

OPEN MIND

DER GASTKOMMENTAR IM BUSINESS MONAT

IN IDEEN KANN MAN NICHT WOHNEN



JOHANNES GEIGER
Geschäftsführer GWS

Wohnen wird immer teurer. Und das, obwohl die Finanzierungs- und Zinsbelastung einen absoluten Tiefstand erreicht hat. In den Medien werden die Preissteigerungen im Wohnbau der letzten Jahre sowie Maßnahmen zum Gegensteuern aktuell wieder heiß diskutiert. Der Aufwärtstrend der Preise wird gestützt durch den Umstand, dass in ländlichen Bereichen zunehmend Infrastruktur und Arbeitsplätze fehlen. Dadurch wird das Problem der Verkehrssituation, der Umweltproblematik aber auch der Zersiedelung im Speckgürtel von Graz verstärkt.

Für den Wohnbau geeigneter Baugrund ist kein willkürlich vermehrbares Gut und dies treibt die Nachfrage und damit die Kosten nach oben. Die logische Folge: Die Grundkosten steigen und damit verbunden die Anschließungs- und Infrastrukturkosten, die im Endeffekt der Wohnungskunde tragen muss.

„Bei den Baukosten gibt es eine wahre Normen- und Gesetzesflut, die nachträglich nur schwer einzudämmen ist!“

Insgesamt geben die Privathaushalte in Österreich laut Statistik Austria monatlich 460 Euro (Median) und damit etwa 16 % ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus. Die Kosten für Energie im Haushalt (Strom, Warmwasser, Heizung, ...) betragen im Durchschnitt 122 Euro monatlich (Median). Das sind etwa 4 % des Haushaltseinkommens.

Das Kostenwachstum hat neben der Nachfrage weitere Gründe: So wurde im Neubaubereich der technische Qualitätsstandard auf höchstes Niveau geschraubt. Baugesetze, OIB, ÖNORMEN und nicht zuletzt Vorgaben der Wohnbauförderung haben die Kosten – vor allem für junge

Familien – teilweise in unerschwingliche Höhen gehoben.

Bei den Baukosten gibt es eine wahre Normen- und Gesetzesflut, die nachträglich nur schwer einzudämmen ist. Allein in den letzten 10 Jahren wurden 30.000 Seiten Normen, die den Wohnbau direkt oder indirekt betreffen, für verbindlich erklärt. Wesentlicher Kostentreiber ist auch die Verpflichtung, trotz teils optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Unzählige Fachleute in Österreich arbeiten an einer Dämpfung dieser Kosten und es konnten bereits kleine Teilerfolge, wie Erleichterungen im Baugesetz, erreicht werden. Doch das alleine reicht nicht. Aus diesem Wissen heraus hat sich die GWS zum Ziel gesetzt, dem preiswerten Wohnen höchste Priorität einzuräumen. Gemeinsam mit unseren Planern und ausführenden Unternehmen in Kooperation mit der Kommune haben wir ein Leuchtturm-Projekt in der Marktgemeinde Gratkorn entwickelt, um zu zeigen, dass es auch anders geht. Das freifinanzierte Projekt bewegt sich um 15 bis 20 % unter den marktüblichen Preisen. Nun geht es darum, dass weitere Bauträger diesem Beispiel folgen, um der Preisentwicklungsspirale nicht nur Ideen sondern weitere konkrete Projekte für preiswertes Wohnen entgegenzusetzen. ●