



**Moderner Wohnraum in Bad Gastein:** Generell gilt für Salzburg ein besonders hoher Anstieg der Preise, was Miet- und Kaufwohnungen betrifft.

# Mangelware Baugrund

**Baulandsicherung.** Grund und Boden sind nicht reproduzierbar, weshalb preisliche Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt als unwahrscheinlich gelten. Eine Bestimmung der EU könnte die Situation zusätzlich erschweren.

Der Wohnungsmarkt ist laufend Veränderungen unterworfen. Andere Lebensgewohnheiten, eine veränderte berufliche Orientierung oder gesellschaftliche Umwälzungen bringen geänderte Bedingungen mit sich. Wirtschaft und Politik fällt es nicht leicht, auf diese schwer einschätzbaren Entwicklungen zu reagieren. Aus dem Wohnbauressort vernimmt man einerseits zahlreiche Meldungen über leistbares Wohnen, in den Medien gibt es aber auf der anderen Seite laufend Neuigkeiten über Höchstpreise am Grundstücks- und Wohnungsmarkt. In der Stadt Salzburg haben sich die Preise beim Wohnungskauf nämlich auf Rekordniveau eingependelt. Von 4000 Euro bis hin zu 8000 Euro pro Quadratmeter sind im Neubau zu bezahlen. Bis

zu 4200 Euro bei gebrauchten Wohnungen. Laut Angaben des Immobilienrings ist eine leichte Entspannung in Sicht. Für 2013 wird „nur“ mit einem Preisanstieg von fünf Prozent gerechnet. Salzburg bleibt als Wohnort eben weiterhin attraktiv – und teuer. Die Nähe zu Deutschland ist dafür ebenso ein guter Grund wie die gute Erreichbarkeit von Seen- und Skigebieten. Das Sport- und Kulturangebot, die schöne Landschaft inklusive attraktiver Berge locken viele Interessierte an. Das gilt nicht mehr allein für die Stadt Salzburg, sondern für alle Ballungsräume im Bundesland. Im Pinzgau sind vor allem die zentralörtlichen Gemeinden wie Zell am See, Kaprun, Saalfelden oder Saalbach-Hinterglemm als Wohnorte gefragt. „Der Pinzgau ist als heterogener Bezirk zu sehen und

unterscheidet sich regional sehr stark. Die Situation stellt sich für Wohnungssuchende in Krimml beispielsweise ganz anders dar als in den zentralen Gemeinden“, erklärt Georg Maltschnig, Geschäftsführer der Wohnbau Bergland.

**ZU WENIG BEBAUBARE FLÄCHEN.** Die Grundpreise in den touristischen Hochburgen steigen stetig und nähern sich immer mehr jenen der Stadt Salzburg an. „Bei uns Grundstücke unter 3000 Euro pro Quadratmeter zu bekommen, ist fast unmöglich. Nach oben hin gibt es kaum Grenzen. Wir verfügen einfach über zu wenig bebaubare Grundflächen“, so Georg Maltschnig. Zwischen 1998 und 2008 war er als Bürgermeister von Zell am See tätig. Er kennt somit auch die andere Seite und versteht, warum es Gemeinden nicht immer leicht fällt, entsprechende Grundstücke bereitzustellen. Viel Gebirge, die Seen, Eisenbahnstrecken, all das führt zur Verknappung der Grundstücke. Mehr Siedlungsflächen – auch preisgünstigere – gibt es noch im oberen Pinzgau. Nicht selten passiert es daher, dass Einheimische den Zentralraum verlassen, wodurch wieder neue Herausforderungen entstehen. Die meisten Arbeitsplätze verbleiben im Zentralraum, Verkehrsprobleme sind die Folge. „Natürlich müssen wir Wohnungen dort bauen, wo die Leute arbeiten. Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein Bürgermeister seine Gemeinde lediglich als Schlafgemeinde wissen möchte, in der kaum Betriebe zu finden sind“, so der Geschäftsführer von Wohnbau Bergland. Weniger ansässige Betriebe im Ort bedeuten auch deutlich weniger Einnahmen aus der Kommunalsteuer.

