

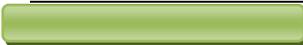


LEISTBARES WOHNEN – IN SALZBURG? – TRÄUM WEITER!

Heinz Schoibl
Salzburg, 30.5.2021

INHALTSVERZEICHNIS

Leistbares Wohnen – in Salzburg? – Träum weiter!.....	1
Vorbemerkung.....	2
Leistbares / günstiges Wohnen – eine Begriffsklärung	2
Wohnungsnot – eine Problembestimmung.....	3
Soziale Ungleichheit, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit.....	5
Wohnbestand in der Stadt Salzburg.....	6
Bestand an günstigen Hauptmietwohnungen im Bundesland Salzburg	7
Salzburg ist eine geteilte Stadt.....	8
Perspektiven für die Bewältigung von Wohnungsnot.....	10
Wirtschaftspolitische Maßnahmen.....	10
Forcierung des sozialen Mietwohnbaus	10
Kommunales Wohnleitbild und Raumordnungskonzept überarbeiten	10
Ausblendung von Rand- und Grenzbereichen.....	11
Verwendete und weiter führende Literatur	12



Das Thema der Leistbarkeit beschäftigt die Wohnpolitik (nicht nur) in Salzburg seit vielen Jahrzehnten. Nur kurz hat es in der unmittelbaren Nachkriegszeit (in den 50 – 70er Jahren) so ausgesehen, als könnte forciertes sozialer Wohnungsneubau dem Problem mangelnder Verfügbarkeit von günstigen Wohnungen Abhilfe schaffen. Bereits in dieser Blütezeit der Umsetzung des österreichischen Modells sozialer Wohnpolitik haben sich jedoch zentrale Denkfehler eingeschlichen. So wurden zum einen die bereit gestellten Wohnbauförderungsmittel zu hohen Anteilen in die Förderung von Wohneigentum gesteckt, ohne zum anderen dafür zu sorgen, dass die Sozialbindung von gefördertem Eigentum erhalten bleibt und geförderter Wohnraum nicht in private Verfügung entschwindet (nach dem Grundsatz: einmal sozial gefördert → immer an Sozialkriterien für Vergabe und Wohnpreis gebunden).

Diese Konstruktionsfehler des Modells des sozialen Wohnbaus haben – allem voran in Bundesländern wie Salzburg, Tirol und Vorarlberg – dazu geführt, dass der Gesamtbestand günstiger Mietwohnungen bescheiden geblieben ist. Als problematisch hat sich zudem erwiesen, dass bei einem großen Teil der seinerzeit geförderten Eigentumswohnungen die Sozialbindung inzwischen ausgelaufen ist. Nicht mehr selbst genütztes vormals gefördertes Wohneigentum kann dank liberaler wohn- und mietrechtlicher Rahmenbedingungen nach Gutdünken verkauft oder irregulär genutzt werden. Zumal das Mietrecht Wohnungen, welche nach 1945 errichtet wurden, nur in Teilanwendung regelt, ist für diese Wohnungen auch keine adäquate Preisregelung in Kraft. Unzureichende Regelungen zum Schutz von Wohnungen sowie von Grund und Boden haben finanzkräftigen Körperschaften die Zugangstüren geöffnet und ihnen ermöglicht, sich in zunehmendem Ausmaß in den Wohnungsbestand einzukaufen.

In der nachstehenden Sammlung und Diskussion von aktuellen Besonderheiten der Wohnversorgung von Salzburger*innen nehme ich Bezug auf drei in den letzten Jahren vorgelegte Studien, die sich speziell mit Wohnkosten und der Frage der Leistbarkeit beschäftigen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Bacher/Tamesberger/ Stöger (2019), Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich – ein Bundesländervergleich
- Atzinger/List (2020), Wohnkosten in Österreich
- Lüftenegger/Straßl/Gugg (2021), Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg

LEISTBARES / GÜNSTIGES WOHNEN – EINE BEGRIFFSKLÄRUNG

Leistbar oder günstig? Die Fachliteratur zeigt, dass diese Begriffe keineswegs synonym sind, sondern eine präzise Begriffsbestimmung erforderlich ist, um sicherstellen zu können, dass wir vom selben reden. Am Beispiel der oben zitierten wissenschaftlichen Arbeiten, die diesem Text zugrunde liegen, wird deutlich, dass der begriffliche Rahmen Einfluss auf die inhaltliche Ausrichtung der Argumentation nimmt.

