

Freifinanziert oder gefördert? Beides!

Explodierende Grundstückspreise und leistbares Wohnen in Einklang zu bringen, stellt gemeinnützige und gewerbliche Bauträger gleichermaßen vor große Herausforderungen.

FRANZISKA LEEB



Barbara Fritsch-Raffelsberger

„Gemeinnützige tragen die gesellschaftlichen Zukunftsthemen mit.“

Foto: Kurt Göthans



Daniel Jelitzka

„Wichtig wäre die faire Aufteilung zwischen freifinanziert und gefördert.“

Foto: JP Immobilien

Sinnvoll und notwendig

Eine Mischung von Miete und Eigentum, freifinanziert und gefördert ist das Um- und Auf eines guten Miteinander sozial durchmischter Quartiere und auch aus wirtschaftlichen Gründen so sinnvoll wie notwendig. Es entscheidet im Wesentlichen der Grundstücksmarkt, ob und wie viel geförderter Wohnbau möglich ist.

Ein wesentliches Plus des geförderten Wohnbaus ist die Koppelung der Förderung an Qualitätskriterien, womit zum Beispiel in energetischer Hinsicht die Anforderungen deutlich über jenen der Bauordnung liegen. Dank der Beurteilung nach dem Vier-Säulen-Modell können Standards gehalten werden, was positiv zum Stadtbild beiträgt. In den Stadtentwicklungsgebieten, wo es fast nur geförderten Wohnbau gibt, werden Baureifmachungen und die Errichtung von Infrastruktur vor allem an die gemeinnützigen Bauträger abgewälzt. Trotz Zusatzförderungen bedeutet das einen enormen organisatorischen Aufwand. Im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern sind wir Gemeinnützige zur Kostendeckung verpflichtet und müssen die Projektkosten eins zu eins weitergeben. Es gibt Verpflichtungen, die eine Kommune zu tragen hätte, die sollen nicht auf die Nutzer abgewälzt werden. Da wird die Bevölkerung irreführt.

Neben ihrer Aufgabe, langfristig bedarfsgerechte Wohnversorgung in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen, sehe ich die Gemeinnützigen als Mitträger der gesellschaftlichen Zukunftsthemen. Die regelmäßige Überprüfung durch den Revisionsverband gibt Mietern und Käufern mehr Sicherheit als Strukturen, wo mit Projektgesellschaften gearbeitet wird. Wenn es hart auf hart geht, ist man als Kunde im gemeinnützigen Segment auf der sichereren Seite. Dabei spielt auch eine Rolle, dass wir unsere Gebäude meist selbst verwalten und auch dann über den ganzen Lebenszyklus begleiten, wenn wir nicht mehr Hauptmieter sind. Das gibt einen anderen Fokus auf die Gebäude, als wenn man nur baut.

Barbara Fritsch-Raffelsberger ist Prokuristin der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und Abteilungsleiterin der Projektentwicklung.

Faire Verteilung gefragt

Als freifinanzierter Bauträger soziale Verantwortung zu übernehmen und Mehrwert für die Gesellschaft schaffen, halte ich für wichtig. Derzeit sehen wir uns allerdings mit Belastungen konfrontiert, die eine faire Verteilung zwischen gefördert und freifinanziert ins Wanken bringen.

Die Grundstückspreise liegen ein Mehrfaches über den Grenzen des im geförderten Wohnbau Zulässigen. Die Widmungsverordnung „geförderter Wohnbau“, nach der bei über 5000 m² neu gewidmeter Wohnfläche zwei Drittel dem geförderten Wohnbau zuzuführen sind, ist daher kaufmännisch unlösbar. Für die Grundstückseigentümer wird der Verkauf weniger attraktiv, es kommt weniger Fläche auf den Markt. Dazu kommen die städtebaulichen Verträge, wo wir insbesondere soziale Infrastruktur bereitstellen, den öffentlichen Raum mitgestalten und konsumfreie Plätze schaffen und weiters die Regeln des Fachkonzepts „Produktive Stadt“ berücksichtigen müssen. Alle drei Vorgaben werden derzeit kumuliert angewendet. Irgendwoher muss das Geld dafür kommen.

Dass Gemeinnützige mehr für die Stadt leisten müssen als Freifinanzierte, halte ich für eine Verkennung der Realität. Mittlerweile ist bei allen erfahrenen Bauträgern, die das Geschäft gern betreiben, das Bewusstsein eingetreten, dass man einen gesellschaftspolitischen Fußabdruck hinterlässt und schon allein deshalb auf gewisse Qualitäten zu achten hat.

Neben den steigenden Grundkosten erschweren die hohen Baukosten die Schaffung kostengünstigen Wohnraums. Mehr Wohnfläche auf den Markt zu bringen, beschleunigte Bewilligungsverfahren und eine Entrümpelung der OIB-Richtlinien wären Maßnahmen, die zur Kostenreduktion beitragen.

Ob gefördert oder freifinanziert – keiner kann zaubern. Die Stadt braucht jedenfalls beides. Unseren Architekturpreis Surscape loben wir als Ausdruck unseres Schulterschlusses mit den Gemeinnützigen gemeinsam mit der WBV-GPA aus.

Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien