

# Wohnungskrise Stadt Salzburg und möglichen Lösungen

von Barbara Leitner, Studentin des Masterstudiengangs soziale Innovation, FH Salzburg

## Wohnen für Alle- statt Wohnungskrise

In vielen Städten- darunter auch Salzburg- sind die Wohnpreise dermaßen angestiegen, so dass viele Personen bis zur Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Das verstärkt die soziale Ungleichheit enorm. Hohe Mietpreise erschweren den Zugang zu angemessenem Wohnraum. Besonders Einkommensschwächere finden diesen kaum und leben auf zu kleinem oder minderwertigem Raum, was ihre Lebensqualität drastisch verschlechtert. Wenn Wohngebiete aufgrund steigender Preise attraktiver werden, kann dies zur Gentrifizierung führen. Das bedeutet, dass einkommensschwache Bewohner\*innen aus ihren Vierteln verdrängt werden, da sie die steigenden Mieten nicht mehr bezahlen können. Dies führt zu einer Segregation nach Einkommen und verursacht soziale Spannungen. Durch diese Einkommensungleichheit können einkommensschwache Haushalte in Armut geraten.

Ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt dazu, dass Menschen in prekären Wohnverhältnissen leben. Illegale Untervermietung und mangelhafte Wohnbedingungen sind auch in Salzburg keine Seltenheit.

## Zu wenig leistbarer Wohnraum für Salzburger\*innen, dafür viele Luxusobjekte

**Kosten:** 2022: 17,10€/qm kostet in Salzburg eine durchschnittliche Wohnung und liegt somit hinter Innsbruck auf Platz 2 der teuersten Städte in Österreich. (vgl. Immowelt, Internetquelle 1)

Möchte eine vierköpfige Familie in einer 4- Zimmerwohnung oder Haus mit kleinem Garten leben, so muss hier mit einer Miete von bis zu 3000€/ Monat gerechnet werden. Zum Vergleich: Das Durchschnittseinkommen in Salzburg beträgt monatlich 1753€. <sup>1</sup> (vgl. Arbeiterkammer, Statistik Austria, Internetquelle 2+3). Zum Kauf gäbe es ein solches Objekt um ca. 1,5 000 000€. Geht man davon aus, dass in einer Familie beide dieses

---

<sup>1</sup> Berechnung Durchschnittseinkommen: Zur Einkommensberechnung Median Einkommen Bundesland Salzburg 2022: Heranziehung des österreichischen Durchschnitts von Statistik Austria 2022-2,6%. Laut des Berichts der Arbeiterkammer lag 2020 das Salzburger Medianeinkommen 2,6% unter dem österreichischem Median Einkommen, somit wurden hier 2,6% von der Berechnung 2022 abgezogen.

Durchschnittseinkommen erhalten und die Hälfte davon pro Monat sparen, so muss diese Familie über 71 Jahre sparen, damit sie sich (zinsfrei) ein Haus leisten könnte.

Gleichzeitig gibt es einen hohen Leerstand in Salzburg. Offizielle Daten weisen auf 10% Leerstand hin, mit der Dunkelziffer werden sie auf bis zu 20% geschätzt.

### **Passt nicht zusammen- Kosten- Wohnbeihilfe-geförderte Mietwohnungen**

20€ pro Quadratmeter für eine Wohnung in Salzburg sind keine Seltenheit. Wer kann Wohnbeihilfe beantragen? Eine erweiterte Wohnbeihilfe für private Mietwohnungen ist dann möglich, wenn der Quadratmeterpreis bei 11,06€/qm liegt. (vgl. Land Salzburg, Internetquelle 4)

Einkommensobergrenzen im Haushalt für geförderte Mietwohnungen in der Stadt Salzburg liegt bei zwei Personen bei mehr als 3680€, bei vier Personen bei 4416€. (vgl. Stadt Salzburg, Internetquelle 5)

Die Problematik für Mittelverdiener\*innen besteht also darin, dass sie keine Möglichkeit für eine geförderte Mietwohnung haben (logisch), aber abgesehen von den wenigen geförderten Wohnungen auch sehr wenig andere zur Verfügung stehen, außer die von privaten Vermieter\*innen. Da besteht ein Riesengap.

### **Wie wohnen die Salzburger\*innen?**

Daten zum Land Salzburg:

Hauseigentum 33,9%, im österreichweitem Schnitt liegt Salzburg darunter.