- a) Bacher, Tamesberger und Stöger wählen für ihre Untersuchung eine einfache Rechnung: Wenn Haushalten mit einem Medianeinkommen nach Abzug der Wohnkosten zumindest 70% des Einkommens zur Abdeckung ihres Lebensunterhalts übrigbleibt, dann handelt es sich um eine günstige Miete. In ihrer Hochrechnung kommen die Autor*innen in Hinblick auf die Größe des Haushalts zu folgender Schlussfolgerung: „von einer **günstigen Miete** kann dann gesprochen werden, wenn

- eine 1-Zimmer-Wohnung nicht mehr als € 6,06 pro m²
 - eine 2-Zimmer-Wohnung nicht mehr als € 5,65 pro m²
 - eine 3-Zimmer-Wohnung nicht mehr als € 4,94 pro m²
 - etc. kostet. (S. 36)
- b) Auch Atzinger und List gehen von einem Indikator von 30% der Wohnkosten aus, um einen angemessenen Lebensstandard gewährleistet zu sehen. Gemäß unterschiedlicher Höhe der Haushaltseinkommen bleiben hier allerdings auch die Wohnkosten variabel. Haushalte mit höherem Einkommen können sich eben auch eine teurere Wohnung leisten, ohne dass diese mehr als 30% des Einkommens verschlingt. Davon ausgehend fragen sie nach der Bedeutung von Wohnkosten zu sozialer Ungleichheit und stellen fest:
- Die Verfasstheit des österreichischen Wohnungsmarktes und die enorm unterschiedliche Kostenbelastung zwischen den Wohntypen (die Autoren unterscheiden vier Wohntypen: geförderte oder private Miete, Wohneigentum mit oder ohne laufende Hypothekenbelastung sowie kostenfreie Nutzung) führen zu einer erheblichen Verschärfung sozialer Ungleichheit.
 - Der Gini-Koeffizient (ohne Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnkosten) liegt in Österreich bei 0,35. Nach Abzug der Wohnkosten, wie sie im Durchschnitt auf die einzelnen Wohntypen entfallen, von den Haushaltseinkommen steigt der Ungleichheitskoeffizient auf beachtliche 0,40.
 - Leider lassen die Autoren bei ihrer Berechnung die Tatsache außer Acht, dass die Durchschnitts-Wohnkosten das erhebliche Gefälle zwischen Alt- und Neumieten nicht abbilden. Eine entsprechende Berücksichtigung der Kostenunterschiede innerhalb der hier vorgestellten Wohntypen würde dazu führen, dass der Ungleichheitseffekt entsprechend höher anzusetzen wäre.
- c) Auch die SIR-Studie von Lüftenegger, Straßl und Gugg legt Leistbarkeit von Wohnen als relative Größe fest und geht bei der Bewertung nicht von den realen Quadratmeterpreisen und / oder einer Zielnorm faktischer Wohnkosten aus, sondern stellt die Wohnkosten in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Sie definieren Leistbarkeit so:
- „Eine überproportionale Wohnkostenbelastung liegt vor, wenn mehr als 40% des Haushalteinkommens für Wohnen ausgegeben werden.“
 - Die Schwelle wird mit 40% des Haushaltseinkommens eher hoch angelegt. Betroffenen Haushalten droht jedenfalls nach der Deckung der Wohnkosten ein mehr / minder weitreichender Verzicht auf die Erfüllung von Konsumausgaben (von Ausgaben für Bildung, Gesundheit etc. ganz zu schweigen).

WOHNUNGSNOT – EINE PROBLEMBESTIMMUNG

Die vorliegenden Untersuchungen betrachten Wohnpolitik und Wohnkosten vom pragmatischen Gesichtspunkt einer gegebenen Wohnversorgung aus und stellen auf eine Relation der Wohnkosten zu Haushaltseinkommen ab. Sie nehmen jedoch keinen Bezug auf ausgrenzende Folgen einer Wohnpolitik, die ungleiche Zugänge zu Wohnraum, Unterschiede in Wohnqualität und Wohnsicherheit sowie unterschiedliche Kostenbelastungen verursacht bzw. in Kauf nimmt.

Zu beachten ist jedenfalls, dass Einschränkungen des Zugangs zu leistbaren Wohnungen einerseits eine Ursache für soziale Ungleichheit darstellen, dass jedoch andererseits davon jene Teile der Bevölkerung in besonderem Maße betroffen sind, die bereits erhöhte Risiken von Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit zu bewältigen haben.

Eine unsoziale Wohnpolitik trägt zur Verschärfung sozialer Risiken bei und verfestigt Ausgrenzung und Wohnungsnot.

Aus dem Blickwinkel der Wohnungslosenhilfe erscheint es deshalb elementar, die unterschiedlichen Formen von Wohnungsnot zu beachten und wohnpolitische Maßnahmen dahingehend zu diskutieren, inwieweit damit ein Abbau oder eine Bewältigung von Wohnungsnot zu erwarten ist. Im Einzelnen unterscheiden wir:

- **Obdachlosigkeit:** die Betroffenen verfügen über keine reguläre Unterkunft, sind auf nächtweise Schlafplätze in Herbergen oder Notschlafstellen sowie irreguläre Unterschlüpfen in Abbruchhäusern etc. angewiesen. Der Zugang zu regulären Wohnverhältnissen ist obdachlosen Menschen versperrt und verriegelt. Hürden und Barrieren, die den Zugang zu leistbaren Wohnungen verstellen, tragen zu Verfestigung und Chronifizierung von Obdachlosigkeit bei.
- **Wohnungslosigkeit:** Wohnungslose Menschen sind jeweils nur temporär auf dem zweiten Wohnungsmarkt, z.B. in Einrichtungen von Sozialeinrichtungen, in betreuten Wohnhäusern der WLH, in Frauenhäusern sowie in Einrichtungen der Behindertenhilfe etc., wohnversorgt. Diese Wohnplätze stellen jedoch keine eigenständigen regulären Wohnverhältnisse dar, sondern sind an zum Teil einschneidende Regulative in Hinblick auf Compliance, Pflicht zur Mitwirkung an Betreuung und Resozialisierung etc. gebunden. Eine Ablöse aus dem zweiten Wohnungsmarkt ist aufgrund unzureichender Zugänge zu leistbaren Wohnungen und fehlender Vermittlungsressourcen der Sozialeinrichtungen nur mit großen Wartezeiten möglich.
- **Unsichere Wohnversorgung:** Betroffene sind (z.B. aufgrund von Mietschulden bzw. Konflikten mit den Vermieter*innen) mit einem anstehenden Ende des aktuellen Wohnverhältnisses (z.B. im Rahmen einer Räumungsexekution, vulgo: Delogierung, oder einer Entlassung aus stationärer Versorgung) konfrontiert, ohne dass für die Zeit danach ein geeigneter Ersatz zur Verfügung steht. Eine systematische Bewältigung ist im Rahmen der regulären Wohnpolitik und -administration derzeit (noch) nicht gewährleistet (z.B. Schutz vor Wohnungslosigkeit durch systematisches Entlassungsmanagement, durch ein Verbot von Delogierungen in die Wohnungslosigkeit).
- **Ungenügende Wohnversorgung / Prekäres Wohnen:** Unter ungenügender Wohnversorgung werden prekäre bis gesundheitsgefährdende Einschränkungen der Wohnqualität, z.B. durch Substandard, Schimmel, Überbelag etc., zusammengefasst. Auswege aus ungenügender Wohnversorgung finden sich bestenfalls im Kontext des geförderten Wohnungsmarktes und werden in der Regel durch restriktive Zugangsregeln erschwert bzw. verzögert.

Dem in den vorliegenden Studien vorgestellten Begriff der Leistbarkeit sind aus Sicht der Wohnungslosenhilfe allem voran Probleme hinzuzufügen, die sich für wohnungssuchende respektive wohnungslose Haushalte ergeben, die mit Hürden und Hindernissen auf der Suche nach einer

adäquaten und leistbaren Wohnung konfrontiert sind. Mit dem ausschließlichen Blick auf materielle und ökonomische Voraussetzungen, wie er für die vorliegenden Studien charakteristisch ist, bleiben soziale Bedarfslagen von Menschen auf Wohnungssuche im Allgemeinen sowie in Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit im Besonderen ebenso ausgeblendet wie die Folgen restriktiver administrativer Vorgaben der Zugänge zu einer dauerhaften Wohnversorgung.

Leistbarkeit von Wohnen muss für das Handlungsfeld der WLH um Fragen der Zugänglichkeit von leistbaren Wohnungen sowie der Passfähigkeit monetärer sowie immaterieller Förderung zur Bewältigung von Zugangshürden für einen bedarfsadäquaten Umgang mit der Notlage Wohnungsnot erweitert werden.

SOZIALE UNGLEICHHEIT, AUSGRENZUNG UND WOHNUNGSLOSIGKEIT

Wenn Atzinger und List die Verfasstheit des Wohnungsmarktes als ursächlich für eine Verschärfung von sozialer Ungleichheit verantwortlich machen, so gehen sie bei diesem Befund von Durchschnittswerten aus und lassen die Problemlagen, die sich aus Wohnungssuche, Wohnungsnot sowie Wohnungslosigkeit ergeben, gänzlich außer Betracht. Bei einer entsprechenden Einbeziehung dieser Extreme sozialer Diskriminierung und Benachteiligung würde das Maß von Ungleichheit nach oben ausschlagen.

