

# Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum

in der Stadt Salzburg



IM AUFTRAG VON

Stadt Salzburg

MA 5/03 Stadtplanung und Verkehr

MA 3/03 Wohnservice

BEARBEITUNG

DI Patrick Lüftenegger

Ing.<sup>in</sup> Inge Strauß

DI Bernhard Gugg

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen  
Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg  
Tel. +43 (0)662 623455-19, E-Mail: [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at), [www.sir.at](http://www.sir.at)  
Geschäftsführung: DI Peter Haider, [peter.haider@salzburg.gv.at](mailto:peter.haider@salzburg.gv.at)

# Inhalt

Kurzfassung	4
1) Einleitung	7
1.1 Studiendesign	7
1.2 Definitionen	10
1.3 Methodologie	14
2) Grundlagen Wohnen	16
2.1 Rahmenbedingungen Wohnen	16
2.1.1 Europäische Union	16
2.1.2 Republik Österreich	17
2.1.3 Bundesland Salzburg	19
2.1.4 Stadt Salzburg	19
3) Grundlagen Stadt Salzburg	20
3.1 Wohnungen	20
3.1.1 Statistischer Überblick	20
3.1.2 Nutzungsstruktur	20
3.2 Bevölkerung	23
3.2.1 Statistischer Überblick	23
3.2.2 Wohnungssuchende	23
3.3 Haushalte	28
3.3.1 Einkommen	29
3.3.2 Vermögen	33
3.3.3 Konsumausgaben	36
3.3.4 Armutsgefährdung	38
3.4 Wohnkosten aktuell	41
3.4.1 Mietpreise	42
3.4.2 Kaufpreise	47
3.5 Entstehung der Wohnkosten	53
3.5.1 Zusammensetzung der Wohnkosten	53
3.5.2 Weitere Einflüsse	60
3.5.3 Preisentwicklung	64

4) Modellrechnungen	67
4.1 Grundlagen und Annahmen	67
4.2 Methode	72
4.3 Ergebnisse	73
5) Ergebnisse	104
6) Diskussionsgrundlagen	111
Literaturverzeichnis	116
Abbildungsverzeichnis	118
Tabellenverzeichnis	120

## Kurzfassung

Die Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum wurde von der Stadtgemeinde Salzburg (MA 5/03 - Amt für Stadtplanung und Verkehr und MA 3/03 - Wohnservice) beauftragt. Die Erhebungen werden als Grundlagen für die Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) und die Weiterentwicklung der kommunalen Wohnbaupolitik verwendet.

Es wird der Leistbarkeit des Wohnens in der Stadt Salzburg anhand von aktuellen Daten aus unterschiedlichen Quellen auf den Grund gegangen. Dabei werden folgende Fragen erörtert: Was heißt leistbares Wohnen? Für welche Haushaltsformen und Einkommenschichten sind welche Wohnkategorien leistbar? Wie setzen sich die Kosten für Wohnen zusammen und wie werden sie beeinflusst? In welchen Bereichen kann die städtische Wohnungspolitik Einfluss nehmen?

Eine überproportionale Wohnkostenbelastung liegt vor, wenn mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben werden. Die Erhebung von Grundlagen und vor allem die Analyse von über 1.000 Modellrechnungen bestätigen die allgemeinen Vermutungen eingeschränkter Leistbarkeit des Wohnens in der Stadt Salzburg, zeigen aber auch ein differenziertes Bild der Situation:

- Für einen Großteil jener Stadt Salzburger\*innen, die bereits wohnversorgt sind, ist Wohnen leistbar, wobei es für die obere Hälfte der Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum sowie bei mittleren Einkommen am freien Mietmarkt zu Einschränkungen kommen kann.
- Für das untere Viertel der Haushaltseinkommen ist nur der geförderte Mietwohnbau leistbar und für die untersten 10 % auch nur dann, wenn zusätzlich die Wohnbeihilfe bezogen wird.
- Bei den Ein-Personen- und Ein-Elternhaushalten, die zusammen mehr als die Hälfte aller Stadtbewohner\*innen ausmachen, 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.
- Die Wohnkategorien Miete und Eigentum sind im Bestand (ca. 75.000 Hauptwohnsitze) relativ ausgeglichen vorhanden. Darin enthalten sind auch sehr günstige Wohneinheiten (ausfinanziertes Eigentum, ausfinanzierte geförderte Miete, Richtwertmiete und Altverträge).
- Probleme treten vor allem für Personen auf, die aktuell eine Wohnung suchen, da 90 % der Angebote in den teuersten Wohnkategorien (freie Miete und freies Eigentum) zu finden sind. Diese sind wiederum für einen Großteil der Stadt Salzburger\*innen nicht leistbar.

Die Frage ob Miete oder Eigentum in der Wohnbaupolitik zu bevorzugen ist, ist nicht primär Frage dieser Analyse. Für beide Formen können leistbare Angebote entwickelt werden: Geförderter Mietwohnbau ist für die unteren bis mittleren Einkommenschichten von existenzieller Bedeutung, zudem für Jüngere oder Bewohner\*innen, die sich nicht langfristig binden wollen, eine wünschenswerte Wohnform. Bei der Forcierung von Eigentum muss die Selbstnutzung des Wohneigentums eine Grundvoraussetzung sein.

Wohnraum ist ein grundlegendes Gut, zunehmend wird das Recht auf leistbares Wohnen diskutiert. Wohnen dient aber auch als Wirtschaftsgut und Profitquelle (aus Mieteinnahmen, Immobilienspekulation) und bedient ein breites Berufsfeld von Entwicklung, Planung, Bau bis hin zur Bewirtschaftung. Daraus ergeben sich Interessenskonflikte und viele komplexe Fragestellungen und Zusammenhänge, sowohl gesellschaftlich, räumlich-baulich als auch institutionell. Reduzierte Aussagen wie „es liegt an den zu teuren Grundstücken“ oder „es wird zu teuer gebaut“ oder „es gibt nicht genügend Wohnungen“ sind zu kurz gegriffen.

Problemlagen entstehen durch viele Details und Stellschrauben. Die Gemeinden können und müssen in ihrem Rahmen Einfluss nehmen, um leistbares Wohnen zu ermöglichen. Die wichtigsten Elemente und Strategien dabei sind:

- Eine strategische Herangehensweise und differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Problemfelder. Für die Stadt Salzburg empfiehlt sich die Überarbeitung des Wohnleitbilds, um einerseits politischen Konsens über die Ziele herzustellen und andererseits um wichtige strategische Ausrichtungen für das neue räumliche Entwicklungskonzept der Stadt zu definieren.
- Die wirksamsten Möglichkeiten, um auf die Wohnkosten im Neubau einzuwirken, haben Kommunen über die aktive Bodenpolitik. Diese reicht vom Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente bis hin zur Bodenvorratspolitik und dem vorhabenbezogenen Zwischenerwerb von Liegenschaften.
- Ein Teil der wohnbaurelevanten Rahmenbedingungen (Wohnrechtsmaterien, Raumordnungsgesetze, Wohnbauförderungen, etc.) liegt außerhalb des hoheitlichen Handlungsspielraums der Gemeinden. Daher ist die Definition von Anforderungen an den Bund und das Land zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnbaupolitik, etwa durch die Beeinflussung von Wohnrechtsnovellen zur Ausweitung des Richtwertsystems o.ä.

Die Ergebnisse und Empfehlungen bieten erste Anknüpfungspunkte zur Entwicklung einer zusammenhängenden und differenzierten Strategie bzw. dienen die Analysen als sachliche Diskussionsgrundlage für weitere Entwicklungen. Sie werden in Kapitel 5 zusammengefasst.



# 1) Einleitung

## 1.1 Studiendesign

### Für wen ist was leistbar?

Die vorliegende Analyse konzentriert sich auf die zentrale Fragestellung „Für wen ist was leistbar?“. Konkreter formuliert geht es um die Frage, ob und welche Haushalte in der Stadt Salzburg bei den aktuellen Wohnkosten Leistbarkeit vorfinden oder nicht.

Die Stadt Salzburg (MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr, MA 3/03 -Wohnservice) beauftragte das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) mit der Erarbeitung dieser Studie bezüglich der Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg. Aktuell wird an der Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) für die Stadt Salzburg gearbeitet. In Salzburg herrscht ein hoher Druck am Wohnungsmarkt. Entsprechend sollen im Rahmen des REKs Rahmenbedingungen geschaffen werden, die die Bereitstellung von leistbarem (und damit gefördertem) Wohnbau sicherstellen. Diese Studie soll wichtige Grundlagen dafür bereitstellen.

Die Berechnung von typischen Modellfällen stellt den Kern der Arbeit dar. In mehreren Modellrechnungen werden schlüssige Annahmesets gebildet, in die Annahmen über Wohnkosten sowie Haushaltsformen und deren Einkommen einfließen. Eine weitere Differenzierung erfolgt nach gängigen Wohnkategorien (Mietwohnung, Eigentumswohnung, gefördert, nicht gefördert etc.), sowie der Verfügbarkeit dieser Wohnkategorien bei der Wohnungssuche.

Die Resultate der Berechnungen im Kapitel 4 stellen die Wohnkostenbelastung für verschiedene Haushaltstypen nach Wohnkategorien dar. Laut der Europäische Kommission (2020) ist eine überproportionale Wohnkostenbelastung gegeben, wenn ein Haushalt mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufbringen muss.

Eine überproportionale Wohnkostenbelastung beschreibt laut dieser Definition das Verhältnis der wohnungsbezogenen Ausgaben (inklusive Betriebskosten und Steuern) eines Haushalts am verfügbaren Haushaltseinkommen (inklusive Transfers):

<b>Überproportionale Wohnkostenbelastung</b>	Wohnkostenbelastung $\geq 40\%$
--	---------------------------------

Hinweis: Eingeschränkte Leistbarkeit kann schon unter 40 % auftreten, siehe u.a. Kapitel 3.3

Eingebettet werden die Ergebnisse der Berechnung der Wohnkostenbelastung in einen theoretischen Teil, in dem die zentralen Definitionen, die genaue Methodologie, die Grundlagen des Wohnungswesens allgemein, die Situation in der Stadt Salzburg in Bezug auf das Wohnen im Speziellen, sowie die grundlegenden Annahmen für die Modellrechnungen genau behandelt werden.

Die Beantwortung der Frage „Für wen ist was leistbar?“ kann und soll nur unter Berücksichtigung dieser Kontextualisierungen erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass eine vereinfachte Interpretation der Ergebnisse vermieden wird.

Generell kann darüber diskutiert werden, ob eine Wohnkostenbelastung von 40 % und damit einhergehend entsprechende Einschränkungen in anderen Bereichen (z.B. Konsumausgaben, Sparanlagen, etc.) sozial noch verträglich ist. Beispielsweise sind Belastungen über 40 % für Haushalte mit höherem Einkommen weniger einschränkend als für Haushalte mit geringerem verfügbaren Einkommen.

Im letzten Teil der Analyse werden die Ergebnisse der Modellrechnungen interpretiert, kontextualisiert und Handlungsmöglichkeiten formuliert. Leistbarkeit ist jedenfalls ab einer - und teilweise schon unter einer - Belastung von 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens an den gesamten Wohnkosten nicht mehr gegeben.

### **Wohnkostenbelastung im Überblick**

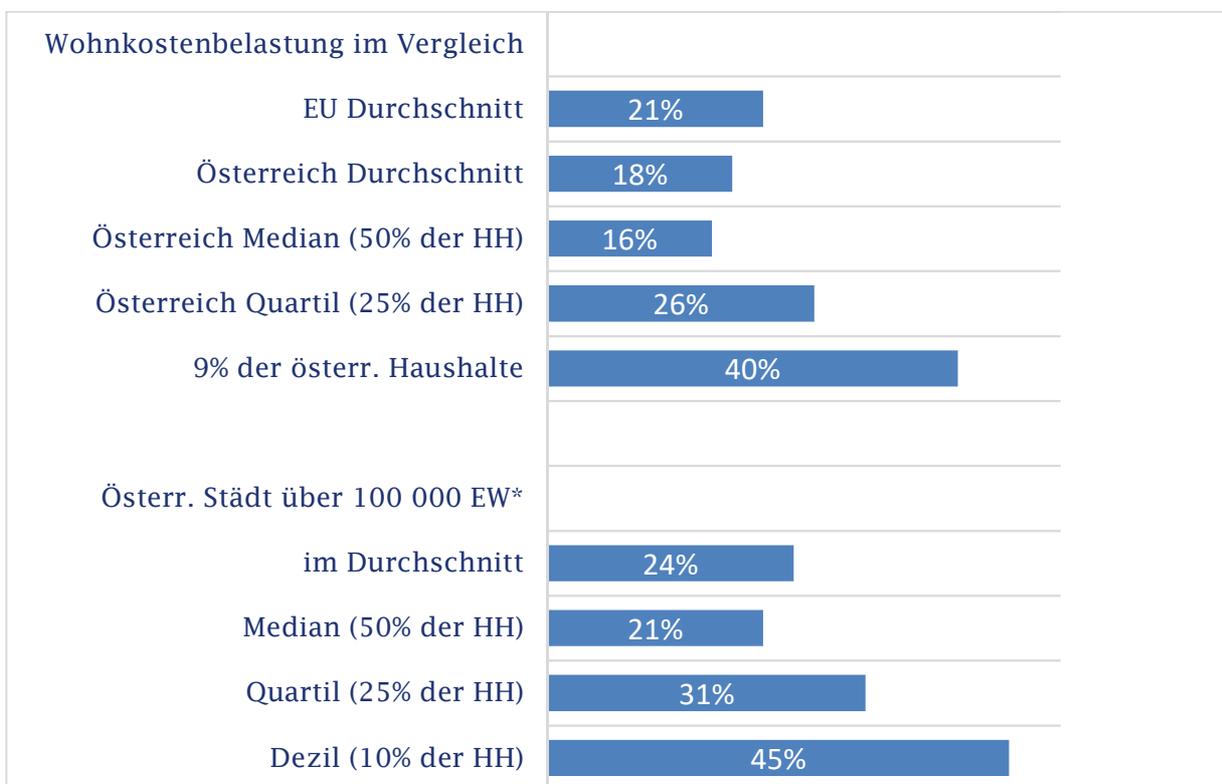
Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Österreich liegt mit 18 % unter dem Schnitt der Europäischen Union mit 21 % (EUROSTAT, 2019). Bei genauerer Betrachtung wird allerdings sichtbar, dass in Österreich ca. 9 % der Haushalte an die 40 % Grenze der überproportionalen Wohnkostenbelastung kommen - trotz relativ stabiler Wohnbaupolitik und nach den Niederlanden dem zweithöchsten Anteil an sozialen Wohnbauten.

In diesem Durchschnitt sind allerdings auch sehr günstige ländliche Regionen - ohne überhitzte Wohnungsmärkte - abgebildet.

Eine genauere Betrachtung der österreichischen Städte über 100.000 Einwohner\*innen zeigt, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bereits bei 24 % liegt und für die niedrigsten 10 % der Einkommen schon bei über 45 %. Für die Stadt Salzburg würden – separat betrachtet – diese Werte jeweils höher liegen, da die Wohnkosten vergleichsweise höher als in anderen Städten in Österreich sind

In der Abbildung 1 ist unbedingt zu beachten, dass von den angeführten Zahlen per se keine Aussagen über die Leistbarkeit in der Stadt Salzburg getroffen werden können, da der Durchschnitt der Städte über 100.000 Einwohner\*innen Salzburg zwar mit beinhaltet, die angeführten 24% jedoch von günstigeren Städten wie Graz oder Linz geprägt werden. Die Stadt Salzburg ist von diesen Städten jene mit den höchsten Wohnpreisen bei Miete und Eigentum.

Abbildung 1: Wohnkostenbelastungen im Vergleich auf Basis von EUROSTAT 2018, Statistik Austria EU SILC Erhebung und der Wohnstatistik 2018. Die Angaben der österreichischen Städte sind \*ohne Wien; Bearbeitung SIR



**Hinweis:** Ziel der Studie ist es, mithilfe der Modellrechnungen einen noch differenzierteren Blick für die Stadt Salzburg zu bekommen, und die Wohnkostenbelastungen für unterschiedliche Einkommen, Haushaltstypen und Wohnkategorien darzustellen. Dadurch können insbesondere Aussagen zur unterschiedlichen Verteilung von Leistbarkeit getroffen werden.

## 1.2 Definitionen

### Wohnraum

Leistbaren Wohnraum zu schaffen ist eine zentrale Aufgabe kommunaler Politik und Verwaltung. In der Stadt Salzburg geschieht dies in erster Linie über den geförderten Wohnbau als zentrale politische Strategie und wichtigstes strategisches Instrument. Parallel sind für die Wohnungssuchenden die Bedingungen am freien Wohnungsmarkt von hoher Relevanz.

Um die städtischen Instrumente entsprechend justieren und erweitern zu können, braucht es Zahlen, Daten und Fakten als Grundlage für politische Entscheidungen. Dazu zählen einerseits gute Kenntnis über den Kennzahlen in Bezug auf Bevölkerung, Einkommen, Baulandpreise oder Wohnkosten. Andererseits sind weiterführende Analysen wichtig, um über die realen Auswirkungen für die Wohnbevölkerung Bescheid zu wissen und handeln zu können.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und ein Recht. Es wird jedoch in Gesellschaften, in denen sich Grund und Boden überwiegend im privaten Eigentum befinden, zu einer auf Immobilienmärkten handelbaren Ware, dessen Herstellung und Finanzierung zugleich einen bedeutenden Wirtschaftssektor darstellt.

Aus all dem ergibt sich, dass unterschiedlichste Interessen, Politikfelder und Disziplinen berührt sind, wenn über das Wohnen gesprochen wird: die all jener, die eine Wohnung brauchen, jener, die als Eigentümer\*innen die Wohnung als ein Wirtschaftsgut und eine Quelle von Profit betrachten, jener, deren Beruf, Einnahmequelle und Expertise im Entwerfen, Bauen oder Bewirtschaften von Wohnraum besteht und auch all jener, die sich aus einer Perspektive städtischen Lebens und städtischer Entwicklung mit der Bedeutung des Wohnens befassen.

Wohnen ist also ein Feld komplexer Interessensgeflechte und es ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung für Individuen, Gesellschaft und räumliche Entwicklung (Schönig, 2018).

Das größte Spannungsfeld ist der rechtliche Schutz des Eigentums sowie die individuelle bzw. wirtschaftliche Logik der Profitmaximierung auf der einen, und das Bedürfnis der Menschen nach einer würdevollen Wohnversorgung auf der anderen Seite (Club of Vienna, Shah 2019). Historisch ist es in der Nachkriegszeit in Österreich gelungen, dieses Spannungsfeld durch regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu entschärfen.

In den achtziger und neunziger Jahren wurden in vielen europäischen Ländern kommunale Wohnbestände privatisiert. In Österreich konnte dies (größtenteils) abgewendet werden. Ab den 2000er Jahren ist auf europäischer und nationaler Ebene wieder eine Entwicklung in Richtung mehr kommunaler und regulatorischer Wohnungspolitik zu beobachten (Barcelona etc.).

## Leistbarkeit

Der Begriff „Leistbarkeit“ wird im normalen Sprachgebrauch häufig speziell bei wohnbaupolitischen Themen verwendet, es gibt aber keine eindeutige Definition. Kunnert (2016) weist auf die Schwierigkeit hin, Leistbarkeit von Wohnen zu definieren. Folgend werden von Kunnert (2016, 11ff) Möglichkeiten beschrieben, diese für Untersuchungen im wissenschaftlichen Kontext zu operationalisieren:

- Relative Entwicklung von Leistbarkeit: Relative Entwicklung der Leistbarkeit über die Zeit. Praktisch wird ein solcher Ansatz beim so genannten Housing Affordability Index angewandt, bei dem das mediane Haushaltseinkommen jenem Einkommen gegenübergestellt wird, das für ein median bepreistes Haus notwendig wäre. Verteilungsfragen werden bei diesem Ansatz nur bedingt berücksichtigt.
- Subjektiver Zugang: Auf Basis subjektiver Präferenzen werden von den Haushalten nutzungsmaximierende Entscheidungen getroffen. Dieser Ansatz klammert aus, dass es durch Verteilungsaspekte von Einkommen und Vermögen zu Einschränkungen kommen kann, insbesondere da es sich beim Wohnen ökonomisch betrachtet um ein nicht substituierbares Gut handelt, das nicht teilbar und von einer hohen Immobilität geprägt ist. Ferner können auch Verfügbarkeiten am Markt weitere Einschränkungen bedeuten. Die Ausklammerung dieser Aspekte ist ein Schwachpunkt des Ansatzes.
- (Maximale Anteile) der Ausgaben am Einkommen: Normative Festlegung eines gewissen Prozentsatzes, der den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommens wieder spiegelt. Dieser Ansatz wird speziell für Fördersysteme wie der Wohnbeihilfe o.ä. verwendet, hat für die Betrachtung der Leistbarkeit allerdings die Einschränkung, dass Haushalte unter der festgelegten Grenze trotzdem Leistbarkeitsprobleme haben können, wenn der restliche Betrag den Konsum anderer Güter einschränkt.
- Residualeinkommenskonzept / Referenzbudgetansatz: Dieser Ansatz bietet eine methodisch große Breite. Grundsätzlich geht es darum, konkrete Bepreisungen von Gütern vorzunehmen, die auf bestimmten gesellschaftlich akzeptierten Standards basieren. Der Ansatz beschäftigt sich „hauptsächlich mit der Frage der Konsumententscheidung zwischen Wohnen und anderen Gütern bei gegebenem Einkommen“ (Kunnert 2016, 16). Es wird davon ausgegangen, dass das Gut Wohnen die Möglichkeit des Konsums anderer Güter stark beeinflusst bzw. einschränkt.
- Ein weiterer Ansatz basiert auf der Formulierung von unterschiedlichen Schwellenwerten der Leistbarkeit, basierend auf einer Operationalisierung von günstigem Wohnraum

(Bacher et. al., 2019) entwickelten eine Methode in Anlehnung an den Schweizer Kanton Luzern, wo günstige Wohnungen mit einem maximalen Hauptmietzins von 70% der Durchschnittsmiete definitorisch festgelegt werden. Liegt dieser darüber, ist die Wohnung nicht mehr günstig. Die Methode dient zur Einschätzung des Bestandes an günstigen Wohnungen und als normative Möglichkeit der Schwellensetzung. Demnach kann analysiert werden, wie sich der Bestand an günstigen Wohnungen verändert, wenn die Schwellen anders gelegt werden (60%, 70%, 80% Hauptmietzins der regionalen Durchschnittsmieten etc.). Auf Quadratmeter heruntergebrochen, kann diese Methode auch für monetäre Werte angewendet („Wie viel günstige Wohnungen gibt es bei einer 7-Euro-Schwelle, die nicht überschritten werden darf“) und politisch diskutiert werden.

Auf die konkreten Überlegungen dieser Studie und der Kombination von mehreren verfügbaren Ansätzen wird in der Methodenbeschreibung in Kapitel 1.3 näher eingegangen. Klien (2019, 12) schlägt vor, nicht von einem gültigen Leistbarkeitsindikator auszugehen, sondern die Operationalisierung von konkreten Problemen, darauf aufbauenden Fragestellungen sowie Zielsetzungen der Untersuchung abhängig zu machen.

Golubchikov (2012, zitiert nach Amann und Mundt, 2019) definiert zeitgemäße Anforderungen an das Wohnen im Kontext wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit, um qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen durch Optimierung der Systeme zu erreichen, was „dementsprechend anspruchsvoll, aber gleichwohl unverzichtbar“ (Amann et. al., 2019) ist. In der vorliegenden Analyse können nicht alle diese Aspekte der Leistbarkeit abgebildet werden. Hohe Wohnkostenbelastungen schränken die Leistbarkeit - und somit die soziale Nachhaltigkeit des Wohnens - jedenfalls stark ein.

In politischen und zivilgesellschaftlichen Kontexten Europas und Österreichs werden die Begriffskombinationen leistbares bzw. bezahlbares Wohnen oft im Rahmen aktueller wohnungspolitischer Diskussionen verwendet. Schönig (2016, 11ff) sieht solche Diskussionen eingebettet in eine mehr oder weniger „neue“ Wohnungsfrage, die eine eingeschränkte Leistbarkeit nicht aufgrund eines absoluten Wohnungsmangels (besteht, wenn bei voller zeitlicher und räumlicher Auslastung dennoch nicht genügend Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden wäre), sondern dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum für bestimmte Einkommensschichten und entlang bestimmter Wohnkategorien (Miete, Eigentum etc.) in bestimmten räumlichen Gebieten (städtisch, städtische Randlage, ländlich etc.) konstatiert.

Darüber hinaus beschreiben Kadi und Verlič (2019, 7) eingeschränkte Leistbarkeit im Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen, wenn leistbarer Wohnraum in einer konkreten Lage für

bestimmte Einkommensschichten nicht (mehr) bezahlbar ist. Streissler-Führer, Kon, Krainhöfner und Pichler (2015) untersuchen Leistbarkeit unter den Gesichtspunkten veränderter Qualitätsstandards, Preisniveaus, Kaufkraftstandards und Verbrauchsausgaben von Haushalten, auf die auch in der Studie von Kunnert (2010, zitiert nach Kunnert 2016) mit Bezug auf Altersstruktur und den demografischen Wandel eingegangen wird. Für die vorliegende Analyse werden die Aspekte Gentrifizierung, Qualitätsstandards nicht zentral behandelt, aber Bezüge dazu hergestellt. Preisniveaus, Kaufkraft und Verbrauchsausgaben werden im Kapitel 3.3. bei der Betrachtung der Haushalte behandelt.

Der Zusammenhang zwischen Vermögensbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen und Leistbarkeit von Wohnungseigentum wird im Kapitel 3 näher behandelt wird. Des Weiteren wird in den Grundlagen auf eine Analyse der Konsumerhebungen durch das Sozialministerium (Humer et. al., 2018) eingegangen, in der die Verteilung der Konsumausgaben betrachtet wird. Eine wichtige Grundlage bieten auch Heuberger und Zucher (2014) in einem begutachteten Beitrag über Wohnkostenbelastung, in dem insbesondere die verschiedenen verfügbaren Indikatoren der Wohnkostenbelastung verglichen werden.

Da es keine einheitliche Definition von Leistbarkeit des Wohnens gibt, werden für die Untersuchung der Leistbarkeit in der vorliegenden Analyse folgende Analyseaspekte definiert:

- Leistbarkeit unter Betrachtung der Einflussfaktoren Wohnkosten, Wohnkategorien, Zugänglichkeit und Vermögen in der Stadt Salzburg.
- Leistbarkeit als Gegenstand von Modellrechnungen auf Basis von geläufigen Haushaltseinkommen unterschiedlicher Haushaltszusammensetzungen.
- Leistbarkeit unter Betrachtung wohnungspolitischer Rahmenbedingungen und kommunaler Handlungsmöglichkeiten für die Stadt Salzburg.

Der gewählte Ansatz in den Modellrechnungen bezieht sowohl den Maximalkosten-, sowie den Residualeinkommensansatz ein. Zur Einschätzung und Erkennung von möglichen Leistbarkeitsdefiziten wird die EU-Definition der überproportionalen Wohnkostenbelastung erweitert:

<b>Eingeschränkte Leistbarkeit</b>	Wohnkostenbelastung $\geq$ 40%
------------------------------------	--------------------------------

*Hinweis Eingeschränkte Leistbarkeit kann schon unter 40 % auftreten, siehe u.a. Kapitel 3.3*

Eingeschränkte Leistbarkeit tritt demnach auf, wenn die Wohnkostenbelastung eines Haushaltes über 40% liegt, kann jedoch bei geringen Einkommen auch schon bei weniger als 40%

auftreten. Auch die Einschränkung wesentlicher anderer Konsumgüter durch eine überproportionale Wohnkostenbelastung schlägt hauptsächlich bei geringen Einkommen auf und muss bei der Einschätzung von mangelnder Leistbarkeit mitbedacht werden. In den Modellrechnungen werden die Haushaltseinkommen unter dem Medianeinkommen betrachtet, jene über dem Medianeinkommen werden ausgeklammert, da Leistbarkeit kaum eingeschränkt ist.

### 1.3 Methodologie

Die zentrale methodische Herangehensweise der Studie umfasst eine Literatur- und Datenrecherche, eine Analyse von vorhandenen lokalen und nationalen Datensätzen, die Bildung von Annahmensets zur Berechnung von schlüssigen Modellfällen, die Auswertung der Modellfälle, die Darstellung von berechneten Indikatoren der Leistbarkeit in kompakten Steckbriefen für die wichtigsten Modellfälle sowie Interpretation und Ergebnisschlussfolgerungen.



Für die vorliegende Arbeit wurden keine Primärdaten erhoben oder erweiterte statistische Auswertungen vorgenommen. Der Modellrechnungs-Ansatz beinhaltet aktuell verfügbare Datensätze zu Einkommen, Wohnkosten, Wohnkategorien, Verfügbarkeiten und Vermögen. Sofern vorhanden und methodisch sinnvoll wurden lokale Datensätze aus Stadt und Land Salzburg verwendet. In Gesprächen mit Expert\*innen wurden inhaltliche Eckpfeiler überprüft. In drei Präsentationen wurden den Auftraggeber\*innen vorläufige Ergebnisse vorgestellt. Für die Modellrechnungen wurden nachvollziehbare Inputs gewählt, um Herkunft und Aktualität der verwendeten Zahlen überprüfbar zu machen. Diese Inputs beinhalten zum Beispiel die verwendeten Quadratmeterpreise für die jeweiligen Wohnkategorien (siehe Kapitel 3).

Die prozentuelle Wohnkostenbelastung ergibt sich aus dem Verhältnis der gesamten Wohnkosten je Haushalt - unter Annahme von realistischen Quadratmeterpreisen und Wohnungsgrößen - zum verfügbaren Nettohaushaltseinkommen. Dieses beinhaltet alle Transfer-

leistungen, womit eine komplizierte Berechnung der Transfers je Haushalt entfällt. Für die Einschätzung der Auswirkungen der Wohnbeihilfe wurden eigene Rechnungen auf Basis von Daten des Wohnservice Salzburg (Anträge von Wohnungssuchenden) erstellt. In der Studie wird zwischen Haus und Wohnung nicht unterschieden. Die Aussagen beziehen sich auf Modellwohneinheiten, die in den Annahmen für die Rechnungen beschrieben und definiert sind.

<b>Prozentuelle Wohnkostenbelastung</b>	$\frac{\text{Wohnkosten gesamt} \times 100}{\text{Verfügbares Nettohaushaltseinkommen}}$
---	--

*Hinweis: Das verfügbare Haushaltseinkommen ist Grundlage für die Modellrechnungen in Kapitel 4*

## 2) Grundlagen Wohnen

### 2.1 Rahmenbedingungen Wohnen

Wohnungspolitik kann von Land zu Land, von Region zu Region, von Stadt zu Stadt sehr verschieden sein, abhängig von der Geschichte und Kultur staatlicher Maßnahmen in den EU-Mitgliedstaaten und von den jeweiligen sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Es ist eine breite Vielfalt von wohnungspolitischen Traditionen und Systemen entstanden, die letztlich einen wesentlichen Anteil am europäischen Sozialmodell haben.

Die Wohnungspolitik der Stadt Salzburg wird, vereinfacht dargestellt, beeinflusst von den Regelwerken der Europäischen Union, den vielen Gesetzen rund um das Wohnrecht auf Bundesebene, der Landesgesetzgebung und dem Handlungsspielraum auf kommunaler Ebene.

#### 2.1.1 Europäische Union

Rund 450 Millionen Menschen leben in der Europäischen Union. Die Kosten für Wohnen machen für praktisch alle den größten Teil der Haushaltsausgaben aus. Städte, urbane Gebiete, Regionen und Länder in der gesamten EU drängen auf stabile Rahmenbedingungen, um ihre Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum zu versorgen. Die EU hat etwa über das Beihilfen- und Wettbewerbsrecht und über die Fiskalregeln großen Einfluss auf Investitionen in bezahlbares Wohnen, hat aber keine formale Kompetenz im Politikfeld Wohnen. Nachdem die genannten Regelwerke jedoch große Auswirkungen auf die lokalen und nationalen Wohnungssysteme haben, gibt es zumindest eine gesamtheitliche Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen über die EU-Städtepartnerschaften. Unter der Federführung von Wien wurde im Zeitraum von 2016 bis 2019 ein Maßnahmenkatalog (urban agenda for the EU, 2019) und folgende Prioritätsfelder definiert, die zum Teil auch im Investitionsrahmen der Europäischen Union ab 2021 abgedeckt werden (z.B. innerhalb der zum Teil großzügig budgetierten Strukturfonds der EU):

- Schutz benachteiligter Gruppen
- Anti-Spekulation
- Renovierung und Energieeffizienz
- Gemeinschaftseigentum, Mitbestimmung, Mitgestaltung
- Raum- und Stadtplanung
- Flächennutzung und Grundstückspolitik
- Mietstabilisierung und -kontrolle
- Sicherheit der Miet-/Nutzungsverhältnisse

## 2.1.2 Republik Österreich

Österreich hat eine lange Tradition des sozialen, gemeinnützigen Wohnbaus. Dieser ist auch das Rückgrat der Wohnbaupolitik. Obwohl das System mittlerweile in die Jahre gekommen ist und teilweise auch kritisiert wird – aktuell in einer Studie der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (Empirica, 2020) – ist der Wohnungsmarkt in Österreich gesamt betrachtet stabil, und die durchschnittlichen Wohnkosten liegen unter dem EU-Schnitt. Es gibt aber viele Ecken und Enden an denen Probleme auftreten und auch einige Reformen anstehen. Alle Experten\*innen, Interessenvertretungen und Parteien sind sich grundsätzlich einig: Das österreichische Wohnrecht bedarf dringend einer Reform.

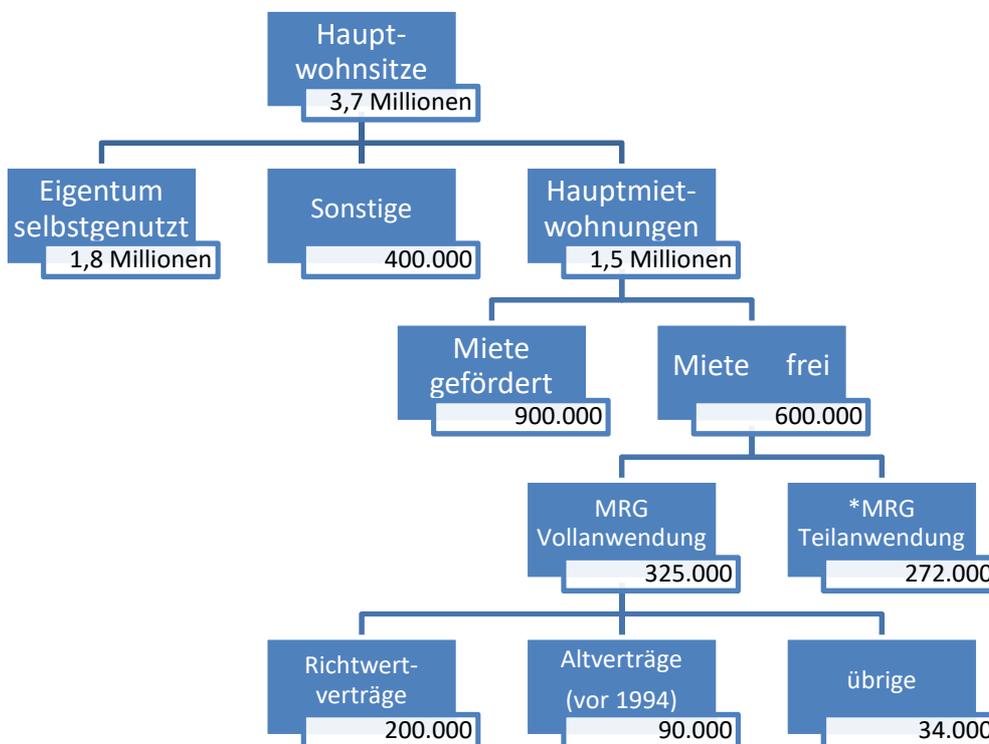
Im aktuellen Regierungsprogramm auf Bundesebene ist Wohnen als Unterkapitel im Bereich Justiz und Konsumentenschutz verankert. Eine konkrete Zuständigkeit für den gesamten Themenkomplex Wohnen existiert demnach nicht und die gesellschaftlichen, räumlich-baulichen, institutionellen und rechtlichen Zusammenhänge werden getrennt voneinander in den diversen Ministerien und Arbeitsgruppen behandelt.

1988 wurde die Wohnbauförderung vom Bund auf die Länder übertragen und seit 2018 werden die Wohnbauförderungsmittel nicht mehr über den Finanzausgleich abgewickelt. Die Bundesländer bestimmen selbst über die Festsetzung der Höhe des Wohnbauförderungsbeitrags und dessen weitere Verwendung. Seit der Auflösung des Wohnbaufonds in Salzburg gibt es zwar ein geplantes Budget für den Wohnbau aber keine Zweckwidmung der Gelder mehr.

Wie bereits angedeutet ist das österreichische Wohnrecht historisch gewachsen und entsprechend verschachtelt. Es verteilt sich auf insgesamt 14 Gesetze, wobei die zentralen Regelungen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), dem Mietrechtsgesetz (MRG), dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) enthalten sind.

Die Aufteilung der österreichischen Wohnungen und damit auch die Relevanz unterschiedlicher Gesetzesmaterien wurde vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (2012) ausgewertet (Abbildung 2):

Abbildung 2: Verteilung der Wohnformen in Österreich, teilweise mit Verweisen auf die zu Grunde liegende Gesetzesmaterie; Statistik Austria 2012, Sonderauswertung ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft; MRG Teilanwendung \*inkl. Vollaussnahmen; Bearbeitung SIR



Die Eigentumsquote in Österreich ist im EU Vergleich niedrig. Der Durchschnitt der EU28 liegt bei 69 % im Vergleich zu 54 % in Österreich (EUROSTAT 2017). Der Anteil am sozialem Wohnbau bzw. geförderten Mietwohnungen liegt in Österreich mit ca. 24 % deutlich höher als der EU28 Wert mit 11 %. Zusammenhänge zwischen niedrigen Wohnkostenbelastungen und Eigentumsquoten in den Ländern können nicht direkt hergestellt werden.

Shah (Club of Vienna 2019 S.16ff) spricht allerdings von der Armut als Wegbegleiterin des Wohnungseigentums auf Basis der Länder mit den höchsten Eigentumsquoten in der EU: Rumänien 98,2 %, Ungarn 92 %, Slowakei 90,5 %, Litauen 89,4 %, Kroatien 89,4 %, Bulgarien 87 %, Estland 82 %, Lettland 80,9 %, Spanien 77,1 %, Polen 75,4 %, Portugal 74 %, Griechenland 73,9 %; am niedrigsten: Schweden 39 %, Deutschland 45,4 %, Dänemark 49,5 %, Österreich 54 % - und stellt fest, dass kreditfinanzierter Wohnbau langfristig die Konsumausgaben der Einwohner\*innen schmälert, da ein Großteil des Einkommens in die Sicherung der Wohnkosten gehen muss. Auf die Frage: „Macht Eigentum arm?“ stimmt aber auch sie nicht zwangsläufig zu. Ein Beispiel für ein Land mit hohem ökonomischen und sozialen Wohlstand und gleichzeitiger hohen Mietquote außerhalb der EU ist die Schweiz mit ca. 40% Eigentumsquote.

### 2.1.3 Bundesland Salzburg

Auf Landesebene taucht erstmals eine explizit für Wohnbau zuständige Kompetenz in Form eines eigenen Ressorts auf. Aktuell ist Landesrätin Andrea Klambauer verantwortlich für die Agenden der Amtsabteilung 10 Planen, Bauen und Wohnen.

