

TREND: Landen Menschen mit einem Näheverhältnis zur Politik so oft in der Immobilienbranche, weil es dort viele öffentliche Eigentümer gibt?

DROZDA: Ich würde eher sagen: Es ist kein Zufall, dass sich jemand mit sozialer Verantwortung für den geförderten oder sozialen Wohnbau interessiert. Es ist toll, in einer neuen Anlage Schlüssel für eine Wohnung an Menschen übergeben zu dürfen, die sie sich mit dieser Qualität und Infrastruktur unter rein marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht leisten könnten. Mich erfüllt das wie früher eine gelungene Opernaufführung.

Vielleicht gibt's irgendwann einen Drozda-Hof? Sicher nicht! Das würde erst mal mein Ableben voraussetzen, woran ich noch länger kein Interesse habe.

Die momentane Lage für Immobilienentwickler ist ähnlich ungemütlich wie in der Politik. Gilt das auch für die ARWAG, die mehrheitlich der Stadt Wien gehört? Das Thema steigende Grundstücks-, Baukosten und Zinsen trifft uns natürlich auch. Wo wir gefördert arbeiten, profitieren wir natürlich vom Deckel auf Grundstückspreise und anderen Regelungen.

Aber steigende Finanzierungskosten schlagen doch im geförderten Wohnbau weniger durch. Unsere über die Wohnbauförderung mit einem Prozent verzinsten Darlehen sind jetzt riesiger Vorteil, das stimmt. Jene Entwickler, die nur frei finanzieren, trifft es ungleich härter, die haben ein riesen Thema. Gleiches gilt für die Endverbraucher: Da sind Immobilienkredite um bis zu 70 Prozent zurückgegangen. Eigentum kauft bald nur noch die Erbgeneration, weil 6.000 Euro und mehr pro Quadratmeter aus versteuertem Einkommen für die meisten utopisch sind.

Die ARWAG bietet derzeit fast nur Mietprojekte an. War das immer so? Die letzten Jahre war es schon ähnlich. Was wir aber merken, ist, dass auch die Nachfrage für frei finanzierte Mietwohnungen, wo es lange sehr zäh lief, mit einem Schlag deutlich gestiegen ist. Eigentum wird immer weniger leistbar. Der Trend geht klar in Richtung Miete.

An den Mieten geht die Teuerung aber auch nicht spurlos vorüber, oder? Das ist eindeutig so. Von durchschnittlich 1.800 Euro Baukosten pro Quadratmeter sind



„2024 droht eine Vollbremsung“

Der Ex-SPÖ-Kulturminister THOMAS DROZDA spricht über seinen neuen Job beim Immobilienentwickler ARWAG, sozialen Wohnbau, die Probleme der Branche und die verlorene Konsenskultur in der Politik.

INTERVIEW: ANDREAS LAMPL

wir bei weit über 2.000 gelandet – noch ohne die höhere Zinsbelastung. Mit der Inflation potenziert sich das Problem: Zement, Stahl, Ziegel, Glas – alles ist energiegetrieben. Es rächt sich nun auf verheerende Weise, dass die Regierung nicht in die Energiepreisbildung eingegriffen hat, sondern lieber mit Bonuszahlungen operiert. Die Folge: Ein steigendes Immobilienangebot, das wir brauchen, wird sich kaum einstellen, wenn alle Preisfaktoren nach oben gehen. Wir wissen vom deutschen Markt, wer aller Projekte gestoppt hat. Da wurde eine Vollbremsung hingelegt. Die könnte bei uns 2024 auch kommen.

Diese Gefahr droht einem geförderten Bauträger aber wohl noch nicht? Die Betonung liegt auf „noch“. Unsere Mieten liegen bei geförderten Wohnungen bei ca. neun Euro, bei kleinen Smart-Wohnungen noch etwas darunter. Die Differenz zu den höheren Kosten kann in der Kalkulation nur ausgeglichen werden, weil die Stadt Wien das Fördervolumen erhöht und die Laufzeit der Darlehen von 25 auf 40 Jahre gestreckt hat. Das war absolut richtig, wird uns aber in der Zukunft natürlich stärker als geplant belasten.

Sie sind wahrscheinlich – auch angesichts der Vorgänge in der SPÖ – trotz Marktturbulenzen nicht unglücklich, die Politik verlassen zu haben? Ganz und

DIE ARWAG gehört mehrheitlich der Stadt Wien, Erste Bank und VIG sind Gesellschafter. Sie besitzt 16.500 Wohnungen in Wien mit 1,6 Mio. m² Nutzfläche. Zu 80 Prozent geförderter Wohnbau, der Rest frei finanziert. Die ARWAG zählt 130 Beschäftigte. (Bild: ein neues Bauvorhaben).



gar nicht. Politik hat sich in eine ganz schwierige Richtung entwickelt. Ich bin ein Dinosaurier und war schon bei Bundeskanzler Franz Vranitzky im Kabinett. Damals galt noch, bei allen Unterschieden zwischen Parteien gemeinsam etwas zu erreichen. Beispiel: EU-Beitritt. Vieles dieser Konsenskultur, die das Land erfolgreich gemacht hat, ist nun verlorengegangen. Sebastian Kurz hat das perfektioniert: Was zahlt auf meine Marke ein und bringt 70 Prozent in den Umfragen? Nur das mache ich. Nach diesem Motto wären wir nie in der EU gelandet. Heute wird der Kompromiss an sich schon als Schwäche gesehen. Ich bereue nicht, diese Welt verlassen zu haben.