Wohnungseigentum 16,7% (über dem österreichweiten Schnitt). 16,5% haben eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung. 21,8% sind Hauptmieter\*innen. (Vgl. Statistik Austria, Internetquelle 6)

### **Wie kam es zu der Wohnproblematik in Salzburg**

#### **Hohe Mietpreise wegen**

- **Teuerung**
- **Leerstand**
- **Touristischer Nutzung**
- **Wenig sozialen Wohnbau**

**Barrierefreiheit und wenig Neubau:** Menschen sind in Wohnungen eingeschlossen, weil kein Lift oder Treppen zum Lift vorhanden sind. Besonders ältere Menschen, die auf den Rollator angewiesen sind, haben daher zum Teil seit Monaten die Wohnung nicht mehr verlassen. Besonders die älteren Häuser (Bau bis ca. 2000) sind davon betroffen. Gibt es mehr Neubau und barrierefreie Wohnmöglichkeiten kann den Betroffenen ein Tausch angeboten werden. Derzeit sind das zu wenige Wohnungen, die zur Verfügung stehen.

**Teuerung:** Durch die Teuerung gestiegene Wohnkosten sollten durch politische Maßnahmen ausgeglichen werden.

**Leerstand wegen Spekulationsobjekte:** Der Großteil der leerstehenden Wohnungen sind Spekulationsobjekte. Hohe Renditen machen eine Vermietung gar nicht mehr notwendig. Allein die Wertsteigerung deckt die Kosten. Vernachlässigbar sind Wohnungen, die gerade renoviert werden oder auf eine weitere Vermietung oder Verkauf vorbereitet werden.

Wenn von Leerstand gesprochen wird, dann bedeutet es, dass eine Wohnung keinen Meldeeintrag verweist oder lediglich einen Nebenwohnsitz.

Am 17.9.2024 präsentierte der Wohnbausprecher und Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl zwei Studien (SIR; 2022) und Uni Salzburg (2024).

Erkenntnis Studie 1: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) verfasste 2022 im Auftrag der Stadt Salzburg, MA5/03- Amt für Stadtplanung und Verkehr, eine Datenerhebung die den Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg aufzeigen soll. Als Indikator dafür wurde der Stromverbrauch gemessen. War der Stromverbrauch niedriger als 200kWh pro Jahr, so wurde die Wohnung als „leer“ eingestuft. Geschätzter Gesamtleerstand = 3600 Wohnungen, etwa 3,5%. Dabei gibt es im geförderten Mietwohnbau kaum längerfristige Leerstände. Nach dieser Statistik gäbe es dennoch 2500 zu mobilisierende Wohnungen in der Stadt.

Dankl weist den vermeintlichen Rückgang des Leestands aufgrund der Strommessung zurück, denn viele leerstehende Wohnungen wurden gar nicht erfasst. Er ergänzt, dass z.B. Alarmanlagen oder Elektrogeräte so viel Strom verbrauchten, dass auch unbewohnte Wohnungen über dem Messwert beim Jahresstromverbrauch lagen. Der tatsächliche Leerstand liegt demnach viel höher.

Erkenntnis Studie 2: Der Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie der Uni Salzburg im Auftrag der Stadt Salzburg, MA5- Raumplanung und Baubehörde erstellt eine Studie zu mindergenutztem Wohnraum in der Stadt Salzburg. Welche Rolle haben Leerstand und

Nebenwohnsitzwohnungen im Neubau? Insbesondere Wohnbauprojekte von städtebaulich relevanter Größe wurden untersucht. Welche Faktoren begünstigen diese Phänomene? Adressbezogene Verknüpfungsdaten von Wohnungs- und Meldedaten konnten Aussagen zur Melderealität von 7295 Wohneinheiten (60% der in diesem Zeitraum errichteten Wohnungen) geben. Der Untersuchungszeitpunkt war April 2022. Die Studie stützt sich auf standardisierte Haushaltsbefragungen in Gebieten mit hohem Anteil mindergenutzten Wohnraums. Studienautor Andreas Van-Hametner: „Es fehlte bislang an detaillierten Kenntnissen zu den Ausmaßen und den dahinterliegenden Strukturen von mindergenutztem Wohnraum. Mit der vorliegenden Untersuchung konnten wir erstmals aufzeigen, dass Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen auch im Neubau eine größere Rolle spielen. Für eine Analyse der gesamten Stadt müssen erst die Datensätze auf sogenannte „Klärungsfälle“ geprüft werden.“