Aus organisatorischer Sicht bildet sich auf dieser Ebene erstmals die wichtige inhaltliche Kombination aus Raumplanung und Wohnen ab. Zentrales Steuerungsinstrument sind neben den Raumordnungs- und Baugesetzen die Wohnbauförderungsmittel in der Höhe von maximal 141 Millionen Euro pro Jahr (Salzburg Wohnbauförderungsgesetz §2).

Die Gelder werden verwendet für Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe, Beratung und Forschung. Für Beratung und Forschung wird rund 1% der Mittel aufgewendet. In den letzten Jahren gingen meist rund die Hälfte der Fördergelder und auch knapp die Hälfte der Wohnbeihilfegelder in die Stadt Salzburg (Wohnbauförderung Jahresbericht, 2019).

### 2.1.4 Stadt Salzburg

In der Landeshauptstadt werden die Wohnungsagenden aus zwei verschiedenen Ressorts bearbeitet. Einerseits über das Sozialressort mit Stadträtin Anja Hagenauer und andererseits über das Ressort der Raumplanung und Baubehörde mit Vizebürgermeisterin Barbara Unterkofler. Die strategische Ausrichtung ist im Wohnleitbild von 2005 auf sehr oberflächlicher Ebene skizziert. Grundlagen für die zukünftige bauliche Entwicklung sind im Räumlichen Entwicklungskonzept von 2007 durch das Amt für Stadtplanung und Verkehr definiert.

Die neu überarbeiteten Vergaberichtlinien des Wohnservice Salzburg regeln die Vergabe von stadteigenen und von gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnungen, an denen die Stadt Salzburg ein Vergaberecht hat. Zentrales wohnungspolitisches Instrument der Stadt ist, wie im restlichen Bundesgebiet, der geförderte Wohnbau. Auf Basis des Raumordnungsgesetzes ist die Stadtplanung bemüht die Entwicklung von geförderten Wohnbauten zu begünstigen. Ein großer Teil der fertiggestellten geförderten Wohnungen wird über das städtische Wohnservice vergeben. Dieses System funktioniert mittlerweile seit gut fünfzig Jahren sehr gut. Ein Problem bei dieser Entwicklung ist, dass die Wohnbauagenden sukzessive an die gemeinnützigen Bauträger ausgegliedert wurden, die gesetzlichen Rahmenbedingungen von Wohnbauförderung und Raumordnung ausschließlich vom Land definiert werden und es weder politisch noch in der Verwaltung eine zentrale Stelle für das Thema Wohnbau gibt. Dadurch ist die lenkende Funktion in Sachen Wohnbaupolitik sehr begrenzt und im Ganzen eher defensiv. Ein Beispiel für eine Kommune mit sehr aktiver Rolle im Wohnbau ist die deutsche Stadt Tübingen.

## 3) Grundlagen Stadt Salzburg

### 3.1 Wohnungen

#### 3.1.1 Statistischer Überblick

In der Stadt Salzburg wurden zuletzt 21.557 Gebäude gezählt. 92 % dieser Gebäude dienen dem Wohnzweck. Wohnbau ist einer der zentralen Triebfedern der Stadtentwicklung.

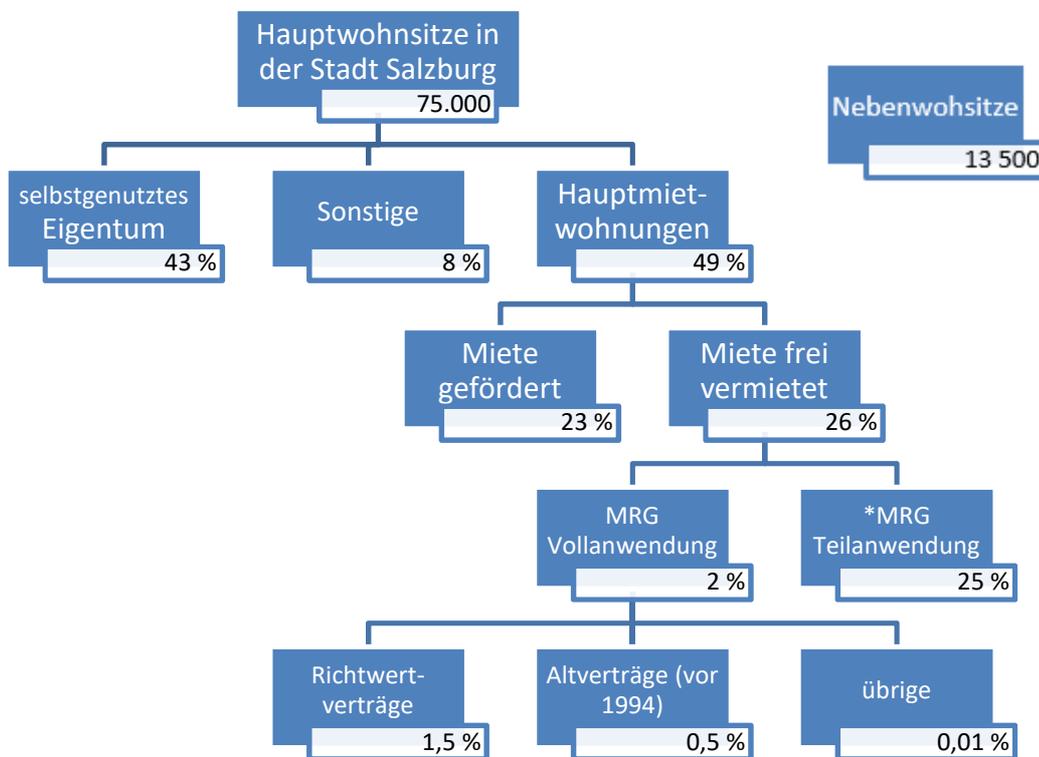
Unterschiedliche Studien und Statistiken verweisen immer wieder auf Schwierigkeiten bei der Erfassung der genauen Anzahl von Wohnungen. Gemäß Einschätzung von Expert\*innen kann davon ausgegangen werden, dass die statistischen Wohnungsdaten derzeit teilweise erhebliche Lücken aufweisen (z.B. ist die Anzahl der Wohnungsabgänge unbekannt). In der Stadt Salzburg wird an der Verbesserung der Datenlage gearbeitet. Auch die Zahl der Wohnungen gemäß Statistik Austria weist Brüche auf, die durch die Umstellung der Erhebungsmethodik begründet wird. Für die vorliegende Arbeit genügt ein Überblick (Stadt Salzburg, 2018):

- ~ 88.500 Wohnungen (davon ~85 % Hauptwohnsitz)
- ~ 50 % der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser
- ~ 50/50 Verhältnis Miete Eigentum
- ~ 50 % 1-Personenhaushalte, 25 % 2-Personenhaushalte
- ~ 1/3 Errichtung Wohngebäude vor 1960, 1/3 1960 bis 1980, 1/3 nach 1980
- ~ 2/3 Private bzw. mehrere Eigentümer\*innen, 1/4 GBV + Stadt
- ~ 3.000 Heimplätze für Studenten\*innen, Lehrlinge und Schüler\*innen
- ~ 1.500 Heimplätze für Senioren\*innen

#### 3.1.2 Nutzungsstruktur

Nahezu die Hälfte aller Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies bedingt in vielen Bereichen eine Bebauung mit geringer Dichte und wenig urbane Strukturen. Die Werte zu den Haushalten und Ein- und Zweifamilienhäusern lässt auf viel unternutzten Wohnraum schließen. Dieses Thema wird durch die demographischen Entwicklungen weiter an Bedeutung gewinnen. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser ist in der Bundeshauptstadt Wien genau gleich hoch, Wien hat aber pro Wohnbau durchschnittlich mehr Haushalte (Gründerzeitliche Quartiere, etc.). Ebenso ist der hohe Anteil an Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten kein Salzburg-Spezifikum, sondern vergleichbar mit anderen Städten. Strukturunterschiede werden erst bei der genauen Beleuchtung der Wohnnutzung möglich (Abbildung 3):

Abbildung 3: Struktur der Hauptwohnsitze in der Stadt Salzburg auf Basis der Nutzung; Quellen: Anzahl der Haushalte gerundet, Statistik Austria Erwerbsstatistik 2018; Rechtsgrund der Nutzung, Statistik Austria Registerzählung 2011; Anteil Sozialer Wohnbau, SIR Studie geförderter Wohnbau 2018; Aufteilung „Private Miete“ auf Experteneinschätzung; MRG Teilanwendung \*inkl. Vollaussnahmen; Bearbeitung SIR



In der Erwerbsstatistik 2018 der Statistik Austria werden 75.262 Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg angeführt. Dem gegenüber stehen schätzungsweise 13.500 Nebenwohnsitzhaushalte (Wohnsitze von Pendler\*innen, Freizeit- oder Zweitwohnungen, studentische Wohnsitze, sogenannte „Festspielwohnungen“ etc.), wobei die genaue Zahl nicht eruiert werden kann. Hier ergibt sie sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Wohnungen (88.500) und der Anzahl der Hauptwohnsitz-Haushalte. Die weitere Gliederung ergibt sich auf Basis des Rechtsgrunds der Benutzung aus der Statistik Austria Registerzählung 2011. Laut dieser leben ca. 43 % der Stadt-Salzburger\*innen im selbstgenutzten Eigentum, 8 % in sonstigem Rechtsverhältnis (z.B. Dienst- oder Naturalwohnungen und andere Rechtsverhältnisse wie z.B. Benützung einer Wohnung ohne Entgelt durch Verwandte der Eigentümer\*innen, etc.) und 49 % zur Hauptmiete.

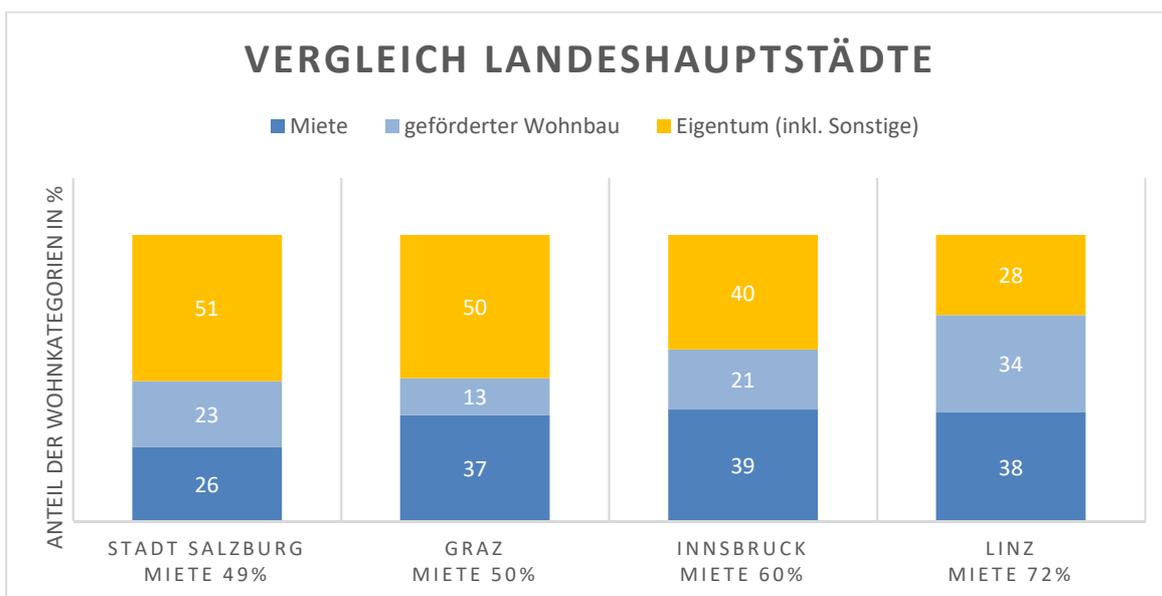
Die Unterscheidung der Mietwohnungen in Miete gefördert und Miete frei basiert auf der SIR-Studie über den Mietwohnbau in der Stadt Salzburg. 2017 wurden insgesamt 17.517 geförderte Mietwohnungen gezählt, davon 1.703 im Eigentum der Stadt.

Die restlichen mehr als 20.000 Wohnungen werden auf dem freien Markt vermietet. Vermutlich auch ein Großteil der rund 13.000 Nebenwohnsitzwohnungen. Hier gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. bei Teilanwendungen auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Die 2 % der Hauptwohnsitzwohnungen in MRG-Vollanwendung basieren auf einer Schätzung des Mieterschutzverbandes. Die im MRG geregelten bzw. gedeckelten Mieten, also Richtwert- und Altverträge spielen aufgrund des Alters der meisten Gebäude in Salzburg eine absolut untergeordnete Rolle und können damit auch keinen preisdämpfenden Wirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten. In Wien fallen mehr als die Hälfte der Wohnungen in diesen geregelten Mietbereich. Allein der Anteil an leerstehenden Wohnungen ist in Salzburg doppelt so hoch wie der in MRG Vollanwendung vermieteten Wohnungen.

Somit verbleibt ein Viertel aller Hauptwohnsitze im MRG Teilanwendungsbereich. Hier kann die Höhe des Mietzinses frei gestaltet werden. Dieses Segment ist auch verantwortlich für die sehr hohen Durchschnittsmieten im Österreichvergleich. Die Nachfrage ist sehr hoch und demnach orientiert sich auch die Preisbildung.

Der Anteil an Mietwohnungen ist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten in Salzburg am niedrigsten bzw. vergleichbar mit Graz. Innsbruck und Linz haben deutlich höhere Anteile und vor allem in Linz ist der geförderte Wohnbau sehr stark ausgeprägt.

Abbildung 4: Vergleich der Mietanteile in den österreichischen Landeshauptstädten, Daten für Salzburg auf Basis der SIR Studie Mietwohnbau in der Stadt Salzburg 2018, Daten für die restlichen Landeshauptstädte: Forum Wohnbaupolitik, Artikel von Barbara Ruhsmann 09/2019



## 3.2 Bevölkerung

### 3.2.1 Statistischer Überblick

Auch bei der Bevölkerungsentwicklung ist die Statistik nicht ganz eindeutig. Das Melderegister und die Statistik Austria weisen Unterschiede im Bevölkerungsstand und auch in den Geburten und Wanderungsbilanzen auf. Für die vorliegende Studie soll ein statistischer Überblick gegeben werden (Stadt Salzburg, 2018):

- ~ 155.000 Einwohner\*innen (Hauptwohnsitz)
- ~ 21.000 Einwohner\*innen (Nicht Hauptwohnsitz)
- ~ 25 % Hauptwohnsitzbewohner\*innen über 60 Jahre
- ~ 15.000 - 20.000 Personen siedeln jährlich (innerstädtisch und Zuzug)
- ~ 25 % der Hauptwohnsitzbewohner\*innen haben eine andere Staatsangehörigkeit
- ~ 1.500 Geburten bzw. auch Gestorbene (Geburtenbilanz leicht im Plus)
- ~ 10.000 jährlicher Zuzug bzw. auch Wegzug (Wanderungsbilanz leicht im Plus)
- ~ 1-2 % jährliches Wachstum

Der Anteil der Bevölkerung mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft nimmt wie in anderen Städten leicht zu. Für Salzburg spezifisch ist ein deutliches Wachstum der zugezogenen Bevölkerung aus Deutschland. Die Zunahme des Anteils älterer Bevölkerung ist auch in Zukunft zu erwarten, und entspricht dem allgemeinen Trend der älter werdenden Bevölkerung.

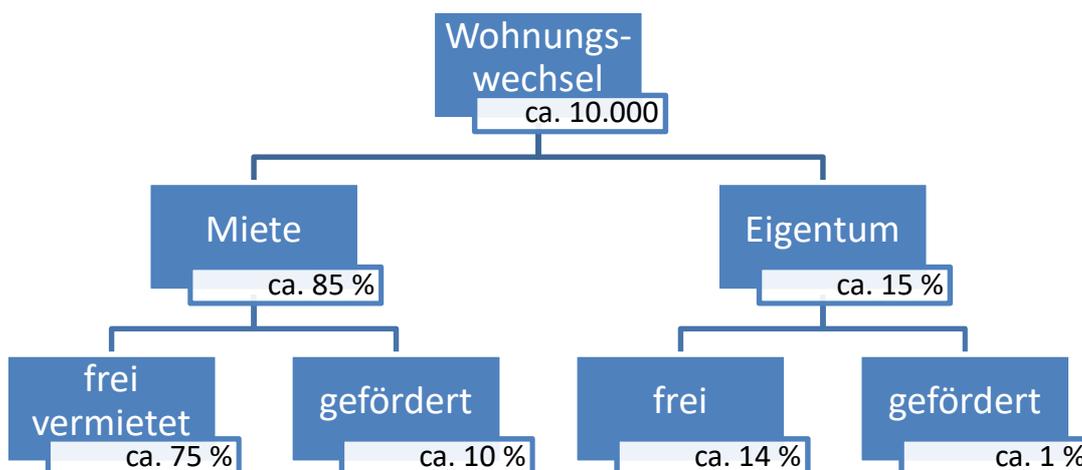
### 3.2.2 Wohnungssuchende

Im demografischen Jahrbuch der Statistik Austria sind die jährlichen Zuzüge (9.670 Personen) und die Umzüge (12.288 Personen) innerhalb des Stadtgebiets für das Jahr 2018 erfasst. Anteilig an der Hauptwohnsitzbevölkerung hat Salzburg mit 8 % in diesem Jahr die geringste Umzugsquote der österreichischen Landeshauptstädte (Linz 8,1 %, Innsbruck 9,2 %, Graz 10,7 %). Auf Basis der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen entspricht das in der Stadt Salzburg 10.979 neu bezogenen Wohnungen im Jahr 2018. In diesem Jahr wurden:

- 1.426 Wohnungen verkauft (Hölzl & Hubner 2020), 132 davon gefördert (Wohnbauförderung Jahresbericht 2019)
- 9.553 Wohnungen vermietet (Annahme von 10.979 Wohnungen gesamt, abzüglich der verkauften). Knapp 500 Wohnungen jährlich werden im Durchschnitt vom Wohnservice vergeben Unter der Annahme, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen etwas weniger vergeben, macht der Marktanteil der geförderten Mietwohnungen jährlich maximal 10 % aus (SIR Studie Mietwohnbau, 2017).

Die Zahlen der jährlich verkauften bzw. vermieteten Einheiten sind näherungsweise eruiert worden. Wichtig sind dabei nicht die genauen Prozentzahlen, sondern die Größenordnungen und die Orientierung in welchen Dimensionen sich Wohnungswechsel in den Kategorien Miete und Eigentum, mit und ohne Förderung bewegen. Unter einer etwas zurückhaltenden Annahme von 10.000 jährlichen Wohnungswechseln in vereinfachter Darstellung und mit gerundeten Zahlen bietet sich folgendes Bild der Situation:

Abbildung 5: Jährliche Wohnungswechsel auf Basis der der Statistik Austria Daten 2019, dem Hölzl & Hubner Jahresbericht 2019 und dem Jahresbericht der Wohnbauförderung des Landes Salzburg für 2018



Von der relativ hoch erscheinenden Anzahl der jährlichen Wohnungswechsel können keine für Salzburg spezifischen Schlüsse gezogen werden (z.B. höhere Unzufriedenheit mit der Wohnsituation o.Ä.), da auch in den anderen österreichischen Landeshauptstädten eine ähnliche bzw. sogar höhere innerstädtische Umzugsrate gezählt wird.

Es verdeutlicht sich die allgemeine Einschätzung, dass die Schaffung von Eigentum in der Stadt Salzburg nur für wenige möglich ist. Einerseits ist dafür das eingeschränkte Angebot, und andererseits sind die - mitunter dadurch bedingt - hohen Preise dafür verantwortlich.

Der Löwenanteil der gewechselten Wohnungen wird vermietet und hier wiederum in erster Linie am freien Markt von privaten und gewerblichen Anbieter\*innen. Die Fluktuation am privaten Markt ist auch deshalb höher, da alle Kurzzeitmieter dort unterkommen (Auszubildende, Studierende, Berufspendler\*innen etc.).

Maximal 10 % kommen in einer geförderten Wohnung unter. Weniger als 5 % der Wohnungswechsel werden über das Wohnservice abgewickelt. Wie viele der frei finanzierten Eigentumswohnungen (14 %) tatsächlich für die Selbstnutzung verwendet werden, ist in diesem

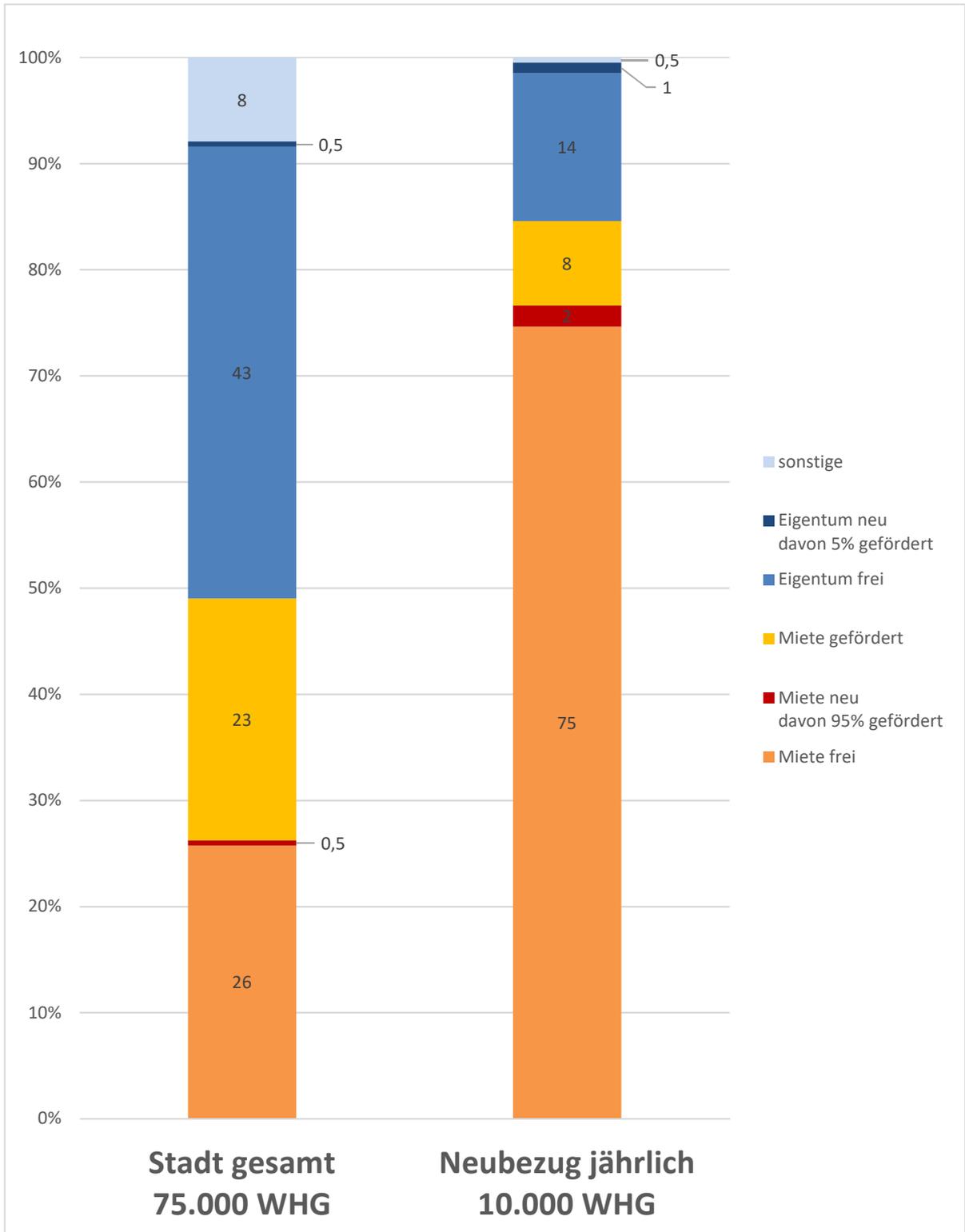
Zusammenhang nicht bekannt. Vermutlich wird ein erheblicher Teil dieser Wohnungen ebenfalls vermietet. Ebenfalls unbekannt ist wie viele dieser Wohnungen eine bereits laufende Wohnbauförderung aufweisen. Diese kann vom Käufer\*in, sofern diese(r) die Anforderungen der Wohnbauförderung erfüllt, übernommen werden.

Im direkten Vergleich jener, die bereits eine Wohnung haben zu jenem Teil der Bevölkerung, der auf der Wohnungssuche ist lässt sich anhand der Wohnkategorien in der gesamten Stadt ablesen, dass viele Salzburger\*innen zu vermutlich leistbaren Konditionen im Wohnungsbestand untergekommen sind (Abbildung)

Knapp ein Viertel lebt in geförderten Mietwohnungen bzw. in Mietkaufwohnungen. Am günstigsten sind in diesem Segment die bereits ausfinanzierten WGG-Wohnungen. Deren Anteil konnte im Rahmen der Studie nicht eruiert werden.

Es leben auch viele Stadt-Salzbürger\*innen zu verträglichen Wohnkosten im selbstgenutzten Eigentum. Der Anteil von bereits ausfinanzierten Eigentumsformen ist allerdings ebenso unbekannt. Das Neubauvolumen (ca. 720 Wohnungen im Durchschnitt von 2000 – 2015, SIR Studie Mietwohnbau, 2017) wirkt im Vergleich zum Bestand verschwindend gering.

Abbildung 6: Zusammensetzung der Wohnkategorien Stadt gesamt auf Basis der Abbildung 5 und Zusammensetzung bei Wohnungswechsel auf Basis der im Kapitel Wohnungssuchende beschriebenen Daten und Annahmen. Bearbeitung SIR



Durchschnittlich sind 5% der neuerrichteten Eigentumswohnungen und 95% der neuerrichteten Mietwohnungen gefördert.

### Wohnungssuchende Wohnservice

Die Zahl und Zusammensetzung der Wohnungssuchenden in der Stadt Salzburg lässt sich wie beschrieben nicht eindeutig bestimmen, da es keine zentrale Anlaufstelle gibt, an die sich alle Personen, die eine Wohnung suchen, wenden. Die Suche erfolgt vielschichtig und oft hauptsächlich über soziale Medien, Zeitungen, private Kontakte und Anmeldung bei diversen Bauvereinigungen. Viele Personen, die in der Stadt Salzburg eine geförderte Miet- bzw. Mietkaufwohnung suchen, melden sich beim Wohnservice. Hier werden die Wohnungssuchenden registriert und, sofern sie den Zugangs- und Förderungskriterien entsprechen, für eine Wohnungsvergabe vorgemerkt. Wenn eine Wohnung durch das Wohnservice vergeben werden kann (Miet- oder Mietkaufwohnung der Stadt oder eines gemeinnützigen Bauträgers), werden die Wohnungssuchenden gemäß den Vergabekriterien der Stadt Salzburg gereiht und für die Wohnungsvergabe vorgeschlagen. Diese vorgemerkten Wohnungssuchenden können nach Familienstand und -größe analysiert werden, zu beachten ist aber, dass die Wohnungsvergabe neben anderen Gesichtspunkten auch nach sozialen Kriterien und Dringlichkeit erfolgt. Zusätzlich müssen die Antragsteller\*innen bereits in der Stadt einen Hauptwohnsitz gehabt haben oder hier einen Arbeitsplatz nachweisen, für Zuzügler\*innen stellt dies eine gewisse Hürde dar, da sie bis zu 5 Jahre lang keinen Anspruch auf eine dieser Wohnungen haben.

Im Frühling 2020 liegen 2.540 Anträge um Wohnungsvergabe beim Wohnservice vor. Die Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden liegt in den letzten 15 Jahren immer in der gleichen Größenordnung. Zu bedenken ist natürlich, dass nicht alle dieser Wohnungssuchenden aktuell wohnungslos ist, oder sich in einer sehr prekären Wohnsituation befinden.

Anträge	2.540	100 %	... Kategorien mit den meisten Wohnungssuchenden			
1 Pers.	1.207	48 %	< 25 J. 175	25 - 60 J. 683	> 60 J. 350	
2 Pers.	398	16 %	Paar <30J. 51	1E + 1Ki 117	Paar 30-60 J. 197	Paar >60 J. 123
3 Pers.	364	14 %	1E + 2Ki 52	2E + 1Ki 268	3 Erwachsene 29	3E /1> 60J 15
4 Pers.	291	11 %	1E + 3Ki 28	2E+ 2Ki 251	3 Generationen 6	4 Erwachsene 6
5 Pers.	180	7 %	1E + 4Ki 4	2E + 3Ki 160	3 Generationen 13	5 Erwachsene. 4
6 + mehr	100	4 %	1E +5/6Ki 3	2E + 4Ki 54	2E + 5Ki 18	2E + >5Ki 10

Tabelle 1: Auswertung der vorgemerkten Wohnungssuchenden; Quelle Wohnservice 2019, anonymisiert; Bearbeitung SIR

Auffällig ist, dass ca. die Hälfte der Anträge alleinstehende Personen betreffen – dies deckt sich mit der Situation, dass in der Stadt Salzburg nahezu jeder zweite Haushalt ein 1-Personen-Haushalt ist.

Die größte Gruppe von vorgemerkten Wohnungssuchenden beim Wohnservice der Stadt sind alleinstehende Personen zwischen 25 und 60 Jahren. Aber auch viele ältere, alleinstehende Personen sind auf Wohnungssuche. Oft ist hier der Grund, dass die bisherige Wohnung nun zu groß ist oder nicht altengerecht (ohne Lift, nicht barrierefrei). Die Bereitschaft älterer Personen noch in eine passende Wohnung zu wechseln sollte nicht unterschätzt werden. Problematisch dabei ist aber, dass die neuen barrierefreien Wohnungen oft teurer sind als die größere, alte Wohnung.

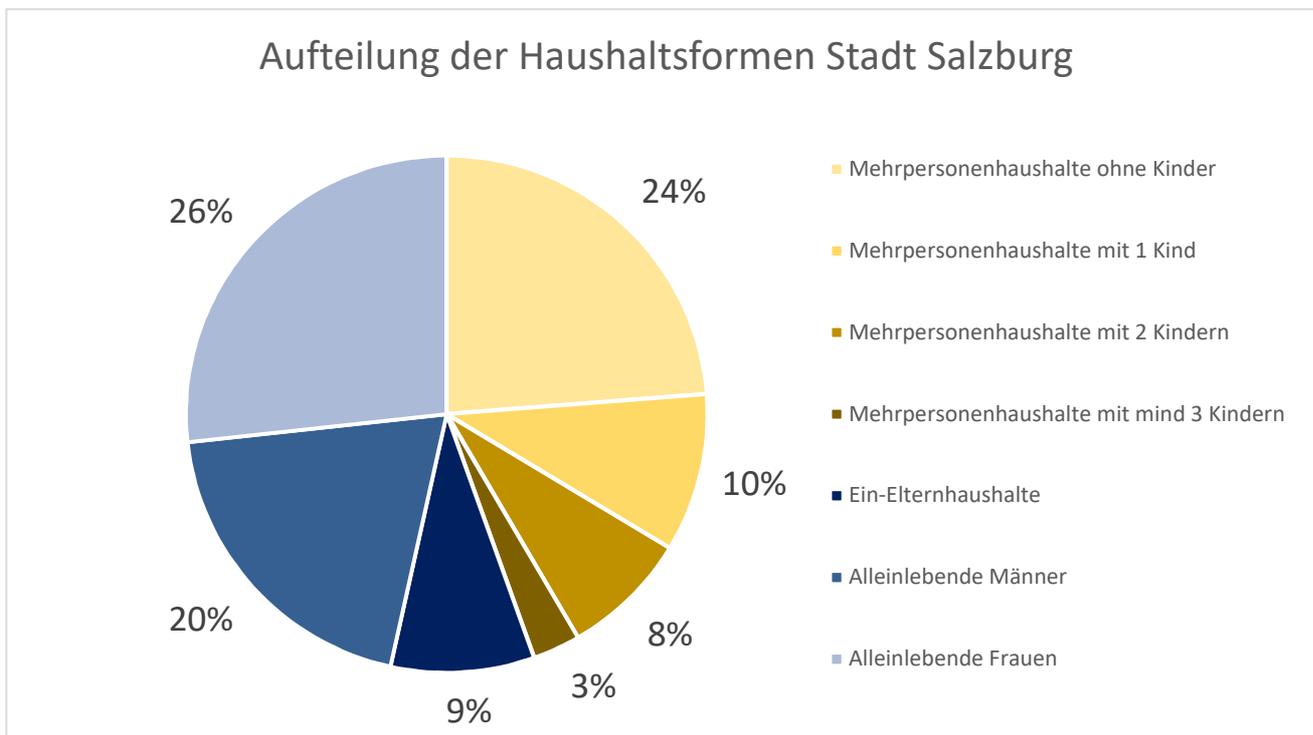
Ebenfalls eine große Gruppe ist die sind Haushalte mit 1 bis 2 Kindern. 87 Ein-Elternhaushalte mit 1 bis 6 Kindern sind aktuell vorgemerkt, 64 Familien mit 6 Personen und 46 Familien mit mehr (bis zu 11) Personen suchen aktuell eine Wohnung. Im Bestand des geförderten Wohnbaus gibt es nur sehr wenige Wohnungen, die groß genug für diese Haushalte sind. Eine geeignete Wohnversorgung zu erschwinglichen Mieten ist hier sehr schwierig, bis fast unmöglich.

### 3.3 Haushalte

In der vorliegenden Studie wird von rund 75.000 Haushalten mit Hauptwohnsitz ausgegangen. Die Einkommen sind statistisch in folgenden Kategorien erfasst und werden in Abbildung 7 hinsichtlich ihrer Verteilung dargestellt:

- Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder
- Mehrpersonenhaushalte mit 1 Kind
- Mehrpersonenhaushalte mit 2 Kindern
- Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Kindern
- Ein-Elternhaushalte
- Alleinlebende Männer
- Alleinlebende Frauen

Abbildung 7: Aufteilung der Haushaltsformen Stadt Salzburg inklusive Unterscheidung nach Einpersonenhaushalte (bläulich) und Mehrpersonenhaushalte (gelblich); Quelle Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2018; Bearbeitung SIR



### 3.3.1 Einkommen

Der Begriff „Einkommen“ bezeichnet in diesem Kapitel Haushaltseinkommen. Die Haushalte stellen jene Einheit dar, auf die sich die kalkulatorische Methode der Wohnkostenbelastung bezieht. Demnach wäre das Verwenden von Personeneinkommen methodisch schwer möglich. Auf Ebene von Stadt und Land Salzburg werden aber nur die Personeneinkommen ausgewertet und veröffentlicht. Diese Auswertungen basieren auf der Lohnsteuerstatistik und Daten der Sozialversicherung. Die Haushaltseinkommen dagegen werden im Rahmen der EU-SILC Erhebung veröffentlicht.

<b>Verfügbares Haushaltseinkommen</b>	Tatsächlich verfügbares Nettoeinkommen eines Haushaltes inklusive Transferleistungen
---------------------------------------	--

Hinweis: Das verfügbare Haushaltseinkommen ist Grundlage für die Modellrechnungen in Kapitel 4

Das verfügbare Haushaltseinkommen (netto) berechnet sich als Summe der Erwerbseinkommen, Kapitalerträge, Pensionen und allfälliger Sozialtransfers im Haushalt. Anschließend werden Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, Unterhaltsleistungen u.a. abgezogen.

Die Modellrechnungen im Kapitel 4 basieren auf dem Konzept der Wohnkostenbelastung, die sich wiederum aus dem Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen zusammensetzt (siehe Definitionen). Die Wohnkosten wurden bereits im Kapitel 2 behandelt, allerdings ist zu beachten, dass in den Modellrechnungen laut Definition der 40 %-Schwelle immer die gesamten Wohnkosten inklusive Betriebskosten herangezogen werden. Bei den Einkommen wird für den EU-Indikator der Wohnkostenbelastung vorgegeben, die so genannten „verfügbaren Nettohaushaltseinkommen (netto)“ zu verwenden.

Diese Herangehensweise bietet mehrere Vorteile. Einerseits wird der kalkulatorische Aufwand für die Modellrechnungen stark reduziert, da bei den verfügbaren Einkommen auch Transferleistungen wie Familienbeihilfe oder andere miteinbezogen werden. Da es sich bei den Datengrundlagen der EU-SILC-Erhebung um eine Haushaltsbefragung handelt, sind statistisch betrachtet auch Wohnbeihilfen miteinbezogen. Komplizierte Berechnungen für Transferleistungen je Haushalt fallen somit weg. Solche Berechnungen würden den Rahmen der vorliegenden Analyse sprengen. Die EU-SILC Haushaltsbefragung bietet die Möglichkeit, die Haushaltseinkommen nach verschiedenen Merkmalen zu unterscheiden. Für die vorliegende Analyse werden verschiedene Haushaltstypen ausgewertet. Die definierten Typen werden grundsätzlich zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten unterschieden. Ein weiterer großer Vorteil der Verwendung der EU-SILC Daten ist die Aufschlüsselung nach Einkommensegmenten, d.h. es ist möglich, die Verteilung der Einkommen und die jeweilige Wohnkostenbelastung für die mittleren (Median) und unteren Einkommen (1. Quartil, 1. Dezil) genauer zu betrachten.

In der Abbildung 8 ist die Verteilung des verfügbaren Haushaltseinkommens nach Haushaltstyp in Österreich im Jahr 2019 dargestellt. Die bläulich gehaltenen Balken stellen die Jahreseinkommen der Einpersonenhaushalte dar. Einpersonenhaushalte sind alleinlebende Frauen, alleinlebende Männer und Ein-Elternhaushalte. Bei den Ein-Elternhaushalten handelt es sich in den meisten Fällen um Alleinerzieher\*innen mit einem oder mehreren Kindern. Generell gelten in dieser Gegenüberstellung nur Erwachsene mit einem direkten oder indirekten Einkommen als Personen.