Eine immer größere Rolle, aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen, kommt daher der Baulandsicherung zu. „Die Bedeutung von Baulandsicherungsmodellen wird in Zukunft noch weiter steigen, insbesondere in Ballungsgebieten. Der Erfolg hängt aber davon ab, wie stark die Gemeinden diese Raumordnungsinstrumente nutzen werden“, sagt Bernhard Kopf, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb) für den technischen Bereich. Als Grund für hohe Preise kann zusätzlich die Grünlanddeklaration angeführt werden, die vor allem den Besitzern von Immobilien nützt. Es stellt sich also die Frage nach geeigneten Lösungswegen, um die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen zumindest stabil zu halten. „Alle Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland tragen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt



bei. Wirkungsvolle Instrumente wären zum Beispiel in der Raumordnung eine befristete Widmung von ungenutztem Bauland und die verstärkte Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau durch die Gemeinden“, erklärt Christian Wintersteller, Geschäftsführer für den kaufmännischen Bereich der gswb.

„Baulandsicherungsmodelle haben in den letzten Jahren maßgeblich zur Wohnversorgung der Gemeindebürger beigetragen, vor allem jedoch im Einfamilien- und Reihenhausbereich“, sagt dazu Stephan Gröger, Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Heimat Österreich. Für den geförderten mehrgeschossigen Wohnbau seien bis dato verhältnismäßig wenige Flächen zur Verfügung gestellt worden. „Wenn jedoch in der nächsten Zeit die EU-Bestimmung durchschlägt, dass bei solchen Baulandsicherungsmodellen auch nicht schon in der Gemeinde ansässige Personen und somit jeder EU-Bürger die günstigen Preise genießen kann, darf davon ausgegangen werden, dass die Gemeinden mittel- beziehungsweise langfristig kaum mehr solche Bemühungen unternehmen



**Stabile Preise:** Bernhard Kopf (li.) und Christian Wintersteller, die beiden Geschäftsführer der gswb, argumentieren, dass eine verstärkte Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau durch die Gemeinden die Preise für Wohnungen zumindest stabilisieren könnten.

werden, da der positive Effekt für die Gemeindebürger aufgrund des offenen Zutritts verlorengeht“, so Gröger.

**ZWEITWOHNSITZE.** Georg Maltschnig, Geschäftsführer von Wohnbau Bergland empfiehlt als Lösungsansatz außerdem eine dichtere Bebauung in jenen Bereichen, in

welchen dies möglich und auch verträglich ist. Man müsse sparsamer mit der wertvollen Ressource Grund und Boden umgehen. „Denn ohne die Unterstützung der Gemeinden wird es für die Einheimischen immer schwieriger. Dass die Grundstückspreise so hoch sind, ist natürlich auch durch die zahlreichen Zweitwohnsitze begründet“,



so Maltschnig. Für Briten oder Niederländer sind die österreichischen Immobilienpreise vergleichsweise immer noch günstig. Wohnraum wird somit für den Durchschnittsverdiener so gut wie unerschwinglich. Probleme gibt es aber auch bei Mietwohnungen. Ein Vergleich aller Landeshauptstädte bezüglich der Wohnungsversorgung zeigt, dass die Stadt Salzburg zusammen mit Graz den bei Weitem geringsten Anteil an geförderten Mietwohnungen aufweist. Der Mietwohnsektor hätte aber gerade heute eine sehr vielfältige Funktion, viele Zielgruppen mit einem breit gefächerten und leistbaren Wohnungsangebot zu versorgen.



**NEUER WOHNRAUM.** Dabei gibt es im Bundesland Salzburg durchaus Bestrebungen, den Bürgern neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 110 neue Wohnungen sollten im nördlichen Flachgau in Oberndorf entstehen. Auf rund 15.000 Quadratmetern Grundfläche entsteht das Wohnprojekt „Oberndorf Mitte“. In zwei Bauabschnitten sollte das Projekt von der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft „die salzburg“ im kommenden Frühjahr realisiert werden. In der Stadt Salzburg werden neue Wohnungen in größerer Zahl in der Riedenburgkaserne entstehen.

„Ich feiere in diesem Jahr mein persönliches 30-jähriges Betriebsjubiläum bei Wohnbau Bergland und habe somit schon viele Phasen mitgemacht. Aber ich habe noch keine Perioden erlebt, in welchen die Preise attraktiver Grundstücke gesunken wären. Das Beste, was passieren kann, ist, dass die Grundstückspreise einige Jahre stabil bleiben“, so Georg Maltschnig. Die Teuerung führt er hauptsächlich auf die hohen Kosten der Grundstücke zurück und natürlich auf den permanenten Anstieg der Nachfrage. Ein weiteres Argument bringt Stephan Gröger, Geschäftsführer von Heimat Österreich, ins Spiel. Er sieht neben den steigenden Grundkosten vor allem auch die steigenden Baukosten in den letzten Monaten als Ursache für hohe Mietpreise und hohe Preise bei Eigentums-

wohnungen. „Rohstoffpreise, etwa bei Stahl, Benzin, Diesel, aber auch Beton und Kupfer, steigen permanent. Dies wird sich vermutlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Aufgrund der etwas höheren Inflation und der somit deutlichen Erhöhung der Kollektivvertragslöhne wird auch die Arbeit jedes Jahr teurer werden“, erklärt Gröger. Als Beispiel führt er an, dass die Löhne im Bereich