Sie haben den fehlenden staatlichen Eingriff in die Energiepreise erwähnt. Hätten Sie auch einen Mietpreisdeckel den beschlossenen Direktförderungen vorgezogen? Prinzipiell sollte man darüber nachdenken, wie die Valorisierung der Mieten gestaltet wird. Es gibt keine vernünftige Begründung, sie an den VPI (Verbraucherpreisindex, Anm.) zu binden. Es gilt zu analysieren, welche Kosten – inkl. Kapitalkosten – wirklich ausschlaggebend sind. Auf dieser Basis sollte ein eigener, nachvollziehbarer Indikator für Mietpreise angewandt werden, auf den man sich verständigt. Parallel dazu sind direkte Zuschüsse des Sozialstaats erforderlich – für jene, die es brauchen. Mieten per Gesetz nicht oder nur unzureichend erhöhen zu dürfen, geht langfristig ökonomisch nicht. Es braucht andere Lösungen, weil sonst das dringend nötige Angebot nicht entsteht.

Soll die ARWAG als Beteiligung der Stadt Wien eigentlich Gewinne erzielen oder einzig dafür sorgen, dass günstiger Wohnraum zur Verfügung steht? Es gibt schon eine gewisse Erwartung an eine Dividendenausschüttung. Wir haben ja auch Banken und Versicherungen als Gesellschafter. Der durchaus vorhandene

Renditeanspruch ist aber nicht vom Shareholder-Value getrieben. So investieren wir bei Neubauten überproportional in Photovoltaik, Wärmepumpen und technologische Lösungen, die Gebäude zu Energieerzeugern machen. Damit wollen wir der Tatsache entgegenwirken, dass die Energiekosten der Mieter von drei auf fünf bis sieben Euro pro Quadratmeter angestiegen sind. Klar ist aber auch: Weder Bauträger noch Mieter können die höheren Investitionen dafür auf Dauer alleine stemmen. Zum Beispiel war die Technik in einer Wohnhausanlage von uns im 14. Bezirk, die energetisch alle Stückeln spielt, fünf Mal teurer als eine Gasheizung. Sie ist zwar im Betrieb nun deutlich günstiger, trotzdem bleibt die Frage zu klären: Wer zahlt die Energiewende?

Und wie lautet die Antwort? Die Politik muss ein vernünftiges Förderinstrumentarium entwickeln, der Staat muss einen Teil der Last tragen – sprich: wir alle.

Vom volkswirtschaftlichen Nutzen, wenn wir statt zu 80 Prozent mit russischem Gas am Ende zu 80 Prozent mit erneuerbaren Energien heizen, profitieren ja auch alle.

Inwieweit sorgen auch Regulierung und Bauvorschriften für vermeidbare Kostenfaktoren? Die Gesellschaft muss ihre Prioritäten festlegen und daraus juristische Schlüsse ziehen. Und aus meiner Sicht ist der Wohnbau eine Priorität. Ohne beschleunigte Verfahren für Widmungen und Baubewilligungen wer-

den wir weder die Klimaziele erreichen noch genügend Wohnraum schaffen können. Ich habe im Zuge solcher Verfahren in den letzten zwei Jahren mehr über Flora und Fauna gelernt als in meinem ganzen Leben davor, inklusive dem Biologieunterricht. Was ich damit sagen will: Natürlich muss man Natur- und Artenschutz ernst nehmen – aber auch Rechtssicherheit schaffen und die Vorlaufzeiten auf ein erträgliches Maß beschränken. In der Branche herrscht bereits große Unruhe.

Wo sehen Sie die größten Bremsklötze?

Etwa in parallelen Verfahren mehrerer Behörden, die nicht koordiniert ablaufen. Ich habe auch den Eindruck, dass noch nicht alle aus dem Pandemie-Modus zurück sind. Es müsste mehr mit digitalen Zwillingen operiert werden, um viel mühsamen Schriftverkehr abzukürzen. Und auch die Bauwirtschaft ist gefordert. Stichwort: Industrialisierung und Vorfertigung. Um Produktivitätsgewinne zu erzielen, wird es mehr Industrie und weniger Gewerbe brauchen. Holzbau, den die ARWAG verstärkt einsetzt, kann dieses Ziel begünstigen – ist allerdings derzeit noch teurer als konventionelle Bauweisen.

Eine letzte Frage an einen kunstsinnigen Menschen, die sich uns bei Betrachtung der meisten ARWAG-Projekte stellt:

Geht leistbares Wohnen nur in klobigen Klötzen? Also, wir haben auch einige sehr schöne Gebäude, etwa das „Eurogate“ im 3. Bezirk. Aber natürlich muss ich Prioritäten setzen, wenn ich kostengünstig bauen und möglichst viele Wohnungen auf einer definierten Fläche unterbringen möchte. Mir gefällt auch nicht alles. Aber Architektur ist mir wichtig, und ich hoffe, dass in ein paar Jahren eine gewisse Handschrift erkennbar sein wird. Gleichzeitig lebt ein gutes Projekt auch vom bunten Nutzungsmix. Wir kooperieren viel mit sozialen Organisationen und im Bereich Kunst am Bau. Künftig wollen wir auch noch mehr Spezialimmobilien errichten. Einerseits in Richtung Healthcare Center, andererseits in Nutzungen für kulturelle Zwecke. 

„Es gibt keinen Grund, Mieten an den Verbraucherpreisindex zu binden. Es braucht einen eigenen Indikator.“

ZUR PERSON

Thomas Drozda, geb. 1965 in OÖ, ist studierter Ökonom. Er war im Kabinett von Kanzler Franz Vranitzky, Generaldirektor der Vereinigten Bühnen Wien und Geschäftsführer des Burgtheaters. Unter Christian Kern fungierte Drozda 2016 bis Ende 2017 als Kulturminister. Seit Ende 2021 ist Vorstand der ARWAG (Stadt Wien).