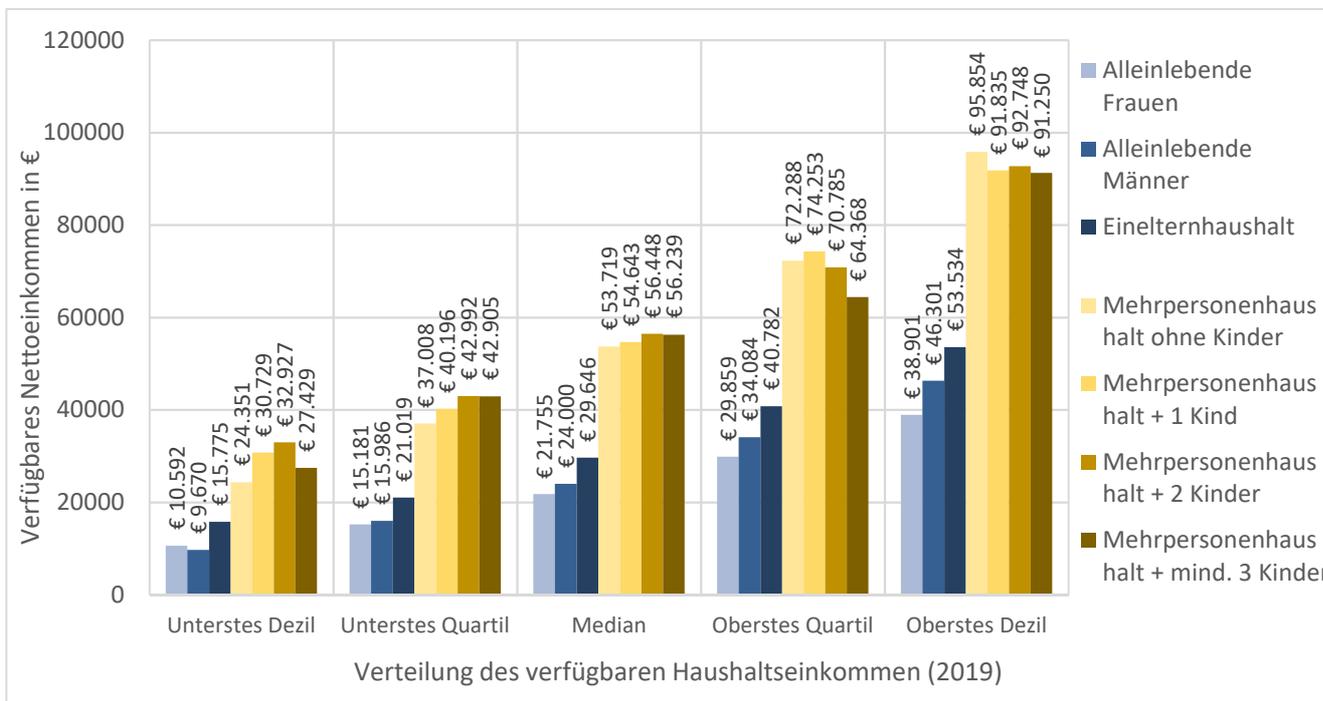
Kinder generieren zwar indirektes Haushaltseinkommen (etwa durch die Familienbeihilfe), dieses wird in der Regel jedoch über die Erwachsenen im Haushalt abgewickelt. In der Statistik

sind aber sehr wohl Haushalte abgebildet, in denen z.B. ein erwachsenes Kind mit einem eigenen Einkommen lebt. Aus diesem Grund ist die Formulierung „Mehrpersonenhaushalt“ neutral gehalten. Üblicherweise handelt es sich aber um ein oder zwei erwachsene Personen mit oder ohne gemeinsamen Kindern.

Der Vorteil der neutralen Formulierung ist der Einbezug von alternativen Haushaltsformen wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, die durch die Ausdifferenzierung der Lebensstile in allen Altersgruppen vorkommen, und in Zukunft voraussichtlich an Bedeutung gewinnen werden. Die in Abbildung 8 dargestellten Haushaltseinkommen dienen als Grundlage für die Modellrechnungen, indem sie auf einen Monatswert heruntergerechnet werden und in die Kalkulation der Wohnkostenbelastung einbezogen werden.

Eine weitere wichtige Differenzierung fließt in die Modellrechnungen ein, nämlich die Verteilung der Einkommen. Dargestellt und in den Rechnungen zugrunde gelegt werden dabei nicht durchschnittliche Einkommen, sondern Median-, Quartil-, und Dezileinkommen.

Abbildung 8: Verteilung des verfügbaren Haushaltseinkommens nach Haushaltsform inklusive Unterscheidung nach Einpersonenhaushalte (bläulich) und Mehrpersonenhaushalte (gelblich) 2019, Quelle: EU-SILC, Bearbeitung SIR



In Kapitel 4 werden die Rechnungen für das oberste Quartil und das oberste Dezil nicht durchgeführt, da sich in diesen Einkommensgruppen überproportionale Wohnkostenbelastungen zwar per Definition ergeben könnten (z.B. 40 % Wohnkosten oder mehr bei Luxusimmobilien),

dies aber nicht automatisch eine eingeschränkte Leistbarkeit darstellt, da für diese Haushalte immer noch sehr viel Einkommen übrigbleibt (siehe „Konsumausgaben“).

Einkommenssegment	Bedeutung
<b>Median</b>	50 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €
<b>Unterstes Quartil</b>	25 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €
<b>Unterstes Dezil</b>	10 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €

*Hinweis: Median-, Quartil-, und Dezilbetrachtung eignen sich sehr gut, um Verteilungsaspekte berücksichtigen zu können*

Grundsätzlich ist bei der Betrachtung der Einkommen der Median dem Durchschnitt vorzuziehen. Bei der Betrachtung des Durchschnittes würden die extrem niedrigen und hohen Einkommen die Statistik verzerren. Der Median bildet dagegen den Mittelwert der Verteilungskurve ab, und trennt statistische Ausreißer der extrem niedrigen oder hohen Einkommen ab. In den folgenden Kapiteln „Preisentwicklung“, „Konsumausgaben“ und „Armutsgefährdung“ werden anders als für die Modellrechnungen die so genannten „Äquivalenzeinkommen“ verwendet.

Diese sind Grundlage für die statistische Ermittlung der Armutsgefährdungsschwelle und ebenso für die Analyse der Zusammensetzung der Konsumstruktur. Es handelt sich dabei um gewichtete Personeneinkommen, die für die Verwendung in den Rechnungen nicht geeignet sind. An dieser Stelle soll jedoch erklärt sein, warum in dieser Studie zwei verschiedene Einkommensdefinitionen vorkommen.

Die äquivalenzierten Einkommen gehen davon aus, dass sich Mehrpersonenhaushalte durch die gemeinsame Haushaltsführung Geld sparen können. In der Tat sind Einpersonenhaushalte verhältnismäßig höher wohnkostenbelastet, da ein Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis besteht. Beispielsweise sind kleine Apartments unter 30m<sup>2</sup> am teuersten.

Einsparungen für Mehrpersonenhaushalte entstehen bei Familien durch die Möglichkeit die Wohnfläche pro Person geringer zu halten. Bei Wohngemeinschaften besteht die Möglichkeit, gemeinsame Räume (Küche etc.) kostenmäßig aufzuteilen.

Für die Modellrechnungen bedeutet das eine potentielle leichte Unterbewertung der Wohnkostenbelastung für Einpersonenhaushalte, und eine potentielle leichte Überbewertung der Wohnkostenbelastung für Mehrpersonenhaushalte.

<b>Äquivalenziertes Einkommen</b>	$\frac{\text{Verfügbares Einkommen}}{\text{Summe der Konsumäquivalente}}$
-----------------------------------	---

*Wichtig: Für die Modellrechnungen wird nicht das äquivalenzierte Einkommen, sondern das verfügbare verwendet*

Das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen ist das verfügbare Haushaltseinkommen dividiert durch die Summe der Konsumäquivalente des Haushalts. Unterstellt wird, dass mit zunehmender Haushaltsgröße und abhängig vom Alter der Kinder eine Kostenersparnis im Haushalt durch gemeinsames Wirtschaften erzielt wird.

Demzufolge wird das Haushaltseinkommen mit folgender EU-Skala (modifizierte OECD-Skala) gewichtet: Für jeden Haushalt wird ein Grundbedarf angenommen, die erste erwachsene Person eines Haushalts erhält daher ein Gewicht von 1.

Für jede weitere erwachsene Person wird ein Gewicht von 0,5 und für Kinder unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 angenommen. Ein Haushalt mit Vater, Mutter und Kind hätte somit ein Konsumäquivalent von 1,8 gegenüber einem Einpersonenhaushalt.

### 3.3.2 Vermögen

Vermögen und Vermögenstransfers sind wesentliche Einflussfaktoren auf die Möglichkeit Immobilieneigentum zu schaffen. Die Österreichische Nationalbank (OENB, 2017) kommt in einer Untersuchung zum Schluss, dass jährlich etwa 35 % der österreichischen Haushalte in die Gunst eines Vermögenstransfers kommen. Darin enthalten sind nur Erbschaften und Schenkungen außerhalb des eigenen Haushaltes.

Diese Zahl unterscheidet sich im EU-Vergleich nur geringfügig (+-5 %) von anderen Staaten. Nur Portugal hat einen deutlich geringeren Anteil an Haushalten die in die Gunst eines Vermögenstransfers kommen. Eine differenzierte Betrachtung des Deutscheninstituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin, 2016) zeigt in Folge, dass, aufgeschlüsselt nach weiteren Kategorien, Unterschiede bestehen (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Höhe der Vermögenstransfers pro Haushalt im Ländervergleich, nur Erbschaften und Schenkungen außerhalb des Haushalts, nur Empfängerhaushalte, in Preisen 2010, kapitalisiert mit  $r = 3\%$ , gedeckelt bei 100% des Nettovermögens der Haushalte, in 1000 Euro, Quellen und Berechnungen: Household Finance and Consumption Survey (Europäische Zentralbank), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin 2016

	Kerneuropäische Länder				Mittelmeerländer			
	Österreich	Belgien	Frankreich	West-deutschland	Zypern	Griechen-land	Portugal	Spanien
Nur Empfängerhaushalte	230	155	137	193	274	152	85	174
Nach Altersklassen								
21-35 Jahre	176	60	45	116	244	139	42	149
35-44 Jahre	197	131	97	188	287	152	81	164
45-54 Jahre	285	136	133	196	296	193	65	171
55-64 Jahre	239	154	141	201	310	191	83	190
65-74 Jahre	245	170	176	233	242	93	104	173
75 Jahre und älter	181	226	200	182	154	109	104	185
Nach Einkommensquintilen								
1. Quintil	119	116	73	97	157	98	50	98
2. Quintil	140	114	95	130	154	119	60	126
3. Quintil	205	142	95	158	266	151	63	148
4. Quintil	226	173	113	194	344	167	65	180
5. Quintil	361	208	252	304	389	226	201	310

Deutliche Unterschiede ergeben sich in Österreich vor allem bei der Betrachtung nach Einkommensquintilen. Das untere Fünftel der Haushaltseinkommen kommt nur zu 26,2 % in die Gunst eines Vermögenstransfers. Das obere Fünftel der Haushaltseinkommen kommt dagegen zu 50,3 % in den Genuss von solchen Transfers (Abbildung 10 auf Seite 35). Haushalte, die viel Einkommen zu Verfügung haben, bekommen also wesentlich öfter eine Erbschaft oder eine Schenkung. Beide Kategorien sind in Österreich seit 2008 nicht mehr im Sinne einer Vermögenssteuer besteuert. Es fällt (analog zu mit eigenen Mitteln erwirtschafteten Immobilientransaktionen) nur die so genannte Grunderwerbssteuer an (oesterreich.gv.at, 2020). Die Höhe der Vermögenstransfers wird in Österreich durch die Österreichische Nationalbank (OENB, 2017) im Median mit 110.000,-€ beziffert.

**Hinweis:** Bei den Annahmen der Modellrechnungen in Kapitel 4 wurden übliche Eigenkapitalannahmen bei Wohnungskauf herangezogen. Diese Annahmen sind höher angesetzt, als die auf Seite 35 angegebenen statistischen Vermögen der Haushalte (z.B. Annahme Einpersonenhaushalte mit 80.000 € Eigenkapital bei einem Wohnungskauf, statistisch sind aber nur ca. 20.000 € vorhanden). Ein Vermögenstransfer (Erbe, Schenkung) ist insbesondere für Einpersonenhaushalte Voraussetzung, um auf 80.000 € zu kommen. Für die Interpretation der Ergebnisse ist zentral zu erwähnen, dass mehr als die Hälfte der Haushalte keinen Vermögenstransfer bekommen, und daher die Hälfte aller Einpersonenhaushalte auf Basis der statistischen Vermögenswerte keine Möglichkeit haben, Eigentum zu begründen.

Abbildung 10: Haushalte mit einem Vermögenstransfer, Anteil der Haushalte in Prozent, nur Erbschaften und Schenkungen außerhalb des Haushalts, Quelle und Berechnung: Household Finance and Consumption Survey (Europäische Zentralbank), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin 2016

	Kerneuropäische Länder				Mittelmeerländer			
	Österreich	Belgien	Frankreich	West-deutschland	Zypern	Griechen-land	Portugal	Spanien
<b>Alle Haushalte</b>	35,7	31,7	39,9	38,1	31,5	30,7	26,7	30,1
<b>Nach Altersklassen</b>								
21-35 Jahre	22,9	16,1	24,8	22,3	28,7	22,5	12,9	16
35-44 Jahre	34,8	25,3	32	36,1	31	34,3	20,8	20,4
45-54 Jahre	38,6	29,2	38,3	46,8	38,3	33,8	28	33
55-64 Jahre	44,4	43	51,7	46,2	33,3	33,4	30,5	40,6
65-74 Jahre	37,1	40	51,9	39,9	31,5	30,4	29,9	40,7
75 Jahre und älter	35,1	42,2	46,1	33,5	17,2	30,6	34,2	32,7
<b>Nach Einkommensquintilen</b>								
1. Quintil	26,2	25,3	31,0	24,6	22,8	28,3	26,5	32,9
2. Quintil	29,7	32,5	33,8	32,2	30,8	33,7	30,4	29,9
3. Quintil	34,3	27,6	38,2	37,6	30,3	31,4	26,6	25,2
4. Quintil	38,0	35,0	43,1	44,6	40,3	29,2	26,2	29,8
5. Quintil	50,3	37,9	53,2	51,8	33,1	31,0	24,1	32,9
<b>Stichprobengröße</b>	2 337	2 307	14 929	2 826	1 234	2 915	4 393	6 188
<b>Hochgerechnet in Millionen</b>	3,71	4,66	27,51	28,64	0,3	4,06	3,92	16,97

Nettovermögen der Haushalte können nach den Kategorien Haushaltsformen, Altersgruppen, Ausbildung, Geschlecht (bei Einpersonenhaushalten) und Nutzungsart (in Miete oder Eigentum lebend) unterschieden werden. So stellt die Österreichische Nationalbank (OENB, 2017) in ihrer Analyse der Household Finance and Consumption Survey der Europäischen Nationalbank folgende Unterschiede der Nettovermögen zwischen den Haushalten fest:

- Mieter\*innen haben geringere Vermögen als Eigentümer. Es fließt der Wert der Immobilie ein, wodurch ein direkter Vergleich nicht zulässig ist
- Einpersonenhaushalte haben geringere Nettovermögen (Median 19.700,-€) als Zwei- und Mehrpersonenhaushalte (Median 141.500,- € bei zwei Personen). Die hohen Unterschiede kommen u.a. durch die Einbeziehung von Immobilieneigentum zustande.
- Altersmäßig haben ältere Haushalte deutlich mehr Vermögen als jüngere. Unter 30-jährige haben im Median 14.000,- €, 50 bis 64-jährige haben ca. 158.800,- €.
- Haushalte mit Pflichtschulabschluss haben als Nettovermögen im Median 30.800,- €. Universitätsabsolvent\*innen haben im Median 228.200,-€
- Einpersonenhaushalten haben vergleichsweise geringe Vermögen. Zwischen Frauen und Männern bestehen deutliche Unterschiede (Median Frauen = 16.700,- € Median Männer = 24.7000,- €). Alleinerzieher\*innen trifft der Unterschied besonders.

Bei der Interpretation der Nettovermögen muss beachtet werden, dass die höheren Vermögen durch Immobilieneigentum nur zustande kommen können, wenn überhaupt Eigentum begründet werden kann. Wie aus den gelisteten Statistiken auf den Seiten 34 und 35 (DIW Berlin, 2016) hervorgeht, bekommt das untere Fünftel der Einkommen wesentlich weniger Vermögenstransfers, sodass in Kombination mit den geringeren Einkommen der Weg zum Eigentum beschränkter ist als bei den höheren Einkommen. Das obere Fünftel der Einkommen hat wiederum bessere Möglichkeiten durch Ansparen und Kapitalanlagen Eigentum zu begründen oder weiteres Eigentum zu Anlage- und Spekulationszwecken anzuschaffen.

So haben Haushalte zur Miete im Median geringere Vermögen. Sie haben aber auch geringere Einkommen als Haushalte im Eigentum. Daraus lässt sich schließen, dass Haushalte zur Miete weniger Spielraum haben, überhaupt Vermögen zu schaffen (insbesondere, wenn sie keinen Vermögenstransfer wie Erbe oder Schenkung bekommen).

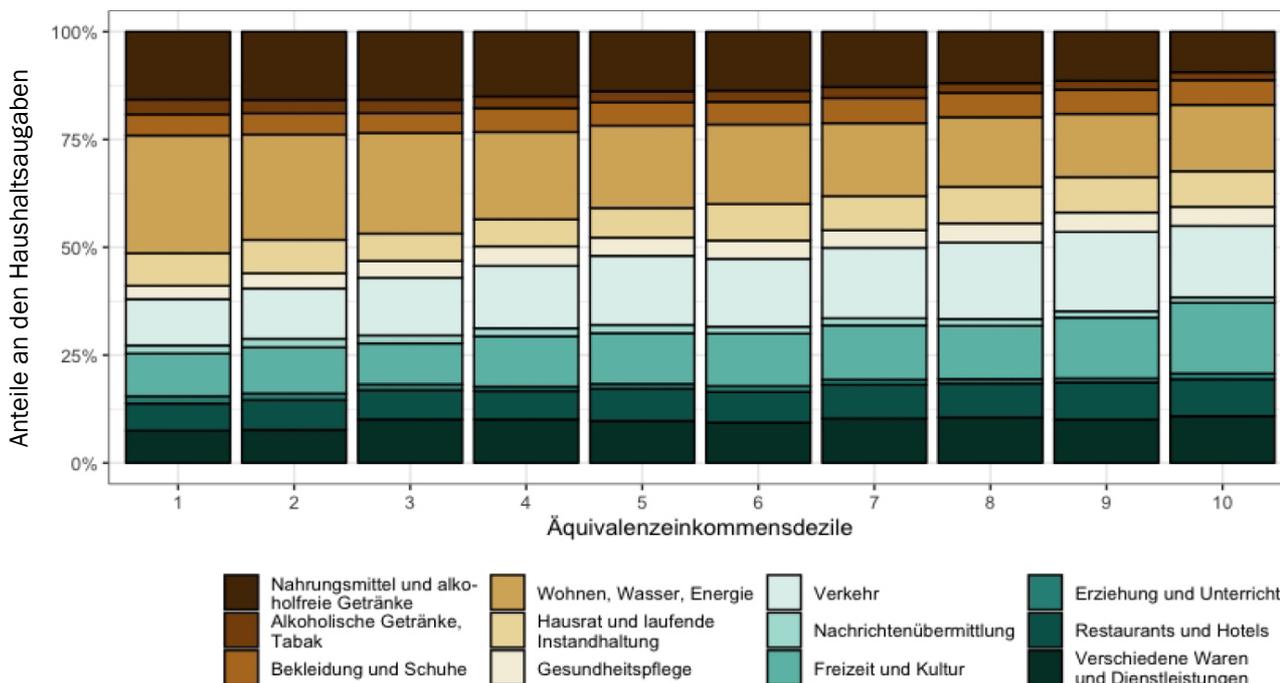
Bei preislich regulierten Mietmärkten besteht diese Diskrepanz in geringerem Ausmaß. Voraussetzung dafür ist, dass die regionalen Mietmärkte leistbare Preise zur Verfügung stellen können, bei teuren regionalen Mietmärkten wie in der Stadt Salzburg ist dies nicht der Fall, und die Vermögensbildung wird erschwert (siehe Modellrechnungen im Kapitel 4 und Ergebnisse der vorliegenden Studie).

Des Weiteren bekommen geringere Einkommen generell weniger Vermögenstransfers, und wenn Vermögenstransfers stattfinden, sind diese geringer als bei den oberen Einkommen.

### 3.3.3 Konsumausgaben

Betrachtet man die Ausgabenanteile der Einkommensdezile, so fällt auf, dass die unteren 50 % der Einkommen einen größeren Anteil der Einkommen für Wohnen ausgeben. Die unteren Einkommensdezile geben mehr als die Hälfte ihrer Ausgaben für Güter mit stärker steigenden Preisen, insbesondere Wohnen, Wasser und Energie aus. Die oberen Einkommensdezile können dagegen im Schnitt mehr als die Hälfte ihrer Ausgaben für Güter mit einem geringeren Preisanstieg seit dem Jahr 2000 aufwenden. Die untere Hälfte der Einkommen (Äquivalenzeinkommensdezile 1-5) gibt im Vergleich dazu im Durchschnitt mehr als die Hälfte ihrer Ausgaben für Nahrung, Getränke, Bekleidung und Wohnen aus. Unter diesen wiederum macht das Wohnen inklusive Wasser und Energie den größten Ausgabenteil aus (Abbildung 11).

Abbildung 11: Zusammensetzung der Konsumstruktur nach Äquivalenzeinkommensdezilen, 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015



Ein Aspekt dieser Zusammensetzung ist auch die Möglichkeit, bei einer der angeführten Konsumgruppen durch Reduktion und Sparsamkeit weniger auszugeben. Beim Wohnen tritt insbesondere am Salzburger Markt jedoch das Problem auf, dass über 75 % des verfügbaren Wohnungsangebotes (eine Person oder ein Haushalt sucht eine neue Wohnung) am sehr kostenintensiven privaten Mietmarkt vorhanden sind. Wenn Haushalten mit niedrigen Einkommen eine Wohnung suchen, wird tendenziell eine teure private Mietwohnung vorgefunden.

Am aktuellen Markt kann dieser Haushalt es sich meist nicht aussuchen, eine günstigere Wohnung zu nehmen, da es diese in der Stadt Salzburg in der privaten Miete bei Neuvermietungen kaum gibt. Somit kann schlussfolgernd gesagt werden, dass die untere Hälfte der Einkommen stärker von den Wohnkosten belastet ist, gleichzeitig die Wohnkosten jährlich stärker steigen als der Verbraucherpreisindex VPI, wodurch eine Doppelbelastung besteht (siehe Kapitel „Preisentwicklung“). Die Wohnkostenbelastung sinkt mit der Zunahme des Einkommens. Im Umkehrschluss sind niedrigere Einkommen stärker von hohen Wohnkosten betroffen.

Conclusio der Abbildung 11 ist, dass die reale Wohnkostenbelastung deutlich sinkt, je höher die Haushaltseinkommen sind, und zwar auch dann, wenn rechnerisch 40% überschritten werden (z.B. Haushalt mit einem hohen Einkommen nimmt sich bewusst teure Wohnung, die Wohnkostenbelastung beträgt mehr als 40%, trotzdem bleibt genug für anderen Konsum).

### 3.3.4 Armutsgefährdung

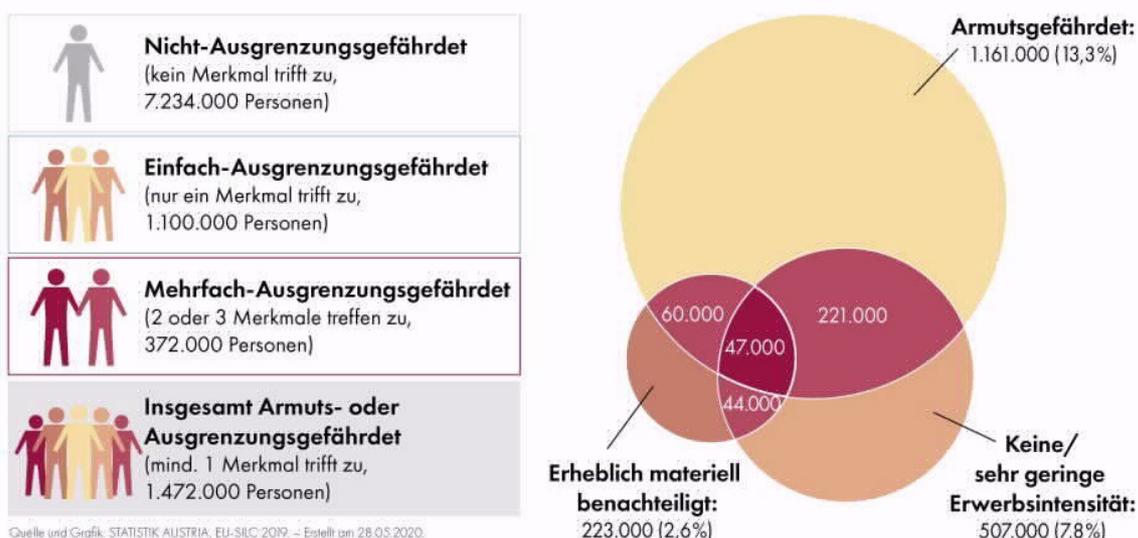
Armutsgefährdung und Wohnkostenbelastung stehen in einem Zusammenhang. Die unteren Einkommen sind jene, die überhaupt von Armutsgefährdung betroffen sein können.

Diese müssen prozentuell mehr für das Wohnen ausgeben als die höheren Einkommen (siehe Abbildung 11). In diesem Kapitel wird definiert, warum auch Haushalte unter 40 % Wohnkostenbelastung von Armut gefährdet sein können und solche Haushalte in Folge trotz einer Wohnkostenbelastung unter 40 % von eingeschränkter Leistbarkeit betroffen sein können, wenn sie gleichzeitig ein- oder mehrfach ausgrenzungsgefährdet sind.

*„Armutsgefährdung wird über Einkommen definiert, weil dieses am einfachsten messbar ist. Menschen mit weniger als 60% des Medianeinkommens werden als armutsgefährdet bezeichnet (ÖGPP, 2009)“*

In Österreich leben laut Statistik Austria im Jahr 2020 mehr als eine Million Personen in Armutsgefährdung, das sind rund 13 % der gesamten Wohnbevölkerung. Diese sind als einfach-ausgrenzungsgefährdet zu bezeichnen. Mehr als 350.000 Personen sind mehrfach-ausgrenzungsgefährdet. Insgesamt sind fast eineinhalb Millionen Menschen armuts- oder ausgrenzungsgefährdet, das sind rund 17 % der gesamten Wohnbevölkerung.

Abbildung 12: Indikatoren der Armuts- bzw. Ausgrenzungsgefährdung, 2020, Quelle: Statistik Austria



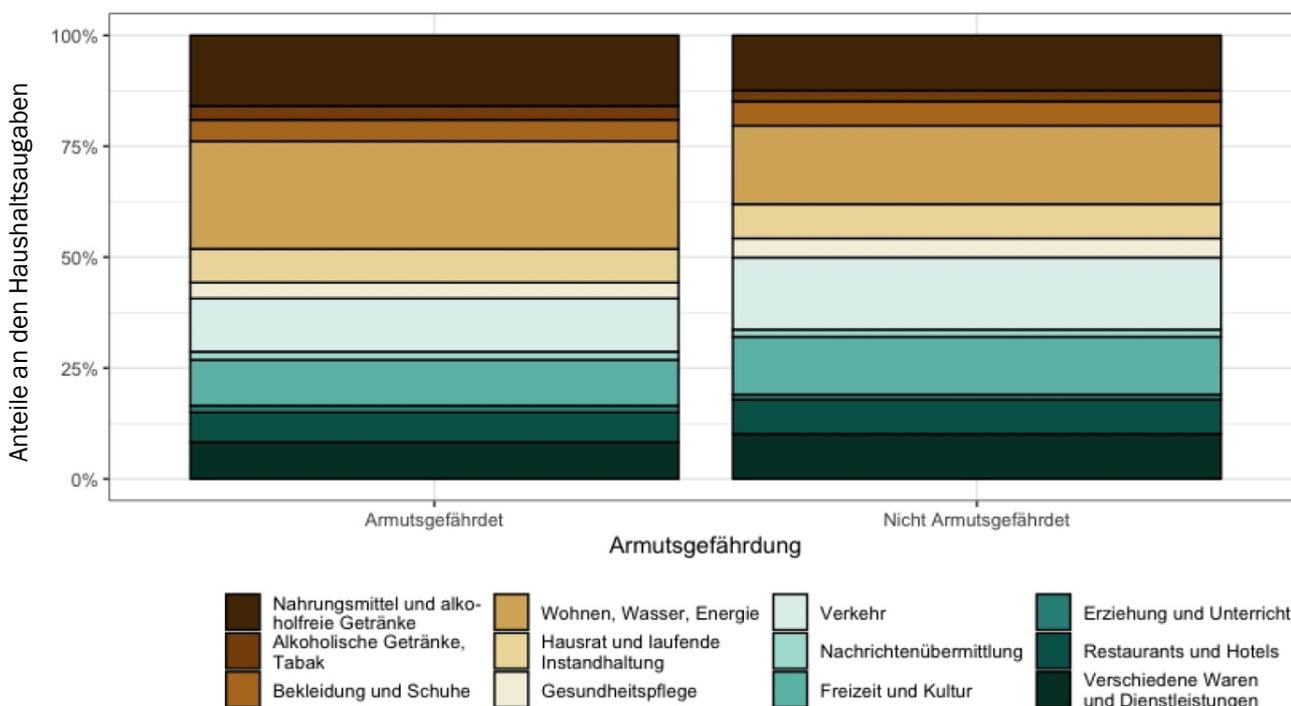
Als Schwelle zur Armutsgefährdung gelten 60 % des durchschnittlich gewichteten mittleren Einkommens (Medianeinkommen) einer Gesellschaft. Die folgenden Monatswerte nach Haushaltstypen sind die aktuellen Schwellen zur Armutsgefährdung im Jahr 2019:

Tabelle 2: Armutsgefährdungsschwellen 2019 bei 60% des Medians für untersch. Haushaltstypen, Quelle: Statistik Austria

Haushaltstyp	Faktor	Monatswert
<b>1-Personenhaushalt</b>	1,0	1.259,-€
<b>1 Erwachsene/r + 1 Kind</b>	1,3	1.636,-€
<b>2 Erwachsene</b>	1,5	1.888,-€
<b>2 Erwachsene + 2 Kinder</b>	2,1	2.643,-€

Zu beachten ist, dass es sich bei den Monatswerten in Tabelle 2 um äquivalenzierte Einkommensschwelen handelt. Diese Einkommensschwelen sind daher nicht direkt mit den herangezogenen verfügbaren Einkommen der Haushalte (Modellrechnungen im Kapitel 4) vergleichbar. Die methodische Unterscheidung wird am Anfang des aktuellen Kapitels erklärt.

Abbildung 13: Zusammensetzung der Konsumstruktur nach Armutsgefährdung, 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015



In der Abbildung 13 werden Angaben über die Ausgaben nach österreichweiten Werten gemacht, d.h. in Städten ist z.B. von höheren Wohnkostenbelastungen als 25% auszugehen.

Auf Basis der äquivalenzierten Einkommen werden u.a. die Armutsgefährdungsschwellen festgelegt. Auch die in den Abbildungen 27 auf Seite 65 (Preisentwicklung) und Abbildung 11 (Konsumstruktur) dargestellten Zusammenhänge basieren auf den Äquivalenteinkommen.

Die Zusammensetzung der Konsumstruktur lässt sich für die letzte statistische Erhebung der Konsumausgaben im Jahr 2015 auch für armutsgefährdete und nicht armutsgefährdete Haushalte darstellen (siehe Abbildung 13 auf Seite 39).

Daraus geht hervor, was schon in Abbildung 11 ersichtlich wurde. Geringere Einkommen, von denen ein Teil davon auch armutsgefährdet ist, müssen durchschnittlich erheblich mehr für die Wohnkosten ausgeben, als höhere und damit nicht armutsgefährdete Haushalte.

Laut Salzburger Armutskonferenz (2019, online) stellen hohe Wohnkosten ein Armuts- bzw. Armutsgefährdungsrisiko dar. Auf Basis der EU-SILC Erhebung geben laut Salzburger Armutskonferenz im Land Salzburg 32.000 Personen sogar mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aus, für diese armutsgefährdeten Personen gilt besonders:

*„Mechanismen wie gefördertes Wohnen greifen nur bedingt, oder zeitverzögert, da etwa in der Stadt Salzburg mehr als 2.000 Personen auf der Warteliste für solche Wohnungen stehen, aber auch der geförderte Wohnbau ist für viele Menschen ohne Wohnbeihilfe nicht mehr leistbar. (Salzburger Armutskonferenz 2019, online)“*

Für die Modellrechnungen im Kapitel 4 ist die Armutsgefährdung indirekt relevant. Als Haushaltseinkommen werden dort verfügbare Einkommen verwendet (siehe Kapitel Definitionen und Unterscheidung der Einkommensmodelle), womit keine direkte Anwendung der Armutsgefährdungsschwellen in den Modellrechnungen zulässig wäre.

Dennoch fließt die Armutsgefährdung in die Definition einer eingeschränkten Leistbarkeit mit ein, denn auch ein Haushalt mit einer Wohnkostenbelastung unter 40 % (der verfügbaren Einkommen) kann durch Armutsgefährdung so sehr eingeschränkt sein, dass nicht mehr von Leistbarkeit des Wohnens ausgegangen werden kann.

In den Steckbriefen der Ergebnisse im Kapitel 4 der Rechnungen wird daher insbesondere beim unteren Dezil der Haushaltseinkommen darauf verwiesen, dass auch bei geringeren Wohnkostenbelastungen als 40 % eingeschränkte Leistbarkeit gegeben sein kann.

### 3.4 Wohnkosten aktuell

Für die Einschätzung der Entwicklung der Wohnkosten in der Stadt Salzburg sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen, um einerseits Aussagen über die aktuelle Situation treffen zu können, und andererseits konsistente Einflussfaktoren auf die im Kapitel 4 durchgeführten Modellrechnungen bilden zu können. Folgende Datengrundlagen werden herangezogen:

Die sogenannte Mikrozensus-Wohnungserhebung der Statistik Austria bietet einen quartalsweisen Überblick über verschiedene Datensätze in Bezug auf die Wohnkosten. Insbesondere werden die laufenden Wohnkosten der Miethaushalte erhoben (Statistik Austria, 2020).

Die Durchführung der so genannten EU-SILC-Befragung (Statistics on Income and Living Conditions) wurde von der Europäischen Union per Verordnung erlassen und bildet den Rahmen für eine regelmäßige Stichprobenerhebung der Haushalte in den Mitgliedsstaaten der EU. Der Stichprobenumfang beträgt dabei in etwa 6.000 Haushalte jährlich.

Eine systematische Erhebung der Wohnungsinserte für private Miet- und Eigentumswohnungen wird seit vielen Jahren von der Arbeiterkammer Salzburg durchgeführt. Die Erhebung erfasst alle Inserate, die in den Salzburger Nachrichten geschaltet werden. Es stehen konsistente Datenreihen über mehrere Jahre zur Verfügung. Die Beschränkung auf die Salzburger Nachrichten erfolgt, da am vergleichsweise kleinen Salzburger Markt sonst Redundanzen mit gleichen Angeboten auf anderen Plattformen entstehen könnten. Unvollständige oder unglaubwürdige Inserate werden nicht erfasst.

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich wird seit 1989 jährlich durch den Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder publiziert. Darin wird nach Bundesländern und innerhalb dieser nach Bezirken differenziert. Neben Baugrundstücken, neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen, Häuser und gewerblichen Flächen werden auch Mietwohnungen erfasst, jedoch nur jene Wohnungen, für die Mietzinsobergrenzen im Mietrechtsgesetz nicht gelten (WKO, 2019).

Das bedeutet, dass im Immobilienpreisspiegel nur Preise von Mietwohnungen erfasst werden, die nicht in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Es sind somit Vermietungen, die entweder einen so genannten „angemessenen Mietzins“ oder freie Preisbildung widerspiegeln. Der Immobilienpreisspiegel differenziert nach Kategorien, die in anderen Angebotserhebungen nicht angewendet werden. Unterschieden wird zwischen „mittlerem Wohnwert“, „gutem Wohnwert“ und „sehr gutem Wohnwert“, wobei nicht näher angeführt wird, wie viele Wohnungen jeder der Kategorien tatsächlich erhoben wurden. Es werden Nettomieten ohne Betriebskosten erhoben.

Jährliche Erhebungen der Mietpreise von privaten Immobilienportalen (wie z.B. immowelt.at) dienen zum Abgleich mit den vorhandenen Daten und zur vergleichenden Einschätzung. Eine alleinige Betrachtung von privaten Portalen ist nicht sinnvoll. Alle Datengrundlagen werden je nach Möglichkeit genauer differenziert. Dies beinhaltet Faktoren wie:

- Wohnkategorie allgemein (Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung, andere)
- Anwendungsbereich des Mietrechts
- Dauer des Mietverhältnisses (insbesondere wichtig im Zusammenhang mit der Frage nach der Leistbarkeit von befristeten Wohnungen).

Die Differenzierung ist Grundlage für die Bewertung der Leistbarkeit in den Modellrechnungen, denn die verschiedenen Ausprägungen etwa bei den Wohnkategorien haben unterschiedliche Modelle der Preisbildung zur Grundlage (zum Beispiel Richtwert im Vollanwendungsbereich des Mietrechts, dagegen im Teilanwendungsbereich kein Richtwert und damit höherer Mietzins möglich). Die vorhandenen Datengrundlagen schränken die Möglichkeit der Auswertung ein, da oftmals keine regionalen Differenzierungen möglich sind. Daher werden für die Rechnungen schlüssige Annahmen aus vorhandenen Daten getroffen.

### 3.4.1 Mietpreise

Die durchschnittlichen Wohnkosten auf Basis des Mikrozensus (Abbildung 14) zeigen eine jährliche Zunahme der Wohnkosten seit dem Jahr 2005, die zwischen 2-4 % liegt. Es fällt auf, dass österreichweit die Betriebskosten vergleichsweise nur leichte Steigerungen erfahren haben, weshalb im Umkehrschluss festgestellt werden kann, dass vor allem die Nettomieten für den jährlichen Anstieg verantwortlich sind. Abbildung 14 ermöglicht keine Differenzierungen nach Bundesland (siehe Abbildung 15) und Rechtsform (siehe Modellrechnungen Kapitel 4).

Seit 2005 entwickeln sich die Wohnkosten von Hauptmietwohnungen in den Bundesländern ähnlich. Die jährlichen Veränderungen sind im Durchschnitt sehr ähnlich. Wird die Höhe der Miete inklusive Betriebskosten je nach Bundesland betrachtet, liegt das Bundesland Salzburg seit 2005 durchgehend an erster Stelle und ist somit das teuerste Bundesland für Hauptmietwohnungen. Die Zunahme in der Periode zwischen 2005 und 2010 fiel geringer aus als die Zunahme in der darauffolgenden Periode zwischen 2010 und 2015.