## „Wir verfügen einfach über zu wenig bebaubare Grundflächen.“

Georg Maltschnig, Geschäftsführer Wohnbau Bergland

Bauwirtschaft in den letzten beiden Jahren um zirka sechs Prozent gestiegen sind.

Das Baugewerbe ist, egal ob Dachdecker, Spengler, Schlosser oder Fensterbauer, schon seit mehreren Jahren sehr gut ausgelastet. Mit „Dumpingpreisen“ wird also in naher Zukunft nicht zu rechnen sein. „Zusätzlich hat im Bereich der Heizungs- und Sanitärunternehmen in den letzten Jahren eine sehr starke Strukturbereinigung stattgefunden und die wenigen noch existierenden größeren Haustechnikbetriebe halten das Preisniveau aktuell sehr hoch“, sagt Stephan Gröger, der weiter meint: „Eine Stabilisierung oder gar Senkung der Baupreise könnte nur dann gelingen, wenn die gesetzlichen Vorschriften, welche für den Bau gelten, in manchen Bereichen wieder gelockert werden, da in den letzten Jahren enorme zusätzliche Auflagen gemacht wurden und diese sich in Summe als extreme Kostentreiber erwiesen haben. Dies bedeutet auf keinen Fall, man könne auf Sicherheit verzichten. Es geht lediglich darum, manche Überregulierung wieder zurückzunehmen.“

**ZU VIEL SCHNÖRKELE?** Zeitgemäße Architektur ist schön anzuschauen. Riesige Glasfassaden gewähren Wohnungsbesitzern tolle Ausblicke und sonnendurchflutete Räume. Natürlich ist Architektur immer Ge-

schmackssache. Aber zahlreiche moderne Menschen werden von sich behaupten, für sie seien historische Gebäude gut kombinierbar mit zeitgemäßer Architektur. Eine Stadt verträgt beides. So erhielt beispielsweise der neue Unipark Nonntal kürzlich einen Architekturpreis. Ein Punkt, der in Zusammenhang mit moderner Architektur allerdings gern ausgespart wird, sind die ho-

hen Folgekosten, die sich ergeben können. So erfordert die Reinigung der 28.200 Quadratmeter großen Glasfläche beim Unipark extrem aufwendiges und technisch sehr anspruchsvolles Arbeiten. „Man muss aufpassen, dass man es in Sachen Architektur nicht übertreibt. Wir haben mittlerweile derart hohe Ansprüche an architektonische Qualität, verlieren dabei aber manchmal die Kosten aus den Augen“, sagt Georg Maltschnig. Er verweist darauf, dass zahlreiche Häuser hochtechnisch seien, über Entlüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen und eine perfekte Dämmung verfügen. Aber diese Entwicklung in Richtung Energie-Nullhaus bedeutet für die Bewohner solcher Häuser auch eine aufwendige Betreuung dieser Anlagen, die wiederum Kosten entstehen lässt. An eine Ersatzinvestition, die ohne Förderung angeschafft werden müsste, gar nicht zu denken. Natürlich sind diese Fortschritte im Sinne der Umwelt. Der Wohnbau-Bergland-Geschäftsführer wünscht sich allerdings wieder eine Rückbesinnung auf die Funktionalität der Wohnungen und Häuser. „Man fragt die Leute gar nicht mehr danach, worauf sie Wert legen und ob es wirklich die tolle Glasfassade sein muss.“ Manchmal übersieht man in diesem Zusammenhang sogar die wirklich wichtigen und grundlegenden Ansprüche an Wohnraum. Zu welchen wohl zählen: passende Wohnungsgrundrisse, genügend Licht in den Zimmern, eine gute Infrastruktur, Gartenfläche für die Kinder, um sich auszutoben ... und dass das Heim leistungsfähig ist.

**Christian Granbacher**

**Stephan Gröger:** Der Geschäftsführer von Heimat Österreich macht neben den hohen Grundkosten auch die steigenden Baukosten für teure Wohnungen verantwortlich.