Die zweite Studie zur Mindernutzung im Wohnraum zeigt, dass sogar im Neubau in den letzten zwei Jahrzehnten viele Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden. Rund 12% der Wohnungen bei gewerblichen Bauträgern hatten keinen Hauptwohnsitz (leer oder Zweitwohnsitz). Das alles liegt nicht im Sinne der Salzburger Bevölkerung. In Anbetracht des knappen leistbaren Angebots ist es umso wichtiger, dass vorhandener Wohnraum gut genutzt wird.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass mindergenutzter Wohnraum auch im Wohnungsneubau eine wesentliche Rolle spielt. Rund 8,7% der 7295 untersuchten Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder keine Wohnsitzmeldung oder nur Nebenwohnsitzmeldungen auf. Vergleichsweise höhere Leerstände weisen bei den diskutierten Studien nach Projekten mit überwiegend Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau auf. Nur 1,9% der gemeinnützigen Mietwohnungen sind leerstehend. Gewerbliche Projekte dagegen kommen auf bis zu 7,4% Leerstand ohne Nebenwohnsitze auf. Kay-Michael Dankl verweist auf den Eigentumsbereich als das „wohnungspolitische Sorgenkind in der Stadt“. Denn von **1000 Eigentumswohnungen** von privaten Investoren stehen etwa **100 leer**, oder werden nur als Nebenwohnsitz genutzt. Politisch wird aktiv gearbeitet, weitere Studien wurden beauftragt und Mitarbeiter:innen der Baubehörde sollen auf Verdachtsfälle prüfen. Leerstandsabgaben werden eingehoben, um den Leerstand zu mobilisieren. Auch das Implementieren einer Vermieter\*innenberatung soll dafür neue Anreize schaffen. (vgl. Neugebauer 2024)

**Tourismus:** 2 Millionen Nächtigungen hat die Stadt Salzburg pro Jahr aufzuweisen. Und das bei gerade mal 158 000 Einwohner\*innen. Die touristisch stark beliebte Stadt hat nicht nur aufgrund der Festspielzeit viele dafür vorgesehene Hotels und AirBnB Plätze, welche die Wohnungsknappheit befördern. **Forderung Bettenstopp!**

Die touristische Nutzung birgt einen Konflikt zwischen touristischer Nutzung und Wohnraum für die lokale Bevölkerung.

### **Wenig sozialer Wohnbau**

Auch der soziale Wohnbau ist in Salzburg teurer als in anderen Bundesländern. Dennoch ist Salzburg das Bundesland mit den höchsten Quadratmetermieter\*innen. In Österreich liegt der Durchschnitt an geförderten Mietwohnungen bei 56%, Salzburg liegt dabei mit 10 Prozentpunkten darunter (46%). Aufgrund der hohen privaten Vermietungen ist in Salzburg jeder zweite Mietvertrag befristet. *„Die hohen Wohnkosten belasten den Konsum der privaten Haushalte in Salzburg. Die hohen Wohnkosten in Salzburg werden nicht durch höhere Einkommen kompensiert, und die Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnungsmiete sind in Salzburg niedriger als im österreichischen Durchschnitt. Auch die Leistbarkeit von Eigentum ist in Salzburg seit Anfang der 2000er Jahre zurückgegangen“*. (Klien/Arnold 2022: 1) Und wie reagieren Salzburger Haushalte darauf? Sie reduzieren die Wohnfläche und es kommt zur Überbelagerung. Die Baukosten sind in Salzburg 10-15% höher. (vgl. Klien/Arnold 2022: 2)

### **Woran sind die Vorschläge zur gerechteren Wohnpolitik bislang gescheitert?**

**Politische Fokussierung:** Politik setzte auf Eigentum,

Der bis Anfang 2024 amtierende ÖVP-Wohnbausprecher Wolfgang Mayer sieht keinen Handlungsbedarf bei Leerstand. Er setzte vor allem auf Wohnbauförderung.

In Innsbruck wurde der Wohnungsnotstand ausgerufen, was bedeutet, dass die Stadt ein Vorkaufsrecht hat für Grundstücke hat

**Bevölkerungszuwachs:** Die Stadt hat enormen Bevölkerungszuwachs bekommen, was dem Mangel an Wohnungen voranschreiten, lies und die Mietpreise in die Höhe trieb. Wir haben es in Salzburg mit einem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu tun.