Abbildung 14: Durchschnittliche jährliche Wohnkostensteigerung von Hauptmietwohnungen in Österreich, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR

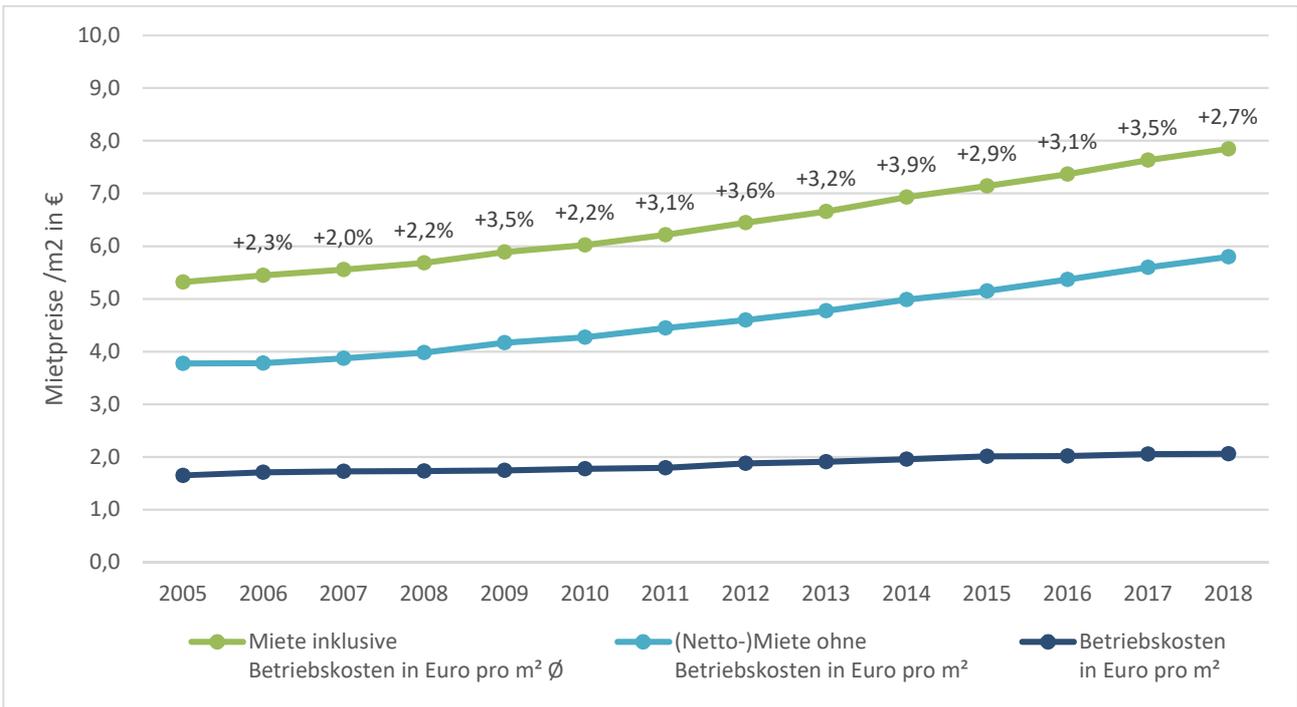
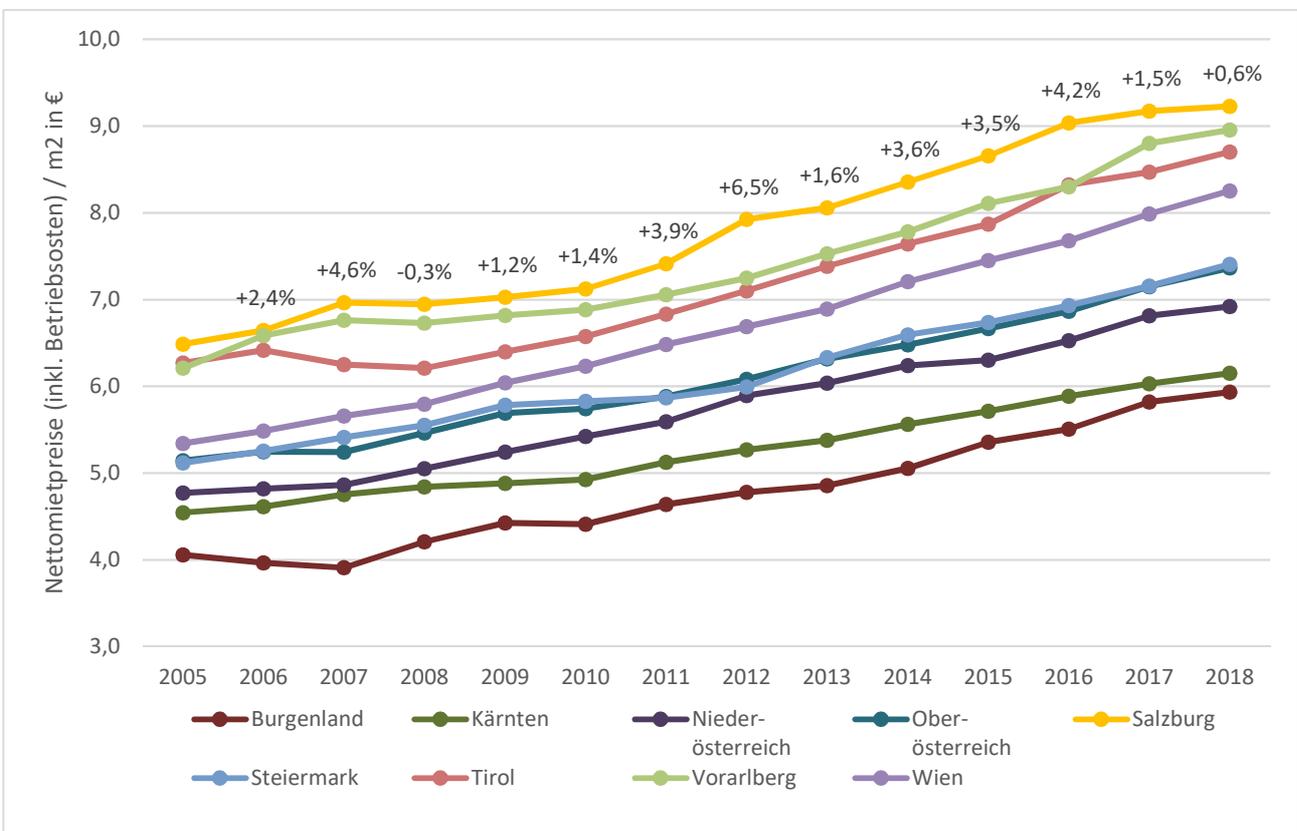


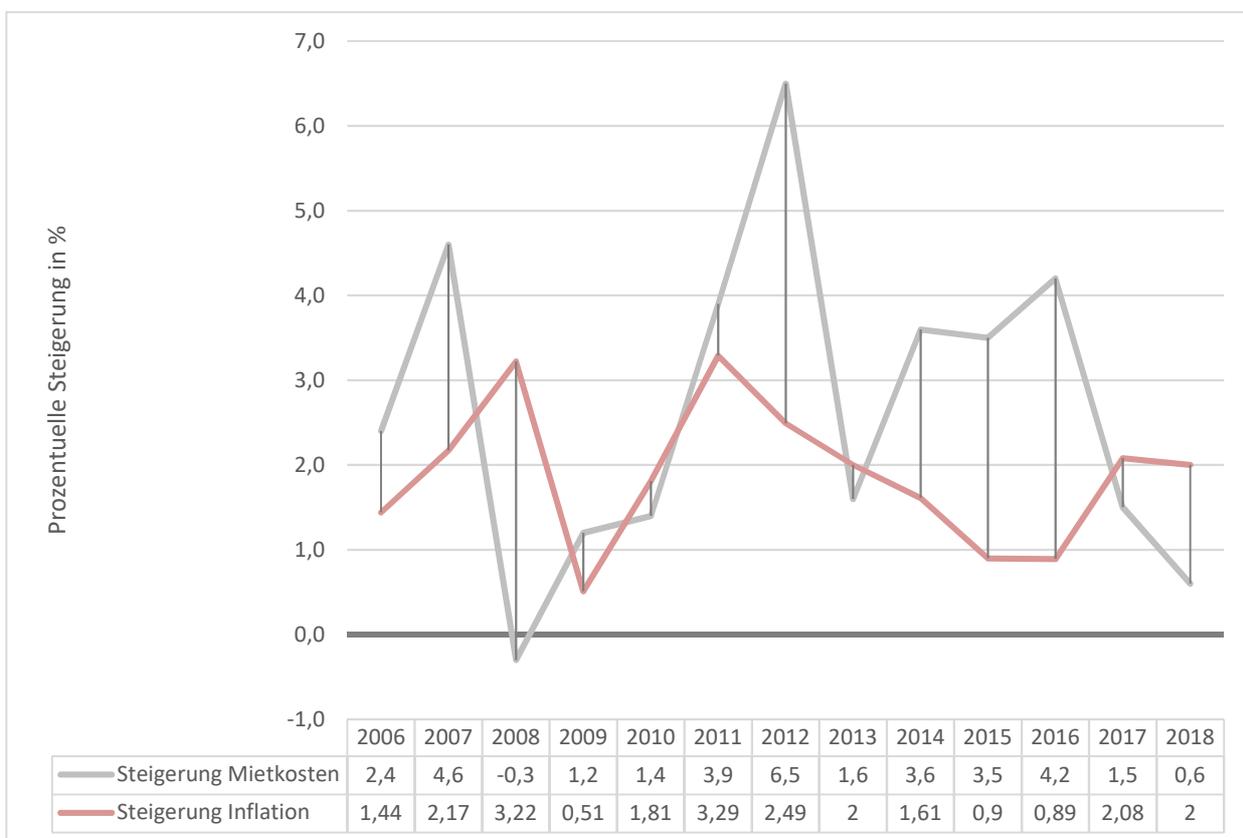
Abbildung 15: Durchschnittliche jährliche Wohnkostensteigerung von Hauptmietwohnungen im Bundesländervergleich, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR



Um die jährlichen Preissteigerungen in den Abbildungen 14, 15 einschätzen zu können, ist es notwendig eine Gegenüberstellung der Kostensteigerungen zur Inflationsrate vorzunehmen.

Abbildung 16 zeigt die jährlichen Steigerungsraten der Kosten für Hauptmietwohnungen im Bundesland Salzburg im Vergleich zur jährlichen Inflationsrate. Sehr deutlich geht hervor, dass seit 2006 in den meisten Jahren eine überdurchschnittliche Wohnkostensteigerung in diesem Marktsegment stattgefunden hat.

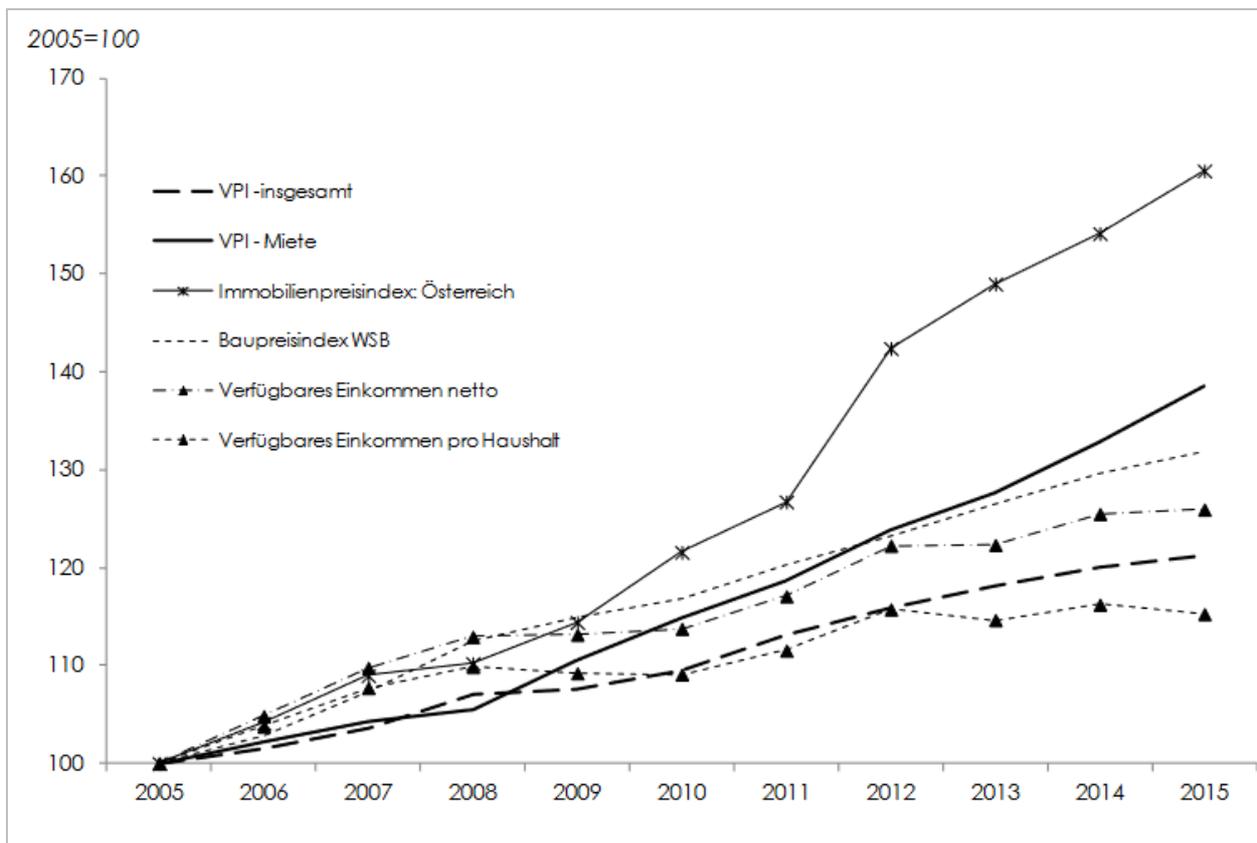
Abbildung 16: Durchschnittliche jährliche Steigerung der Kosten für Hauptmietwohnungen im Bundesland Salzburg im Vergleich zur jährlichen Inflationsrate, Quellen: WKO Statistik und Mikrozensus, Bearbeitung SIR



Der allgemeine Trend in den letzten Jahren ist dabei eine Steigerung der Wohnkosten über der Inflationsrate, auch wenn diese in manchen Jahren nicht gegeben war. Für eine vertiefte Betrachtung ist parallel die Betrachtung des Verbraucherpreisindex im Vergleich zu Wohnkosten- und Einkommenssteigerungen notwendig (Abbildung 17).

Diese so genannten heterogenen Inflationsraten und deren Auswirkungen werden auch im Kapitel 3.5.3 Preisbildung beschrieben. Kernaussage der heterogenen Inflationsraten ist eine überdurchschnittlich hohe Zunahme der Wohnkosten gegenüber anderer Kosten.

Abbildung 17: Vergleich der prozentuellen Steigerung der verschiedenen Preisindizes, 2005-2015, Quelle: Statistik Austria, OeNB, WDS – WIFO-Daten-System, Macroband

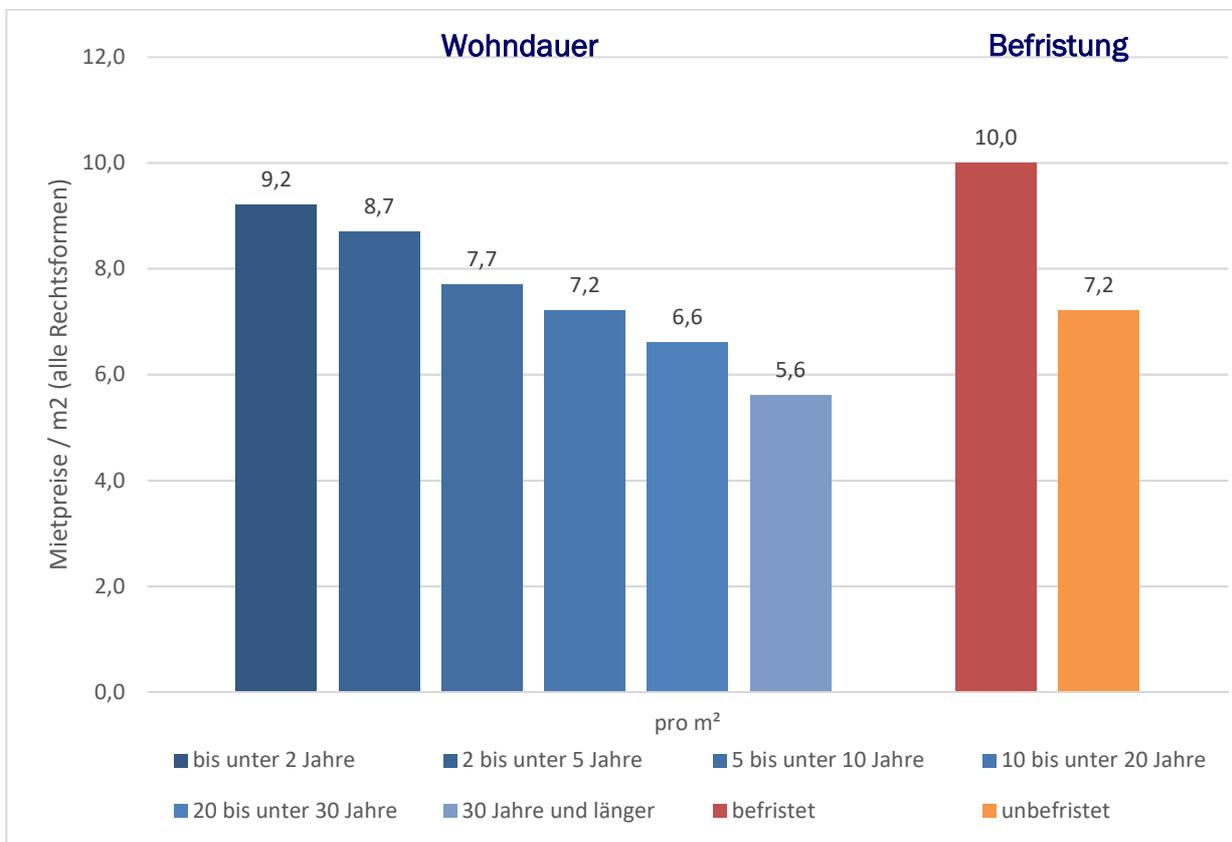


Kunnert (et. al. 2016) stellten in ihrer Studie „Leistbarkeit von Wohnen in Österreich“ die Preisentwicklung und Haushaltseinkommen in den Jahren vor und nach der Finanzkrise ab 2008 dar. Die Entwicklung der Preise und Einkommen bezieht sich dabei auf den Ausgangspunkt im Jahr 2005 (Abbildung 17). Bis zum Jahr 2009 entwickelten sich alle dargestellten Indizes stabil entlang des Verbraucherpreisindex, von dem es maximale Abweichungen von 10 % gab (d.h. die für Leistbares Wohnen relevanten Preise stiegen im Durchschnitt 10 % schneller als der allgemeine Preisindex VPI, der sich aus sämtlichen Konsumsegmenten zusammensetzt). Während bis 2009 also moderate Steigerungen über der Inflationsrate zu beobachten waren, setzte ab 2010 eine verschärfte Dynamik ein. Seither stiegen bis 2015 sämtliche Preisindikatoren im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt stärker an, als der allgemeine VPI. Die Haushaltseinkommen stiegen im selben Zeitraum jedoch weniger stark als die Verbraucherpreise, was auf eine starke Belastung der Haushalte mit wohnungsbezogenen Kosten seit 2015 hindeutet. Als extrem kann die Dynamik hinsichtlich der Immobilienpreise bewertet werden. Seit der 2012/2013 wird intensiv in Kaufimmobilien investiert, was die Preise von Immobilien in Österreich um 40 % schneller steigen ließ als den VPI.

### Mietdauer

Bei der Betrachtung der Mietdauer von Hauptmietwohnungen in Österreich gesamt im Vergleich zum Bundesland Salzburg (Abbildung 18 auf Seite 46) ist zu erkennen, dass die Wohnkosten mit der Mietdauer abnehmen. Je kürzer die Mietdauer, desto höher die Kosten pro Quadratmeter. Eine kurze oder lange Mietdauer sagt per se noch nichts darüber aus, ob eine Befristung gegeben ist oder nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass der Anteil an unbefristeten Wohnungen mit längerer Mietdauer zunimmt, und dass besonders bei Mietdauern ab 20 Jahren hauptsächlich Wohnungen ohne oder mit langer Befristung vermietet werden. Augenscheinlich ist der große kostenmäßige Unterschied zwischen befristeten und unbefristeten Wohnungen. Dabei gibt es einige Aspekte zu beachten. Bei den unbefristeten Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass alle so genannten Alt- oder Friedenszinsverträge enthalten sind, wobei es de facto kaum noch Friedenszinsverträge in Salzburg gibt. In wohnungspolitischen Debatten werden die alten Mietverträge oft herangezogen, um auf eine Bevorzugung von Altmietler\*innen aufmerksam zu machen. Zu bedenken ist dabei, dass diese immer mehr vom Markt verschwinden und Altmieten nur mehr in Wien relevant sind.

Abbildung 18: Durchschnittliche Wohnkosten im Bundesland Salzburg; Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer (blau); Durchschnittliche Wohnkosten nach Befristungsstatus (rot und orange), 2018, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR



In die Zahlen der unbefristeten Wohnungen spielen auch städtische und gemeinnützige Wohnungen hinein, da diese meistens unbefristet vergeben werden, als private Mietwohnungen. Schlussfolgerungen für unbefristete Wohnungen sind, dass Altmieten die Preise im Durchschnitt nach unten drücken.

Des Weiteren sind unbefristete Mieten geringer, weil nicht privat vermietete Segmente tendenziell unbefristet vergeben werden. Außerdem kann der Mietzins bei unbefristeten Mieten weniger leicht und regelmäßig erhöht werden.

Unbefristete Wohnungen sind im Schnitt günstiger als befristete Wohnungen. Auch und vor allem dann, wenn man die befristeten Wohnungen nach Rechtsform differenziert. Da es bei städtischen und gemeinnützigen Wohnungen weniger oft Befristungen gibt, und sich Befristungen meist erhöhend auf die Wohnkosten auswirken, muss angenommen werden, dass österreichweit befristete Privatwohnungen den größten Anteil an hohen Kosten pro Quadratmeter haben.

Für die Stadt Salzburg bedeutet das eine gewisse Kostendämpfung der Mietpreise durch städtische und gemeinnützige Wohnungen, deren Miethöhe durch rechtliche Bestimmungen (Wohnbauförderung, WGG) oder politische Beschlüsse gedeckelt ist.

### 3.4.2 Kaufpreise

Die aktuelle Preis- und Marktentwicklung für das Eigentumssegment wurden in der aktuellen Studie „(Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt – Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg“ von Van-Hametner und Lang (2019) detailliert analysiert.

Die im Rahmen der Wohnbauforschung des Landes Salzburg durchgeführte Untersuchung zeigt ein umfangreiches Bild der aktuellen Entwicklung. Die Autoren zeigen, dass im Bundesland Salzburg derzeit die Entwicklung der Einkommen nicht mit der Preisentwicklung Schritt halten kann: „Trotz sinkender Renditen und gesunkener Leistbarkeit steigende Nachfrage“ (vgl. Van-Hametner et. al., 2019) ist einer der zentralen Aussagen der Studie.

Das Bundesland Salzburg hat des Weiteren die höchsten Eigentumspreise, die insbesondere in der Stadt Salzburg über dem österreichweiten Durchschnitt der Landeshauptstädte liegen:

*„Die Landeshauptstadt ist bei Neubauwohnungen und Häusern teuerste Großstadt Österreichs“ (Van Hametner et. al., 2019).*

Im Vergleich zu den Mietpreisen und den Einkommen stellen die Autoren einen wesentlich stärkeren Preisanstieg der Kaufpreise von Wohnimmobilien fest. Des Weiteren sehen sie in der aktuellen Niedrigzinspolitik nur geringe Vorteile für die Finanzierung, da die Entwicklung der Kaufpreise diesen Vorteilen entgegenwirkt. Eigentumsbildung wird demnach im Bundesland Salzburg für große Teile der Bevölkerung zunehmend schwieriger (Van-Hametner et. al., 2019). Wenn sich Haushalte für Eigentum entscheiden, nehmen sie dafür zunehmend eine Verschuldung in Kauf, da die Zinsen für Immobilienkredite derzeit sehr gering sind.

Obwohl die Eigenkapitalquote deutlich sinkt, stehen Normalverdiener vor der Situation, dass ohne Erbe und familiärer Unterstützung Wohnungseigentum immer schwerer zugänglich ist.

Die Autoren sehen keine schnelle Entspannung am Horizont der Kaufpreisentwicklung:

*„Die weitere Entwicklung am Salzburger Immobilienmarkt ist stark abhängig von der europäischen Zinspolitik. Eine Zinswende ist aktuell unwahrscheinlich. Die Nachfrage nach Wohnraum zur Anlage bleibt deshalb aufrecht, eine Entspannung der Preissituation ist nicht zu erwarten“ (Van-Hametner et. al., 2019).*

Nachfolgend werden die aktuellen Kaufpreisentwicklungen am Salzburger Immobilienmarkt dargestellt. Quellen sind die genannte Untersuchung sowie aktuelle Veröffentlichungen der Immobilienmakler Team Rauscher (2020) sowie Hölzl & Hubner. Die getroffenen Annahmen für die Modellrechnungen werden im Kapitel 4 beschrieben.

In den angeführten Erhebungen und Statistiken sind zum Teil unterschiedliche Werte für Eigentumspreise angeführt, die sich mit verschiedenen Erhebungszeiträumen, Erhebungsmethoden und möglicherweise höheren Angebotspreisen (im Vergleich zu Verkaufspreisen) bei privaten Immobilienportalen erklären lassen.

Trotz leicht unterschiedlicher Werte bleiben die Grundaussagen gleich. Die Abbildungen 19-22 zeigen die aktuelle Kaufpreisentwicklung aus mehreren Erhebungen, die als Grundlage für die Modellrechnungen herangezogen werden:

- (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt – Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg (Abbildungen 19 und 20)
- Wohnen in Salzburg Stadt und Umgebung - Marktbericht 2020 (Abbildung 21)
- Der Salzburger Immobilienmarktanalyse & Immobilienindex SIX 2020 (Abbildung 22)

Abbildung 19: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Landeshauptstädten (und Wien), 2018, Quelle: WKO (2002-2019), Bearbeitung: Van-Hametner et. al. 2019

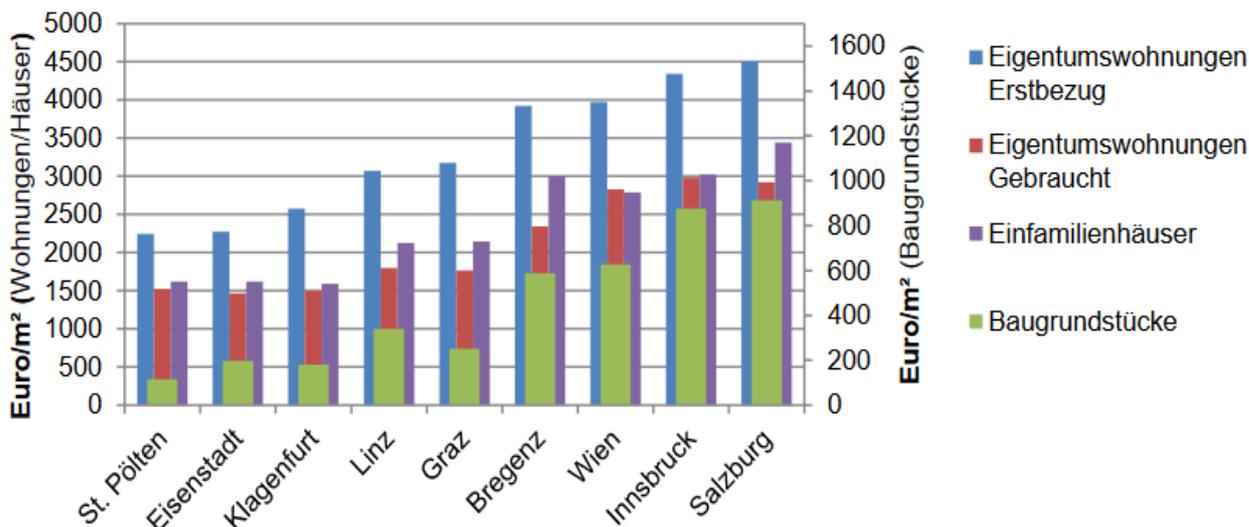
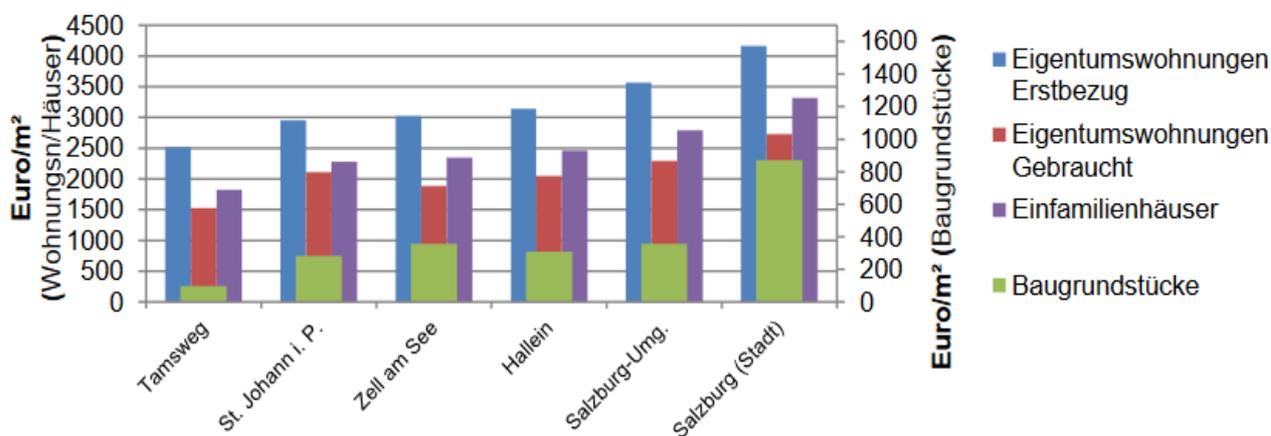


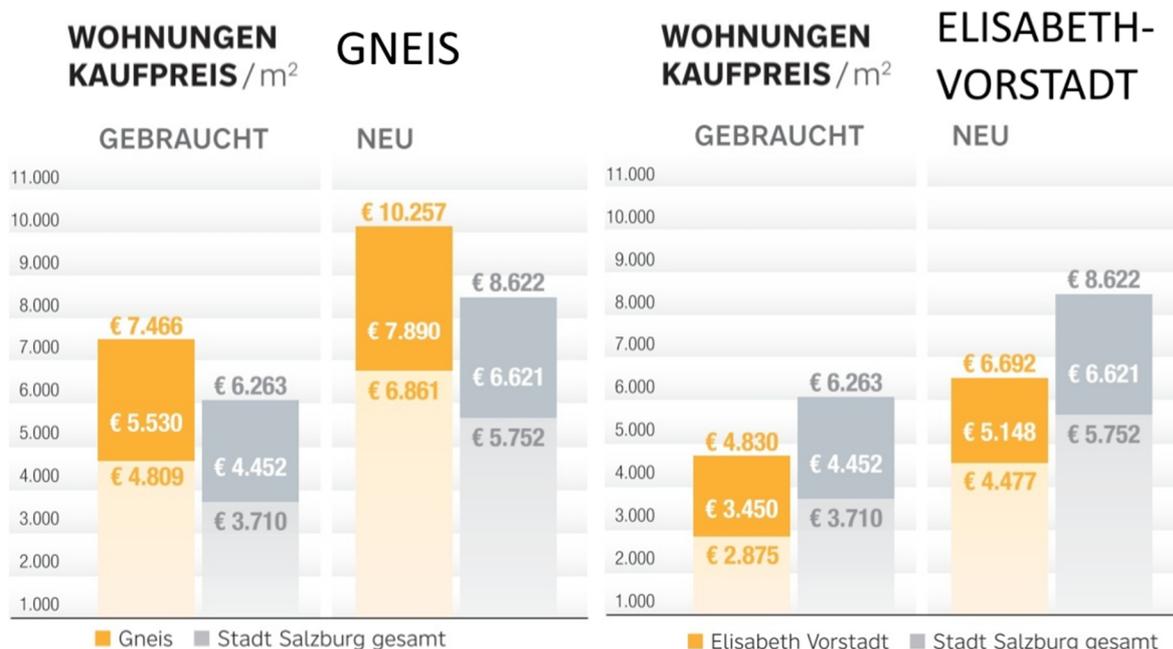
Abbildung 20: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den Salzburger Bezirken, 2017, Quelle: WKO (2002-2019), Bearbeitung: Van-Hametner et. al. 2019



Im Rahmen der vorliegenden Studie wird auf diese Untersuchungen Bezug genommen. Eine Differenzierung nach Stadtteilen würde den Rahmen sprengen. Dennoch sei darauf verwiesen, dass mitunter große Unterschiede zwischen diesen bestehen.

Beispielsweise liegt der mittlere Nettokaufpreis von Neubauwohnungen /m<sup>2</sup> in Gneis bei fast 8.000,- €/m<sup>2</sup> während er in Elisabeth Vorstadt etwas mehr als 5.000,- €/m<sup>2</sup> ausmacht (Abbildung 21). Im Vergleich dazu liegt der mittlere Preis für solche Wohnungen in der Stadt Salzburg gesamt laut Team Rauscher (2020) bei etwas mehr als 6.500,- €/m<sup>2</sup>. Die Unterschiede sind in den Abbildungen 21 und 22 dargestellt.

Abbildung 21: Kaufpreise von Eigentumswohnungen pro m<sup>2</sup> (netto), Vergleich Stadt Salzburg gesamt mit dem teuersten (Gneis) und dem günstigsten Stadtteil (Elisabeth Vorstadt), Quelle und Grafik: Team Rauscher 2020



Oberer Wert: Durchschnittspreis für eine Toplage (mit sehr guter Ausstattung)  
 Mittlerer Wert: Durchschnittspreis der meistverkauften bzw. der meistvermieteten Objekte  
 Unterer Wert: Durchschnittspreis für eine günstige Lage (mit einfacher Ausstattung)

Abbildung 22: Eigentumswohnungen Stadt Salzburg, Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> (netto), Quelle und Grafik: Hölzl & Hubner 2020



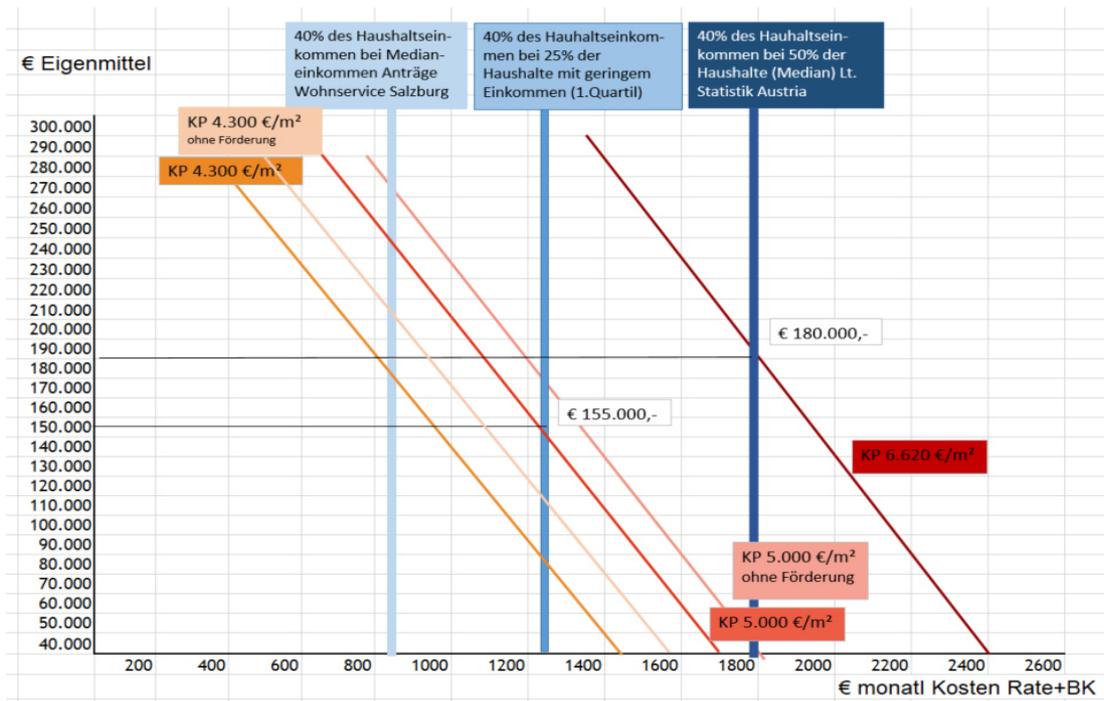
WOHNUNGEN	VERKÄUFE (Anzahl Verträge)	NEUBAU-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )	BESTANDS-PREISE (Ø €/m <sup>2</sup> )
Stadt Salzburg	1.426	€ 5.735	€ 3.899
Umland-Gemeinden	286	€ 4.631	€ 3.836
GESAMT 2019	1.712	€ 5.428	€ 3.892

## Zusammenhang Kaufpreis und Finanzierung

Die Höhe der monatlichen Belastung beim Kauf einer Eigentumswohnung hängt logischerweise zu einem großen Teil vom Kaufpreis und den vorhandenen Eigenmitteln ab. Bei geringerem Kaufpreis einer neuen Wohnung kann ein förderungswürdiger Käufer einen Zuschuss durch die Wohnbauförderung bekommen, dieser mindert sich aber ab einem Kaufpreis von 4.200,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ab. Ab 5.827,- €/m<sup>2</sup> gibt es keine Förderung mehr. In der Novelle der Wohnbauförderungsdurchführungsverordnung (11/2020) wurden die Kaufpreisgrenzen erhöht: Eine Kürzung tritt in der Stadt Salzburg ab einem Kaufpreis von 5.040,- €/m<sup>2</sup> ein, ab 6.993,-€/m<sup>2</sup> gibt es keine Förderung mehr.

Der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und notwendigen Eigenmittel ist in der Abbildung 23 am Beispiel eines Mehrpersonenhaushaltes mit 1 Kind beim Kauf einer 75 m<sup>2</sup> Wohnung dargestellt. Deutlich wird, dass ein vergünstigter Kaufpreis einen wesentlichen größeren Effekt hat, als die Zuschüsse der Wohnbauförderung. Wenn der Kaufpreis bei dieser 75 m<sup>2</sup> Wohnung bei 5.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche liegt, benötigt eine 3-köpfige Familie zur Finanzierung (inklusive Nebenkosten) Eigenmittel in der Höhe von 155.000,- € um bei einer monatlichen Rückzahlungsrate von 1.250,- € zu bleiben. Dies entspricht bereits 40 % des Haushaltseinkommens des unteren Quartils (25 % der österreichischen Haushalte verdienen max. soviel). Steigt der Kaufpreis, steigt auch der notwendige Eigenmittelanteil, die Ankaufsförderung der Salzburger Wohnbauförderung kann hier nur eine geringe Dämpfung bewirken.

Abbildung 23: Darstellung der notwendigen Eigenmittel für den Kauf einer 75m<sup>2</sup> Wohnung in Abhängigkeit vom Kaufpreis und der monatlichen Wohnkostenbelastung (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten). Bearbeitung SIR



Kaufpreis 5.000,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche						
Haushaltsform	Anteil Stadt Sbg	Wohnungsgröße	Median Einkommen	Notwendige Eigenmittel	Quartil Einkommen	Notwendige Eigenmittel
Alleinlebende Frauen	26%	50 m <sup>2</sup>	1.813,-	125.000,-	1.265,-	180.000,-
Alleinlebende Männer	20%	50 m <sup>2</sup>	2.000,-	105.000,-	1.332,-	175.000,-
Ein-Elternhaushalte	9%	65 m <sup>2</sup>	2.471,-	150.000,-	1.752,-	195.000,-
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	24%	80 m <sup>2</sup>	4.477,-	45.000,-	3.084,-	185.000,-
Mehrpersonenhaushalte mit 1 Kind	10%	80 m <sup>2</sup>	4.554,-	42.000,-	3.350,-	160.000,-
Mehrpersonenhaushalte mit 2 Kindern	8%	90 m <sup>2</sup>	4.704,-	90.000,-	3.583,-	200.000,-
Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Kindern	3%	100 m <sup>2</sup>	4.687,-	140.000,-	3.575,-	260.000,-

Tabelle 3: Berechnung der notwendigen Eigenmittel für den Kauf einer Eigentumswohnung bei einem Kaufpreis von 5.000,- €/m<sup>2</sup>. Die Grundannahmen der Berechnung werden im Kapitel 4 Modellrechnungen definiert.

Auf Basis der Einkommensbänder der Statistik Austria wurde berechnet, wieviel Eigenmittel für die Finanzierung einer Eigentumswohnung (unterschiedlicher Größen) mit einem Kaufpreis von 5.000,- €/m<sup>2</sup> notwendig sind, um die Wohnkostenbelastung (bestehend aus Finanzierung des Bankkredits für Kaufpreis der Wohnung und des Stellplatzes sowie der Nebenkosten, zuzüglich Betriebskosten) auf max. 40% des Haushaltseinkommens zu beschränken.

