

Wichtige Schlussfolgerungen des WIFO

- Für eine Dämpfung der Wohnkosten, nicht nur kurz, sondern auch mittel- und langfristig, fehlt in Salzburg schlicht eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots
- Schwächung der Salzburger Kernzone in Bezug auf Wohnungsangebot sowie Jobs repräsentiert jedenfalls auch eine potenzielle Gefahr für den Wirtschaftsstandort Salzburg
- Anstatt durch eine sehr restriktive Widmungspolitik die Monopolmacht von Grundstückseigentümern zu stützen, und durch Angebotsverknappung weitere Wertsteigerungen der ungenutzten Baulandreserven quasi zu garantieren, sollten flexiblere und freizügigere Widmungen möglich gemacht werden

Das WIFO sagt: „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hier erhaltene Ergebnisse keinen Grund liefern, weshalb die grundsätzlichen Zusammenhänge zwischen Angebot, Nachfrage und Preis nicht auch am Markt für Grund und Boden wirken sollten. Entgegen der zum Teil vorhandenen Wahrnehmung, dass eine Rückwidmung in Grünland die Grundpreise senken kann, ist dies aus ökonomischer Perspektive und vor dem Hintergrund der vorhandenen Ergebnisse als recht unwahrscheinlich zu sehen. Umgekehrt deuten die Ergebnisse eher darauf hin, dass geringere Anteile ungebauten Baulandes im Zusammenhang mit höheren Grundpreisen stehen. Und wenngleich es unzweifelhaft gewisse topographische Begrenzungen in Salzburg gibt, ist das Ausmaß der gewidmeten Flächen dennoch weitgehend als politische Entscheidung zu sehen. Die Grünlanddeklaration in Salzburg ist hier ein besonders illustratives Beispiel.“

WIFO-Studie bestätigt „hausgemachte Faktoren“ für überdurchschnittliche Wohnkosten in Salzburg:

- Geringes Angebot an sozial gebundenem Wohnraum
- Hoher Anteil an Nichthauptwohnsitzwohnungen (Ferienwohnungen, Leerstand)
- Neu gebaute Wohnungen werden nicht zwingend Hauptwohnsitzwohnungen
- Hohe Grundkosten auch vom Flächenangebot durch Raumordnung der Gemeinden abhängig

Forderungen der AK Salzburg zur Senkung der Wohnkostenbelastung

Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes im Land braucht es

- 1000 geförderte Mietwohnungen jährlich
- Erhöhung des Anteils des sozial gebundenen Mietwohnraum insbesondere in der Stadt Salzburg
- Umfassende Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel – vom Wohnbauförderungsbeitrag bis zu den Rückflüssen aus Altdarlehen
- Finanzielle Unterstützung des Landes bei bodenpolitischen Maßnahmen für den geförderten (Miet)wohnbau
- Mehr aktive Bodenpolitik in den Gemeinden zur Bereitstellung von leistbarem Bauland insbesondere für den geförderten Mietwohnbau
- Verdichtete Bauformen bei Baulandsicherungsmodellen der Gemeinden und Berücksichtigung des (geförderten) Mehrgeschosswohnbaus
- Grundsätzliche Vorgaben des Landes zum voraussichtlichen Wohnungsbedarf und seiner räumlichen Verteilung im Landesentwicklungsprogramm
- Wirksame Leerstandsabgabe
- Konsequente Verfolgung von unrechtmäßigen Zweitwohnungen und der Zweckentfremdung von Wohnungen

Für eine sofortige Entlastung der Mieter am privaten Wohnungsmarkt braucht es den Bund:

- Ende der Befristung von Mietverträgen
- Eine Obergrenze für Mieten für ausfinanzierte ältere Mietwohnungen

Dazu zeichnet sich auch nach der vorliegenden WIFO-Studie keine unmittelbar wirksame Alternative ab.

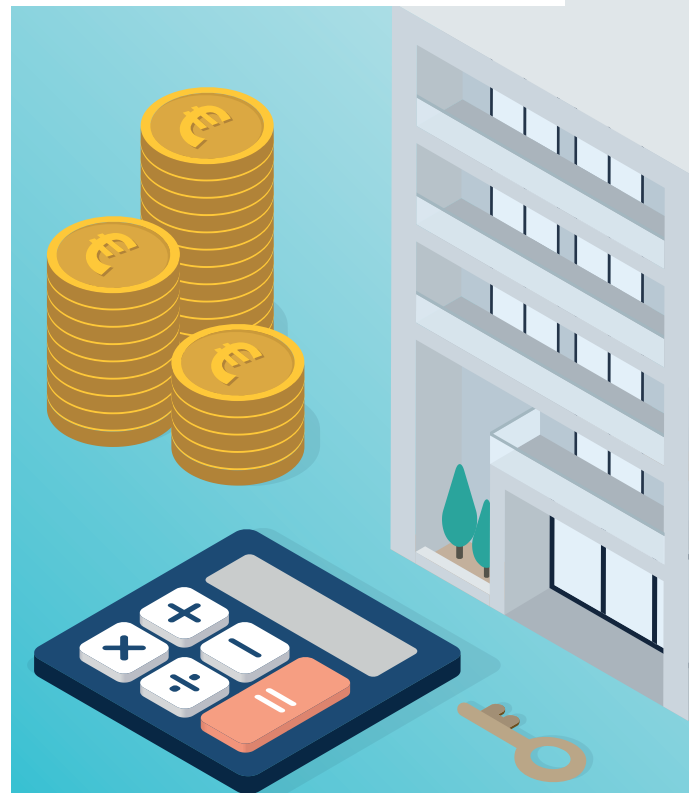
Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg, www.ak-salzburg.at
 Studienautoren: Michael Klien, Elisabeth Arnold (beide WIFO)
 Redaktion: Edgar Atzmanstorfer, Stephan Gabler
 Titelbild: ©mayucolor, stockadobe.com, Layout: Gabriele Gallei
 Druck: Eigenvervielfältigung