## **Folgende politische Maßnahmen können ergriffen werden, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen und soziale Ungerechtigkeiten zu bekämpfen**

1. Mietpreisdeckel auch für Privatwohnungen
2. Ausruf des Wohnungsnotstands: Gemeinden könnten mit Boden nicht mehr spekulieren und die Stadt hätte ein Vorkaufsrecht für Grundstücke
3. Sinnvolle Leerstandsabgabe: Spekulationsobjekte verringern
4. Grund- und Baukosten senken
5. Mehr Neubau und geförderte Mietwohnungen
6. Touristische Reglementierungen für Air- bnb und Zweitwohnsitze sind notwendig. Bettenstopp um mehr Wohnungen für die Bevölkerung zur Verfügung haben.
7. Plattform für Wohnungstausch
8. Übersiedelungshilfe
9. Mehrgenerationenwohnen
10. Nutzung von mindergenutzten Einfamilienhäusern
11. Leistbare Student\*innenwohnheime

**Regierungsprogramm:** Im aktuellen Programm mit der 2024 neu besetzten Stadtregierung wurde eine eigene Servicestelle (MA3) für Wohnen eingerichtet. Außerdem will sie den Wohnungstausch erleichtern und eine Übersiedelungshilfe anbieten. Eine Mietzinsobergrenze und 80% geförderten Mietbau bei Neubauten soll der Unleistbarkeit und der Preissteigerung im privaten Sektor entgegenwirken. Weiters findet sich der Punkt „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ im Programm der Stadtregierung.

Eine Studie von Klien und Arnold zeigt auf, die höchsten Grundkosten und Baukosten in Österreich sind in Salzburg. Baukosten und Grundkosten müssten gedämpft werden. Gleichzeitig braucht es mehr Neubau, um der Krise entgegenzuwirken. (vgl. Klien, Arnold: 2-3)

### **Wohnen in Salzburg attraktiver machen**

Eine Diskrepanz zwischen Privatwohnungen und geförderte Mietwohnungen ist vorhanden. Mietzinsobergrenzen sollten für alle Wohnungen, auch/ besonders für private möglich sein. Ist das politisch umsetzbar? Eine Idee wäre nur zwischen 10%- 30% des Einkommens für

Miete aufzuwenden, um ein Leben wirklich leistbar zu gestalten. (Im roten Wien nach dem 1. Weltkrieg wurde hier als Regulator für den Kostenaufwand für die Miete maximal 4% des Einkommens herangezogen.)

### **(M)Ein Fokus auf Mehrgenerationenwohnen**

Vorteil von Mehrgenerationenwohnen:

Hier wird nicht nur die Wohnproblematik gelöst, sondern auch, die von Kinderbetreuung, psychischer Gesundheit und Einsamkeitsprävention. Außerdem hat es einen Nachhaltigkeitsaspekt denn statt einer, teilen sich 3-5 Familien ein Grundstück. Sie suchen sich die Nachbar\*innen selbst aus und beugen Konfliktpotenzial vor. Außerdem gibt es neben Skillsharing auch das Teilen von Werkzeug, Rasenmäher, Autos und anderem. Die Care Arbeit wird geteilt: Wird die Kinderbetreuung aufgeteilt und abgewechselt wer die Kinder zum Kindergarten bringt und abholt, werden hauptsächlich Frauen entlastet.

### **Plattform für Wohnungstausch**

Beispiel ehemalige Heereswohnungen: Viele alleinstehende ältere Damen oder Herren wohnen allein in einer 4-5-Zimmerwohnung mit 90qm oder mehr, da sie diesen Platz als Familie damals benötigten. Der oder die Partner\*in ist verstorben, die Kinder ausgezogen. Ihr Mietvertrag ist unbefristet. Für diese Wohnung zahlen sie zum Teil nicht mal 500€ monatlich. Würden Sie in eine 1-2 Zimmerwohnung umziehen, müssten Sie mehr zahlen. Gleichzeitig gibt es für viele (wachsende) Familien, die in zu kleinen Wohnungen leben. Die Alleinstehenden wären gerne bereit in einer kleineren Wohnung zu leben und den Platz einer Familie zu überlassen, wenn das finanziell keine Nachteile bedeuten würde und ihnen Hilfe für den Umzug gestellt werden würde. Die Lösung: Eine von der Stadt organisierte Tauschplattform die Interessierten einen **Wohnungstausch** ermöglicht und finanziell unterstützt! Hier sollte auch der Leerstand berücksichtigt werden. Eine Übersiedelungshilfe dient besonders älteren und schwächeren Menschen und anderen welche ohne Hilfe nicht übersiedeln könnten.

