



**IMPULSGEBEND.**  
Das Wohnbaupaket des Bundes soll helfen, den ständig wachsenden Bedarf an Wohnraum abzudecken.

## Zusätzliches Geld für neuen Wohnraum

# Das Potential der Wohnbauoffensive

**30.000 neue Wohnungen und bis zu 17.000 Jobs soll die Wohnbauoffensive der Bauwirtschaft bescheren.**

**Jetzt stellen führende Köpfe der Trockenbau-Branche klar, wie ihre Erwartungen und Einschätzungen diesbezüglich aussehen.**

**D**er Bund hat im Dezember eine Novelle zum Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz beschlossen, die mit 1.1.2016 in Kraft getreten ist. Sie umfasst unter anderem die Gründung einer neuen Spezialbank für den Wohnbau: die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB). Die WBIB wird rund 750 Mio. Euro von der europäi-

schen Investitionsbank bekommen. Die Haftung für die Bank übernimmt der Staat. Im Prinzip ist sie mit der Tourismusbank, und deren speziellen Förderungen für die Tourismusbetriebe vergleichbar. Damit kommt neues Geld in den Wohnbau, das ansonsten nicht zur Verfügung stehen würde. Als zweiten Schritt wird es in jedem Bundesland zu



### Christian Marintschnig

Geschäftsführer Vasko+Partner

In erster Linie hoffen wir, dass die Wohnbauoffensive ein deutliches Plus an Wohnraum bringt, denn immerhin fehlen an die 100.000 Wohnungen. Innovative Trockenbau-Lösungen schaffen mit Sicherheit einen breiteren Spielraum in der Planung der

Grundrisse. Wir sind als Generalkonsulent mehr denn je mit Anforderungen seitens der Architektur konfrontiert, die auf mehr Flexibilität abzielen und eine unkomplizierte Veränderbarkeit der Räume möglich machen, individuellen Bedürfnisse und Barrierefreiheit berücksichtigen. Von Bauherren wissen wir, dass zwar heute gerne Smart-Wohnungen gebaut werden, jedoch die Option gewünscht ist, aus diesen eines Tages auch einen größeren Wohnraum schaffen zu können. Potential gibt es sicher noch im Schallschutz, speziell im Trittschall, in diesem Bereich erhoffe ich mir in den kommenden Jahren einen Innovationsschub.



### Ing. Angelika Aulinger

Geschäftsführung Fermacell GmbH

Das Wohnbaupaket bringt unserem Kundenkreis, dem KMU Baugewerbe, nur dann etwas, wenn das Bestbieterprinzip auch auf gemeinnützige Bauträger ausgeweitet wird. Diese stellen den größten Anteil im Wohnbau. Hier muss

man ruinöse Preise vermeiden, sowie Qualität und einen fairen Umgang mit den KMUs fördern. Leider ist das noch nicht unmittelbar zu erwarten. Insgesamt bedeuten die 30.000 Einheiten zumindest jenen Mehrbedarf, der durch Zuzug und Migration dringend benötigt wird. Was die Wohnbauoffensive zumindest schaffen kann, ist positive Stimmung. Da die KÖSt gestiegen ist, müsste auch die Privatwirtschaft über Investitionskapital verfügen. Dennoch ist von ihr mit keinen relevanten Investitionsimpulsen zu rechnen. Schade, dass die Stimmung in Österreich schlechter als die Realität ist.



den schon bestehenden Wohnbauförderungskriterien eine neue, zusätzliche Schiene für zusätzliche Wohnungen geben, die mit diesem Geld aus der WBIB gefördert werden können. Gegenwärtig sind die Kriterien und Richtlinien für Ansuchen und Vergabe der Mittel in Ausarbeitung. Es wird damit gerechnet, dass ab der zweiten Jahreshälfte das erste Geld für bewilligte Projekte zur Verfügung steht. So weit so gut. Investitionen in den Wohnbau sind auch dringend notwendig. Der Gesetzgeber erwartet sich dadurch 30.000 zusätzliche, neue Wohnungen, und stellt gleichzeitig in Aussicht 17.000 Jobs zu schaffen, bzw. abzusi- →