Für Alleinstehende und Ein-Elternhaushalte ist auch für eine kleinere Wohnung bereits ein sehr hoher Eigenmittelanteil notwendig. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder oder mit nur einem Kind sind meist zwei Verdienere\*innen im Haushalt, wodurch das Haushaltseinkommen höher und eine Finanzierung leichter möglich ist. Jungfamilien sind vom Einkommen eher im Bereich des unteren Quartils einzuordnen und haben dementsprechend höhere Belastungen zu stemmen. Bei Haushalten mit mehreren Kindern ist ebenfalls ein hoher Eigenmittelanteil notwendig. Zu beachten ist, dass das Medianeinkommen den Wert anzeigt, der von der Hälfte aller Haushalte unterschritten wird. Für die Hälfte aller Haushalte sind diese Werte das Minimum der erforderlichen Eigenmittel. Der Bereich Zwischen Median- und Quartilwert des Einkommens steht für die „untere Hälfte der Mittelschicht“.

## 3.5 Entstehung der Wohnkosten

Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben sind die Wohnkosten im Bundesland bzw. in der Stadt Salzburg im Vergleich höher als anderswo in Österreich. Die Frage nach einer Begründung, ist nicht ganz einfach zu beantworten da sehr viele Faktoren die Wohnkosten beeinflussen. Einerseits sind es Kosten für Grundstücke, Bau- und Planung, Betrieb, Instandhaltung, Energie, Finanzierung und eventuell Gewinnerwartungen.

Andererseits erzeugen Faktoren wie das städtische Wachstum, viele Nebenwohnsitze, steigende pro Kopf Wohnflächen, hohe Ansprüche an Komfort, Leerstand und Spekulation zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt. Einfache Aussagen wie „es liegt an den zu teuren Grundstücken“ oder „es wird zu teuer gebaut“ oder „es gibt nicht genügend Wohnungen“ sind zu kurz gegriffen. Im Folgenden werden die einzelnen Faktoren und Einflüsse dargestellt.

### 3.5.1 Zusammensetzung der Wohnkosten

Je nach rechtlichem Modell der Wohnform, Lage, Bauform etc. setzen sich die Kosten etwas unterschiedlich zusammen. Für Wohnraumeigentümer\*innen und Mieter\*innen ergeben sich je nach anzuwendender gesetzlicher Grundlage unterschiedliche Kostenzusammensetzungen. Je nach gesetzlichen Hintergrund haben z.B. Begriffe wie „Betriebskosten“ oder „Rücklagen“ nicht dieselbe Bedeutung bzw. bestehen sie aus verschiedenen Positionen. Die Lage und damit der Preis eines Grundstücks unterliegen starken innerstädtischen Schwankungen und der Anteil der Grundkosten an den letztendlichen Wohnkosten steht in starker Abhängigkeit mit der Bebauungsdichte bzw. der Bauform des Gebäudes. Die Positionen im Überblick:

#### **Wohnungseigentum im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**

- Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen lt. WEG)
- Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Aufzug)
- Verwaltungskosten (frei vereinbart bei gewerblicher Verwaltung, bei gemeinnützigen lt. Entgeltrichtlinienverordnung)
- Rücklagen (für Reparaturen, Erneuerungen, etc.)
- Kosten für Erhaltungsarbeiten (Einmalzahlungen wenn Rücklagen zu gering)
- Annuitäten (Tilgung von Krediten und Verzinsung, sofern vorhanden)

### **Miete im Bereich des Mietrechtsgesetzes MRG**

- Nettomietzins (abhängig von Wohnungskategorie, Alter des Hauses und anderen gesetzlichen Bestimmungen)
- Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (zum Beispiel Müllabfuhr, Wasser, Reinigung)
- Betriebs-, Heizkosten, Warm- und Kaltwasser
- Gegebenenfalls Anteil für besondere Aufwendungen wie Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Lift, Spielplatz, Heizungsanlage)
- Gegebenenfalls Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Möbel, Waschmaschine)
- 10 % Umsatzsteuer vom Mietzins

### **Miete im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus (WGG)**

- Mietentgelt (für Bau-, Grund- und Aufschließungskosten)
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Rücklagen (aus WGG zur allgemeinen Deckung von Mietenausfällen)
- Betriebs-, Heizkosten, Warm- und Kaltwasser
- Verwaltungskosten
- Sonstige Bestandteile (z.B. Parkplatz)
- 10 % Umsatzsteuer

### **Für die Studie werden die Kosten vereinfacht in folgenden Komponenten dargestellt**

- Grundpreis
- Bau- und Planungskosten
- Kosten für Betrieb und Instandhaltung
- Finanzierung, Abgaben, Steuern und Gewinn

Zu beachten ist, dass durch die hohe Anzahl an frei vermieteten Mietwohnungen in der Stadt Salzburg, bei denen es im Gegensatz etwa zum Wiener Wohnungsmarkt kaum Mietpreisbeschränkungen gibt, ist davon auszugehen, dass bei frei vermieteten Wohnungen der Kostenanteil des Gewinns für die Vermieter nicht zu unterschätzen ist, insbesondere bei den sehr hohen Mietpreisen in Salzburg, die im österreichweiten Vergleich an erster Stelle stehen.

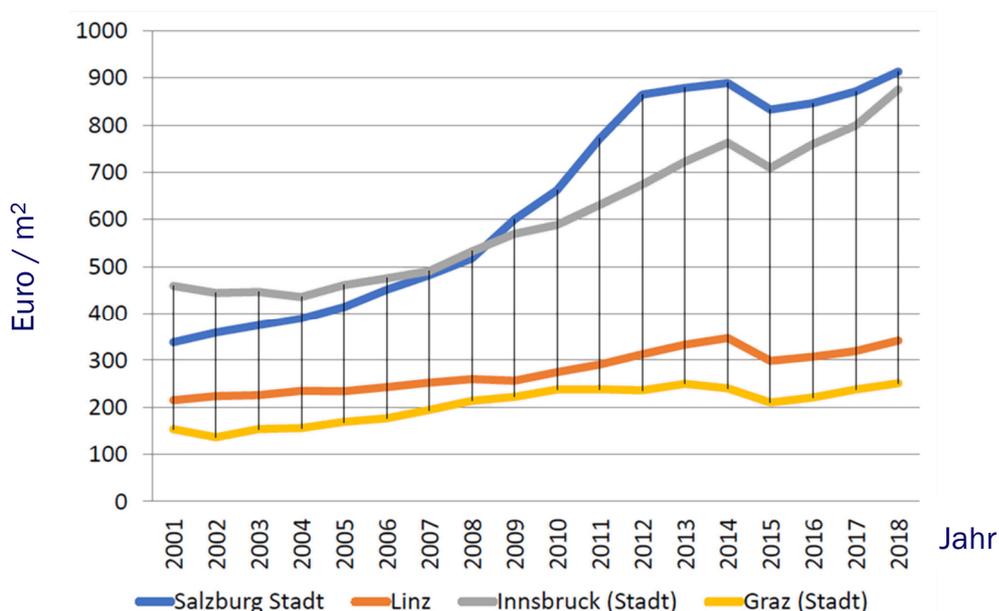
Kosten	Anteil an Wohnkosten	Stark abhängig von	Beeinflussbar durch Gemeinde
Grundpreis	ca. 20 %	Lage, Bebauungsdichte	Stark
Bau- und Planungskosten	ca. 40 %	Gebäudetyp, Architektur, Konjunktur, Bauvorschriften	mittel
Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Abgaben und Steuern	ca. 40 %	Gebäudetyp, Baualter, Architektur, Bauvorschriften, Energiepreisen, Art der Verwaltung, Vorschriften Wohnrecht	Eher gering
Finanzierung und Gewinn	ab 1 %; starke Bandbreite nach oben, insb. bei Erwartung von Gewinn z.B. im freivermieteten Sektor ohne gesetzliche Beschränkungen von Mietpreisen	Zinspolitik, Abgabenverordnungen, Vorschriften aus Wohnrecht	Eher gering

Tabelle 4: für die Studie verwendete, vereinfachte Kostenkategorien mit ungefährender Abschätzung der Anteile an den Wohnkosten (sehr große Schwankungen, da von vielen Faktoren beeinflusst), Aufzählung der wesentlichsten Abhängigkeiten und einer Abschätzung der möglichen Einflussnahme durch die Kommune.

### Grundpreis

Für die Stadt Salzburg weist der aktuelle Immobilienpreisspiegel der WKO (2019) im Jahr 2018 einen Durchschnittspreis für Baugrundstücke von 913,- €/m<sup>2</sup> auf und damit mehr wie in allen anderen Landeshauptstädten. Salzburger Bauland ist somit 2018 beinahe viermal so teuer wie in Graz (250,- €/m<sup>2</sup>) und deutlich bzw. leicht über den Durchschnittswerten für Linz (341,- €/m<sup>2</sup>) und Innsbruck (876,- €/m<sup>2</sup>).

Abbildung 24: Auswertung Grundpreise auf Basis von WKO Daten 2001-2018 (Quelle: Van-Hametner, Uni Salzburg 2019, (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt?)



SIR Bodenpreisanalyse	Median	26 Grundstücke	1.054,- €/m <sup>2</sup>
Hölzl Hubner	Median	52 Grundstücke	875,- €/m <sup>2</sup>
Stadtstatistik	Ø	46 Grundstücke	1.030,- €/m <sup>2</sup>
WKO	Ø	?	913,- €/m <sup>2</sup>

Tabelle 5: Vergleich der aktuellen Bodenpreise aus unterschiedlichen Quellen auf Basis unterschiedlicher Anzahlen von Grundstücksverkäufen.

Laut Hölzl & Hubner (2020) haben sich die veräußerten Flächen innerhalb weniger Jahre fast halbiert, was sich in den nächsten Jahren auch nochmals verstärkt auf den Neubau-Wohnungsmarkt und auf die Preisentwicklung auswirken wird.

Bei den Grundpreisen haben Kommunen die größten Einflussmöglichkeiten. „Ohne aktive Bodenpolitik kein bezahlbarer Wohnraum“ und „Bodenpolitik ist Chefsache“ lauten plakative Aussagen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen das vom deutschen Bund beauftragt wurde Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

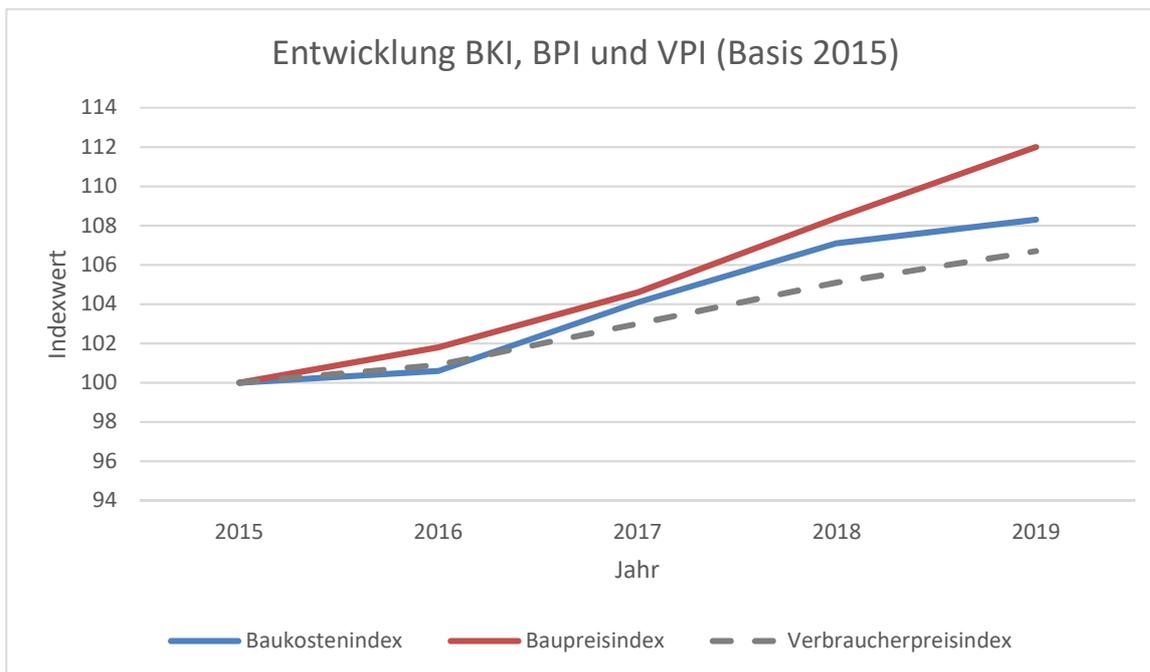
Die aktive Bodenpolitik kann von Kommunen in unterschiedlicher Intensität betrieben werden. Von der strategischen Bodenvorratspolitik über den Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente bis zur Verknüpfung mit Förderpolitik des Landes gibt es viel Gestaltungsspielraum (DV, 2016). Die Einsatzmöglichkeiten von Raumordnungsverträgen werden in der Stadt Salzburg bei einzelnen Projekten intensiv genutzt. Eine längerfristige und umfassende Strategie zum Thema Bodenpolitik unterstützt eine stabile Wohnbauentwicklung. Handlungsempfehlungen und gute Beispiele gibt es vor allem in Deutschland sehr viele (z.B. Stadt Tübingen).

### Bau- und Planungskosten

Neben den sehr hohen Grundstückskosten sind die Bau- und Planungskosten zum jetzigen Zeitpunkt die größte Herausforderung. Baukosten sind die Kosten, die der Bauwirtschaft entstehen, aufgeteilt in Lohn- und Materialkosten. Baupreise sind jene, die sie der Immobilienwirtschaft verrechnen.

Laut WKO stieg der Baukostenindex von 2010 bis 2019 um 19 % und der Baupreisindex um 25 %. Das hängt vor allem mit der starken Auslastung und dem Mangel an Fachkräften im Bau- und Baunebengewerbe zusammen. Hier ist ein starker Zusammenhang mit den ebenfalls überdurchschnittlich hohen Inflationsraten bei Wohnungspreisen festzustellen, die in den Kapiteln 3.3.3 Konsumausgaben und 3.5.3 Preisentwicklung genauer besprochen werden.

Abbildung 25: Vergleich Baukostenindex und Baupreisindex aus dem Wohnungs- und Siedlungsbau im Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex



Ein weiterer Einflussfaktor auf die Baukosten sind die regional geltenden Vorschriften. Im Wesentlichen bilden die OIB Richtlinien die Basis für die Bauvorschriften der Bundesländer. Auch in Salzburg wurde die OIB Richtlinie 2015 per Gesetz übernommen. Es gibt allerdings einige Ausnahmen, speziell im Bereich der Energiethemen. Zusätzliche Rahmenbedingungen für den Wohnbau gibt die Wohnbauförderung vor. Als meistgenannte Preistreiber werden in diesem Zusammenhang immer wieder über ein gutes Maß hinausgehende Barrierefreiheit, energetische Maßnahmen sowie Stellplatzverpflichtungen im Wohnbau genannt.

In Salzburg ist im Wohnbau laut Expert\*innen augenblicklich von Errichtungskosten ab 2.700,- €/m<sup>2</sup> auszugehen. Errichtungskosten beinhalten Aufschließung, Bauwerk, Außenanlagen, Honorare und Nebenkosten. Speziell für den geförderten Wohnbau ist dieser Zustand problematisch. Da sich Projekte innerhalb dem, von der Wohnbauförderung aktuell vorgegebenen, Kostenrahmen teils nicht mehr realisieren lassen, soll die Kostengrenze in der Wohnbauförderung Ende 2020 erhöht werden.

Der Einfluss der Kommune auf die Bau- und Planungskosten ist gering, da die Bauvorschriften in erster Linie von Bund und Land definiert werden. Es gibt aber Positionen in den einzelnen Kostenkategorien, die von den Kommunen definiert werden: einzelne Positionen der Nebenleistungen (z.B. Bewilligungen, Anschlussgebühren), Stellplatzvorschriften oder Ausgleichszahlungen zum öffentlichen Raum, der vom Wohnbauträger mitfinanziert wird.

## Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Abgaben und Steuern

Auf Basis des WGG werden die Instandhaltungskosten in Form des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) separat ausgewiesen. Die Höhe des EVB ist im WGG definiert und kann nur unter bestimmten Voraussetzungen geändert werden. In sonstigen Mietverhältnissen auf Basis des MRG bzw. AGBG werden diese Kosten in den Nettomietzins integriert. Eigentümer\*innen bilden i.d.R. Rücklagen nach eigenem Ermessen (lt. WEG „angemessene Summe“).

Die Betriebskosten stiegen im mehrjährigen Durchschnitt ähnlich der Inflationsrate, die Energiekosten sanken mehrere Jahre lang sogar. Die Betriebs- und Instandhaltungskosten entwickeln sich demnach konstant und zählen nicht zu den großen Kostentreibern.

Wobei sie in der Mietzusammensetzung im geförderten Wohnbau rund 40 % der Wohnkosten ausmachen und beispielsweise Rücklagen<sup>1</sup> und Einmalzahlungen für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im ausfinanzierten Eigentum nicht zu vernachlässigen sind. Laut der SIR Betriebskostenstudie (2013) im Auftrag der Arbeiterkammer verteilen sich die Positionen der Betriebskosten nach Höhe wie folgt:

- Durchschnittlicher Anteil > 10 % der BK - hoher Kostenanteil: Abwasserentsorgung, Hausbesorger/Hausbetreuung, Heizkosten/Warmwasser, Verwaltungskosten
- Durchschnittlicher Anteil < 10 % und > 1,0 % der BK - mittlerer Kostenanteil: Allgemeine Stromkosten, Grundsteuer, Liftkosten, Müllentsorgung, Versicherung, Wasser
- Durchschnittlicher Anteil < 1,0 % der BK- geringer Kostenanteil: Außenanlagen, Kabel-TV/SAT Anlage, Kaminkehrung, Material- und Gerätekosten, Schädlingsbekämpfung, Schneeräumung, Waschküche

## Finanzierung und Gewinnerwartungen

Die Nachfrage nach Wohnraum hängt nicht nur von Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum und Haushaltseinkommen ab, sondern ist auch durch die Entwicklungen am Kapitalmarkt beeinflusst. Einerseits werden dadurch Finanzierungskosten beeinflusst, andererseits hängen die Renditeaussichten von der Entwicklung anderer Anlageformen ab. Diese Abhängigkeiten sind für den Wohnbau differenziert zu betrachten. Vereinfacht dargestellt bedeutet dies in der aktuellen Situation, dass die niedrigen Zinsen günstige Finanzierungen ermöglichen, andere Anlageformen dafür weniger gewinnversprechend sind und deshalb

---

<sup>1</sup> Berechnungsmöglichkeit nach Peters: Herstellungskosten x 1,5 / 80 = jährliche Instandhaltungskosten (pro m<sup>2</sup>)

die Nachfrage an Immobilien und damit die Preise und möglichen Renditen steigen. Die Universität Salzburg geht in ihrer aktuellen Studie davon aus, dass im Falle einer Zinswende, also bei steigende Zinsen, es zu einer Entspannung am Salzburg Immobilienmarkt kommen könnte, da die Anreize für Anleger\*innen reduziert wären. Höhere Ausfälle bei bestehenden Wohnungskrediten wären aber ebenso eine Folge (Van-Hametner 2019).

Niedrige Zinsen, hohe Unsicherheit und der Mangel an Anlagealternativen lassen in Salzburg Immobilieninvestitionen boomen. 20 % der aktuell gekauften Wohnungen sind Anlegerwohnungen und werden in der Regel zur privaten Vorsorge erworben und zwischenzeitlich am privaten Mietmarkt angeboten. Nicht alle diese Wohnungen werden aber in weiterer Folge auch als Hauptwohnsitz genutzt und haben daher negativen Einfluss (Van-Hametner 2019).

Notwendige Mittel zur Deckung von Finanzierungskosten oder zur Bildung von Rücklagen treiben die Mietpreise nach oben. Am freien Markt kalkulieren in der Regel sowohl gewerbliche als auch private Vermieter\*innen und Verkäufer\*innen mit Gewinnen, die in den Wohnkosten untergebracht werden müssen. Einer der größten Vorteile des gemeinnützigen Wohnbaus ist, neben den von der Wohnbauförderung gedeckelten Preisen, auch der Entfall von Bauträgergewinnen. Somit können Preise weit unter dem Marktniveau angeboten werden.

In Ländern, in denen es keine Wohnungsgemeinnützigkeit gibt, kommen andere, nicht gewinnorientierte Konstellationen zu tragen. Genossenschaften oder Baugemeinschaften, denen der Erwerb von preisgedämpftem Bauland von den Kommunen ermöglicht wird, entwickeln ihre eigenen Wohnprojekte wodurch die Gewinnaufschläge diverser Zwischendienstleister reduziert werden können und das Wohnen unter marktüblichen Preisen möglich wird. Es gibt auch in Österreich Beispiele bei denen Immobilien vom Markt sozusagen „freigekauft werden“ und aufgrund des rechtlichen Konstruktes der Eigentümer\*innen ausschließlich dem Wohnzweck dienen können (Baugruppenprojekte bzw. in Salzburg die „Autonome Wohnfabrik“).

In Innsbruck tritt die Stadt bei gewerblichen Wohnbauträgern seit kurzem als „nicht Gewinnorientierte Zwischenhändlerin“ (Stadt Innsbruck 2020) auf. Durch die Gewährung von zusätzlichen Kubaturen erhält die Stadt ein kostengedeckeltes Vorkaufsrecht auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungen und verkauft diese an private Innsbrucker\*innen weiter. Im Fall eines weiteren Verkaufs hat die Stadt ein Vorkaufsrecht zu definierten Konditionen.

Die Kommunen können neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch anderen, nicht gewinnorientierten Konstellationen wie z.B. Baugemeinschaften, Zugang zu preisgedeckeltem Baugrund verschaffen, oder selbst als Verkäufer\*innen bzw. Vermieter\*innen auftreten. Ziel ist es Wohnraum langfristig dem Wohnzweck zuzuführen, zu finanzierbaren Preisen herzustellen

und der Spekulation zu entziehen. Generell ist die Wohnbauförderung ein gutes Instrument, da die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln die Verpflichtung beinhaltet in der Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen. Die Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen ist gem. dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes neben gemeinnützigen Bauträgern auch für Kommunen, gewerbliche Bauträger und andere Errichter möglich.

### 3.5.2 Weitere Einflüsse

Neben steigender Kosten einzelner Komponenten lässt auch die im Verhältnis zum Angebot zunehmende Nachfrage die Preise nach oben klettern. Dieses Missverhältnis entsteht nicht nur durch Personen, die in die Stadt Salzburg kommen und eine Wohnung suchen, sondern auch durch einige weitere Faktoren, die im Einzelnen kurz beschrieben werden.

Anzumerken ist, dass es große Lücken in der Datenerfassung bei der Anzahl der Wohnungen (im speziellen fehlende Informationen über den Wohnungsabgang) und auch bei der Zahl der Nebenwohnsitzbewohner\*innen (keine Meldepflicht für Nebenwohnsitz, Mehrfachmeldung möglich) gibt. Die für die Studie notwendigen Tendenzen sind aber trotzdem gut ablesbar.

#### Zuzug und städtisches Wachstum

Seit 2002 ist die Bevölkerung der Stadt Salzburg (gemessen an der Zahl der Hauptwohnsitze) moderat gewachsen (ca. +7 %). Die Entwicklung zeigt innerhalb dieser Periode deutliche Schwankungen mit höheren jährlichen Zuwächsen bis etwa 2006, einer Reduktion der Zuwächse bzw. Bevölkerungsverlusten im Zeitraum zwischen 2006 und 2012 und anschließend wieder ansteigende Bevölkerungszuwächse, die durch die Fluchtbewegungen 2015 überlagert wurden (ÖIR 2018). Wachstumsschübe, wie beispielsweise in Wien oder Graz, die nur mit enormen Neubauvolumen bewältigt werden können, sind in Salzburg nicht zu verzeichnen.

#### Nebenwohnsitze

Generell ist die tatsächliche Nutzung von gemeldeten Nebenwohnsitzen unklar und die jeweiligen Entwicklungen damit schwer zu interpretieren. Die Meldung eines weiteren Wohnsitzes kann vielfältige Gründe haben, bei solchen weiteren Wohnsitzen handelt es sich z.B. um Wohnsitze von Pendler\*innen, Freizeit- oder Zweitwohnungen, studentische Wohnsitze, sogenannte „Festspielwohnungen“ und andere.

Die tatsächliche Nutzung der jeweiligen Wohnung geht aus der Meldung nicht hervor. Darüber hinaus können Personen mehrere Nebenwohnsitze (als weitere Wohnsitze) anmelden, auch

in der Gemeinde in der sich ihr Hauptwohnsitz befindet. Es kann sich damit also auch um Mehrfachnennungen handeln. Außerdem ist davon auszugehen, dass eine weitere beträchtliche Zahl an Menschen zwar ihre Zeit im Sinne eines „weiteren Wohnsitzes“ in der Stadt verbringen, aber dennoch keine offizielle Nebenwohnsitzmeldung erstatten (ÖIR 2018). In einigen EU-Staaten ist es auch zulässig mehrere Hauptwohnsitze zu haben. Auch eine Hauptwohnsitzmeldung ist nicht zwingend mit dem „Mittelpunkt der Lebensinteressen“ gleichzusetzen. Durch die große Anzahl an Nichthauptwohnsitzen entgehen der Stadt einerseits Gelder aus dem Finanzausgleich für den die Anzahl der Hauptwohnsitze maßgeblich ist und andererseits macht diese große Unbekannte die Planung für künftige Entwicklungen sehr schwierig. Die klassischen Nebenwohnsitznutzer\*innen wie Arbeitspendler\*innen oder auch Student\*innen haben oft andere Ansprüche an Wohnraum als Hauptwohnsitznutzer\*innen. Die Schaffung von neuen Wohnformen für diese Gruppen entlastet den Wohnungsmarkt.

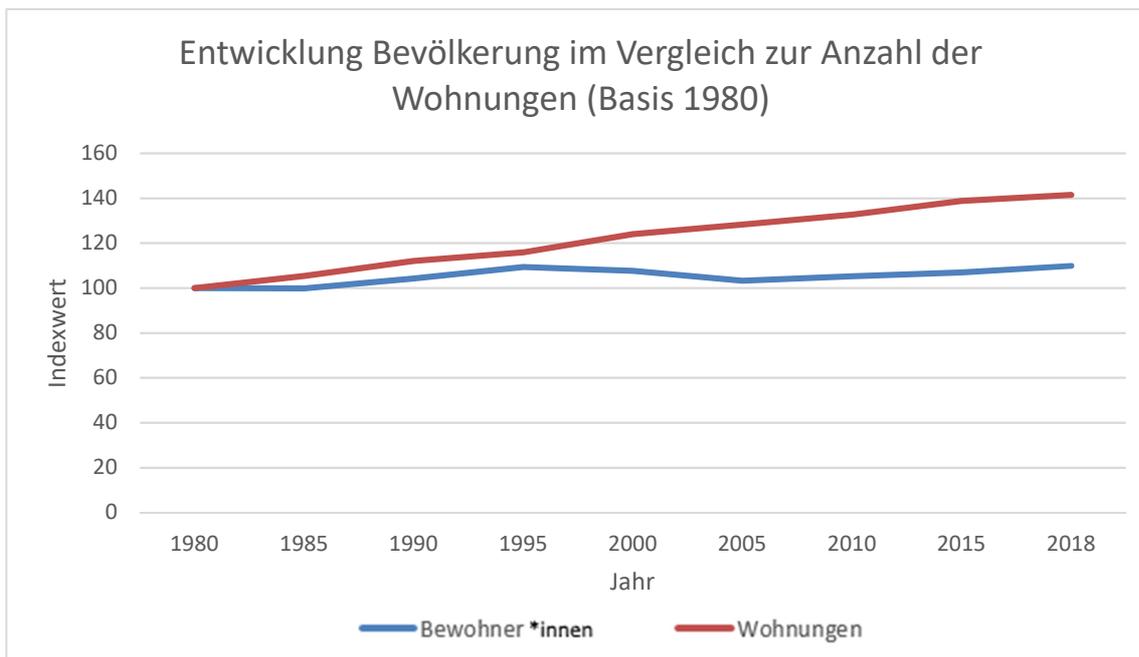
### **Intensität der Nutzung**

Auch in der Stadt Salzburg ist zu beobachten, dass die Anzahl der Wohnungen stärker steigt als die Zahl der Bevölkerung (Abbildung 26). Daraus lässt sich einerseits der steigende Flächenbedarf pro Person und die kleiner werdenden Haushaltsstrukturen ablesen. Das erzeugt Nachfragedruck am Wohnungsmarkt. Es müssten also auch mehr Wohnungen gebaut werden, wenn die Zahl der Bevölkerung nicht steigen würde. Andererseits ist auch zu vermuten, dass einige Wohnungen dem Wohnungsmarkt nie als Hauptwohnsitz zugeführt werden, sondern entweder leer stehen oder nur sporadisch als Ferienwohnsitz genutzt werden.

In absoluten Zahlen wohnten im Jahr 1980 lt. Stadtstatistik (2019) ca. 160.300 Menschen (HWS 138.268 + NWS 22.050 in Salzburg) in 62.653 Wohnungen (2,6 Personen/Haushalt) und im Jahr 2018 176.200 Menschen (HWS 154.820 + NWS 21.373) in 88.669 Wohnungen (2,0 Personen/Haushalt). Die durchschnittliche Haushaltsgröße war um 1900 sogar noch weit höher (bei ca. 4,5 Personen pro Haushalt). Im Wandel der Zeit ist diese Zahl stark gesunken und auch im Betrachtungszeitraum innerhalb der letzten 40 Jahre ist ein kleiner werden der Haushalte um etwa ein Viertel zu beobachten. Der Wohnflächenbedarf pro Person hat sich in diesen Jahren mehr als verdoppelt und liegt aktuell bei rund 45 m<sup>2</sup>/Person.

Ausschließlich neue Wohnungen zu errichten, führt nicht automatisch zu sinkenden Preisen. Es werden Wohnformen für immer kleiner gewordene Haushaltsstrukturen benötigt und vor allem in Wohnkategorien die mit der Gründung eines Hauptwohnsitzes verbunden sind.

Abbildung 26: Bevölkerungszahl (Haupt- und Nebenwohnsitz) auf Basis des statistischen Jahrbuchs der Stadt Salzburg 2019; der Knick bei der Darstellung der Bevölkerungszahl ist nicht auf tatsächliche Schwankungen zurückzuführen, sondern auf die geänderte Zählweise der Nebenwohnsitzbevölkerung (hat sich statistisch von 2003 auf 2004 halbiert)



### Wohnraum als Kapitalanlage

Wie schon beschrieben dient Wohnraum nicht nur seinem ursprünglichen Zweck des Wohnens, sondern auch zur Befriedigung von gewinnorientierter Interessen. Die Finanzkrise 2008 hat die Märkte auf den Kopf gestellt und um die Konjunktur entsprechend zu stimulieren setzt die EZB seither auf eine Niedrigzinspolitik, die für das leistbare Wohnen erhebliche Folgen nach sich zieht. Durch die von vielen Haushalten verfolgte Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ hat die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vor allem in zentralen Lagen sprunghaft zugenommen. Mietwohnungen anzubieten – und damit langfristig die Verwertungs- und Finanzierungsrisiken zu tragen – ist weniger lukrativ, als Eigentumswohnungen zu bauen.

In diesem Zusammenhang zeigt sich die Unvollkommenheit des Marktes sehr deutlich. Ein Gut, das jeder braucht, und zwar nicht irgendwann, sondern sofort, nämlich dort, wo die Arbeit ist, eignet sich nicht, um damit als Ware „frei“ zu handeln. Die Wohnung ist also keine normale Ware und gehorcht auch nicht „normalen“ Marktgesetzen (Club of Vienna 2019, S. 14ff). Wohnraum ist als Anlageform durch die niedrigen Zinsen attraktiv wie nie. Für Stabilität und Leistbarkeit am Wohnungsmarkt muss die öffentliche Hand regulierend unterstützen, um Wohnraum auch dauerhaft dem Wohnzweck (Hauptwohnsitz) zuzuführen.

## Leerstand

Für längerfristig nicht genutzte Wohnungen gibt es verschiedene Gründe. Die SIR-Studie über den Wohnungsleerstand der Stadt Salzburg geht von ca. 3.500 Wohnungen im Jahr 2014 aus, die theoretisch mobilisiert werden könnten. Das sind immerhin 4 % des gesamten städtischen Wohnungsbestands, die längerfristig nicht genutzt werden. Für diese Zahl der Wohnungen gibt es verschiedenen Gründe für den Leerstand:

- In sehr schlechtem baulichem Zustand, kurzfristige Vermietung wäre nicht möglich
- Rechtliche Unklarheiten verhindern eine Nutzung (z.B. bei Erbschaften)
- Anlageobjekt, das durch seine Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein schon lukrativ genug ist
- Spekulationsobjekt (meist Bestand) bei dem auf eine günstige Gelegenheit oder sehr gutes Angebot gewartet wird
- Privater Eigentümer\*innen, ohne Vermietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, Vermietung zu unsicher, etc.
- Unklare Zukunftsperspektiven (zu Partner gezogen, derzeit im Krankenhaus, Kinder brauchen vielleicht in absehbarer Zeit Platz, etc.)
- Wohnungen, die aufgrund schlechter Lage und/oder unzeitgemäßer Baustruktur nicht vermietbar und auch nicht sinnvoll sanierbar sind (=Wohnungsabgang)

Mögliche Mobilisierungsmaßnahmen: Information und Öffentlichkeitsarbeit, Optimierung der Datengrundlagen (Wohnungskataster), konsequente Vorschreibung bzw. evtl. Anhebung der Ortstaxe, Leerstands- oder Infrastrukturabgabe, Mietgesellschaft (z.B. Stadt)

## Ansprüche, Wohlstand und Komfort

Um das Jahr 1900 gaben die Menschen im Durchschnitt den selben Anteil ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aus wie heute, nämlich weniger als 20% (Statistik Austria). Ein Großteil der Wohnungen wären aus heutiger Sicht sogenannte Kategorie D Wohnungen ohne Wasserentnahme oder WC innerhalb der Wohnung. Von unseren heutigen Durchschnittstemperaturen im gesamten Wohnbereich waren diese Wohnungen auch weit entfernt. Es lebten im Schnitt auch mehr als doppelt so viele Menschen in einem Haushalt als heute.

Für Wohnen gelten im 21. Jahrhundert ganz andere Ansprüche an Qualität, Größe und Ausstattung von Wohnungen. Der individuelle Raumbedarf ist deutlich gestiegen. Auch die Mobilität ist ein wichtiges Thema. Die Autos der Haushalte werden auf von der Kommune

vorgeschriebenen Stellplätzen abgestellt. Diese sind meist so nah wie möglich am Wohnort geparkt. Dieser Komfort hat natürlich auch seinen Preis, der durch teuren Garagenbau entsteht. Hier könnten Sammelgaragen und die Entkoppelung der Wohnung vom Stellplatz positive Auswirkungen auf die Preisbildung haben, wenn Garagenplätze nicht mitgekauft oder mitgemietet werden müssen, sondern bei konkreter Nachfrage gemietet werden könnten.

Die heute geltenden Bauvorschriften gewährleisten den für uns zur Normalität gewordenen Wohnstandard als Mindestanforderung für die gesamte Bevölkerung. Sie sind die Basis für Wohnkomfort, Nutzerfreundlichkeit, Sicherheit, Behaglichkeit und leisten wichtige Beiträge für den Klimaschutz. Nicht jede Vorschrift ist gleich sinnvoll und auch nicht jede Norm dient dem Allgemeinwohl, sondern trägt einen wirtschaftlich getriebenen Beigeschmack.

Der Servicegrad in vielen Wohnkategorien ist hoch. Auch im geförderten Wohnbau werden sämtliche die Allgemeinheit bzw. allgemeinen Flächen betreffende Dienstleistungen (Reinigungsarbeiten, kleine Service- und Reparaturarbeiten, Rasenmähen, Hecken schneiden, etc.) ausgelagert. Für Probleme kann die zuständige Hausverwaltung kontaktiert werden. Dadurch werden einerseits Konflikte vermieden, aber auch die Identifikation von Bewohner\*innen dem Gebäude gegenüber reduziert und hohe Servicekosten generiert.

Der erreichte Wohnstandard ist relativ zu früheren Epochen hoch und auf jeden Fall erhaltenswert. Positiv ist, dass die geförderten Bauformen vom Baustandard den privaten nur gering nachstehen. Vorschriften fallen teils überbordend aus und nicht alle für uns schon gewohnten Standards sind Teil einer sinnvollen Entwicklung. Zur Sammlung von Missständen bei Vorschriften und Standards werden entsprechende Plattformen benötigt, um diese auch an richtiger Stelle bearbeiten zu können. Beispiele dazu finden sich in den Empfehlungen.

### 3.5.3 Preisentwicklung

Aussagen über die Leistbarkeit von Wohnraum sollten auch die Zusammenhänge unter dem Gesichtspunkt der Verteilung beachten. Eine solche Betrachtung ist insbesondere relevant, da etwa bei einem Haushalt mit geringerem Einkommen 40 % Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen eine relativ höhere Belastung verursacht als 40 % Wohnkostenanteil bei einem Haushalt mit hohem Einkommen. Bei höheren Einkommen besteht ein finanzieller Handlungsspielraum, der es ermöglicht sich bewusst eine teurere Wohnung zu nehmen.

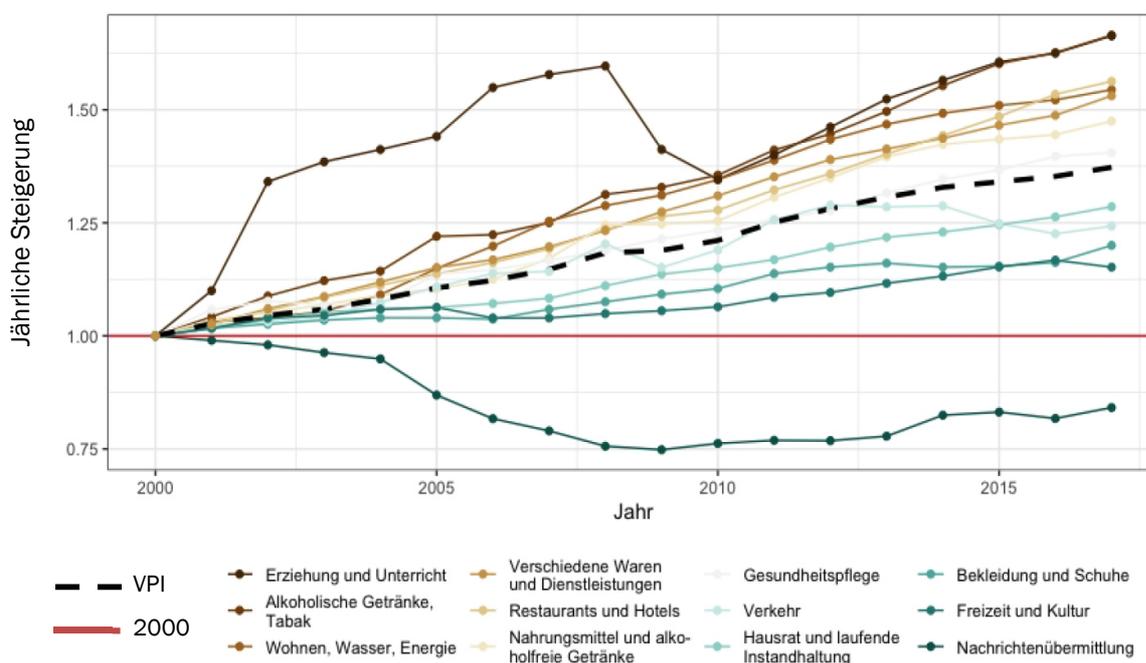
Währenddessen haben am Salzburger Markt die gering verdienenden Haushalte erschwerten Zugang zu Wohnungen, die ihr verfügbares Haushaltseinkommen mit weniger als 40 % belasten). Gerade bei weniger gut situierten Haushalten ist das Konsumverhalten eingeschränkt,

denn „insbesondere der Anstieg der Wohnungskosten führte bei weniger gut situierten Haushalten zu einer Steigerung der Ausgaben für Grundbedürfnisse relativ zum Einkommen.“ (Humer & Rapp 2018, 11). In einer Analyse der Konsumerhebungen der Statistik Austria werden Einnahmen und Ausgaben gegenüber gestellt Aussagen zur Verteilung der Konsumgüter innerhalb der unterschiedlichen Einkommensdezile gemacht (Humer et. al., 2018).

