich gehen beispielsweise alleine auf das Konto übertriebener Brandschutzbestimmungen.

TragWerk: Wenn man auf der anderen Seite aber bedenkt, dass laut Brandstatistik in Österreich alle 20 Minuten ein Feuer ausbricht, ist der Brandschutz ja durchaus ein wichtiger Sicherheitsaspekt beim Planen und Bauen!

Hans Jörg Ulreich: Da muss man natürlich unterscheiden. Es gibt zahlreiche sinnvolle Bestimmungen, wie den baulichen Brandschutz. Oder der Einsatz einfacher technischer Hilfsmittel, wie Rauchmelder, die nicht viel kosten und tatsächlich helfen, Leben zu retten – zumindest bis zum ersten Batteriewechsel. Damit erreicht man ein sehr hohes Sicherheitsniveau. Was jetzt aber von der Bauordnung vorgegeben

wird, ist eine Steigerung von rund 90 Prozent im Neubaubereich auf 95 Prozent. Das geht nur noch durch den umfassenden Einsatz von Technik, wie Druckbelüftungsanlagen, die den Fluchtweg bzw. das Stiegenhaus im Brandfall rauchfrei halten sollen. Bei einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus liegen die Anschaffungskosten bei 40.000 bis 80.000 Euro, dazu kommen die Kosten für Wartung und Instandhaltung, die sich auf rund 20 Prozent der Betriebskosten belaufen. Und das in einer Stadt, die eine der weltbesten Berufsfeuerwehren hat. Egal wo es in Wien brennt, spätestens nach sieben Minuten ist die Feuerwehr vor Ort. Nur die Wahrscheinlichkeit vom Blitz getroffen zu werden ist noch geringer, als durch einen Wohnungsbrand zu sterben. Der beste Schutz bei einem Brand in einer Nachbarwohnung ist es, in der eigenen Wohnung auf das Eintreffen der Feuerwehr zu warten. Selbst im Altbau ist unser baulicher Brandschutz so gut, dass es praktisch nie zu einem Brandüberschlag von einer Wohnung in eine andere kommt. Für ein paar Prozent mehr an Sicherheit treiben wir einen riesigen technischen Aufwand und verursachen immense Zusatzkosten. Der reale Effekt geht dabei annähernd gegen null. Eine Symptomatik, die man mittlerweile auf fast jede Bauvorschrift umlegen kann.

TragWerk: Zu hohe Anforderungen, überzogene Bauvorschriften – bleiben als Letztes noch die steigenden Grundstückspreise, die sich preissteigernd auf den Wohnungsmarkt auswirken? Geht Wien das Bauland aus?

Hans Jörg Ulreich: Wien hat noch Baulandreserven für die nächsten 50 Jahre. Das Hauptproblem liegt zu einem Großteil in der Flächenwidmung. Diese basiert noch auf der Annahme einer stagnierenden bzw. schrumpfenden Stadtentwicklung, wie sie bis in die 1980er Jahre ja auch Gültigkeit hatte. Deshalb hat man damals abgezont, Hoftrakte entkernt, die Häuser niedriger gebaut. Aber Wien wächst stabil, auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten. Das wurde in der Flächenwidmung noch nicht korrigiert. Wenn wir eine Entspannung am Wohnungsmarkt wollen, müssen wir die Baulandreserven aktivieren, die Stellplatzverordnung aussetzen – so wie das auch Berlin oder Hamburg gemacht haben – nachverdichten und wieder höher bauen. Mit einem größeren Angebot an Wohnraum sinken die Preise dann auch ganz von alleine.