### DI Michael Allesch

Geschäftsführung Marketing & Vertrieb Saint-Gobain RIGIPS Austria

Die Wohnbauoffensive der Bundesregierung wird die Trockenbau-Branche sicher positiv beeinflussen, ebenso wie die Gründung der Wohnbau Investitionsbank und die Entscheidung für das Bestbieterprinzip. Wir gehen davon aus, dass wir bald ein Plus bei den Baugenehmigungen sehen – auch wenn sich einige der für 2015 prognostiziert Genehmigungen voraussichtlich auf 2016 verschoben werden. Der Trockenbau selbst wird diese Zuwächse zeitversetzt in der Ausbauphase zu spüren bekommen. Alles in allem sind wir optimistisch – auch, dass durch das Bestbieterprinzip Kriterien wie Nachhaltigkeit und Qualität der Verarbeitung bei unserem Gewerk weiter einen positiven Trend bewirken!



### Ing. Manfred Schreiner

Geschäftsführer Schreiner Trockenbau GmbH

Das erhöhte Auftragsvolumen durch die WBO ist prinzipiell gut, Nutznießer sollten jedoch nicht nur die „gemeinnützigen“ Wohnbaugesellschaften sein. Das wäre der Todesstoß für das Baunebengewerbe. Zwei Auflagen müssten dazu ins Vergabegesetz aufgenommen werden. Erstens braucht es öffentliche Angebotseröffnungen, denen die anbietenden Firmen beiwohnen können. Dadurch entfielen die Lizenzen der Preise durch eine oder mehrere Vergaberunden. Zweitens sollte es keine Vergaben an Generalunternehmer geben, denn diese treiben die Ausbaugewerke in den Ruin.



### Michael Pech, MRICS

Vorstandsmitglied ÖSW AG

Durch die Zurverfügungstellung von zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder bereitgestellten EU-Mitteln durch die Wohnbauinvestitionsbank erwarte ich mir, dass bereits heuer im Herbst die ersten Wohnbauprojekte in die Realisierung gehen könnten. Entscheidend für die rasche Umsetzung wird aber letztlich die unbürokratische Abwicklung auf Landesebene sein. Eine „Eins zu Eins“ Übernahme der zum Teil überbordenden Qualitätsansprüche der klassischen Wohnbauförderung würde einer raschen Umsetzung jedenfalls nicht dienlich sein. Vorbild könnte die von der Stadt Wien bereits erfolgreich angewandte „Wohnbauinitiative“ sein, wo mit Einhaltung von definierten Mindeststandards und der Höhe nach gedeckelten Nutzerkonditionen (Nettomiete und Finanzierungsbeitrag) eine rasche Realisierung der so dringend benötigten leistbaren Wohnungen sichergestellt werden könnte.



DAS ORIGINAL

# LAHYDRO

Spezialplatte für extrem nasse Bereiche.

- Schnelle, einfache und saubere Verarbeitung wie Gipsplatten
- Weniger als 3% Wasseraufnahme
- Sehr hohe Beständigkeit gegenüber Schimmel
- Feuerschutzqualität
- Wirtschaftliche und offene Systemlösungen
- Akustiklösungen und Gestaltung mit Formteilen aus LaHydro

[www.siniat.at](http://www.siniat.at)



## Ing. Gregor Todt

Präsident VÖTB

Was den Markt betrifft, ist die Wohnbauoffensive aus Sicht des VÖTBs für seine Verarbeiter extrem wichtig. Fundamental notwendig wäre allerdings, dass es im Zuge der zusätzlichen Bautätigkeiten auch zu einem Umdenken hin zu einer verstärkten Mischbauweise kommt. Mit dem qualitativ hochwertigen Ausbau von Shops und Gemeinschaftsflächen oder auch von frei finanzierbaren Wohneinheiten könnten wieder marktübliche Preise für unsere Verarbeiter erzielt werden. Firmen mit einem hohen Eigenmitarbeiteranteil oder gar ausschließlich eigenen Fachkräften wären wieder wettbewerbsfähig. Auf diese Weise könnte eine Sicherung von Arbeitsplätzen im Trockenbau auch nachhaltig gewährleistet werden. Aufgrund der derzeitigen Preiselage, wird schon allein anhand der Kollektivverträge deutlich, dass mit Eigenpersonal gegenwärtig nicht vernünftig kalkuliert werden kann. Tut man es dennoch, ergeben sich unweigerlich Kosten, die den Erhalt von Aufträgen ins Illusorische gleiten lassen. Grundsätzlich sind zusätzliche Investitionen in den Wohnbau begrüßenswert, damit diese aber auch effektiv in den Trockenbau fließen, bedarf es mehr.