Des Weiteren wird in der vom Sozialministerium herausgegebenen Analyse festgestellt, dass die Inflation und der jährliche Verbraucherpreisindex nur bedingt aussagekräftig sind, denn die Preise der unterschiedlichen Konsumgüter steigen unterschiedlich stark an, man spricht von so genannten „heterogenen Inflationsraten“, von denen laut Humer (et. al. 2018, 13) in Österreich durchaus ausgegangen werden kann.

Abbildung 27 zeigt, wie sich die Preise für Wohnen seit dem Jahr 2000 gegenüber der allgemeinen Preissteigerung (Verbraucherpreisindex VPI auf Basis der jährlichen Inflationsrate) sowie der Steigerung für andere Güter (Telefonie etc.) verhalten.

Abbildung 27: Entwicklung der Preise der verschiedenen Konsumgütergruppen im Vergleich zum VPI, 2000 – 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015



Es wird ersichtlich, dass die Preise für das Wohnen seit dem Jahr 2000 überdurchschnittlich gestiegen sind, und dass andere Gütergruppen (z.B. Nachrichtenübermittlung, Freizeit und Kultur, Bekleidung und Schuhe, Verkehr etc.) im Verhältnis sogar günstiger geworden sind. Im

Vergleich zum VPI steigt die Konsumgruppe „Wohnen, Wasser, Energie“ verhältnismäßig stärker, und liegt somit über der durchschnittlichen Preisentwicklung. Aus dieser Beobachtung allein lassen sich noch keine Aussagen über die Verteilung von Wohnkosten ziehen.

Die Verteilung der Wohnkosten wird im Kapitel 3.3.3. Konsumausgaben und in den Modellrechnungen im Kapitel 4 näher beschrieben, um differenzierte Aussagen machen zu können.

## 4) Modellrechnungen

### 4.1 Grundlagen und Annahmen

Im Zuge dieser Studie wurden knapp 1.000 Modellrechnungen (inkl. diverser Varianten) für definierte Haushalte und Wohnformen durchgeführt. Die getroffenen Annahmen basieren auf den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Erhebungen und Recherchen und gliedern sich in folgende Kategorien:

#### Haushaltsformen

- Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder
- Mehrpersonenhaushalte mit 1 Kind
- Mehrpersonenhaushalte mit 2 Kindern
- Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Kindern
- Ein-Elternhaushalte
- Alleinlebende Männer
- Alleinlebende Frauen

#### Wohnkategorien Eigentum

- Kauf einer förderbaren Eigentumswohnung
- Kauf einer bestehenden Wohnung mit laufender Förderung
- Kauf einer neuen frei finanzierten Eigentumswohnung (oberes Segment)
- Kauf einer frei finanzierten Eigentumswohnung (unteres Segment oder Bestand)
- Kauf einer frei finanzierten Eigentumswohnung reduzierter Kaufpreis
- Ausfinanziertes Eigentum

#### Wohnkategorien Miete

- Richtwertmietzins gem. MRG
- Gemeindewohnung Stadt Salzburg (MRG)
- Geförderte Mietwohnung neu
- Bestehende laufende Förderung
- Bestehende, ausfinanzierte gemeinnützige Mietwohnung (nach WGG)
- Private/gewerbliche Mietwohnung neu (oberes Segment)
- Private/gewerbliche Mietwohnung marktüblich
- Private/gewerbliche Mietwohnung günstig (meist Altbestand)
- Mietkaufwohnung neu

## Haushaltsformen

In der Statistik sind verschiedene reale Haushaltsformen jeweils in einer Kategorie zusammengefasst, um bei den Modellrechnungen konkrete Ergebnisse zu bekommen, muss für jede Haushaltsform eine Annahme für einen Beispielfall getroffen werden. Diese Beispiele sind Annahmen, die sich in der langjährigen Beratungspraxis als häufige und repräsentative Fälle bei der Wohnungssuche gezeigt haben:

Haushaltsform	Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel	Medianeinkommen
Alleinlebende Frauen	26%	1 Person	50 m <sup>2</sup>	80.000,-	1.813,-
Alleinlebende Männer	20%	1 Person	50 m <sup>2</sup>	80.000,-	2.000,-
Ein-Elternhaushalte	9%	1 Erwachsener + 1 Kind	65 m <sup>2</sup>	80.000,-	2.471,-
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	24%	2 Personen, wachsende Familie (lt. WBF)	80 m <sup>2</sup>	100.000,-	4.477,-
Mehrpersonenhaushalte mit 1 Kind	10%	2 Personen + 1 Kind, wachsende Familie	80 m <sup>2</sup>	100.000,-	4.554,-
Mehrpersonenhaushalte mit 2 Kindern	8%	2 Personen + 2 Kinder, wachsende Familie	90 m <sup>2</sup>	100.000,-	4.704,-
Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Kindern	3%	2 Erwachsene + 4 Kinder	100 m <sup>2</sup>	120.000,-	4.687,-

Tabelle 6: Übersicht Haushaltsformen auf Basis der EU-SILC Angaben mit Annahmen betreffend Wohnungsgröße, Eigenmittel und hinterlegtem Einkommen

## Wohnkategorien

Für jede Haushaltsform wurde untersucht, wie sich die Finanzierbarkeit einer Wohnung in den verschiedenen Wohnkategorien abhängig vom Einkommen darstellt. Bei Eigentum wird hierbei die finanzielle monatliche Belastung aus der Rückzahlung einer Bankfinanzierung zuzüglich der Betriebskosten angenommen, bei Miete die jeweilige monatliche Miete inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten und zusätzliche Kosten (z.B. PKW-Stellplatz). Für die Leistbarkeitsberechnungen werden beim Eigentum die monatliche Finanzierungsrate bei einer bestimmten Eigenmittelannahme (siehe Haushaltsformen) und einer Finanzierung auf 25 Jahre mit einem Zinssatz von 1,5 % zuzüglich der Betriebskosten zugrunde gelegt. Bei den Betriebskosten wird über alle Wohnformen ein Betrag von 3,- €/m<sup>2</sup> zuzüglich 1,-€/m<sup>2</sup> UST Wohnnutzfläche angenommen, da die Faktoren, die die Höhe der Betriebskosten wesentlich beeinflussen (Baustandard, Lift, Tiefgarage, etc.) den jeweiligen Wohnkategorien nicht klar zuordenbar sind.

Eigentum				
Annahmen für Modellrechnungen	Kürzel für Diagramme	Kaufpreis (Berechnungsgrundlage)	Weitere Kosten	Förderung möglich
Kauf einer förderbaren Eigentumswohnung mit reduziertem Kaufpreis	EW gef red	4.300,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Ein PKW Stellplatz mit 15.000,- €, Nebenkosten für den Kauf von 7 % (direkt vom Bauträger) + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Wenn der Käufer eine begünstigte Person (lt. S.WFG) ist, kann eine Wohnbauförderung beantragt werden. Bis zu einem Kaufpreis von 4.200,- € in voller Höhe, ist der Kaufpreis höher, wird der Betrag abgemindert, über einem Kaufpreis von 5.827,- € gibt es keine Förderung mehr.
Kauf einer neuen frei finanzierten Eigentumswohnung (oberes Segment)	EW frei neu	6.620,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Ein PKW Stellplatz mit 15.000,-€, Nebenkosten für den Kauf von 10 % (mit Makler) + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	keine Förderung wenn der Kaufpreis über 5.827,- €/m <sup>2</sup>
Kauf einer Eigentumswohnung (unteres Segment oder Bestand)	EW frei best	4.450,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Ein PKW Stellplatz mit 15.000,- €, Nebenkosten für den Kauf von 10 % (mit Makler) + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Abgeminderte Wohnbauförderung möglich
Kauf einer Eigentumswohnung	EW gef neu	5.000,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Ein PKW Stellplatz mit 15.000,-€, Nebenkosten für den Kauf von 10 % (mit Makler) + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Abgeminderte Wohnbauförderung möglich
Ausfinanziertes Eigentum	EW ausf	Keine Finanzierungskosten mehr zu leisten.	1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten /m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche zusätzlich einem Instandhaltungsbeitrag von 2,08 €	
Kauf einer bestehenden Wohnung mit laufender Förderung	Dieser Fall wird in den Rechnungen nicht abgebildet, da hier von förderbaren Käufern die noch offene Förderung des Vorbesitzers übernommen werden kann. Dies bedingt je Art und Laufzeit der Förderung des Vorbesitzers unterschiedliche Rückzahlungshöhen			

Tabelle 7: Übersicht der Annahmen für die Modellrechnungen in den Eigentumskategorien. Bearbeitung SIR

<b>Miete</b>				
<b>Annahmen für Modellrechnungen</b>	<b>Kürzel für Diagramme</b>	<b>Mietpreis (Berechnungsgrundlage)</b>	<b>Weitere Kosten</b>	<b>Wohnbeihilfe möglich</b>
Richtwertmietzins gem. MRG	MW RW	8,03 €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,-€ für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wnfl	Erweiterte Wohnbeihilfe möglich
Gemeindewohnung Stadt Salzburg (MRG)	MW KGL	Lt. Beschluss des Gemeinderates werden diese Wohnungen zu Richtwert -30 % vermietet: 5,55 €/m <sup>2</sup> Wnfl.	50,-€ für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wnfl	Erweiterte Wohnbeihilfe möglich
Geförderte Mietwohnung neu	MW Gef neu	2,-€ Grundkosten + 4,24 € Baukosten + 0,52€ Instandhaltung= 6,76 €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wnfl	Wohnbeihilfe möglich
Bestehende, ausfinanzierte gemeinnützige Mietwohnung	MW WGG ausf	1,80 € + 2,08 € EVB= 3,88 €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wnfl	Wohnbeihilfe möglich
Private/gewerbliche Mietwohnung neu	MW Priv neu	13,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Über Richtwert ist keine Wohnbeihilfe möglich
Private/gewerbliche Mietwohnung marktüblich	MW Priv best	11,- €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Über Richtwert ist keine Wohnbeihilfe möglich
Private/gewerbliche Mietwohnung günstig (meist Altbestand)	MW Priv < RW	7,40 €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Erweiterte Wohnbeihilfe möglich
Mietkaufwohnung neu	Mietkauf	Anzahlung Grundkostenanteil 350,- €/m <sup>2</sup> reduziert Miete: 5,62 €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	50,- € für einen PKW Stellplatz + 1,-€/m <sup>2</sup> UST + 3,-€ Betriebskosten und Instandhaltung/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Wohnbeihilfe möglich
Bestehende laufende Förderung	Dieser Fall wird in den Modellrechnungen nicht abgebildet, da die Miete abhängig vom Fördermodell und dem Baualter stark variiert. Die Gewährung von Wohnbeihilfe ist möglich.			

Tabelle 8: Übersicht der Annahmen für die Modellrechnungen in den Mietkategorien. Bearbeitung SIR

## Exkurs zur Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe

Um eine geförderte Mietwohnung oder eine Mietwohnung mit Kaufoption bekommen zu können, müssen lt. dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz S.WFG 2015 folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- Nachweis des entsprechenden Wohnbedarfs, z.B. Wechsel von einer nicht geförderten Mietwohnung in eine geförderte, die Wohnung zu klein oder zu groß ist, ein beruflicher Ortswechsel vorliegt.
- Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs
- Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Wohnung (Ausnahmeregelungen lt. S.WFG)
- Einkommensgrenzen lt. S.WFG dürfen nicht überschritten werden: z. B: Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel) für 2 Personen 4.600,- €.

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt, alleinstehende Personen mit einem Kind werden wie ein 3-Personenhaushalt behandelt.

Für geförderte Mietwohnungen kann eine Wohnbeihilfe (Mietzuschuss) gewährt werden, wenn die Höhe der Miete im Verhältnis zum Haushaltseinkommen unzumutbar hoch ist.

Die Höhe des Zumutbarkeitszuschusses der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem Differenzbetrag vom zumutbaren Wohnungsaufwand zum förderfähigen Teil der Miete, dem sogenannten maßgeblichen Wohnungsaufwand. Der Grundzuschuss der Wohnbeihilfe kann gewährt werden, wenn der maßgebliche Wohnungsaufwand über den festgelegten regional unterschiedlichen Referenzwerten liegt, für die Stadt Salzburg sind das 7,27 €. Keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Steuern, Heizkosten, Verwaltungskosten etc. gewährt.

**Hinweis:** Für nicht geförderte Mietwohnungen gibt es die Möglichkeit einer erweiterten Wohnbeihilfe. Voraussetzung dafür ist ein schriftlicher Mietvertrag. Der vereinbarte Hauptmietzins (Nettomiete) darf den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwertmietzins (ab 1. April 2019: 8,03 Euro pro Quadratmeter) nicht übersteigen. Problematisch ist dies insbesondere, da es (wie im Kapitel 3.1. Wohnungen dargestellt) diese günstigen Wohnungen in der Stadt Salzburg bei der Wohnungssuche kaum gibt, und Wohnbeihilfe daher oft nicht möglich ist.

## 4.2 Methode

Es werden Modellrechnungen auf Basis statistischer Haushalte, Einkommen und der beschriebenen Wohnkategorien berechnet und mit realen Fällen, basierend auf Daten vom Wohnservice, verglichen. Bei den Modellrechnungen wird die monatliche Belastung für die reinen Wohnkosten (Miete bzw. Finanzierungsrate, weitere Kosten und Kosten für Betrieb- und Instandhaltung) ermittelt und in Relation zum Haushaltseinkommen gesetzt. Für alle Haushaltsformen werden die folgenden drei Einkommenskategorien berechnet:

Einkommenssegment	Bedeutung
<b>Median</b>	50 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €
<b>Unterstes Quartil</b>	25 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €
<b>Unterstes Dezil</b>	10 % der Haushalte verfügen über weniger als ... €

Tabelle 9: Für die Modellrechnungen relevante Einkommenssegmente der verfügbaren Haushaltseinkommen.

Bei den Haushaltseinkommen ist zu beachten, dass hier die Transferleistungen (wie Familienbeihilfe, Kindergeld oder Arbeitslosengeld) bereits berücksichtigt sind, daher wird bei den statistischen Modellrechnungen eine eventuell mögliche Wohnbeihilfe nicht separat ausgewiesen. Folgende zentrale Darstellungen und Auswertungen wurden durchgeführt:

- Mindestwohnkostenbelastungen für die Medianwerte der Einkommen (Abb. 28)
- Mindestwohnkostenbelastungen für die Quartilwerte der Einkommen (Abb. 29)
- Mindestwohnkostenbelastungen für die Dezilwerte der Einkommen (Abb. 30)
- Verfügbarkeiten von leistbaren Wohnkategorien für Medianeinkommen (Abb. 31)

Für die Stadt Salzburg relevant ist natürlich auch, wie sich diese Leistbarkeit für die Wohnungssuchenden, die bei der Stadt gemeldet sind, darstellt. Bei den Modellrechnungen mit realen Einkommen auf Basis der anonymisierten Datenauswertung vom Wohnservice wird je eine Variante ohne und, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, mit Wohnbeihilfe dargestellt.

Klar erkennbar ist, dass ein Großteil dieser Wohnungssuchenden im unteren Einkommensband liegt. Familien und Haushalte mit gutem Einkommen melden sich erfahrungsgemäß gar nicht beim Wohnservice, da sie sich hier kaum eine Wohnungsvergabe erwarten.

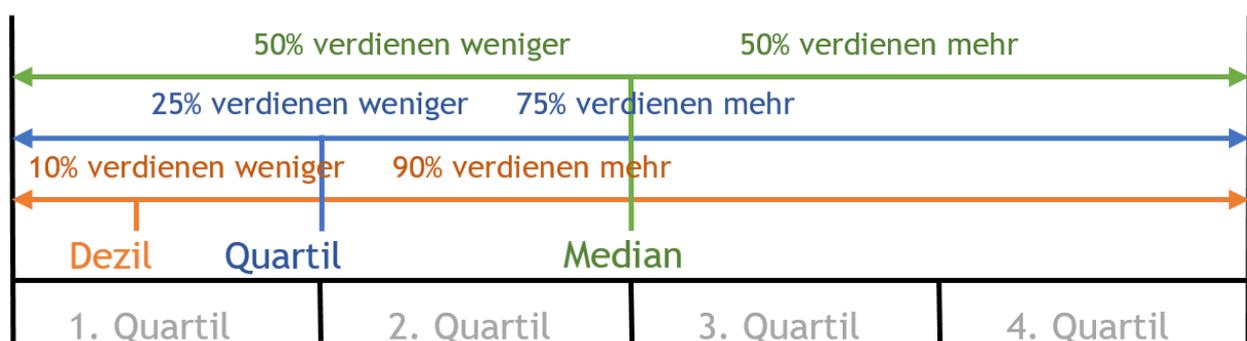
## 4.3 Ergebnisse

In der vereinfachten Darstellung aller Ergebnisse aus den Modellrechnungen lassen sich einige generelle Erkenntnisse ableiten. In den 3-D Grafiken wird versucht ein Übersichtsbild der Wohnkostenbelastung für verschiedene Haushaltsformen und verschiedene Wohnkategorien zu geben. Dabei sind die Ergebnisse aus den Beispielrechnungen als Balken dargestellt, nicht gewichtet wird dabei wie viele Haushalte in der jeweiligen Kategorie betroffen sind oder wie viele Wohnungen in der jeweiligen Kategorie tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die detaillierten Aussagen für jede Haushaltsform werden in Form von Steckbriefen dargestellt und erläutert. Die folgenden drei Grafiken weisen jeweils die Kostensituation einer bestimmten Einkommensgruppe aus. Beim **Median** ist dies genau der Wert, bei dem die Hälfte der Bewohner\*innen ein höheres und die Hälfte ein geringeres Haushaltseinkommen aufweisen. Der Wert des **unteren Quartils** weist die minimale Wohnkostenbelastung aus, für ein Einkommen, das von 75% der Haushalte überschritten wird. Für die 25% der Haushalte, die weniger Einkommen zur Verfügung haben, wird die Wohnkostenbelastung noch dramatischer.

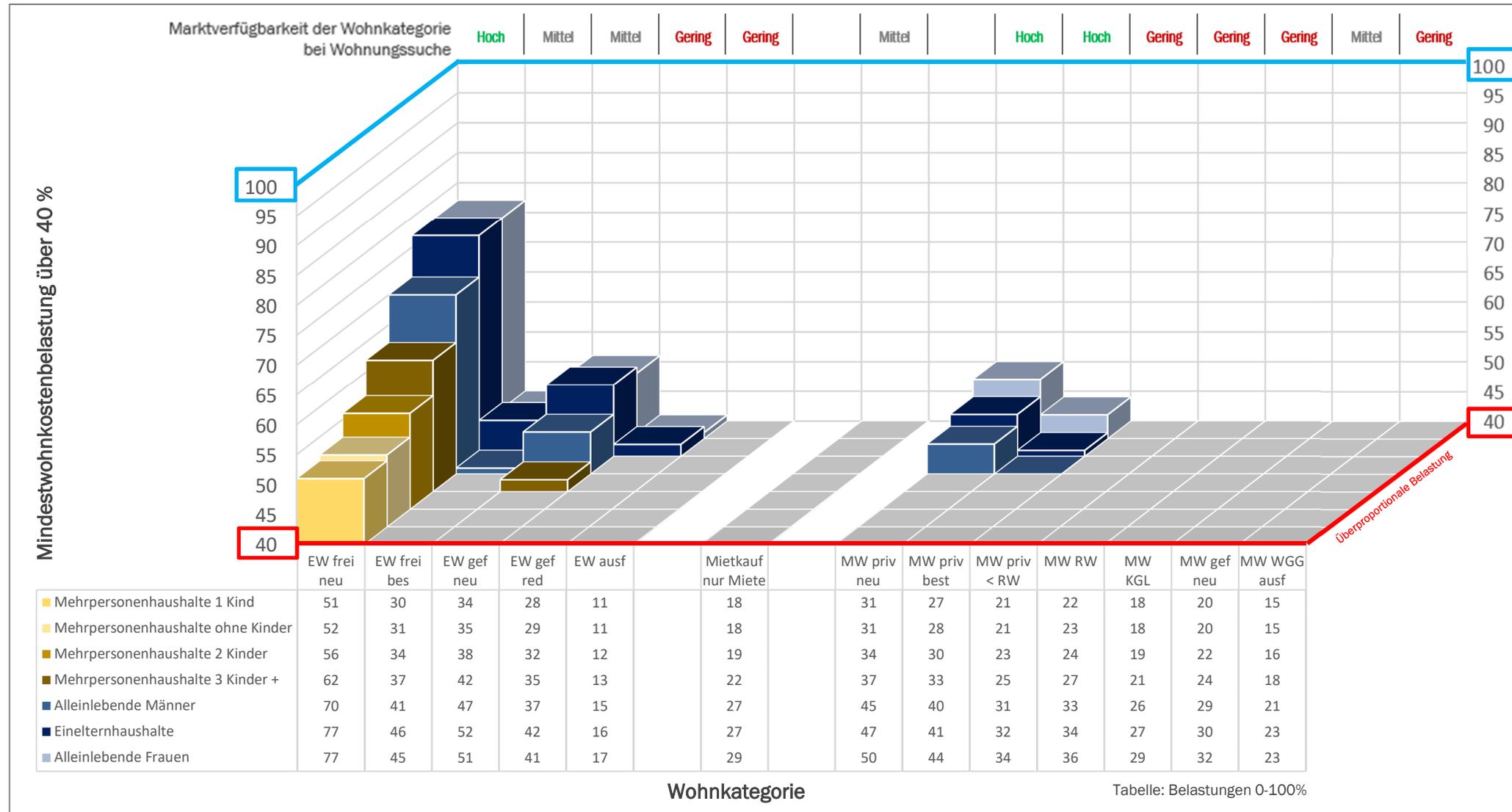
Das **unterste Dezil** bildet den Wert ab, den die 10% mit dem geringsten Einkommen unterschreiten. Für diese Gruppe ist es kaum mehr möglich eine finanzierbare Wohnform zu finden, im förderbaren Bereich, kann die Wohnbeihilfe im Bereich der reinen Miete abfedern. Andere Kosten und Belastungen werden hier aber oft zum ersten Problem (Betriebskosten, Versicherungen, Privatkredite etc.).

Zum Verständnis dient die folgende Darstellung, in der die Funktionsweise der Median-, Quartil-, und Dezildarstellung erläutert wird. Bei den ausgewerteten Wohnkostenbelastungen in den Auswertungsgrafiken beziehen sich die jeweiligen Werte immer auf die einzelnen Punkte („Medianwert“, „Quartilwert“, „Dezilwert“), also jene Werte, bei denen etwa genau 50% mehr oder weniger als den jeweilig angenommenen Medianwert verdienen.



## Mindestwohnenkostenbelastungen entlang der 40%-Schwelle bei Medianwerten der Haushaltseinkommen

Abbildung 28: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnenkostenbelastungen der Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei Medianwerten des statistischen Einkommens (= 50% der Haushalte wenden mindestens die in der Datentabelle ermittelten Prozentsätze ihres Einkommens fürs Wohnen auf), Bearbeitung SIR

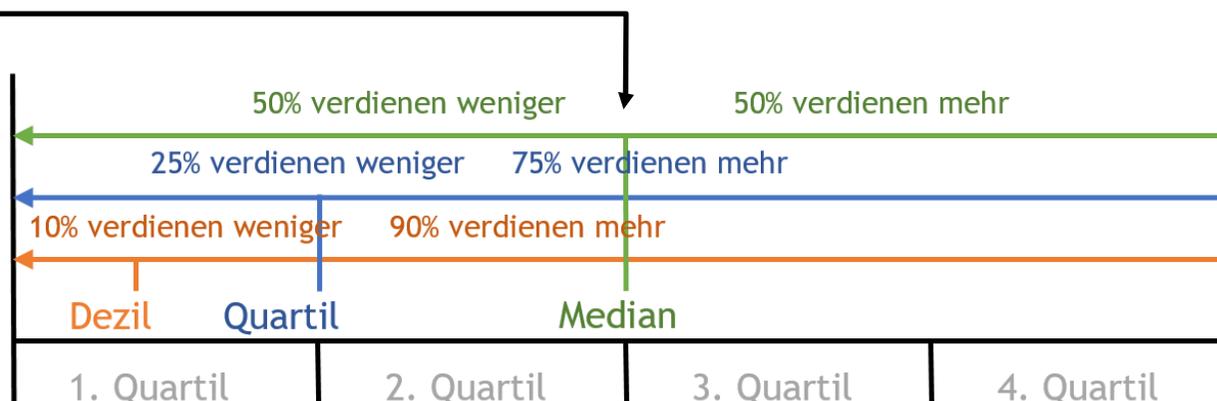


	Median-Eink.	EW frei neu	EW frei bes	EW gef neu	EW gef red	EW ausf		Mietkauf nur Miete		MW priv neu	MW priv best	MW priv < RW	MW RW	MW KGL	MW gef neu	MW WGG ausf
MP + 1K	4.554,-	≥ 51%	≥ 30%	≥ 34%	≥ 28%	≥ 11%		≥ 18%		≥ 31%	≥ 27%	≥ 21%	≥ 22%	≥ 18%	≥ 20%	≥ 15%
MP ohne	4.477,-	≥ 52%	≥ 31%	≥ 35%	≥ 29%	≥ 11%		≥ 18%		≥ 31%	≥ 28%	≥ 21%	≥ 23%	≥ 18%	≥ 20%	≥ 15%
MP + 2K	4.704,-	≥ 56%	≥ 34%	≥ 38%	≥ 32%	≥ 12%		≥ 19%		≥ 34%	≥ 30%	≥ 23%	≥ 24%	≥ 19%	≥ 22%	≥ 16%
MP + 3K	4.687,-	≥ 62%	≥ 37%	≥ 42%	≥ 35%	≥ 13%		≥ 22%		≥ 37%	≥ 33%	≥ 25%	≥ 27%	≥ 21%	≥ 24%	≥ 18%
Allein M	2.000,-	≥ 70%	≥ 41%	≥ 47%	≥ 37%	≥ 15%		≥ 27%		≥ 45%	≥ 40%	≥ 31%	≥ 33%	≥ 26%	≥ 29%	≥ 21%
Eineltern	2.471,-	≥ 77%	≥ 46%	≥ 52%	≥ 42%	≥ 16%		≥ 27%		≥ 47%	≥ 41%	≥ 32%	≥ 34%	≥ 27%	≥ 30%	≥ 23%
Allein F	1.813,-	≥ 77%	≥ 45%	≥ 51%	≥ 41%	≥ 17%		≥ 29%		≥ 50%	≥ 44%	≥ 34%	≥ 36%	≥ 29%	≥ 32%	≥ 23%
Verfügbarkeit bei Wohnungssuche		Hoch	Mittel	Mittel	Gering	Gering		Mittel		Hoch	Hoch	Gering	Gering	Gering	Mittel	Gering

Tabelle 10: Mindestwohnkostenbelastungen bei Medianwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) und der Verfügbarkeit bei Wohnungssuche

Betrachtet werden: Medianwerte der HH-Einkommen (jene Einkommen, die genau am Medianwert liegen):

Beim 40%-Ansatz werden sämtliche Transferleistungen eingerechnet, es kommt dadurch zu höheren Einkommen als in der Erwerbstatistik. Gegenübergestellt werden in der Berechnung sämtliche Wohnkosten inkl. Betriebskosten, Energie, etc.



Unter den Annahmen der Tabelle 6 zu den Haushaltsformen (siehe Seite 68) gibt es für Bezieher\*innen eines Medianeinkommens relativ viele Wohnkategorien, bei denen die Wohnkostenbelastung unter der kritischen 40% Marke bleiben kann. Die höchsten Wohnkostenbelastungen für alle Haushalte finden sich in den beiden Eigentumskategorien freifinanzierter Neubau (6.620,- €/m<sup>2</sup>) und geförderter Neubau bei abgeminderter Wohnbauförderung (5.000,- €/m<sup>2</sup>). Darauf folgen die weiteren Eigentumsvarianten und der freie Mietmarkt. Erst der Richtwertmietzins mit aktuell 8,03 €/m<sup>2</sup>, der hier auf Grund seiner untergeordneten Rolle am Salzburger Markt lediglich als Vergleichswert dient, ist für alle Haushaltsformen leistbar.

Deutlich sichtbar wird auch, dass das Wohnen für kleinere Haushaltsformen eine deutlich höhere Belastung darstellt als für größere. Gefährdet sind alleinlebende Männer und Frauen, sowie Ein-Elternhaushalte. Für diese gibt es nur wenige Wohnkategorien, die mit einem zumutbaren Aufwand zu finanzieren sind. Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder haben aufgrund der (statistisch) höheren Haushaltseinkommen geringere Wohnkostenbelastungen.

In der Gesamtzusammenstellung ist klar ersichtlich, dass die Schaffung von Eigentum nur mit entsprechend hohen Eigenmitteln machbar ist. Ist das Eigentum einmal ausfinanziert, sinkt der monatliche Aufwand für die Wohnkosten klar ab. Zu bedenken ist immer, dass dies meist erst bei älteren Wohnhäusern eintritt und dann auch mit zusätzlichen Kosten für Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten (z.B. für Barrierefreiheit) zu rechnen ist.

Die Kategorie der Miet-Kauf Wohnungen ist für viele (gerade jüngere Familien) eine günstige Variante der Wohnraumversorgung, da der geleistete Betrag für den Grundkostenanteil sich reduzierend auf die Miete auswirkt. Zudem gibt es die Möglichkeit nach einigen Jahren (gesetzlich schon ab 5 Jahren möglich) die Wohnung auch käuflich zu erwerben.

Im Mietensektor sind die günstigsten Wohnungen jene die von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet wurden und bereits ausfinanziert sind. Da dies meist erst nach 30 - 35 Jahren nach der Fertigstellung der Fall ist, betrifft dies ausschließlich ältere Wohnbauten. Die Miete sinkt hier (gesetzlich im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geregelt) auf 1,80 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Indexgebunden – Stand 2020) zuzüglich einem Erhaltungsbeitrag.

Diese Wohnungen werden meist auch von älteren Personen bewohnt. Da diese Wohnungen am günstigsten sind, gibt es hier kaum eine Fluktuation und es kommt nur sehr selten zu einer Neuvergabe, auch wenn die Wohnung nicht altengerecht oder zu groß ist.

Hier tritt der Fall auf, dass eine alleinstehende Person für eine kleinere (neuere Wohnung) oft deutlich mehr zahlen müsste als für die größere WGG Wohnung. Dadurch kommt es so selten zu einem Wohnungswechsel, auch wenn dieser sinnvoll wäre.

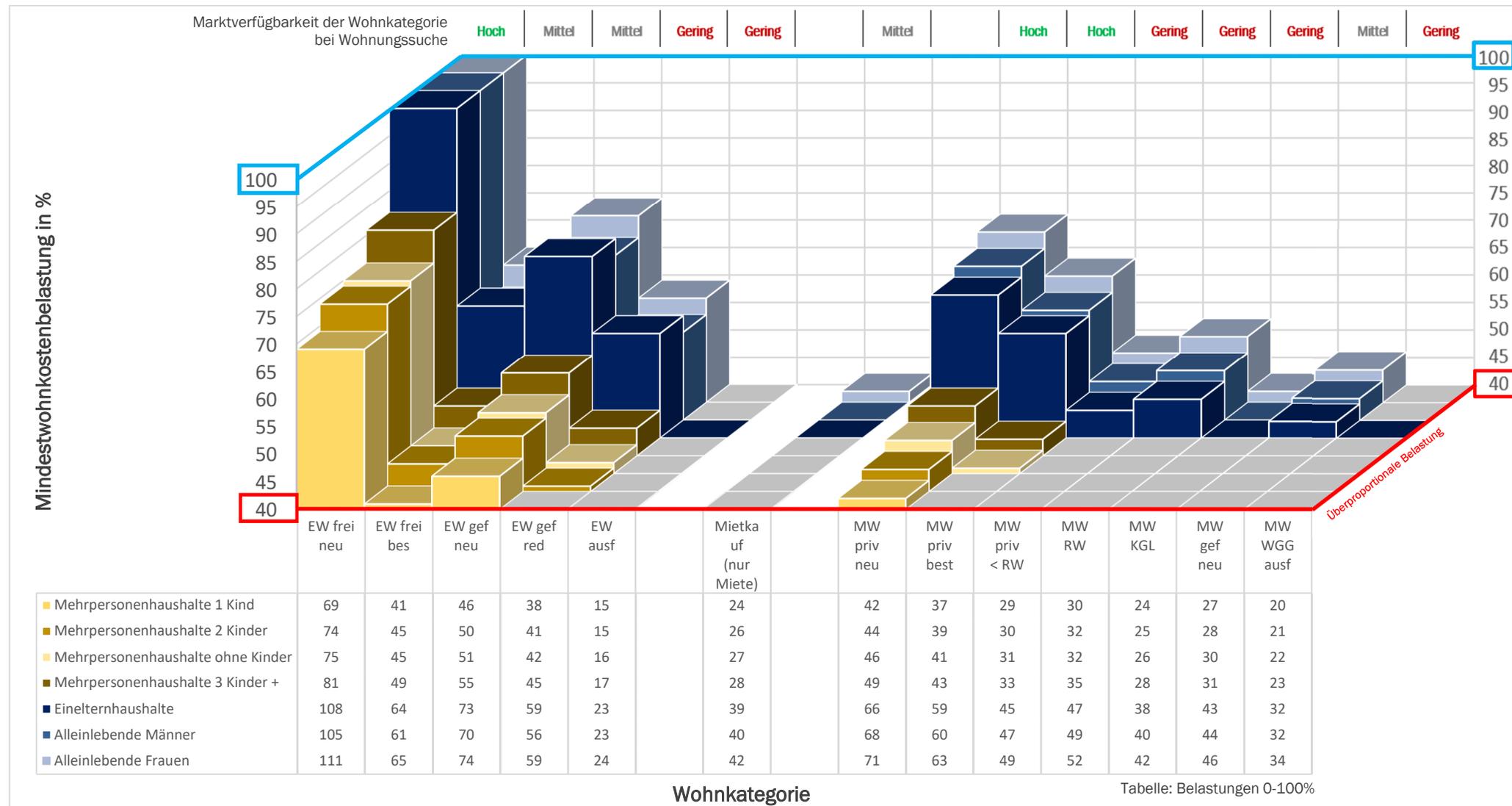
Bei (neuen) Mietwohnungen, die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, sind die Mieten meist geringer als bei nicht geförderten Wohnungen. Zudem haben die Bewohner\*innen den Vorteil, dass sie bei geringerem Einkommen um eine Wohnbeihilfe ansuchen können.

Bei privaten oder gewerblichen Mietwohnungen, die über dem Richtwert vermietet werden, gibt es keine Möglichkeit auf eine Wohnbeihilfe bzw. Mietzuschuss.

.

## Mindestwohnenkostenbelastung entlang der 40%-Schwelle bei unteren Quartilwerten der Haushaltseinkommen

Abbildung 29: Übersichtsdarstellung der Wohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei unteren Quartilwerten (= 25% der Haushalte wenden mindestens diese Prozentsätze ihres Einkommens fürs Wohnen auf) der Haushaltseinkommen, Bearbeitung SIR

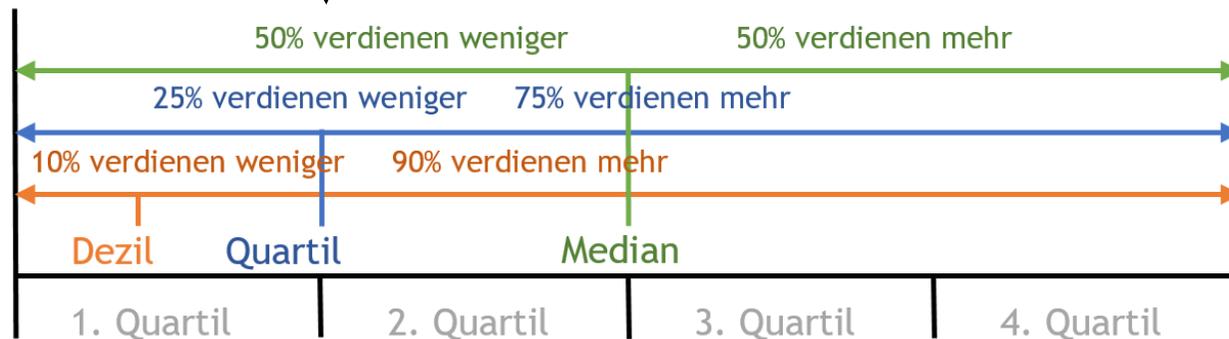


	Quartil-Eink.	EW frei neu	EW frei bes	EW gef neu	EW gef red	EW ausf		Mietkauf nur Miete		MW priv neu	MW priv best	MW priv < RW	MW RW	MW KGL	MW gef neu	MW WGG ausf
MP + 1K	3.350.-	≥ 69	≥ 41	≥ 46	≥ 38	≥ 15		≥ 24		≥ 42	≥ 37	≥ 29	≥ 30	≥ 24	≥ 27	≥ 20
MP ohne	3.084.-	≥ 75	≥ 45	≥ 51	≥ 42	≥ 16		≥ 27		≥ 46	≥ 41	≥ 31	≥ 32	≥ 26	≥ 30	≥ 22
MP + 2K	3.583.-	≥ 74	≥ 45	≥ 50	≥ 41	≥ 15		≥ 26		≥ 44	≥ 39	≥ 30	≥ 32	≥ 25	≥ 28	≥ 21
MP + 3K	3.575.-	≥ 81	≥ 49	≥ 55	≥ 45	≥ 17		≥ 28		≥ 49	≥ 43	≥ 33	≥ 35	≥ 28	≥ 31	≥ 23
Allein M	1.332.-	≥ 105	≥ 61	≥ 70	≥ 56	≥ 23		≥ 40		≥ 68	≥ 60	≥ 47	≥ 49	≥ 40	≥ 44	≥ 32
Eineltern	1.752.-	≥ 108	≥ 64	≥ 73	≥ 59	≥ 23		≥ 39		≥ 66	≥ 59	≥ 45	≥ 47	≥ 38	≥ 43	≥ 32
Allein F	1.265.-	≥ 111	≥ 65	≥ 74	≥ 59	≥ 24		≥ 42		≥ 71	≥ 63	≥ 49	≥ 52	≥ 42	≥ 46	≥ 34
Verfügbarkeit bei Wohnungssuche		Hoch	Mittel	Mittel	Gering	Gering		Mittel		Hoch	Hoch	Gering	Gering	Gering	Mittel	Gering

Tabelle 11: Mindestwohnkostenbelastungen bei Quartilwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) und der Verfügbarkeit bei Wohnungssuche

Betrachtet werden: Quartilwerte der HH-Einkommen (jene Einkommen, die genau am Quartilwert liegen)

Beim 40%-Ansatz werden sämtliche Transferleistungen eingerechnet, es kommt dadurch zu höheren Einkommen als in der Erwerbstatistik. Gegenübergestellt werden in der Berechnung sämtliche Wohnkosten inkl. Betriebskosten, Energie, etc.