Die Autoren zitieren aus der EU-SILC-Erhebung 2017, wonach folgende Durchschnittskosten für Wohnen aufgeschlüsselt werden.

Durchschnitts-Wohnkosten nach Wohntypen (EU-SILC 2017)

• Eigenheimbesitzer*innen mit Kredit	532
• Eigenheimbesitzer*innen ohne Kredit	395
• freie Nutzer*innen	204
• Mieter*innen gefördert	600
• Mieter*innen ohne Förderung	659

Wesentliche Besonderheiten der österreichischen Wohnpolitik und der Folgen für Wohnungssuchende, Wohnungsnotfälle sowie Wohnungslose scheinen in diesen Durchschnittswerten nicht auf. Insbesondere wird davon abgesehen, dass Neuanmietungen zu großen Anteilen nur auf dem privaten Marktsegment möglich sind und die entsprechenden Kostenbelastungen weit über dem Durchschnittswert zu liegen kommen.

Aus der Sicht der WLH müsste somit für die Analyse sozialer Ungleichheit jedenfalls ein differenzierter Blick auf die Ränder der Verteilung vorgenommen werden. Dabei müsste berücksichtigt werden, dass Wohnungslosigkeit aus der Kumulation von Problemlagen (allem voran von strukturellen Dimensionen von Armut einerseits sowie von individuellen Dimensionen wie z.B. sozialer Ausgrenzung) entsteht und einen extremen Pol auf der Dimension sozialer Ungleichheit darstellt. Das Handlungsfeld der Wohnungslosenhilfe lässt sich mit einer zusammengesetzten Begrifflichkeit umreißen, wonach es um die Bekämpfung, Bewältigung und Beendigung von Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit geht. In Frage stehen dabei allem voran die Zugänge zu einer adäquaten Wohnversorgung sowie die Bereitstellung der dafür erforderlichen Voraussetzungen von ökonomischer Leistbarkeit, z.B. einer materiellen Förderungen aus der Sozialhilfe bzw. der subjektiven Wohnbauförderung (vulgo: Wohnbeihilfe), sowie der individuellen Beglei-

tung und Unterstützung in Hinblick auf die persönlichen Bedarfe (allem voran: Anerkennung, Respekt, Abbau von Diskriminierung und Ausgrenzung etc.).

Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit stellen die untersten Pole auf der Dimension der sozialen Teilhabe dar und stehen für eine extreme Position im Kontext sozialer Ungleichheit. Das Thema der Leistbarkeit von Wohnraum stellt sich für das Handlungsfeld der WLH deshalb auch eher unter dem Gesichtspunkt der Passfähigkeit von monetären sowie immateriellen Rahmenbedingungen der Zugänge zu dauerhafter Wohnversorgung.

WOHNBESTAND IN DER STADT SALZBURG

Die Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg von Lüftenegger, Straußl und Gugg bezieht sich unmittelbar auf den kommunalen Wohnungsmarkt und dessen Besonderheiten. Die entsprechenden Bezugsgrößen werden im Detail analysiert, weitergehende Bedarfslagen von Menschen in Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit bleiben jedoch konsequent ausgeblendet.

Mit Blick auf den Wohnungsbestand stellen die Autor*innen ein Überangebot an Wohnraum fest, mit dem es ohne Weiteres möglich sein sollte, alle Salzburger*innen mit Wohnraum zu versorgen. Die detaillierte Auflistung macht jedoch deutlich, dass diesem wohnpolitischen Zielrahmen enge Grenzen gezogen sind.

Insgesamt sind in Salzburg-Stadt 88.500 Wohnsitze vermerkt. Diese unterteilen sich in einen großen Pool von 75.000 Hauptwohnsitzen. Dazu kommen noch insgesamt 13.500 Nebenwohnsitz-Wohnungen, die nur irregulär, z.B. als Festspielwohnung, genutzt werden. Ergänzend dazu ist noch ein Leerstand in der Höhe von etwa 3.000 Wohnungen zu vermerken, für die gar keine Wohnsitzmeldungen vorgenommen sind.

