

Frischer Wind in Salzburg

Der neu gewählte Landesgruppenobmann Salzburg, Stephan Gröger, bringt frischen Wind und zahlreiche neue Ideen mit. Im exklusiven Interview verrät er seine Visionen, aber auch seine Strategien, mit denen er sich für mehr Power der Gemeinnützigen und mehr leistbaren Wohnraum einsetzen will.

GISELA GARY



Foto: Mike Vogl

Stephan Gröger ist Geschäftsführer der Heimat Österreich und zeichnet für das Projektmanagement, den Verkauf und die Vermietung verantwortlich. Nun übernahm er noch eine weitere große Herausforderung für die kommenden drei Jahre, er wurde vor wenigen Wochen zum Landesgruppenobmann der GBV Salzburg gewählt.

Sie übernehmen in keiner einfachen Zeit die Landesgruppe Salzburg, es gibt zu wenig leistbaren Wohnraum, die Mietpreise sind explodiert, Corona hat vermutlich auch in Salzburg für einen kurzfristigen Stillstand und politische Themenverschiebungen gesorgt etc – was hat Sie zu diesem Schritt bewogen?

Stephan Gröger: „Für mich ist es eine große Ehre und Freude, diese Funktion 12 Jahre nach Ausscheiden meines Vorgängers Wilfried Haertl, in die Heimat Österreich zurück zu holen. Man hat hier wesentlich mehr Gestaltungsspielraum, als vertrete man nur seine eigene Firma,

natürlich aber auch eine große Verantwortung. Ich möchte in den nächsten drei Jahren intensiv den Kontakt mit der zuständigen Politik in Stadt und Land suchen und werde mich massiv für etliche Verbesserungen im Bereich des Bautechnikgesetzes, aktuell ist hier gerade der Entwurf des neuen Gesetzes „kostenreduzierter Wohnbau“ in Begutachtung, natürlich aber auch für eine massive Verbesserung der Wohnbauförderung einsetzen.“

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren gewaltig gestiegen – gibt es hier Gespräche mit der Politik, dass die Rahmenbedingungen (Wohnbauförderung etc) verbessert werden, um weiterhin qualitätsvoll bauen zu können?

Gröger: „Einer der wesentlichsten Punkt meiner Amtszeit wird sein, die Salzburger Wohnbauförderung an die aktuell massiv gestiegenen Baukosten anzupassen. Die derzeitigen Förderungssätze reichen schon seit längerer Zeit nicht mehr aus, zeitgemäßen und qualitätsvollen Wohn-

bau zu errichten. Aktuell müssen die Salzburger Gemeinnützigen permanent Kompromisse eingehen, um ihre Bauten noch errichten zu können.“

Wo können Sie sich vorstellen, beim Bauen zu sparen – beim Lift, bei der Tiefgarage?

Gröger: „Das neue Maßnahmengesetz „kostenreduzierter Wohnbau“, welches von Landesrat Schwaiger in Begutachtung geschickt wurde, sieht genau dies vor. Prinzipiell bin ich dafür, dass eine große Anzahl an Wohnungen barrierefrei und behindertengerecht errichtet wird. 100 Prozent aller Wohnungen sind aus meiner Sicht jedoch nicht erforderlich und somit ist dieses Spezialgesetz, mit welchem voraussichtlich in etwa fünf bis zehn Prozent der gesamten Einheiten errichtet werden können, ein durchaus interessanter Ansatz. Wenn wir auf Basis dieses Gesetzes Wohnungen errichten, müssen wir um mindestens zehn Prozent unter den Sätzen der Wohnbauförderung bauen, dür-

fen jedoch zusätzlich auch noch ohne großem administrativen Aufwand ins Grünland bauen, wenn dies im Raumordnungsgesetz vorgesehen ist.“

Die Gemeinnützigen sind in puncto Klimaschutz und Energieeffizienz vorbildlich unterwegs. Halten Sie dennoch Verpflichtungen für Bauträger, um z. B. den Anteil an fossilen Brennstoffen zu reduzieren, für sinnvoll?

Gröger: „Ja, halte ich persönlich absolut für sinnvoll. Wir als Heimat Österreich sind seit vielen Jahren Klimabündnis-Betrieb und versuchen bei fast all unseren Projekten ohne fossile Energie auszukommen. Im Wesentlichen stellen wir unsere

„Die Wohnbauförderung ist aktuell nicht in der Lage einen adäquaten Wohnbau zu finanzieren.“

erforderliche Heizenergie mit Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und wassergeführten Wärmepumpen her. Wir haben nun aber auch ein Projekt in der Stadt Salzburg, bei dem wir erstmals ca. 30 Prozent des gesamten Energiebedarfes aus dem Abwasser gewinnen.“

Entspricht die Wohnbauförderungsnovelle Ihren Wünschen und dem Bedarf?

Gröger: „Die Wohnbauförderung ist aktuell nicht in der Lage, einen adäquaten Wohnbau zu finanzieren. Die letzte Novelle, welche nun beschlossen wurde und mit August in Kraft getreten ist, bringt zwar wesentliche Verbesserung im Bereich der Sanierungsförderung, aber keinerlei positive Veränderung im Bereich des Neubaus. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.“

Welche Punkte sehen Sie am kritischsten?

