

# „Das Wohnungsproblem ist hausgemacht“

**W**enig Angebot, große Nachfrage, hohe Preise. Für Wohnungssuchende ist die Situation in Salzburg mehr als schwierig. Das Ergebnis dieser „künstlich herbeigeführten“ Wohnungsnot, wie sie der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) beschreibt, sind Auswüchse verschiedenster Art. Auf der einen Seite werden die bestehenden Flächen immer dichter verbaut, Beispiel Stadtwerke-Areal. Oder es werden Luxuswohnungen gebaut, die sich aufgrund der extrem hohen Grundstückspreise niemand mehr leisten kann und die jetzt auch immer schwerer vermarktbar sind. Die Anschaffung von Eigentum ist unter normalen Umständen kaum mehr möglich. Die Politik hängt ihre Lösungsvorschläge jetzt am Problem der leer stehenden Wohnungen auf. „Ein Schwachsinn“, sagt der ÖHGB, „wer eine Wohnung besitzt, vermietet sie in der Regel auch, weil er sein Eigentum sinnvoll bewirtschaften muss.“ Wir haben mit Carola Schösswender, der Geschäftsführerin, und Landesverbandsobmann Dr. Lukas Wolff über mögliche Auswege gesprochen.

**Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) schlägt Alarm. Die Knappheit an leistbaren Eigentumswohnungen in Salzburg sei „hausgemacht“, die Raumordnung „völlig verfehlt“.**

**Die künstliche Verknappung von Bauland in der Stadt habe einerseits zu „Verdichtung mit neuen Wohnsilos“ geführt und andererseits zu Luxuswohnungen, die sich nur noch Millionäre leisten können.**

**FRAGE:** Salzburg hat ein enormes Wohnungsproblem. Was sind Ihrer Meinung nach die Ursachen dafür?

**DR. WOLFF:** Ein wichtiger Grund ist unserer Meinung nach die Tatsache, dass in Salzburg der Erwerb einer Privatwohnung durch eine völlig willkürliche und unverständliche Raumordnung praktisch unmöglich ist. Man hat nämlich 60 Prozent des gesamten Stadtgebietes auf ewige Zeiten einer Bebauung entzogen. Wir haben immer wieder darauf hingewiesen, dass das zu einer Preisexplosion führen muss, doch das hat die Politik nie interessiert. Jetzt, wo wir genau vor dieser Situation stehen, müsste man logischerweise versuchen, das Angebot zu erhöhen und mehr zu bauen, damit Eigentums-

wohnungen wieder günstiger und damit auch für junge Familien in Salzburg wieder leistbar werden. Aber nein, nun versucht man denen, die Immobilieneigentum besitzen, dieses wieder wegzunehmen. Und zwar, indem man sie entweder exzessiv besteuert oder aber, wie Stadtrat Johann Padutsch jüngst verkündet hat, gar enteignet.

**FRAGE:** Sie warnen also vor einem Angriff auf Eigentum in Zusammenhang mit angeblichem Wohnungs-Leerständen. Wie viele Wohnungsbesitzer, glauben Sie, wären von derartigen Maßnahmen betroffen?

**SCHÖSSWENDER:** Das ist ja alles sehr undurchsichtig. Zum einen geistern Zahlen im Raum, von denen niemand weiß, woher sie kommen bzw.

die völlig frei erfunden zu sein scheinen. Zum anderen weiß auch niemand, wie Leerstand überhaupt definiert wird. Fest steht, dass sich von den 3,7 Millionen Hauptwohnsitzen in Österreich ca. 63 Prozent in Eigentum befinden, in Salzburg sind es sogar noch etwas mehr. Und diesen Eigentümern sind wir als Verein verpflichtet, wenn es darum geht, Bedrohungen abzuwehren bzw. den Erwerb von privatem Immobilieneigentum zu fördern.

**DR. WOLFF:** Man darf nicht vergessen, dass eine aus den Fugen geratene Wohnungssituation zu größter Aggression führt, in diesem Fall richtet sie sich gegen die Wohnungseigentümer und Vermieter, die überhaupt nichts dafür können. Deshalb ist es im ureigensten Interesse unseres Verbandes, alles dafür zu tun, dass es wieder zu „normalen“ Verhältnissen am Salzburger Wohnungsmarkt kommt. Ein Schritt dazu wäre, wieder zum funktionierenden Instrument der Vertragsraumordnung zurückzukehren, das hat bis 2007 gut funktioniert. Die Politik muss mit den Grundeigentümern reden, man muss sich zusammensetzen und in



**CAROLA SCHÖSSWENDER**  
GF ÖHGB: „Eigentum muss wieder attraktiv und leistbar werden.“



**DR. LUKAS WOLFF**  
Landesverbandsobmann ÖHGB fordert „vernünftige Raumordnung“.

jedem einzelnen Fall die optimale Lösung finden – im Konsens mit den Eigentümern.

**FRAGE:** Wie können Sie die Eigentümer schützen?

**DR. WOLFF:** Zunächst muss man festhalten, dass eine Zwangsentziehung juristisch völlig unhaltbar ist, sich aber anscheinend gut im Wahlkampf einsetzen lässt. Will man die skandalöse Misere am Wohnungsmarkt lösen, führt kein Weg daran vorbei, die – und da wiederhole ich mich – völlig verfehlt Raumordnung zu überdenken bzw. an die gegebenen Verhältnisse anzupassen. Die Grünlanddeklaration sollte auf ihr ursprüngliches Ziel, nämlich die Verteidigung von schützenswerten Grünflächen,

zurückgeführt werden, so aber dient sie nur dazu, das Angebot künstlich zu verknappen und die Preise in die Höhe zu treiben. Wir appellieren an die verantwortlichen Politiker, die Wohnungsproblematik vernünftig zu lösen, indem man eben die Raumordnung an die heutigen Bedürfnisse anpasst und nicht auf kommunistische Methoden wie Zwangsentziehung zurückgreift. Damit der Erwerb von Wohnungseigentum endlich wieder leistbar und der Besitz von Eigentum nicht bestraft wird. Wohnen ist ein zentrales Bedürfnis und wir haben die gesetzliche Verpflichtung, die Erfüllung dieses Bedürfnisses auch für künftige Generationen sicherzustellen.

Vielen Dank  
für das Gespräch