Der Blick auf Haushalte mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg gliedert sich in folgende Wohnsitzenformen / -verhältnisse:

- selbstgenütztes Wohneigentum 43%
- freifinanzierte Mietwohnungen 26%
(zu großen Anteilen im Teilanwendungsbereich des MRG)
- geförderte Hauptmietwohnungen 23%
(in der Regie der Stadt bzw. gemeinnütziger Wohnbauträger)
- sonstige Wohnverhältnisse 8%
(darunter fallen z.B. Firmenquartiere, Wohnrechtsnutzung von Wohneigentum, Untermiete etc.)¹

Aus der Sicht der WLH ist hier zu ergänzen, dass in den vergangenen Jahren jeweils im Zeitraum eines Monats an die 1.500 Personen dokumentiert werden konnten, die von einer leistbaren, dauerhaften und inklusiven Wohnversorgung ausgeschlossen waren. Das entspricht einem Anteil von ca. 1% der Bevölkerung der Stadt Salzburg.² Eine vollständige Erhebung von Wohnungs-

¹ Lüftenegger, Straußl, Gugg (2021)

² Pandemiebedingt war im Oktober 2020 ein Rückgang auf ca. 1.100 Personen zu verzeichnen. Dies ist auf Reisebeschränkungen, Abstandsgebot und Einschränkung von WLH-

losigkeit unter Einschluss verdeckter Wohnungslosigkeit und unter Berücksichtigung übergreifender Zeiträume ist leider aktuell (nicht nur in Salzburg) nicht gewährleistet. Der Anteil wohnungsloser Salzburger*innen müsste entsprechend höher eingeschätzt werden. Die Lebens- und Bedarfslage dieses Teils der Salzburger Bevölkerung werden in der gegenständlichen Analyse der Leistbarkeit von Wohnen in der Stadt Salzburg leider gänzlich verschwiegen.

Von Bedeutung erscheint, dass irregulär genutzte sowie leerstehende Wohnungen der Wohnversorgung von Salzburger*innen, die aktuell wohnungslos oder auf Wohnungssuche sind, entzogen sind. Damit wird der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht und die Preisentwicklung vorangetrieben. Leider gibt es nur unzureichende Daten darüber, wie es im Detail um irreguläre Nutzung von Wohnraum bestellt ist, welche Motive hinter der Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnsitz stecken und welche Gründe für Leerstand und analoge eingeschränkte Verfügbarkeit dieser Wohnungen ausschlaggebend sind.

Die 2019 von Tamesberger, Bacher und Stöger durchgeführte Studie vermittelt eine Ahnung davon, in welchem geringem Ausmaß günstige Bestandswohnungen weitergegeben werden.³

BESTAND AN GÜNSTIGEN HAUPTMIETWOHNUNGEN IM BUNDESLAND SALZBURG

Bacher, Tamesberger und Stöger haben 2019 die Wirkung des geförderten Wohnbaus auf die Entwicklung der Wohnkosten analysiert und beantworten die Frage nach der Verfügbarkeit von günstigen Mietwohnungen mit Zahlen und Daten über das Ausmaß, in dem günstige Mietwohnungen in den vergangenen drei Jahren neu vermietet werden konnten. Die Ergebnisse liegen jeweils in Bezug auf das gesamte Bundesland vor, sind m.E. jedoch mehr als anschaulich und dürften wohl auch über die Situation in der Stadt Salzburg Auskunft geben.

Bundesland	Gesamtbestand	günstige Hauptmietwohnungen		in den letzten drei Jahren vermietete günstige Hauptmietwohnungen	
	absolut in 1000	absolut in 1000	in % des Gesamtbestandes	absolut in 1000	in % des Gesamtbestandes
Salzburg	237.500	10.900	4,6%	2.100	0,9%
Vorarlberg	165.100	7.000	4,2%	2.500	1,5%
Wien	904.800	178.300	19,7%	15.900	1,8%
Österreich	3,890.000	397.800	10,2%	70.400	1,8%

Im Vergleich mit den Österreich-Daten wird deutlich, dass das Bundesland Salzburg nur über wenige günstige Hauptmietwohnungen verfügt. Während im Österreich-Durchschnitt der Anteil von günstigen Wohnungen am Bestand der hauptwohnsitzlich genutzten Wohnungen immerhin bei 10,7%, liegt, kommt nur das Bundesland Vorarlberg mit einem Anteil der günstigen Hauptmietwohnungen am Gesamtbestand von 4,2% knapp unter dem Salzburger Wert von 4,6% zu liegen.

Angeboten zurückzuführen und stellt keine Entlastung der katastrophalen Situation auf dem Salzburger Wohnungsmarkt dar. Forum Wohnungslosenhilfe Salzburg (2021)

³ Tamesberger, Bacher, Stöger (2019)

Leistbare Wohnungen sind in Salzburg Mangelware.