Gröger: „Es wurde eine neue Förderungsbestimmung aufgenommen, welche es ermöglicht, Baugruppen direkt zu fördern, was bis dato nicht der Fall war. Nach erster Durchsicht und überschlägigen Berechnungen gehe ich davon aus, dass diese Art der Förderung nicht leicht in der Realität umzusetzen ist. Einerseits entstehen verhältnismäßig hohe Mieten für die Mitglieder der Baugruppen, andererseits ist nach aktuellem Gesetzestext kein Szenario vorgesehen, wenn sich die Baugruppe während der Förderungszeit von 25 Jahren auflöst bzw. aus dem Generalmietvertrag mit dem einzigen Bau-

träger aussteigt. Dies ist aber ein wichtiger Punkt, da sonst seitens unserer Unternehmen nicht unerhebliches Risiko eingegangen werden muss.“

In Salzburg sind die Grundstückspreise wie auch die Miet- und Eigentumspreise stark gestiegen – welche Vision/welche Strategie gibt es diesbezüglich Ihrerseits?

Gröger: „Wir sind derzeit dabei, diesem Trend entgegen zu wirken, in dem wir versuchen, großflächig Umstrukturierungsflächen einerseits vom Grün- ins Bauland (sehr schwierig), andererseits vom Betriebs- bzw. Gewerbegebiet (etwas leichter) anzukaufen bzw. zu optionieren. So haben wir aktuell das Gelände einer in Konkurs gegangenen Druckerei im Flachgau mit knapp vier Hektar erworben und werden diese in den nächsten fünf bis zehn Jahren dem geförderten Miet- und Eigentumswohnbau zuführen. Die anteiligen Grundstückskosten bei diesem Projekt liegen in etwa bei einem Drittel der sonst üblichen in dieser Region. Darüber hinaus muss versucht werden, die mittlerweile überbordenden Bestimmungen im Salzburger Bautechnikgesetz zumindest teilweise wieder etwas zu entschärfen. Diesbezügliche Gespräche mit dem zuständigen Landesrat haben bereits begonnen.“

Ist Verdichtung – also auch Wohnbauten auf Supermärkten etc, ein Thema für Sie? Geraade im ländlichen Raum gäbe es ja hier noch viel Potential, mit dem der Zersiedelung entgegengewirkt werden könnte?

Gröger: „Für uns ist Nachverdichtung schon seit Jahren ein wichtiges Thema, das ich auch weiter forcieren möchte. Wir haben schon etliche Supermärkte, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum in Kombination mit Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Dieses Modell hat sich bewährt und wird auch massiv von der Politik unterstützt bzw. gefordert. Wenn eine Wohnanlage bei uns zur Großinstandsetzung ansteht, wird standardmäßig die Möglichkeit der Dichteerhöhung bzw. Nachverdichtung geprüft und wir sind aktuell auch dabei, einige Projekte aufzustocken bzw. womöglich Zubauten zu errichten. Derzeit ist eine Anlage in Salzburg-Stadt in Errichtung, wo wir von 75 in die Jahre gekommenen Wohnungen auf 100 aufstocken und sämtlichen Wohnungen einen hohen Qualitäts- und Wohnstandard geben.“

Wie beurteilen Sie den Stellenwert der Gemeinnützigen in Salzburg? Gibt's hier

Aufhol- oder Informationsbedarf gegenüber der Bevölkerung?

Gröger: „Ich denke große Teile der Salzburger Bevölkerung wissen, was sie an uns Gemeinnützigen haben. Es ist jedoch zu erwähnen, dass wir für manche nicht das modernste und innovativste Image haben. Dies gehört radikal geändert, da wir mittlerweile mit Sicherheit weit innovativer und energie- bzw. umweltbewusster agieren als so mancher gewerblicher Bauträger. Ich kenne kein gewerbliches Unternehmen, das annähernd so viel Aufwand betreibt und als Ziel klimaneutralen Wohnbau zu errichten hat, wie wir. Auch unsere Miet- und Eigentumswohnungen brauchen den Vergleich zu den gewerblichen Bauträgern absolut nicht scheuen. Dies gilt einerseits für die Qualität der Materialien, für die Wohnqualität, aber auch für die Qualität der Architektur. Dies belegen die zahlreichen Auszeichnungen der letzten Jahre, sowohl im Energie- als auch im Architekturbereich.“

Zum Abschluss eine persönliche Frage: Verraten Sie uns wie Sie wohnen?

Gröger: „Ich wohne mit meiner Familie am Rande der Stadt Salzburg in einem 120 Quadratmeter großen Reihenhaus, welches wir uns vor drei Jahren gekauft haben. Besonders wichtig ist für mich der Garten, in welchem ich mich trotz der nicht allzu groß bemessenen Freizeit gerne als Gärtner betätige, wo ich diverses Gemüse, wie Tomaten, Zucchini, Gurken, aber auch Salat und Radieschen anbaue. Zur Freude meiner Familie bereite ich dies frisch zu, da ich auch nebenbei – wenn es die Zeit zulässt – ganz gerne kuche.“

Stephan Gröger sammelte nach der HTL Hochbau erste Arbeits erfahrungen in einem Salzburger Architekturbüro – dort durchlief er alle Bauphasen, von der Planung bis zur Projektleitung. Anschließend begann er beim Salzburger Siedlungswerk als Bautechniker – nach nur sechs Jahren wurde Gröger Mitglied der Geschäftsleitung. Danach wechselte er zu einem gewerblichen Bauträger. 2002 wurde er von Wilfried Haertl, damaliger Direktor der Heimat Österreich, als sein Nachfolger abgeworben. 2008 übernahm er gemeinsam mit Otto Straka und Karl Huber die Geschäftsführung. Seit Juni 2020 ist er Landesgruppenobmann Salzburg.