### **Projekt Mehrgenerationenwohnen**

Zum Verkauf stehende Grundstücke mit Altbestand werden nicht an einen Bauträger vermittelt, welcher Wohnungen plant, ohne die Bedürfnisse der dort zukünftig Wohnenden zu berücksichtigen. Stattdessen kauft die Stadt das Haus mit Grundstück mit der Auflage

maximal 25% der vorhandenen Grünfläche (keine Bodenversiegelung) zusätzlich zu verbauen und schafft Wohnraum für Familien. 3-5 Familien/ Paare/ Alleinstehende teilen sich ein Grundstück von 1000-2500qm. Familien, die zusammenwohnen möchten, kennen sich bereits oder werden über das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ gematcht. Diese Familien können bei der Gestaltung mitsprechen und das Objekt (unter leistbaren Konditionen) zur Gänze erwerben oder ähnlich einem Mietkaufmodell nur mieten/leasen oder später kaufen, sodass die Miete beim Kaufpreis berücksichtigt wird, oder aber anfangs ein Betrag bezahlt wird, welcher die Miete reduziert (ähnlich dem Modell wie es manche Genossenschaften anwenden). Der Partizipationscharakter von Anfang an (Planung und Umsetzung) soll sicherstellen, dass individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden und langfristige Zufriedenheit sichern. (zusätzlicher Vorteil: Aufteilung der Care Arbeit)

### **Nutzung von mindergenutzten Einfamilienhäuser- Wohnungstausch oder Mehrgenerationenwohnen**

Alleinstehende in Einfamilienhäusern sind oft überfordert mit Haus und Garten und benötigen den Platz nicht (mehr). Die Stadt kauft das Haus für ein Mehrgenerationenwohnprojekt und die ehemaligen Besitzer\*innen werden entweder direkt in dieses Wohnprojekt integriert oder bekommen eine adäquate Wohnung zur Verfügung gestellt und oder eine finanzielle Entschädigung.

### **Die soziale Innovation im Zuge der Masterarbeit:**

#### **Vorbereitung: Ermittlung von Daten:**

**Umsetzungsplan für Mehrgenerationenwohnen.** Mögliche Objekte für Mehrgenerationenwohnen: Wie viele Ein- oder Zweifamilienhäusern werden von nur einer Person belebt und beinhalten viel ungenutzten Wohnraum? Keine Daten erhältlich

Wie viele Menschen wohnen allein in Wohnungen über 90 qm? 31.10.2022 leben 5553 Personen allein in einem Haushalt über 90m<sup>2</sup>. [quelle](#)

Und wie viele sind bereit zu tauschen? 2023 Haushalte, das sind 4457 Personen. (Angabe Wohnungsservice Amtsleiterin Dagmar Steiner)

Evtl. Wie viele Paare und Familien sind auf der Suche nach größerem Wohnraum? Keine Auskunft dazu.

## Literaturverzeichnis:

Gabriel, Oscar W. (2004) Politische Partizipation. In Deutschland in Europa. Ergebnisse des European Social Survey 2002–2003, Hrsg. Jan W. van Deth. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

## Internetquellen

Internetquelle 1: Immowelt,

[https://content.cdn.immowelt.com/iw\\_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023\\_02\\_22\\_Tabellen\\_MietenAT.pdf?v=1676982473](https://content.cdn.immowelt.com/iw_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023_02_22_Tabellen_MietenAT.pdf?v=1676982473) (Zugriff am 11.3.2024)

Internetquelle 2: Statistik Austria. (Stand 2022. Statistik Austria) Jährliche

Personeneinkommen - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager:

[www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/jaehrliche-personeneinkommen](http://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/jaehrliche-personeneinkommen) (Zugriff am 17.3.2024)

Internetquelle 3: [Einkommen der Salzburger Arbeiter und Angestellten \(arbeiterkammer.at\)](http://einkommen.der.salzburger.arbeiter.und.angestellten.arbeiterkammer.at)

[sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wirtschaftsdaten/einkommen\\_analyse-statistik\\_sv\\_2020\\_aksbg.pdf](http://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wirtschaftsdaten/einkommen_analyse-statistik_sv_2020_aksbg.pdf) (Zugriff am 17.3.2024)

Internetquelle 4: Land Salzburg:

<https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Seiten/wohnbeihilfe.aspx> (Zugriff am 19.9.2024)

Internetquelle 5: Stadt Salzburg: [www.stadt-salzburg.at/geofoerdertemietwohnung/](http://www.stadt-salzburg.at/geofoerdertemietwohnung/) (Zugriff am 21.9.2024)

Internetquelle 6: Statistik Austria: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation> (Zugriff am 20.09.2024)

Neugebauer, Tobias 2024: Presseaussendung: Stadt veröffentlicht Studien und arbeitet mit Expert:innen an Strategie zur Leerstandsmobilisierung: <https://www.stadt-salzburg.at/presseaussendungen/presseaussendungen-2024/stadt-veroeffentlicht-studien->

[und-arbeitet-mit-expertinnen-an-strategie-zur-leerstandsmobilisierung](#) (Zugriff am 19.09.2024)

Klien, Michael/ Arnold, Elisabeth 2022. Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien. Online unter: <https://www.wifo.ac.at/publication/69098/> (Zugriff am 10.08.2024)