Stand: März 2022

WOHNKOSTEN-BELASTUNG IN SALZBURG

URSACHEN UND LÖSUNGSANSÄTZE


AK
SALZBURG
GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

■ Dieser Service ist dank Ihres AK-Beitrags möglich

KEINE TABUS IM KAMPF GEGEN TEURES WOHNEN



Die Lage am Wohnungs- und Eigentumsmarkt in Salzburg wird für die Beschäftigten zunehmend dramatischer. Die Mieten fressen immer höhere Teile der Einkommen auf. Wohnungseigentum ist vor allem für junge Familien ohnehin bereits utopisch. Vor dem Hintergrund der explodierenden Wohnpreise in unserem Bundesland, wollten wir – neben unseren eigenen Analysen – auch eine externe Meinung einholen. Deshalb haben wir das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) beauftragt, eine Problemdiagnose für Salzburg zu erstellen.

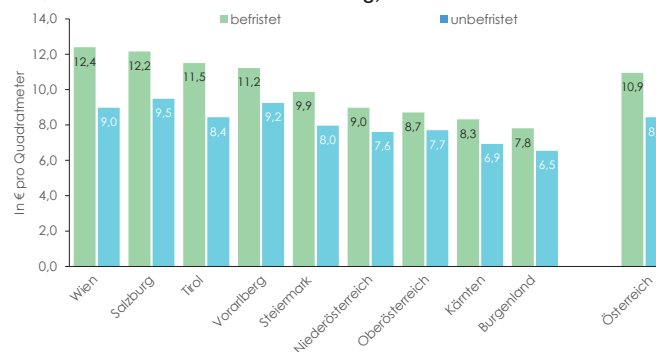
Die Ergebnisse des WIFO bestätigen das, was wir seit Jahren kritisieren: Die Probleme am Salzburger Wohnungsmarkt sind hausgemacht. Die Politik hat entweder gar nicht oder falsch gehandelt. Wir fordern mutige und innovative Lösungsansätze – ohne Tabus.

Peter Eder
AK-Präsident
ÖGB-Landesvorsitzender

Die Ergebnisse der Studie im Überblick

- Die Wohnkostenbelastung in Salzburg ist ausgesprochen hoch – bei den Mieten liegt Salzburg an der Spitze der Bundesländer
- Salzburg weist einen unterdurchschnittlichen Anteil an sozialen Mietwohnungen aus
- Jeder zweite Mietvertrag in Salzburg ist befristet

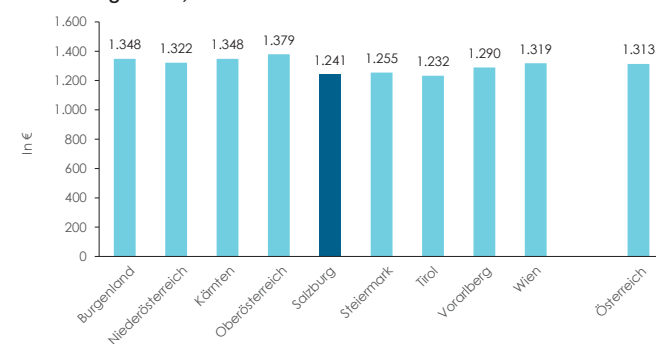
Quadratmetermieten nach Befristung, Bundesländer 2020



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

- Die hohen Wohnkosten in Salzburg sind nicht nur am privaten Mietwohnungsmarkt zu sehen, sondern auch bei Gemeinnützigen und Gemeinden
- Die hohen Wohnkosten belasten den Konsum der privaten Haushalte in Salzburg

Verbleibendes Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnungsmiete, Bundesländer 2019



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

- Salzburgs Haushalte reagieren auf die hohen Wohnkosten durch eine Reduktion der Wohnfläche
- Trotz der hohen Mieten und Immobilienpreise ist die Neubauleistung in Salzburg nur durchschnittlich, und besonders schwach in den städtischen Kernzonen, allen voran der Stadt Salzburg
- Stärker als in anderen Bundesländern bedeutet Wohnbauaktivität in Salzburg nicht notwendigerweise eine Steigerung an Hauptwohnsitzwohnungen – ein erklecklicher Teil des Neubaus entfällt auf Tourismusgemeinden
- Die Baukosten sind in Salzburg höher als in den meisten anderen Bundesländern, besonders im Mehrgeschoßbau
- Die Grundkosten schwanken deutlich stärker als die Baukosten, sind im Regionsvergleich aber stets im österreichischen Spitzenfeld zu finden
- Sowohl leistbares Wohnbauland zu gewährleisten als auch der sparsame Umgang mit Bauland stellen Grundsätze der Salzburger Raumplanung dar, die miteinander vereinbart werden müssen
- Niedrige Baulandreserven (Anteil gewidmetes, unbebautes Bauland) führen zu höheren Grundstückspreisen
- Für eine nachhaltige Senkung der Wohnkostenbelastung in Salzburg müssen Baukosten und Grundkosten gedämpft werden
- Der unterdurchschnittliche Anteil von sozialem Wohnbau sollte durch mehr Neubau ausgeglichen werden, besonders in der städtischen Kernzone