Die Zugänglichkeit zu respektive die Verfügbarkeit von günstigen Wohnungen wird am Kriterium des Anteils der in den vergangenen drei Jahren neu vermieteten günstigen Hauptmietwohnungen ersichtlich. Das Bundesland Salzburg liegt – wenig verwunderlich – diesbezüglich am untersten Rand des Bundesländervergleichs.

Der Anteil von im Verlauf der vergangenen drei Jahre neu vermieteten günstigen Hauptmietwohnungen lag im Bundesland Salzburg mit einem Wert von 0,9% deutlich unter dem Österreich-Durchschnitt von 1,8%. Die vorliegenden Daten machen mithin überdeutlich, was allgemein bekannt war bzw. als bekannt vorausgesetzt werden kann:

Salzburg hat ein Problem mit der Verfügbarkeit von leistbaren Wohnungen!

SALZBURG IST EINE GETEILTE STADT

Lüftenegger, Straßl und Gugg kommen in ihrer Analyse der aktuellen Situation auf dem Salzburger Wohnungsmarkt zur Kernfeststellung, dass „für (... ..) jene Stadt Salzburger*innen, die (dauerhaft) wohnversorgt sind, Wohnen leistbar ist“. Sie begründen diese Wertung mit Hinweis darauf, dass Altmietler*innen relativ gut gestellt und mit kulanten Wohnkosten (weniger als 40% des Haushaltseinkommens) konfrontiert sind.

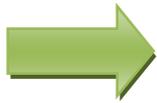
Die Kehrseite davon erscheint alarmierend. Danach sind Neumietler*innen; d.h. Personen, die erst vor wenigen Jahren eine Wohnung angemietet haben, erheblich schlechter gestellt. Die Trennlinie zwischen leistbar oder nicht leistbar, zwischen leistbar wohnversorgten Personen und Haushalten in belastenden Wohnverhältnissen respektive in Wohnungsnot also, verläuft dementsprechend zwischen stabiler und dauerhafter Wohnversorgung einerseits und aktuell, z.B. aufgrund befristeter Mietverträge, anstehender Wohnungssuche andererseits. Die Schlussfolgerungen daraus bleiben jedoch, unter Ausblendung von Personen in Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit wenig überraschend, sehr einseitig und fokussieren letztlich nur auf die ökonomische Dimension:



90% der Angebote verfügbaren Wohnraums ist in den teuersten Wohnkategorien (freie Miete und freies Eigentum) zu finden.

In Hinblick auf Wohnversorgung einerseits und Wohnungssuche bis Wohnungsnot andererseits geht durch Salzburg ein tiefer Riss, der unterteilt, wer (noch) gut und leistbar wohnversorgt ist, und wer sich Wohnen eben nicht bzw. nicht mehr leisten kann. Die vorliegende SIR-Studie macht sichtbar, dass das Salzburger Wohnproblem zu großer Ungleichheit führt und einzelne Gruppen besonders trifft. Die Autor*innen kommen zu deutlichen Befunden, wie es um die Wohnversor-

gung der unterschiedlichen Einkommenschichten bestellt ist, und legen offen, dass Wohnungsnot bereits in der Mittelschicht angekommen ist.



„Bei den Ein-Personen- und Ein-Elternhaushalten (...) gibt die Mittelschicht (zweites Einkommensquartil) bereits mehr als die Hälfte des Einkommens für Wohnen aus. Bei den größeren Haushalten treten Einschränkungen erst im unteren Viertel der Haushaltseinkommen auf.“

Noch alarmierender sieht es bei den unteren Einkommensgruppen aus:



„Für das untere Viertel der Haushaltseinkommen ist nur der geförderte Mietwohnbau leistbar, für die untersten 10% auch nur dann, wenn zusätzlich die „Wohnbeihilfe bezogen wird.“

Die Ausgangssituation für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Salzburg ist mithin alles andere als rosig. Aktuelle Trends (forcierter Neubau im Luxussegment der Anlegerwohnungen) und Tendenzen (Aufkauf und Luxussanierung von älteren Mehrgeschoßgebäuden im Stadtzentrum) verweisen allerdings darauf, dass die vorherrschende Mangelsituation weiter eskalieren wird.

So kommt es in der Stadt Salzburg im Jahreschnitt nur zu wenigen Wohnsitzwechseln durch Zuzug sowie interner Übersiedlung. Mit einer Rate von ca. 8% des Bestands liegt die Stadt Salzburg deutlich hinter vergleichbaren Landeshauptstädten. Von Bedeutung erscheint dabei, dass der Löwenanteil neu bezogener Wohnungen auf den privaten Wohnungsbestand entfällt:

- 75% nicht geförderte Miete (sprich: hohe Kosten)
- 14% nicht gefördertes Eigentum (für viele Salzburger*innen nicht leistbar)
- 10% geförderte Miete
- 1% gefördertes Eigentum.

