

ÖHGB: „Leerstand nicht schuld an Wohnungsnot in Salzburg“

Der Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund sieht nur einen Ausweg - nämlich die Mobilisierung von Bauland und Neubau.

Es sei ein heißes Eisen, das sich die Politik nicht anzugreifen traute. So urteilt Lukas Wolff, Präsident der Salzburger Landesgruppe des ÖHGB über die Grünlanddeklaration. Sie wurde vor Jahrzehnten auf- und seither nie mehr in Frage gestellt. Eine Stadt die sich entwickelt, stoße aber irgendwann auf Grenzen, wenn es darum geht, den mitwachsenden Wohnungsbedarf zu befriedigen. Gerade dann, wenn das zur Verfügung stehende Bauland aufgebraucht ist. „Unserer Meinung nach ist es höchst an der Zeit, die Deklaration neu zu überdenken. Schon bei erster Durchsicht liessen sich 30 Hektar finden, die mit Deklarationsgrün im ursprünglichen Sinne nichts zu tun haben und die man sehr gut für den Bau von Eigentums- oder Mietwohnungen nutzen könnte.“

Fünf Prozent „Grünland“ deckt Bedarf für 15 Jahre ab
Insgesamt beträgt die Fläche innerhalb der Stadtgrenzen rund



Vor kurzem wurde dieser Neubau auf einem der letzten verfügbaren, größeren Baugrundstücke in der Stadt Salzburg fertig gestellt. Diese - einzige - Möglichkeit zur Linderung der Wohnungsnot sei durch eine völlig veraltete Grünlanddeklaration ausgereizt, klagt der ÖHGB.

BILD: M. PIRCHER

6.600 Hektar, davon sind ca. 58 Prozent bzw. 3.800 Hektar Grünland. Würde man nur fünf Prozent davon in Bauland umwidmen, könnte man den Wohnungsbedarf der nächsten 15 Jahre damit abdecken. Davon ist Wolff überzeugt: „Und da reden wir nicht von Arealen, die wegen ihrer Schönheit oder ihrer Lage schützenswert wären. Ein unbebautes

Grundstück in Autobahnnähe etwa hat nichts mit dem Erhalt des Weltkulturerbes zu tun.“

Bei einer Geschöbflächenzahl von 1,0 könnte man darauf ca. 19.000 – 22.000 Wohnungen errichten. Denn die Lösung der Wohnungsnot könne nur über den Neubau gehen – auch davon ist man beim Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund überzeugt.

Der Ansatz, wonach man nur „die leer stehenden Wohnungen auf den Markt bringen müsste“, ist für Wolff unbrauchbar: „In den meisten Fällen gibt es Gründe für den Leerstand. Entweder ist eine Verlassenschaft noch nicht geklärt, es steht eine Sanierung an oder es gibt berufliche oder krankheitsbedingte Veränderungen, deren Ausgang nicht absehbar sind.“

Darüber hinaus sei ein gewisser Prozentsatz von Leerständen – international sind zwei bis vier Prozent üblich – wichtig für einen gut funktionierenden Markt.

Und schließlich: „Wer lässt schon eine Wohnung grundlos leer stehen und verzichtet damit auf lukrative Mieteinnahmen?“

Dialog mit der Politik fehlt
In Salzburg geht man derzeit von 4.000 bis 5.000 Wohnungssuchenden aus. Gleichzeitig gibt es 3.000 bis 3.500 Wohnungen, die nicht regelmäßig genutzt werden. „Zu glauben, die könnte man ja vermieten, ist ein Trugschluss“ klagt Wolff, der über seinen Verband nicht nur eine klare Definition von Leerstand aufstellt, sondern seine Mitglieder auch dazu befragt hat. Von den rund 12.500 Wohnungen sind derzeit 625 unbewohnt bzw. nicht vermietet. Meist wegen Sanierungsmaßnahmen oder -bedarf. „Hier fehlen Anreize! Außerdem ist die kurzfristige Vermietung durch das Mietrecht erschwert“, so der ÖHGB-Präsident weiter, „deshalb sollten die Rahmenbedingungen verbessert werden – und zwar marktgerecht.“ WERBUNG



Wer lässt schon eine Wohnung grundlos leer stehen, wenn er eigentlich dafür Miete kassieren könnte - fragt sich der ÖHGB. BILD: PIXABAY