chern. Aus Sicht der Trockenbau-Wirtschaft sind das grundsätzlich gute Nachrichten. Die Reaktionen darauf reichen von vorsichtig optimistisch bis skeptisch abwartend. Nicht zu Unrecht, denn im neuen Gesetz gibt es auch einen ganz klaren Hinweis darauf, dass das Geld nicht nur für den Wohnbau selbst, sondern auch für Infrastruktur, wie zum Beispiel Straßen oder sonstige infrastrukturelle Einrichtungen die für den Wohnbau not-

wendig sind verwendet werden kann. Der Bundesobmann der ARGE Eigenheim, Christian Struber, weist zudem darauf hin, dass „die Gelder der WBIB in gewissen Ausmaß auch für modulare Flüchtlingsunterkünfte auf Zeit verwendet werden können“. Es bleibt also abzuwarten, inwieweit die zusätzlichen Mittel letzten Endes auch tatsächlich einen positiven Effekt auf die Trockenbaubranche haben werden. □



## Mag. Ingrid Janker

Geschäftsführung Knauf Österreich und Slowenien

Durch die Wohnbauoffensive der Bundesregierung erwarten wir uns auf alle Fälle einen wichtigen Impuls für den österreichischen Trockenbau. Dieser spielt ja im österreichischen Wohnbau eine entscheidende Rolle. Ich denke, dass dieses Wohnbauprogramm, so erfreulich es ist, bis 2020 sollen ja zusätzlich 40.000 Wohnungen errichtet werden, erst 2017 für die Branche spürbar sein wird. Verstärkter Wohnraumbedarf, vor allem in den Städten, ist nicht nur durch den verstärkten Zuzug gegeben. Auch die dadurch erforderliche zusätzliche Infrastruktur, wie beispielsweise Kindergärten, Schulen, wird wichtige wirtschaftliche Impulse generieren.



## Komm.-Rat Franz Hartmann

Vertriebsdirektor Saint-Gobain ISOVER Austria

Wir bewerten die Wohnbauoffensive der Bundesregierung mit gemischten Gefühlen. Positiv zu bewerten ist, dass wir wirklich von einem Plus bei den Neubauwohnungen ausgehen können. Da die Länder ihre Wohnbauprojekte nicht aufgrund der Wohnbauoffensive zurückfahren dürfen, können wir von einem Anstieg im Bauvolumen ausgehen. Kritisch sehen wir dagegen, die Betonung auf „leistbares Wohnen“. Das klingt doch sehr nach Kostenminimierung in der Bauphase und könnte zur Folge haben, dass wir auf die Minimalanforderungen in Schall-, Brand- und Wärmeschutz zurückfahren. Dafür würden die späteren Nutzer einen hohen Preis bezahlen.



## Mag. Karl Wurm

Obmann Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Bei der Wohnbauoffensive wird es nicht nur darum gehen, angesichts des rasanten Bevölkerungswachstums zügig die Errichtung der angekündigten 30.000 Wohnungen in Angriff zu nehmen, sondern dabei auch ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse zur Verfügung zu stellen. Mit seinen guten bauphysikalischen Eigenschaften (Stichwort: Brand- und Schallschutz), baubiologischen Vorteilen, vielfältiger Variabilität und Flexibilität in der Raumgestaltung (Stichwort: barrierefreie Anpassbarkeit) kommt dem Trockenbau dabei sicherlich eine wichtige Rolle zu.