Große Teile des Wohnungsbestandes werden in der Stadt Salzburg als dauerhafter Hauptwohnsitz genützt. Diese Segmente des Wohnungsmarktes sind dann auch dauerhaft belegt. Es kommt zu wenig Fluktuation. Das zeigt sich z.B. im hauptwohnsitzlich genützten Wohneigentum. Auch im Kontext der geförderten Hauptmietwohnungen ist eine niedrige Fluktuationsrate zu beobachten. Tatsächlich kommt es lediglich im privat finanzierten Segment des Wohnungsmarktes zu einer nennenswerten Fluktuation, die allerdings nur wenige Salzburger*innen nutzen können, ohne damit in eine ökonomisch belastete bis überschuldete Situation zu geraten.

Wer also in Salzburg-Stadt eine Wohnung sucht, ist auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen und zahlt doppelt drauf. Neuanmietungen auf dem privaten Wohnungsmarkt obliegen überwiegend kommerziellen Verwaltungsagenturen und sind mit hohen Nebenkosten verbunden; die Mietkosten liegen im obersten Preissegment und die Mietverhältnisse sind in der Regel auf drei Jahre befristet. Nach Ablauf der Mietperiode von ca. drei Jahren steht die nächste Verteuerung an. In Frage steht mithin:

Wie lange wird sich die Stadt Salzburg die skandalöse Wohnungsnot noch leisten?

PERSPEKTIVEN FÜR DIE BEWÄLTIGUNG VON WOHNUNGSNOT

Die vorliegenden Studien widmen sich zwar dezidiert den Problemlagen, die den Wohnungsmarkt (nicht nur) in Salzburg kennzeichnen, blenden dabei jedoch den drängendsten Bedarf der Beendigung von Wohnungslosigkeit konsequent aus. Dementsprechend bleiben auch die Schlussfolgerungen und Empfehlungen an die Politik höchst einseitig oder – mit Blick auf die Bedarfslagen von Wohnungsnotfällen und wohnungslosen Haushalten – irreführend.

WIRTSCHAFTSPOLITISCHE MAßNAHMEN

So formulieren etwa Atzinger und List als Conclusio: „Wirtschaftspolitische Maßnahmen, die es zum Ziel haben, die Wohnkostenbelastung für jene Haushalte zu senken, die davon am stärksten betroffen sind, sollten vor allem MieterInnen entlasten. Mögliche Maßnahmen wären die Ausweitung des sozialen Wohnbaus und der Gemeindebauwohnungen oder die Streichung der Mehrwertsteuer auf private Mieten (... ..)“ (S. 26)

FORCIERUNG DES SOZIALEN MIETWOHNBAUS

Zum Abschluss ihrer Analyse formulieren Bacher, Tamesberger und Stöger konkrete Empfehlungen an die Kommunen und die Wohnpolitik der Länder. Vordringlich und alternativlos erscheint ihnen eine Forcierung des sozialen Wohnbaus. Daneben sollte der Fokus auf die Errichtung von Mietwohnungen gelegt werden. Ergänzend dazu müssten konkrete weitere Schritte folgen, um den Bestand an günstigen Mietwohnungen auszubauen:

- Da ältere Wohnungen günstiger sind als neugebaute, wären Kommunen und Länder gut beraten, einen Fonds aufzulegen und günstigen Altbestand anzukaufen (Bacher et al. verweisen diesbezüglich auf das Beispiel Berlin).
- Überlegenswert wäre es, die Förderung von Sanierungen mit einer Quotenregelung zu versehen, wonach ein bestimmter Anteil der sanierten Wohnungen günstig in Hauptmiete angeboten werden müsste.
- Weiters verweisen die Autoren auf die Tiroler Initiative, günstige kleinere Wohnungen zu errichten und diese mit einer strikten Preisregelung (€ 5 pro m²) zu versehen.
- Als zukunftsweisende wohnpolitische Maßnahme wird zudem angeführt, verstärkt alternative Wohnkonzepte zu fördern. Die Autoren verweisen diesbezüglich auf das Modell „abitare“ in Florenz, wonach das Zusammenleben unterschiedlicher Zielgruppen, z.B. von älteren Menschen und Studierenden, neben der Wohnungsnot auch weitere Bedarfslagen abdecken könnte. (S. 52f.)

KOMMUNALES WOHNLEITBILD UND RAUMORDNUNGSKONZEPT ÜBERARBEITEN

Auch Lüftenegger, Straßl und Gugg schließen ihre Analyse der Leistbarkeit von Wohnen in der Stadt Salzburg mit differenzierten Überlegungen, die sie als Anknüpfungspunkte für weitere wohnbaupolitische Überlegungen verstehen.

- Neuaufgabe des Wohnleitbilds um interne Regelungen „zur Wohnungsvergabe und zum Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente“ weiterentwickeln zu können.

- Definition von Zuständigkeiten und personellen Ressourcen für Wohnbau – beispielhaft verweisen die Autor*innen auf die „Wohnraumbeauftragten der Stadt Tübingen“ (S. 111f.)
- Bezüglich der Frage Miete oder Eigentum halten sich die Autor*innen grundsätzlich bedeckt. Immerhin stellen sie fest, dass „der geförderte Mietwohnbau für untere bis mittlere Einkommenschichten von essentieller Bedeutung“ ist. Daneben sollen jedoch „Optionen geschaffen werden, (damit Eigentumsbildung) auch ohne Erbe leistbar“ bleibt. (S. 112)
- Vorgesprochen werden „aktive Bodenpolitik und quartiersbezogene Planungsansätze“.
- Kritisch wird moniert, dass es „weit weniger geförderte Mietwohnungen (gibt) als notwendig“ (S. 113)
- Beibehaltung und Ausbau der Wohnbeihilfe
- Priorisierung geförderten Wohnraums für die Begründung von dauerhafter Miete
- „Für Kommunen besteht am freien Miet- und Eigentumsmarkt auch die Möglichkeit, als Zwischenhändlerin aufzutreten und Wohnungen selbst zu mieten bzw. zu kaufen, um dadurch preisregulierend zu wirken.“ (Verweis auf das Beispiel Innsbruck)
- Kritisch weisen die Autor*innen darauf hin, dass irreguläre Nutzung von Wohnraum durch Eigentümer*innen (Anlage, gewinnbringende Weitervermietung etc.) „enormen Druck am Wohnungsmarkt, sowohl was Kaufpreise als auch die Miethöhen angeht“, verursacht (S. 114)
- Schaffung von „gemeinschaftlichen Eigentum in Form von Baugemeinschaften oder Baugruppen“

AUSBLENDUNG VON RAND- UND GRENZBEREICHEN

Die vorgestellten Arbeiten zur zentralen wohnpolitischen Frage der Leistbarkeit von Wohnen zeichnen sich dadurch aus, dass Grenzbereiche der Wohnungsnot / der Wohnungslosigkeit ausgeblendet bleiben. Von Bedeutung erscheint darüber hinaus, dass die überfällige Verknüpfung von Wohn- und Sozialpolitik außen vor bleibt und der unbedingt anstehenden Priorisierung der Bewältigung von Wohnungsnot / Wohnungslosigkeit nicht das Wort geredet wird. Ohne hier im Detail auf die wohnpolitischen Positionen der BAWO eingehen zu können, möchte ich abschließend auf das BAWO-Policy Paper „Wohnen für alle – leistbar - dauerhaft – inklusiv“ hinweisen und die zentralen Forderungen unterstreichen, die unverzichtbar dafür sind, um Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit nachhaltig bekämpfen und Obdachlosigkeit beenden zu können:

- individuell einklagbares Recht auf Wohnen in die Verfassung aufnehmen
- das Recht auf Schutz vor Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit in der Europäischen Sozialcharta ratifizieren und in österreichisches Recht implementieren
- systematischer Abbau von Hürden und Zugangsbarrieren, die den Zugang zu Wohnversorgung nachhaltig blockieren
- bedarfsdeckender Ausbau der örtlichen und regionalen Personalressourcen für die begleitende Betreuung von obdach- und wohnungslosen Haushalten und Bereitstellung von Hilfen zur Bewältigung individueller Problemlagen, die ein dauerhaftes Wohnen verhindern.

VERWENDETE UND WEITER FÜHRENDE LITERATUR

Wilfried Atzinger, Emanuel List (2020), Wohnkosten in Österreich

BAWO (Hg., 2021), Policy Paper: Obdachlosigkeit beenden, Wien

BAWO (Hg., 2020), Wohnen für Alle – leistbar – dauerhaft - inklusiv, Wien

BAWO (Hg., 2015), WOHNOPOLY, Wien

Forum Wohnungslosenhilfe (2021), Wohnbedarfserhebung Oktober 2020, Salzburg

Patrick Lüftenegger, Inge Strauß, Bernhard Gugg (2021), Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg

Dennis Tamesberger, Johann Bacher, Harald Stöger (2019), Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich – ein Bundesländervergleich