Bei niedrigerem Einkommen steigt die anteilige Wohnkostenbelastung und es gibt immer weniger Wohnformen, bei denen die Finanzierung unter der kritischen 40% Belastungsgrenze bleibt. Zudem sind dies meist die Wohnformen, die bei einer aktuellen Wohnungssuche am wenigsten am Markt verfügbar sind.

Für alleinlebende Männer und Frauen, sowie Ein-Elternhaushalte bleiben nur wenige Wohnkategorien, die leistbares Wohnen ermöglichen. Bei geförderten Mietwohnungen (MW gef neu) gibt es noch die Möglichkeit einer Wohnbeihilfe.

Ausfinanziertes Eigentum setzt voraus, dass allfällige Kredite bereits zurückgezahlt sind. Dann stellt diese Wohnkategorie die günstigste Wohnform da.

Für den Erwerb einer neuen Eigentumswohnung sind sehr hohe Eigenmittel erforderlich (siehe Abbildung 23 auf Seite 51).

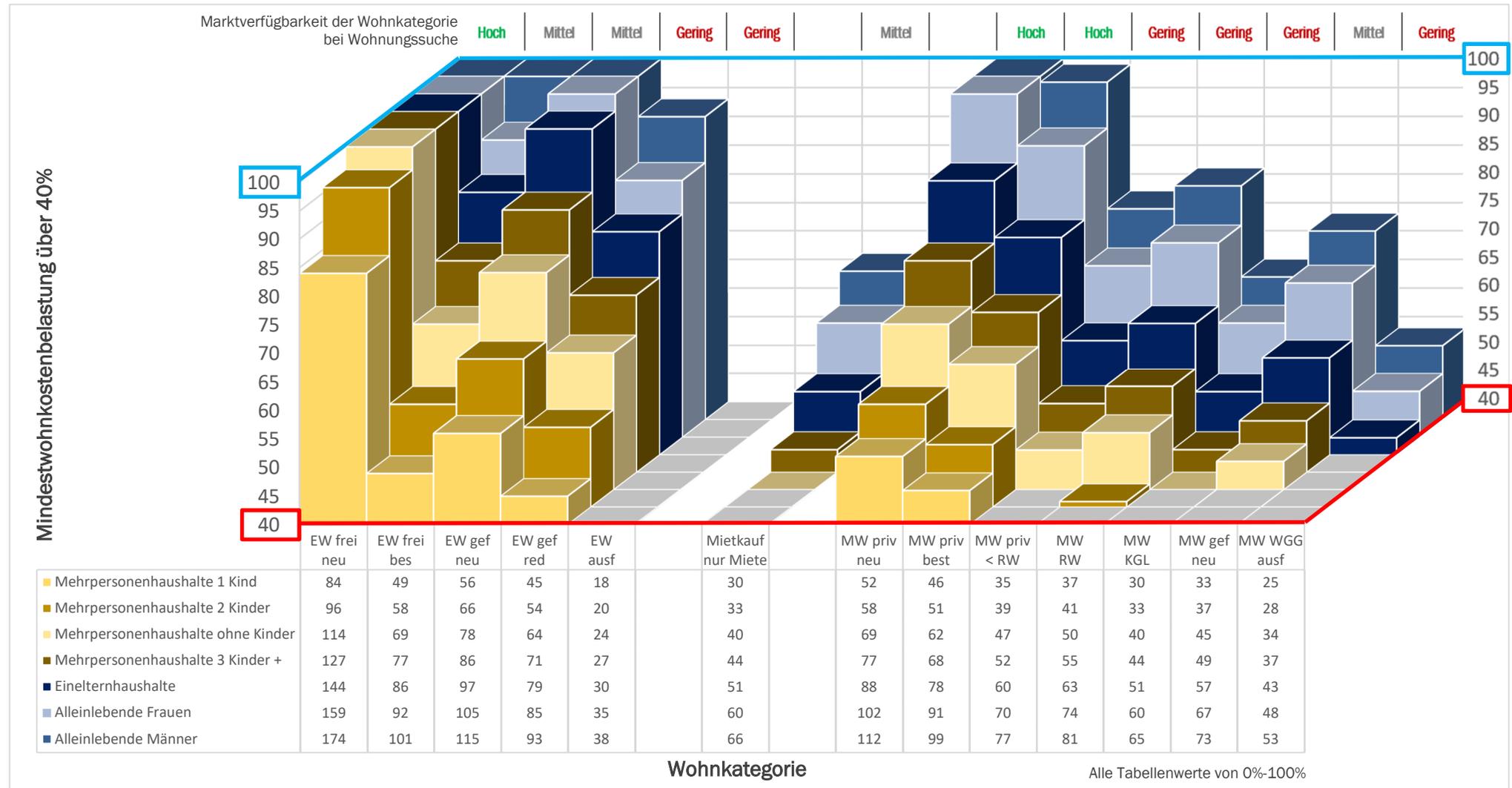
Bei (neuen) Mietwohnungen, die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, sind die Mieten meist geringer als bei nicht geförderten Wohnungen. Zudem haben die Bewohner\*innen den Vorteil, dass sie bei geringerem Einkommen um eine Wohnbeihilfe ansuchen können. Bei ausfinanzierten WGG Wohnungen oder anderen Wohnungen, die unter dem Richtwertsatz vermietet werden, besteht die Möglichkeit für die Bewohner\*innen um eine erweiterte Wohnbeihilfe anzusuchen. So kann bei geringerem Einkommen die Mietbelastung reduziert werden.

Bei privaten oder gewerblichen Mietwohnungen, die über dem Richtwert vermietet werden, gibt es keine Möglichkeit auf eine Wohnbeihilfe bzw. Mietzuschuss.



## Mindestwohnenkostenbelastungen beim unteren Dezilwert der Haushaltseinkommen

Abbildung 30: Übersichtsdarstellung der Wohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei einem Einkommen im untersten statistischen Dezil (= 10% der Haushalte wenden mindestens diese Prozentsätze ihres Einkommens fürs Wohnen auf), Bearbeitung SIR

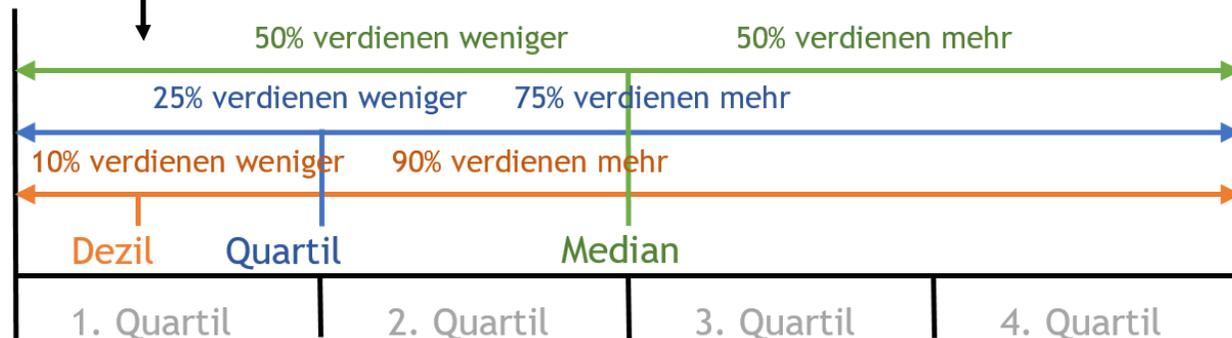


	Median-Eink.	EW frei neu	EW frei bes	EW gef neu	EW gef red	EW ausf		Mietkauf (nur Miete)		MW priv neu	MW priv best	MW priv < RW	MW RW	MW KGL	MW gef neu	MW WGG ausf
MP + 1K	3.350.-	≥ 84	≥ 49	≥ 56	≥ 45	≥ 18		≥ 30		≥ 52	≥ 46	≥ 35	≥ 37	≥ 30	≥ 33	≥ 25
MP ohne	3.084.-	≥ 114	≥ 69	≥ 78	≥ 64	≥ 24		≥ 40		≥ 69	≥ 62	≥ 47	≥ 50	≥ 40	≥ 45	≥ 34
MP + 2K	3.583.-	≥ 96	≥ 58	≥ 66	≥ 54	≥ 20		≥ 33		≥ 58	≥ 51	≥ 39	≥ 41	≥ 33	≥ 37	≥ 28
MP + 3K	3.575.-	≥ 127	≥ 77	≥ 86	≥ 71	≥ 27		≥ 44		≥ 77	≥ 68	≥ 52	≥ 55	≥ 44	≥ 49	≥ 37
Allein M	1.332.-	≥ 174	≥ 101	≥ 115	≥ 93	≥ 38		≥ 66		≥ 112	≥ 99	≥ 77	≥ 81	≥ 65	≥ 73	≥ 53
Eineltern	1.752.-	≥ 144	≥ 86	≥ 97	≥ 79	≥ 30		≥ 51		≥ 88	≥ 78	≥ 60	≥ 63	≥ 51	≥ 57	≥ 43
Allein F	1.265.-	≥ 159	≥ 92	≥ 105	≥ 85	≥ 35		≥ 60		≥ 102	≥ 91	≥ 70	≥ 74	≥ 60	≥ 67	≥ 48
Verfügbarkeit bei Wohnungssuche		Hoch	Mittel	Mittel	Gering	Gering		Mittel		Hoch	Hoch	Gering	Gering	Gering	Mittel	Gering

Tabelle 12: Mindestwohnkostenbelastungen bei Dezilwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) und der Verfügbarkeit bei Wohnungssuche

Betrachtet werden: Dezilwerte der HH-Einkommen (jene Einkommen, die genau am Dezilwert liegen)

Beim 40%-Ansatz werden sämtliche Transferleistungen eingerechnet, es kommt dadurch zu höheren Einkommen als in der Erwerbstatistik. Gegenübergestellt werden in der Berechnung sämtliche Wohnkosten inkl. Betriebskosten, Energie, etc.



Für Bezieher\*innen eines sehr geringen Einkommens gibt es nur die Möglichkeit in einer Mietwohnung mit der Möglichkeit für Wohnbeihilfe (MW Gef neu und MW WGG ausf) oder erweiterter Wohnbeihilfe (MW Priv <RW, MW RW, oder MW KGL) zu wohnen, da ohne Mietzuschuss kaum eine Möglichkeit besteht unter dem 40% Leistbarkeitsrahmen zu bleiben.

Das Problem wird dann umso deutlicher, wenn man die ausgewählten Wohnkategorien mit ihrer Verfügbarkeit am aktuellen Markt (bei einem anstehenden Wohnungswechsel) hinterlegt (Abbildung 31). Für viele Ältere (oft alleinlebende), die in einer älteren Eigentumswohnung oder in einem älteren Einfamilienhaus wohnen (Wohnkategorie EW ausf), sind die Wohnkosten leistbar. Wird ein Wohnungswechsel notwendig, ist diese Kategorie aber meist nicht verfügbar.

**Hinweis:** Bei den Annahmen der Modellrechnungen in Kapitel 4 wurden übliche Eigenkapitalannahmen bei Wohnungskauf herangezogen. Diese Annahmen sind höher angesetzt, als die auf Seite 35 angegebenen statistischen Vermögen der Haushalte (z.B. Annahme Einpersonenhaushalte mit 80.000 € Eigenkapital bei einem Wohnungskauf, statistisch sind aber nur ca. 20.000 € vorhanden). Ein Vermögenstransfer (Erbe, Schenkung) ist insbesondere für Einpersonenhaushalte Voraussetzung, um auf 80.000 € zu kommen. Für die Interpretation der Ergebnisse ist zentral zu erwähnen, dass mehr als die Hälfte der Haushalte keinen Vermögenstransfer bekommen, und daher die Hälfte aller Einpersonenhaushalte auf Basis der statistischen Vermögenswerte keine Möglichkeit haben, Eigentum zu begründen.

## Verfügbarkeit von leistbaren Wohnkategorien

Eines der Hauptprobleme der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg liegt darin, dass die tendenziell günstigsten Wohnformen am wenigsten verfügbar sind und die jeweils teuersten (bei Miete und Eigentum) am meisten angeboten werden.

Es gibt in Salzburg relativ wenig Wohnungen am privaten Mietmarkt, bei denen die Nettomiete unter dem Richtwert liegt. Auch die Zahl der Gemeindewohnungen ist mit 1.703 überschaubar und wer eine Gemeindewohnung bekommen hat, wechselt nur in den seltensten Fällen.

Nur ca. 10 % der jährlichen Wohnungswechsel finden im geförderten Mietwohnbau statt.

In Umfragen (im Zuge der SIR Studie „Wunsch und Wirklichkeit – Wohnzufriedenheit“) geben ca. 75% der Bewohner\*innen an in dieser Wohnung auf Dauer wohnen bleiben zu wollen und 79% sind mit der Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden. Auch was die Kostenbelastung angeht, herrscht im geförderten Mietwohnbau eine relativ hohe subjektive Zufriedenheit: nur 25% geben an die Miete wäre zu hoch oder viel zu hoch. Aufgrund der hohen Zufriedenheit gibt es in diesem Segment auch nur eine geringe Fluktuation.

75 % der jährlichen Wohnungswechsel finden im privaten Mietwohnmärkte (in den Modellrechnungen hauptsächlich als „Priv neu“ und „Priv best“ ausgewiesen) statt. Dies resultiert auch daraus, dass es in diesem Segment meist befristete Verträge gibt und damit auch die größte Fluktuation bzw. ist dieses Wohnungssegment für Personen, die sich nur eine kurze Dauer in Salzburg aufhalten oder die gerade nach Salzburg gekommen sind, am leichtesten verfügbar.

Im geförderten Wohnbau findet ein Wechsel hauptsächlich dann statt, wenn die Wohnung aufgrund familiärer Änderungen nicht mehr passt. Die günstigsten Wohnungen sind die älteren, ausfinanzierten WGG Wohnungen, die auf den Grundmietzins heruntergestuft wurden (1,8 €/m<sup>2</sup> Stand 2020). Dazu kommen dann ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und die Betriebskosten. Trotzdem bleiben die Kosten in diesen Wohnungen sehr gering im Vergleich zu allen anderen Mietkategorien.

Die Entscheidung zwischen Miete und Eigentum bei einem Wohnungswechsel hängt aufgrund des relativ hohen Preisniveaus in der Stadt Salzburg stark von den möglichen Eigenmitteln ab. Frei finanziertes Eigentum ist demzufolge nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung oder mit Unterstützung durch die Familie möglich. Ausfinanziertes Eigentum ist für fast alle Einkommensschichten leistbar, da keine Rückzahlungen mehr anfallen, setzt aber voraus, dass die Kapitalfinanzierung der Wohnung bereits abgeschlossen ist, was meist erst bei älteren Wohnungen der Fall ist.

## Verfügbarkeit von leistbaren Wohnkategorien für Medianeinkommen (bei Wohnungssuche)

Abbildung 31: Reihung der kumulierten Mindestwohnkostenbelastungen für die verschiedenen Wohnkategorien bei einem statistischen Medianeinkommen – farblich hinterlegt je nach Verfügbarkeit bei einem aktuellen Wohnungswechsel, Bearbeitung SIR



## Detaillierte Ergebnisse Haushaltsformen

Auf den folgenden Seiten werden alle Haushaltsformen (Tabelle 6 auf Seite 68) im Detail in Steckbriefen dargestellt, dadurch kommt es teilweise zu Wiederholungen, da jeder Steckbrief für sich aussagekräftig sein soll.

Haushaltsform	Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend
Alleinlebende Frauen	26%	1 Person
Alleinlebende Männer	20%	1 Person
Ein-Elternhaushalte	9%	1 Erwachsener + 1 Kind
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	24%	2 Personen, wachsende Familie (lt. WBF)
Mehrpersonenhaushalte mit 1 Kind	10%	2 Personen + 1 Kind, wachsende Familie
Mehrpersonenhaushalte mit 2 Kindern	8%	2 Personen + 2 Kinder, wachsende Familie
Mehrpersonenhaushalte mit 3 und mehr Kindern	3%	2 Erwachsene + 4 Kinder

Tabelle 13: Übersicht Haushaltsformen auf Basis der EU-SILC Angaben mit Annahmen betreffend Wohnungsgröße, Eigenmittel und hinterlegtem Einkommen

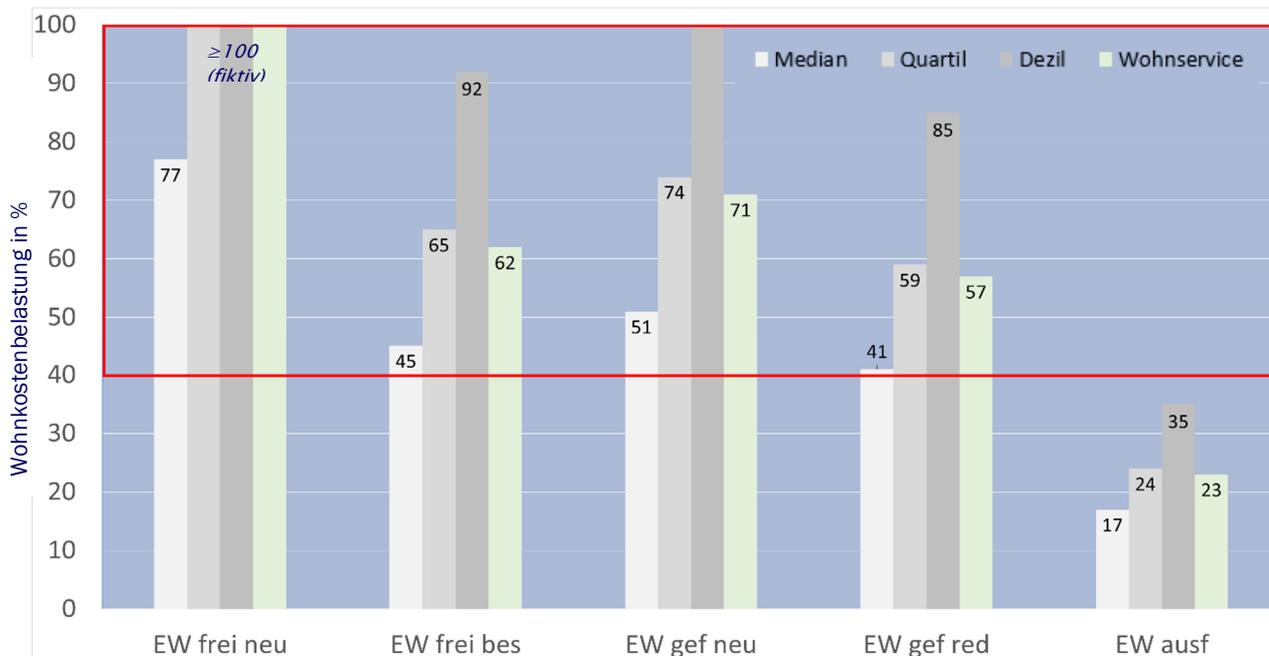
Die hinterlegten Diagrammfarben beziehen sich zur besseren Einordnung auf die jeweiligen Haushaltsformen (Abbildung 8 auf Seite 31). Die drei grauen Balken bilden analog zur beschriebenen Methode die Mindestbelastung durch Wohnkosten im jeweiligen Einkommenssegment ab (Median, unterstes Quartil, unterstes Dezil). Der hellgrüne Balken zeigt die Wohnkostenbelastung der realen Fälle des Wohnservice. Der dunkelgrüne Balken zeigt, welche Belastung besteht, wenn die Wohnbeihilfe in den konkreten Fällen greift.

Die Auswertung der realen Fälle des Wohnservice werden hier als repräsentative Wohnungssuchende in Salzburg verstanden und für diese alle Möglichkeiten dargestellt, auch wenn über den Wohnservice selbstverständlich keine Eigentumswohnungen vermittelt werden.

Für die Interpretation der prozentuellen Wohnkosten ist maßgeblich, dass es sich dabei um Mindestangaben und keine Durchschnitte handelt, d.h. ein errechneter Wert von 40 % Wohnkostenbelastung bedeutet nicht, dass alle Haushalte im betrachteten Einkommenssegment durchschnittlich 40 % ausgeben, sondern dass sie mindestens 40 % ausgeben.

### Alleinlebende Frauen – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
26 %	1 Person	50 m <sup>2</sup>	80.000,- 25 Jahre / 1,5 %	21.755,- / 15.181,- / 10.592,- / 15.744,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind ca. 50 % der Haushalte 1-Personenhaushalte. Es wird angenommen, dass bei 25 % der Wohnungswechsel alleinlebenden Frauen betroffen sind (Miete und Eigentum).

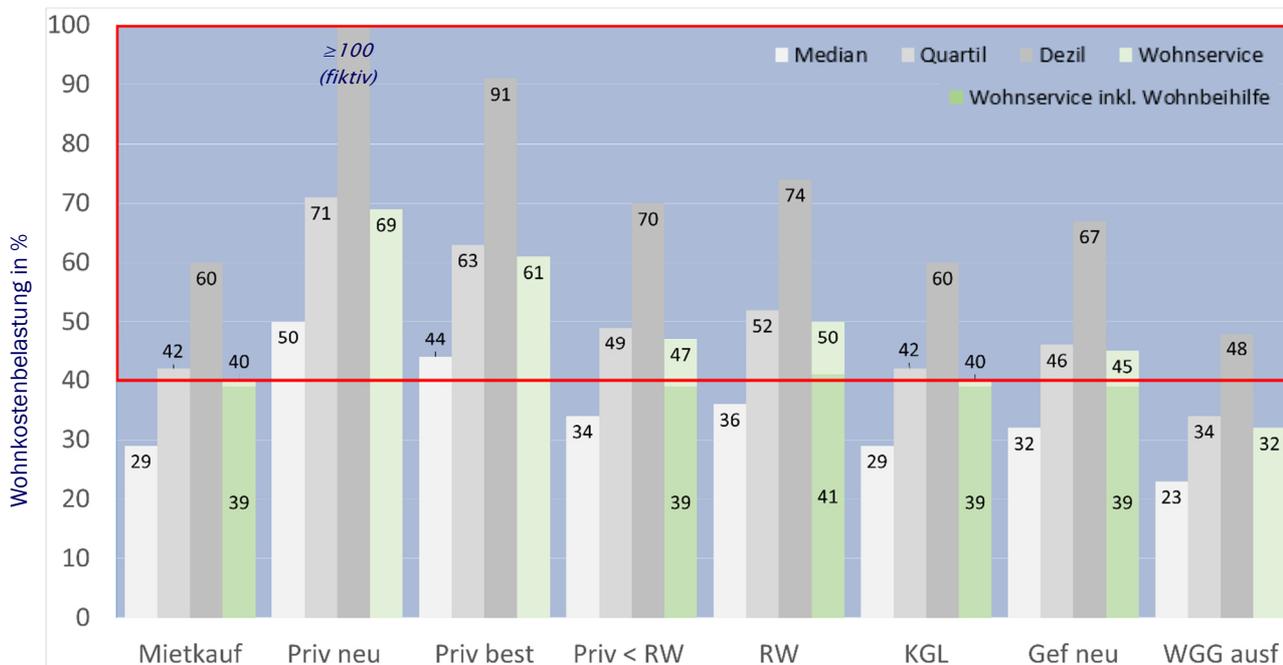
#### Interpretation:

Bei den getroffenen Annahmen ist (trotz günstiger Zinsen) die Belastung für die Rückzahlung eines Finanzierungskredites relativ hoch, sodass die Wohnkostenbelastung bei fast allen Eigentumska-tegorien sehr hoch ist. Selbst Frauen mit einem Medianeinkommen kommen erst bei einem reduzierten Kaufpreis (Annahme 4.300,- €/m<sup>2</sup>) auf eine Belastung in der Größenordnung von 40 %, was als „gerade noch zumutbar“ eingestuft wird. Es müssten also die Preise geringer werden oder deutlich mehr Eigenmittel vorliegen, um die Wohnkosten zu reduzieren.

Ausfinanziertes Eigentum ist kostengünstig und leistbar, aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Viele ältere Personen, die in ausfinanziertem Eigentum wohnen, haben dadurch geringe Wohnkosten. Eine Änderung der Wohnform (z.B. in eine barrierefreie Mietwohnung) kommt oft deshalb nicht in Frage, weil dadurch höhere Kosten anfallen würden. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Alleinlebende Frauen – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
26 %	1 Person	50 m <sup>2</sup>	21.755,- / 15.181,- / 10.592,- / 15.744,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind: Es gibt in Salzburg relativ wenig Wohnungen am privaten Mietmarkt, bei denen die Nettomiete unter dem Richtwert liegt. 10 % der Wohnungswechsel finden im geförderten Mietwohnbau statt, 75 % im privaten Mietwohnbau (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“) In der Stadt Salzburg sind ca. 50 % der Haushalte 1-Personenhaushalte, auch bei den vorgemerkten Wohnungssuchenden entfallen 48 % auf Alleinstehende. Es wird angenommen, dass bei 25 % der Wohnungswechsel alleinlebenden Frauen betroffen sind (Miete und Eigentum).

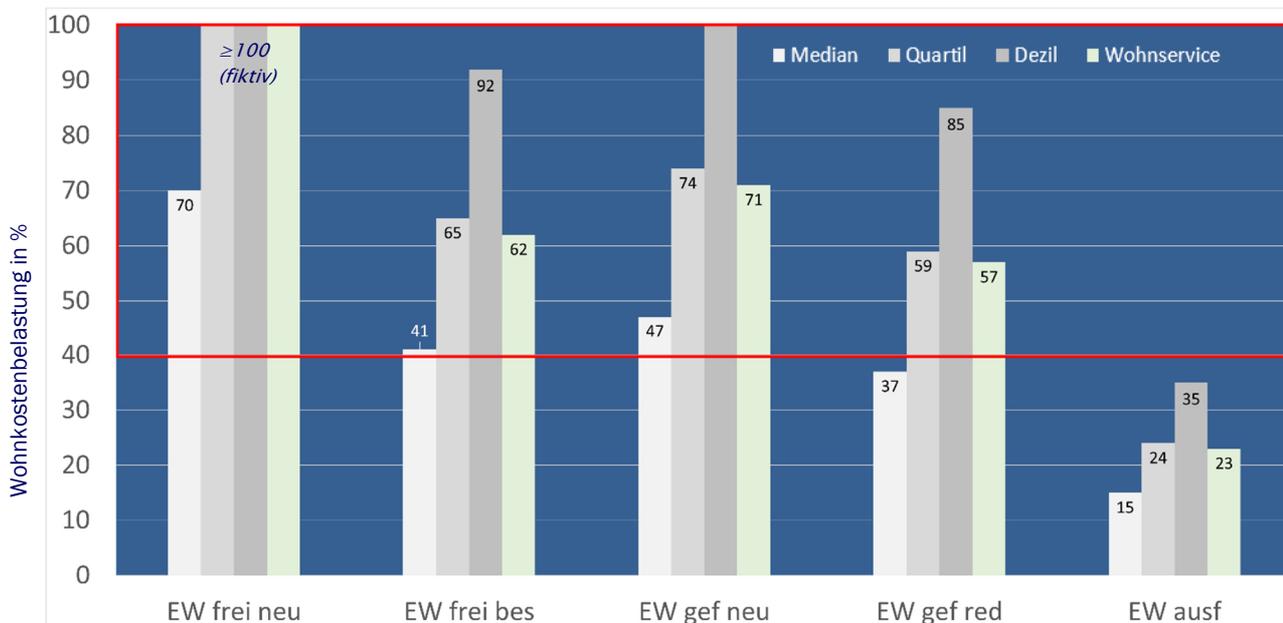
#### Interpretation:

Die günstigsten Wohnungen sind hier die älteren, ausfinanzierten WGG Wohnungen, die auf den Grundmietzins heruntergestuft wurden (1,8 €/m<sup>2</sup> Stand 2020). In der Miete sind für alleinlebende Frauen mit einem Medianeinkommen viele Möglichkeiten leistbar, im unteren Quartil reduziert sich die Zahl der Möglichkeiten bei denen die Wohnkostenbelastung unter 40 % bleibt und beim untersten Dezil ist Miete (egal in welcher Form) nur unter der Voraussetzung einer möglichen Wohnbeihilfe leistbar. Bei den grünen Balken (vorgemerkte Wohnungssuchende) ist die Auswirkung einer Wohnbeihilfe dargestellt.

Das Dilemma wird klar, wenn man sich bewusst wird, dass 75 % der Wohnungswechsel im Segment Priv neu und Priv best stattfinden und in diesen Kategorien (Miete > Richtwert) auch keine Wohnbeihilfe möglich ist.

### Alleinlebende Männer – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
20 %	1 Person	50 m <sup>2</sup>	80.000,- 25 Jahre / 1,5 %	24.000,- / 15.986,- / 9.670,- / 15.744,-€



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind 46 % der Haushalte 1- Personenhaushalte. So wird angenommen, dass ca. 25 % der Wohnungswechsel von alleinlebenden Männern durchgeführt werden (Miete und Eigentum).

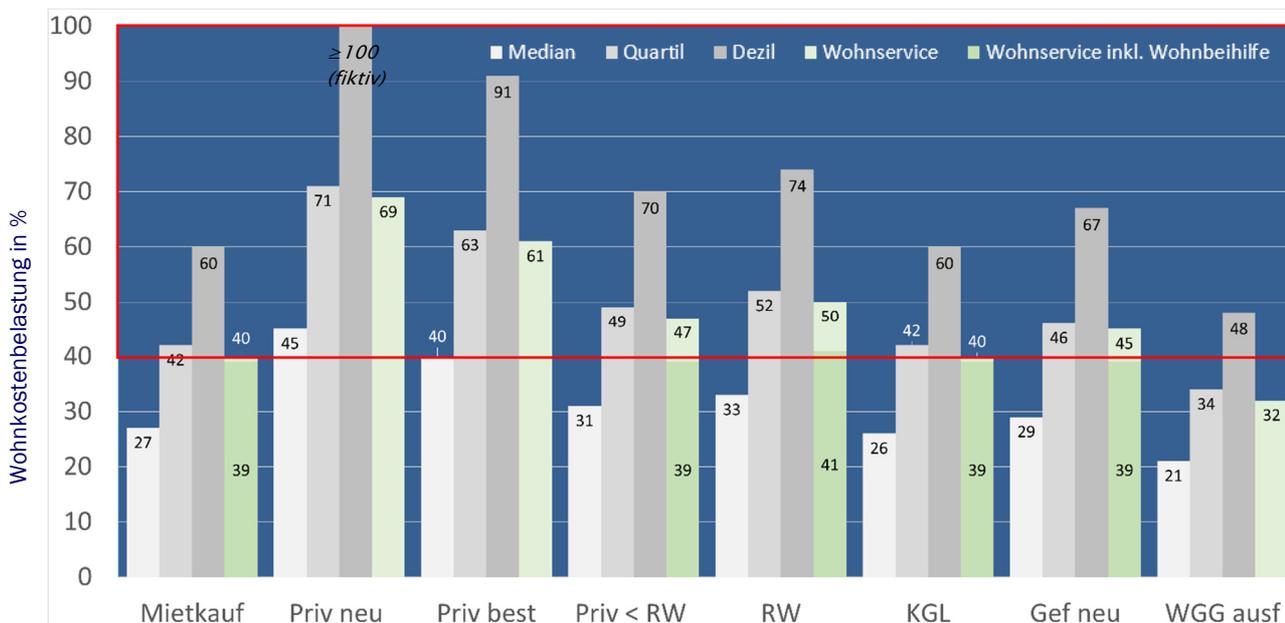
#### Interpretation:

Bei den getroffenen Annahmen von 80.000,- € Eigenmitteln für eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung ist (trotz günstiger Zinsen) die Belastung für die Rückzahlung eines Finanzierungskredites relativ hoch, so dass die Wohnkostenbelastung (Verhältnis der Wohnkosten zum verfügbaren Nettoeinkommen) bei fast allen Eigentumskategorien sehr hoch ist. Männer mit einem Medianeinkommen kommen erst bei einem reduzierten Kaufpreis (Annahme 4.300,- €/m<sup>2</sup>) auf eine Belastung unter 40 %, was als „noch zumutbar“ eingestuft wird. Es müssten also die Preise geringer sein oder deutlich mehr Eigenmittel vorliegen, um die Wohnkosten zu reduzieren.

Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Viele ältere Personen, die in ausfinanziertem Eigentum wohnen, haben dadurch geringe Wohnkosten. Eine Änderung der Wohnform (z.B. in eine barrierefreie Mietwohnung) kommt oft deshalb nicht in Frage, weil dadurch höhere Kosten anfallen würden. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Alleinlebende Männer – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
20 %	1 Person	50 m <sup>2</sup>	24.000,- / 15.986,- / 9.670,- / 15.744,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

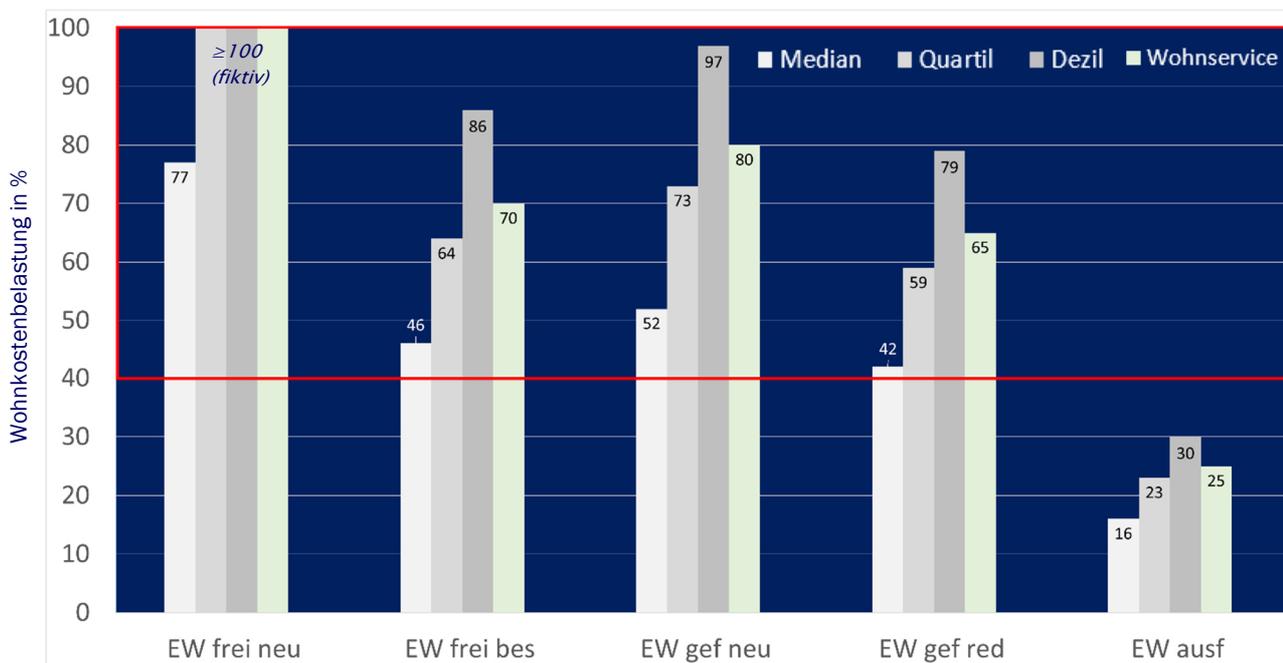
Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind: 75 % der Wechsel finden im privaten Mietwohnmarkt statt (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“). In der Stadt Salzburg sind ca. 50 % der Haushalte 1-Personenhaushalte, auch bei den vorgemerkten Wohnungssuchenden entfallen 48 % auf Alleinstehende. Es wird angenommen, dass bei 25 % der Wohnungswechsel alleinlebenden Frauen betroffen sind.

#### Interpretation:

Die günstigsten Wohnungen sind die älteren, ausfinanzierten WGG Wohnungen, die auf den Grundmietzins heruntergestuft wurden (1,8 €/m<sup>2</sup> Stand 2020). Dazu kommen dann ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und die Betriebskosten. Trotzdem bleiben die Kosten in diesen Wohnungen sehr gering. In der Miete sind für alleinlebende Männer mit einem Medianeinkommen viele Möglichkeiten leistbar, im unteren Quartil reduziert sich die Zahl der Möglichkeiten bei denen die Wohnkostenbelastung um die 40 % beträgt. Bei Mietkauf Wohnungen ist die Miete geringer als bei geförderten Mietwohnungen, da der geleistete Grundkostenanteil mietmindernd wirkt. Bei Männern mit einem Einkommen im untersten Dezil ist Miete (egal in welcher Form) nur unter der Voraussetzung einer möglichen Wohnbeihilfe leistbar. Bei den grünen Balken (vorgemerkte Wohnungssuchende) ist die Auswirkung einer Wohnbeihilfe dargestellt (diese entfällt bei den teureren privaten Mieten). Die Wohnbeihilfe federt eine höhere Mietbelastung ab (auf ca. 40 %), es kann sich bei sehr geringem Einkommen aber trotzdem ein echtes Leistbarkeitsproblem einstellen, wenn das verbleibende Einkommen nicht für die Lebenshaltungskosten reichen.

### Ein-Elternhaushalte – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
9 %	1 Erwachsener + 1 Kind	65 m <sup>2</sup>	80.000,- 25 Jahre/ 1,5 %	29.646,- / 21.019,- / 15.775,- / 17.616,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind 9 % der Haushalte Ein-Elternhaushalte.

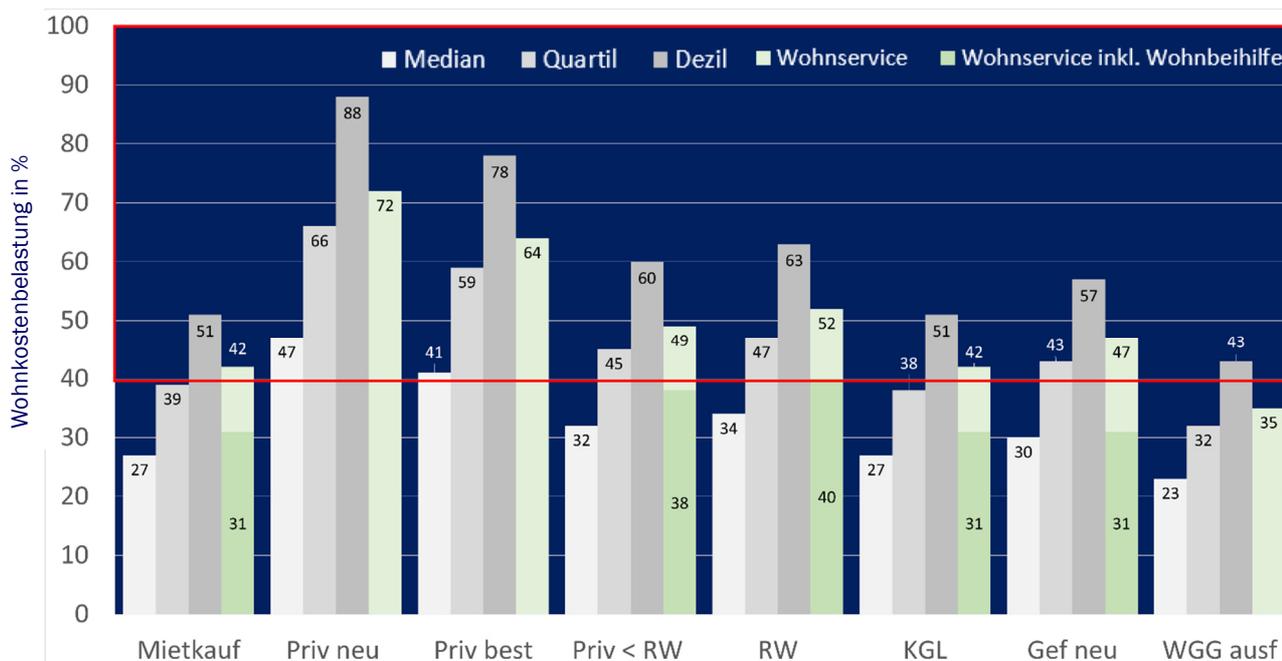
#### Interpretation:

Bei den getroffenen Annahmen von 80.000,- € Eigenmitteln für eine 65 m<sup>2</sup> Wohnung ist (trotz günstiger Zinsen) die Belastung für die Rückzahlung eines Finanzierungskredites relativ hoch, sodass die Wohnkostenbelastung (Verhältnis der Wohnkosten zum verfügbaren Nettoeinkommen) bei fast allen Eigentumskategorien sehr hoch ist. Einpersonenhaushalte mit Kindern mit einem Medianeinkommen kommen erst bei einem reduzierten Kaufpreis (Annahme 4.300,- €/m<sup>2</sup>) auf eine Belastung in der Größenordnung von ca. 40 %, was als „gerade noch zumutbar“ eingestuft wird. Es müssten also deutlich mehr Eigenmittel vorliegen, um die Wohnkosten zu reduzieren. Um die Schaffung von Eigentum für junge Familien oder Alleinerzieher zu fördern, müsste auch ein Angebot an kostenreduzierten Eigentumswohnungen angeboten werden.

Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Ein-Elternhaushalte – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
9 %	1 Erwachsener + 1 Kind	65 m <sup>2</sup>	29.646,- / 21.019,- / 15.775,- / 17.616,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind 9 % Ein-Elternhaushalte. Bei den gemeldeten Wohnungssuchenden sind 117 Alleinerziehende mit einem Kind und 87 Alleinerziehende mit 2 bis 6 Kindern, das entspricht 8 % der Antragsteller. Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind.

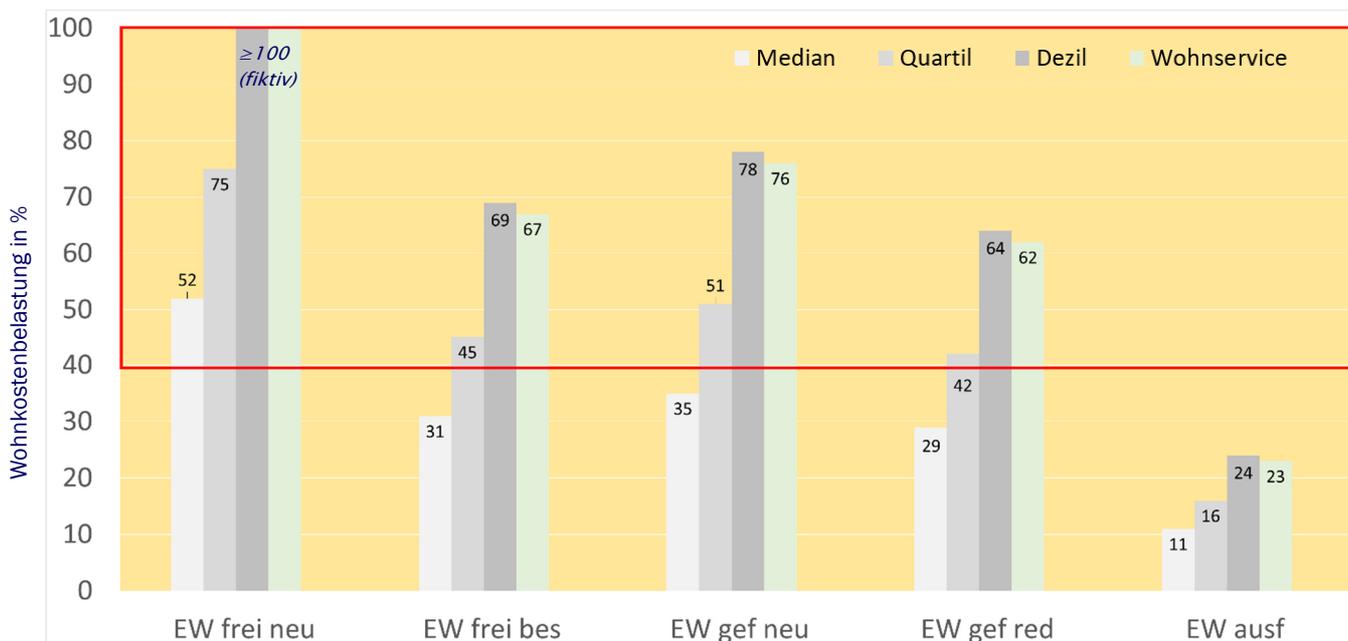
#### Interpretation:

Für den Ein-Elternhaushalte mit einem Kind und einem Medianeinkommen ist fast jede Mietkategorie (mit Ausnahme der höher bepreiste privaten Miete) innerhalb der 40 % Schwelle leistbar. Schwieriger wird es bei niedrigerem Einkommen im Bereich des unteren Quantils, hier wird auch schon ein (theoretischer) Richtwertmietzins und eine neue geförderte Mietwohnung zum Problem. Beim untersten Dezil ist keine Wohnkategorie ohne Wohnbeihilfe leistbar. Bei den grünen Balken (Vorgemerkte beim Wohnservice) wird die Auswirkungen der Wohnbeihilfe dargestellt. Durch diese soziale Abfederung werden einige Bereiche leistbar, im privaten Mietsektor (über dem Richtwert) gibt es keine Möglichkeit der Wohnbauhilfe.

75 % der Wohnungswechsel finden tatsächlich im Segment Priv neu und Priv best statt und in diesen Kategorien (Miete >Richtwert) ist keine Wohnbeihilfe möglich.

### Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
24 %	2 Personen, (wachsende Familie lt. Sbg. WBF)	80 m <sup>2</sup>	100.000,- 25 Jahre/ 1,5 %	53.719,- / 37.008,- / 24.351,- / 25.068,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg leben in 24 % der Haushalte mehrere erwachsene Personen zusammen.

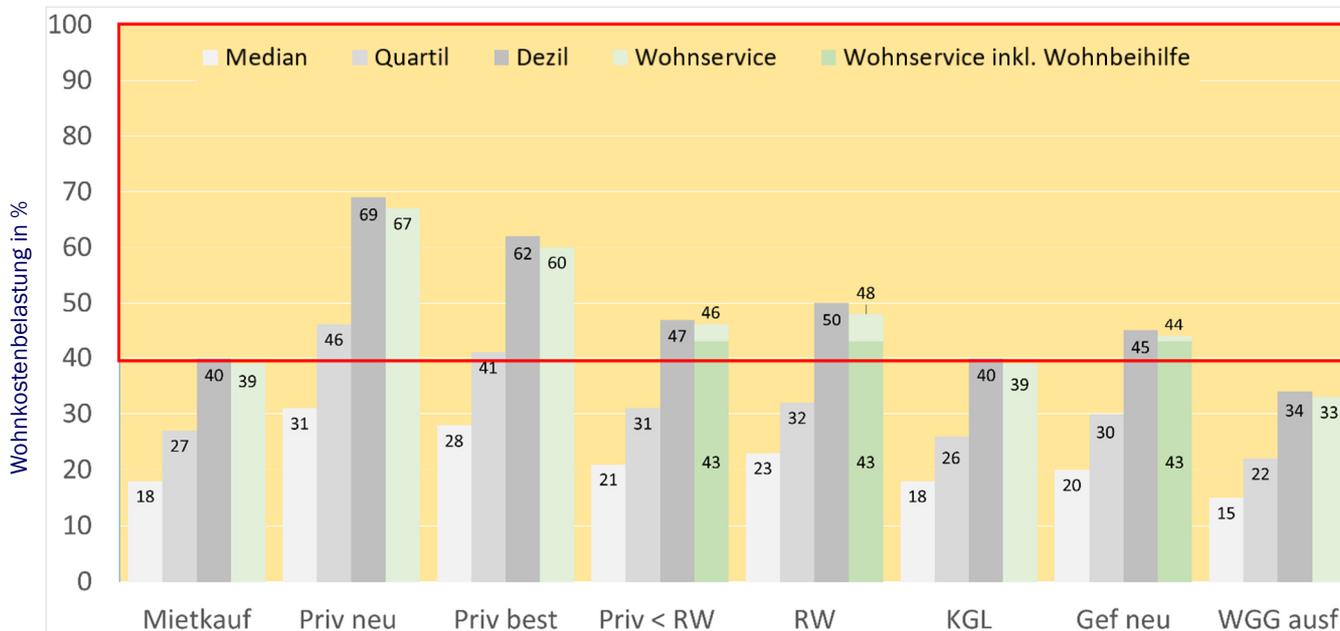
#### Interpretation:

Die Finanzierung einer neuen Eigentumswohnung im oberen Kostensegment bringt bei den Annahmen eine unzumutbare Kostenbelastung, bei geringerem Kaufpreis ist eine Finanzierung bis ins untere Quartil möglich. Bei Einkommen in der Höhe des unteren Dezil und des Medians der Vorgemerkten beim Wohnservice der Stadt wären höhere Eigenmittel erforderlich, um eine Eigentumswohnung von 80m<sup>2</sup> zu finanzieren.

Die Direktzuschüsse der Wohnbauförderung helfen bei der Finanzierung, eine weit größere Auswirkung hat aber natürlich die tatsächliche Höhe des Kaufpreises. Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder - Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
24 %	2 Personen, (wachsende Familie lt. Sbg. WBF)	80 m <sup>2</sup>	53.719,- / 37.008,- / 24.351,- / 25.068,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg leben in 24 % der Haushalte mehrere erwachsene Personen zusammen. Von den 2.540 Anträgen beim Wohnservice der Stadt wurden 281 (11 %) von 2 Personenhaushalten ohne Kinder gestellt (davon 51 von jungen Paaren und 123 von Personen über 60 Jahren). Bei Wohnungswechsel sind es häufig junge Paare, die eine Wohnung suchen, zunehmend auch ältere Paare, die, wenn die Kinder aus dem Haus sind, sich nochmals eine neue Wohnung suchen.

Hier sind dann andere Kriterien wichtig (zentrale Lage, barrierefrei, nicht mehr zu groß...). Vom Einkommen gibt es große Unterschiede, die jungen Paar liegen meist im unteren Einkommensbereich. Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, 75 % der Wohnungswechsel finden im privaten Mietwohnmarkt (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“) statt.

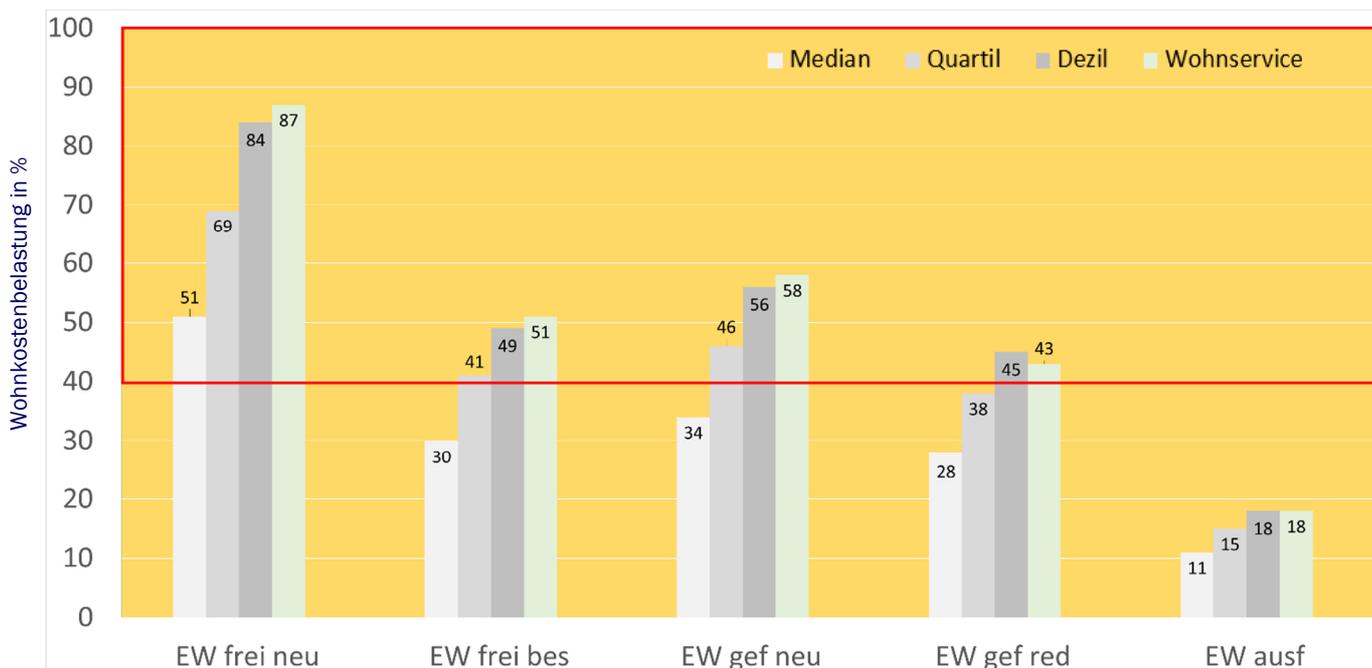
#### Interpretation:

Die Zweipersonen-Haushalte ohne Kinder sind von den statistischen Einkommen im Median bessergestellt als andere Haushaltsformen und so ist die Leistbarkeit einer 80 m<sup>2</sup> Wohnung in den meisten Kategorien gegeben. Im Bereich der privaten, freien Miete kommt es bei geringerem Einkommen zu einer zu hohen Belastung aus den Wohnkosten. Die Wohnbeihilfe in den förderbaren Kategorien ist hier ein wichtiges Instrument.

Die Belastung würde weiter steigen, wenn dieses Paar eine größere Wohnung als 80 m<sup>2</sup> sucht, dementsprechend höher würden die Kosten und damit die monatliche Belastung ausfallen.

### Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
10 %	2 Personen + 1 Kind, wachsende Familie	80 m <sup>2</sup>	100.000,- 25 Jahre/ 1,5 %	54.643,- / 40.196,- / 30.729,- / 29.668,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind 10 % der Haushalte 2 Erwachsenen mit einem Kind.

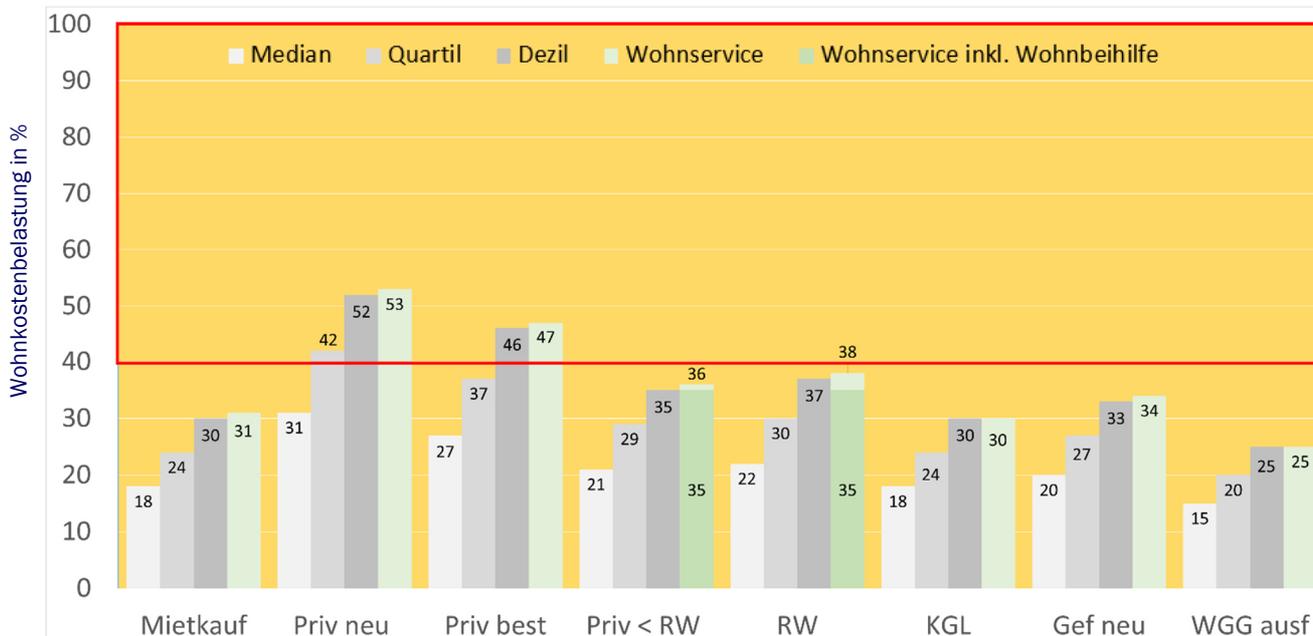
#### Interpretation:

Die Finanzierung einer neuen Eigentumswohnung im oberen Kostensegment bringt bei den Annahmen eine unzumutbare Kostenbelastung, bei geringerem Kaufpreis ist eine Finanzierung bis ins untere Quartil möglich. Bei Einkommen in der Höhe des unteren Dezils und des Medians der vorgemerkten Wohnungssuchenden beim Wohnservice der Stadt wären höhere Eigenmittel erforderlich, um eine Eigentumswohnung von 80 m<sup>2</sup> zu finanzieren.

Die Direktzuschüsse der Wohnbauförderung helfen bei der Finanzierung, eine weit größere Auswirkung hat aber natürlich die tatsächliche Höhe des Kaufpreises. Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
10 %	2 Personen + 1 Kind, wachsende Familie	80 m <sup>2</sup>	54.643,- / 40.196,- / 30.729,- / 29.668,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

In der Stadt Salzburg sind 10 % der Haushalte 2 Erwachsenen mit einem Kind. Von den 2.540 Anträgen beim Wohnservice der Stadt wurden 268 (11 %) von 2 Personen mit 1 Kind gestellt

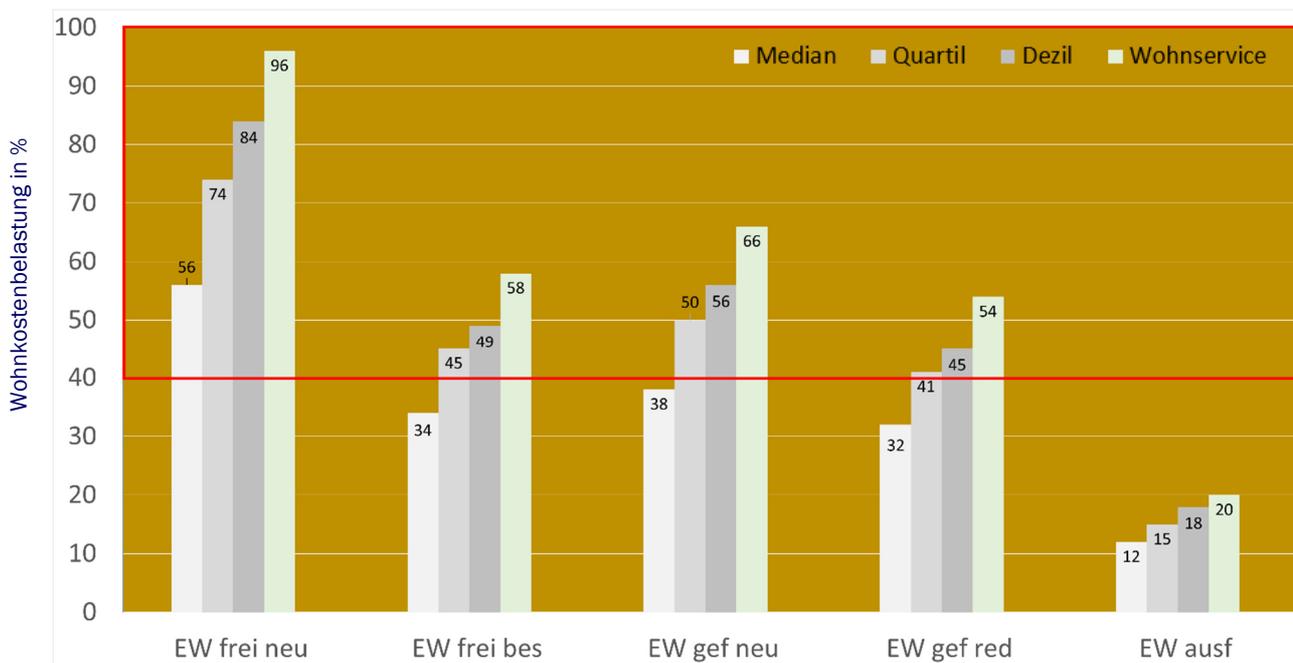
Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind: 75 % der Wohnungswechsel finden im privaten Mietwohnmarkt (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“) statt.

#### Interpretation:

Unter den getroffenen Annahmen ist die Leistbarkeit einer Mietwohnung für den 2 Personen Haushalt mit 1 Kind bei nahezu jeder Wohnkategorie gegeben, lediglich eine teurere private Miete führt bei geringerem Einkommen (unteres Dezil oder Median Wohnungsservice) zu einer unzumutbaren Wohnkostenbelastung. Das Problem besteht darin, dass genau diese Kategorien die häufigsten am Wohnungsmarkt sind. Gerade bei dieser Familienform gehen die realen Einkommen sehr weit auseinander, der Medianwert der vorgemerkten Suchenden in Salzburg liegt unter dem untersten Dezil der Statistik. Familien mit Kindern und geringem Einkommen tun sich aber besonders schwer bei der Wohnungssuche und müssen oft viel kleinere Wohnungen wählen, als der Familiengröße entsprechen würde.

### Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
8 %	2 Personen + 2 Kinder, wachsende Familie	90 m <sup>2</sup>	100.000,- 25 Jahre/ 1,5 %	56.448,- / 52.992,- / 32.927,- / 30.432,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

8 % der Haushalte in der Stadt Salzburg sind 2 Erwachsene mit 2 Kindern.

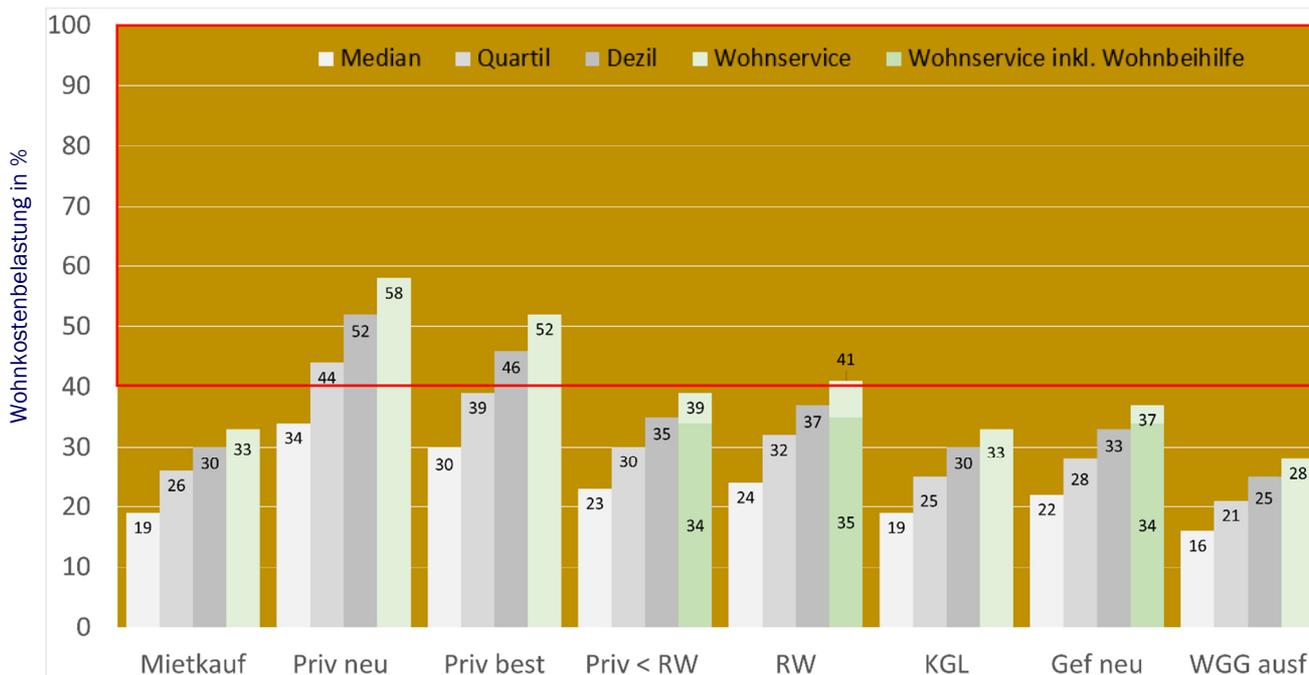
#### Interpretation:

Die Finanzierung einer Eigentumswohnung mit 90 m<sup>2</sup> unter den angenommenen Bedingungen ist im oberen Segment auch für eine Familie mit einem Medianeinkommen nicht leistbar. Bei geringerem Kaufpreis ist die Leistbarkeit für das Medianeinkommen gegeben, für niedrigere Einkommen nicht. Hier wären höhere Eigenmittel notwendig um diese Wohnung zu finanzieren.

Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
8 %	2 Personen + 2 Kinder, wachsende Familie	90 m <sup>2</sup>	56.448,- / 52.992,- / 32.927,- / 30.432,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

8 % der Haushalte in der Stadt Salzburg sind 2 Erwachsene mit 2 Kindern. Von den 2.540 Anträgen beim Wohnservice der Stadt wurden 251 (10%) von 2 Personen mit 2 Kindern gestellt

Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind: 75 % der jährlichen Wohnungswechsel finden im privaten Mietwohnmarkt (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“) statt.

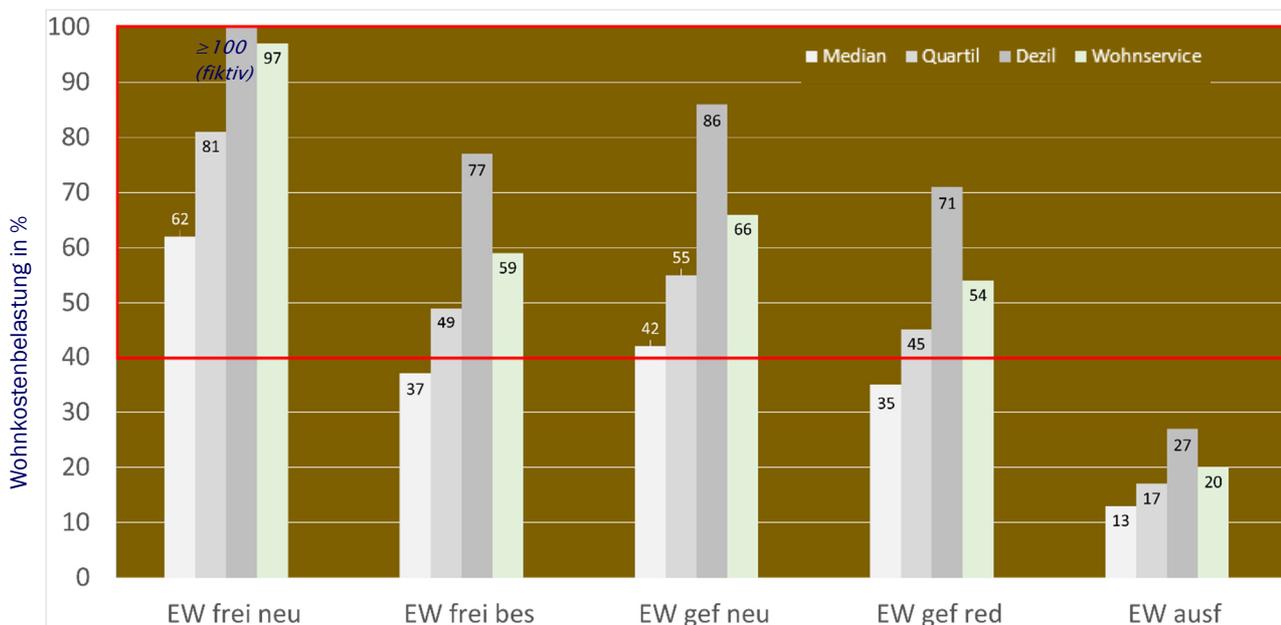
#### Interpretation:

Unter den getroffenen Annahmen ist die Leistbarkeit einer Mietwohnung für den 2 Personen Haushalt mit 2 Kindern bei nahezu jeder Wohnkategorie gegeben, lediglich eine teurere private Miete führt bei geringerem Einkommen (unteres Dezil oder Median Wohnungsservice) zu einer unzumutbaren Wohnkostenbelastung. Das Problem besteht darin, dass genau diese Kategorien die häufigsten am Wohnungsmarkt sind und sich ca. 75% der jährlichen Wohnungswechsel in diesem Segment abspielen.

Eine zu hohe Wohnkostenbelastung bei einer Richtwertmiete könnte durch die erweiterte Wohnbeihilfe beim Fall des Median Wohnungsservice und im geförderten neuen Mietwohnungsbau durch die Wohnbeihilfe abgedeckt werden.

### Mehrpersonenhaushalt mit mindestens 3 Kindern – Eigentum

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Eigenmittel / Finanzierung	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
3 %	2 Erwachsene + 4 Kinder	100 m <sup>2</sup>	120.000,- 25 Jahre/ 1,5 %	56.239,- / 42.905,- / 27.429,- / 30.360,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

3 % der Salzburger Haushalte haben 3 und mehr Kinder, im Bundesland Salzburg sind es im Durchschnitt 6,6%. Für die Modellrechnung wurde der Beispielfall einer Familie mit 4 Kindern ausgewählt.

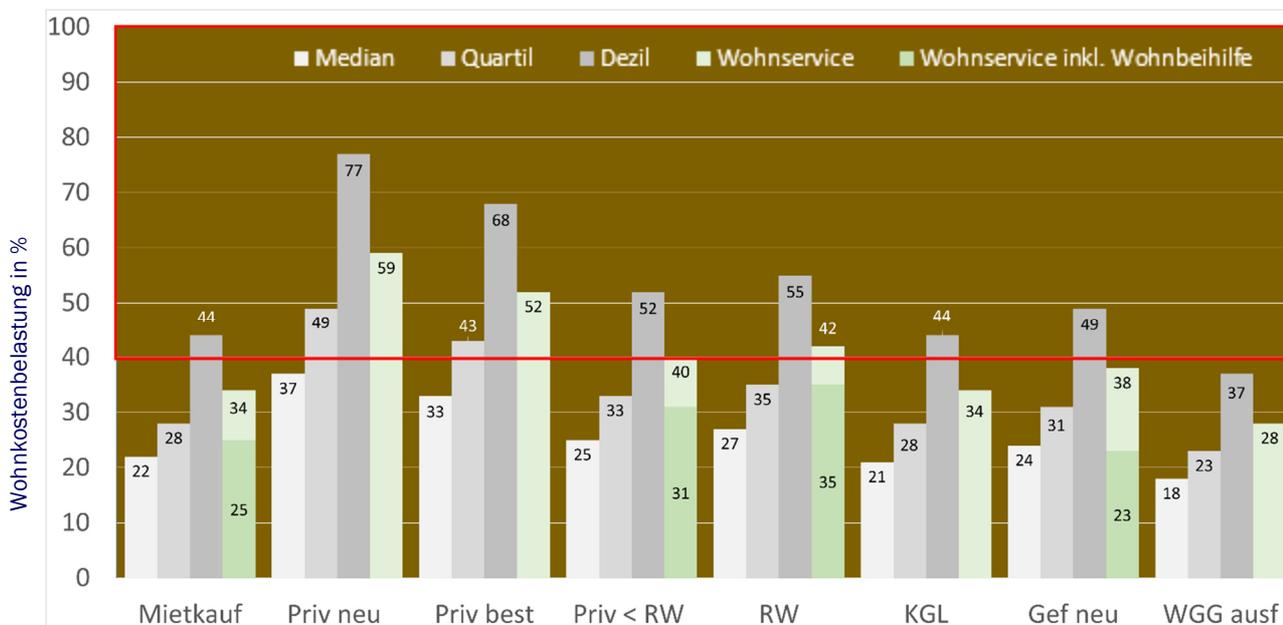
#### Interpretation:

Die Finanzierung einer Eigentumswohnung von 100 m<sup>2</sup> unter den angenommenen Bedingungen ist für eine Familie mit einem Medianeinkommen bei günstigerem Kaufpreis meist gerade noch leistbar. Bei geringerem Einkommen oder bei den teureren Wohnungen ist die Wohnkostenbelastung in jedem Fall zu hoch. Hier wären höhere Eigenmittel notwendig um diese Wohnung zu finanzieren. Große Wohnungen sind bei dem aktuellen Kostenniveau in der Stadt Salzburg nur mit hohen Eigenmitteln leistbar. Die Tatsache, dass der Anteil an Familien mit 3 und mehr Kindern in der Stadt relativ geringer ist, als im Bundeslanddurchschnitt, legt die Vermutung nahe, dass es für Familien mit mehreren Kindern oft leichter ist, sich eine größere Wohnung außerhalb der Stadt Salzburg zu suchen.

Ein ausfinanziertes Eigentum ist jedenfalls kostengünstig leistbar, ist aber im Falle eines Wohnungswechsels nur bei Erbe oder Schenkung realistisch, da sonst immer Finanzierungskosten anfallen. Bei älteren Häusern können fallweise auch höhere Sanierungskosten notwendig werden.

### Mehrpersonenhaushalt mit mindestens 3 Kindern – Miete

Anteil in der Stadt Sbg	Annahme für Modellrechnung im Haushalt lebend	Wohnungsgröße	Einkommen p.a. (Median / 1. Quartil / 1. Dezil / Median WS)
3 %	2 Erwachsene + 4 Kinder	100 m <sup>2</sup>	56.239,- / 42.905,- / 27.429,- / 30.360,-



#### Betroffene Haushalte und Verfügbarkeit:

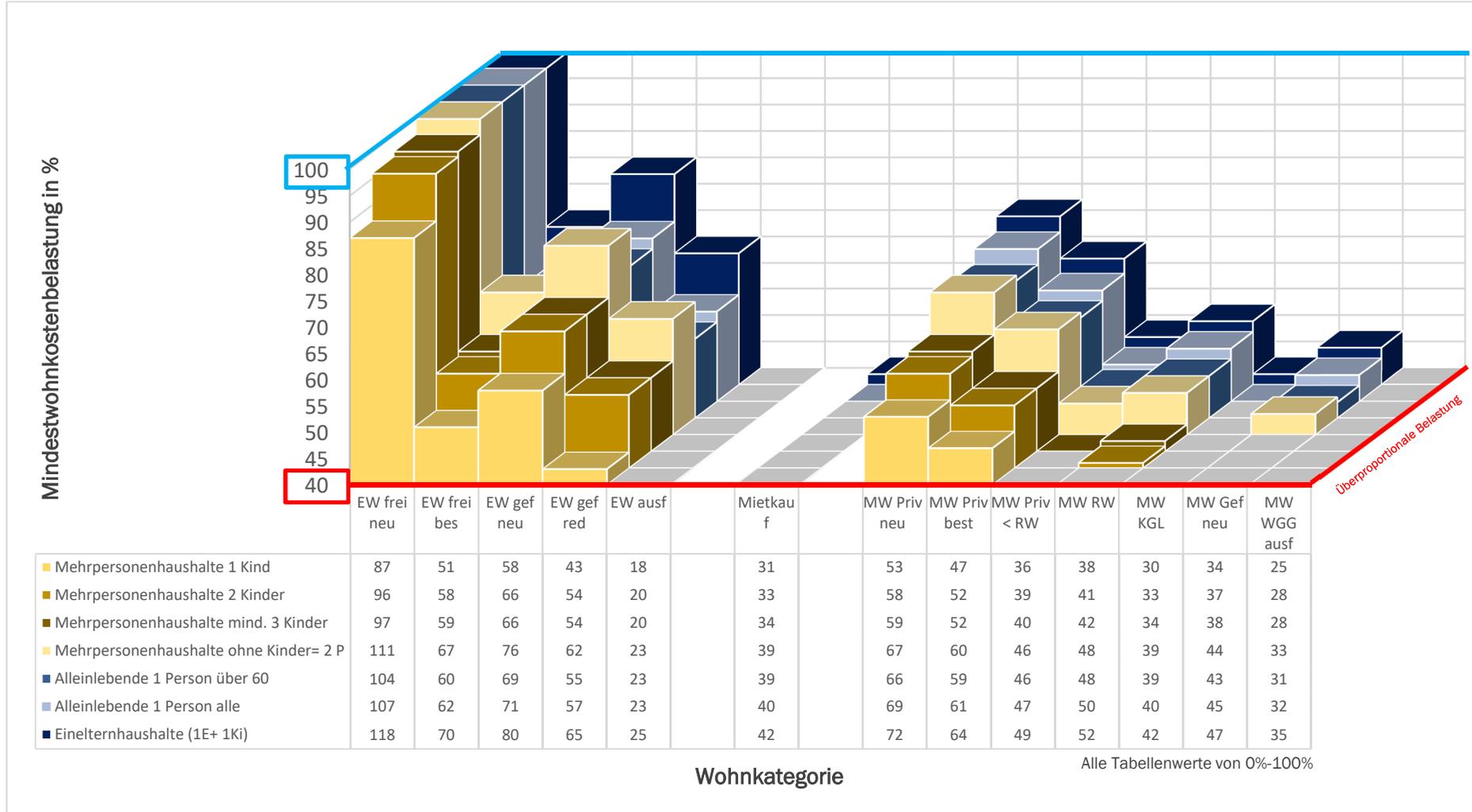
3 % der Salzburger Haushalte haben 3 und mehr Kinder, Von den 2.540 Anträgen beim Wohnservice der Stadt wurden 242 (10 %) von 2 Personen mit 3 und mehr Kindern gestellt (160 mit 3 Kindern, 54 mit 4 Kindern, 18 mit 5 Kindern und 10 mit bis zu 9 Kindern). Einige der angeführten Mietkategorien sind eher theoretisch, da sie für einen Wohnungswechsel kaum verfügbar sind, 75 % der jährlichen Wohnungswechsel finden im privaten Mietwohnmarkt (hauptsächlich „Priv neu“ und „Priv best“) statt.

#### Interpretation:

Die Leistbarkeit einer 100 m<sup>2</sup> Wohnung für die 6-köpfige Familie ist bei einem Medianeinkommen gegeben. Bei geringerem Einkommen werden zuerst wieder die Kategorien der privaten Miete ein Problem. Im Bereich der Richtwertmiete oder darunter, sowie im geförderten Mietwohnbau kann eine zu hohe Belastung durch Wohnbeihilfe abgedeckt werden. Ausfinanzierten WGG Wohnungen sind am günstigsten, aber meist nicht verfügbar. Für Familien mit vielen Kinder sind bei geringem Einkommen auch 40 % Wohnkostenbelastung oft zu hoch, um die anderen notwendigen Lebenshaltungskosten zu decken. Darüber hinaus gibt es nicht viele Wohnungen (speziell im geförderten Mietwohnbau), die für kinderreiche Familien groß genug sind, meist werden Wohnungen bis max. 95 m<sup>2</sup> errichtet. Werden die Wohnungen real größer, werden sie auch teurer und einkommensschwächere Familien können es sich nicht leisten. Speziell die höheren Betriebskosten werden zum Problem, da diese auch nicht wohnbeihilfenfähig sind. Ein weiteres Problem dieser Großfamilien ist auch die Personenanzahl. Am freien Markt bekommt eine Großfamilie mit vielen Kindern genau aus diesem Grund die Wohnung nicht.

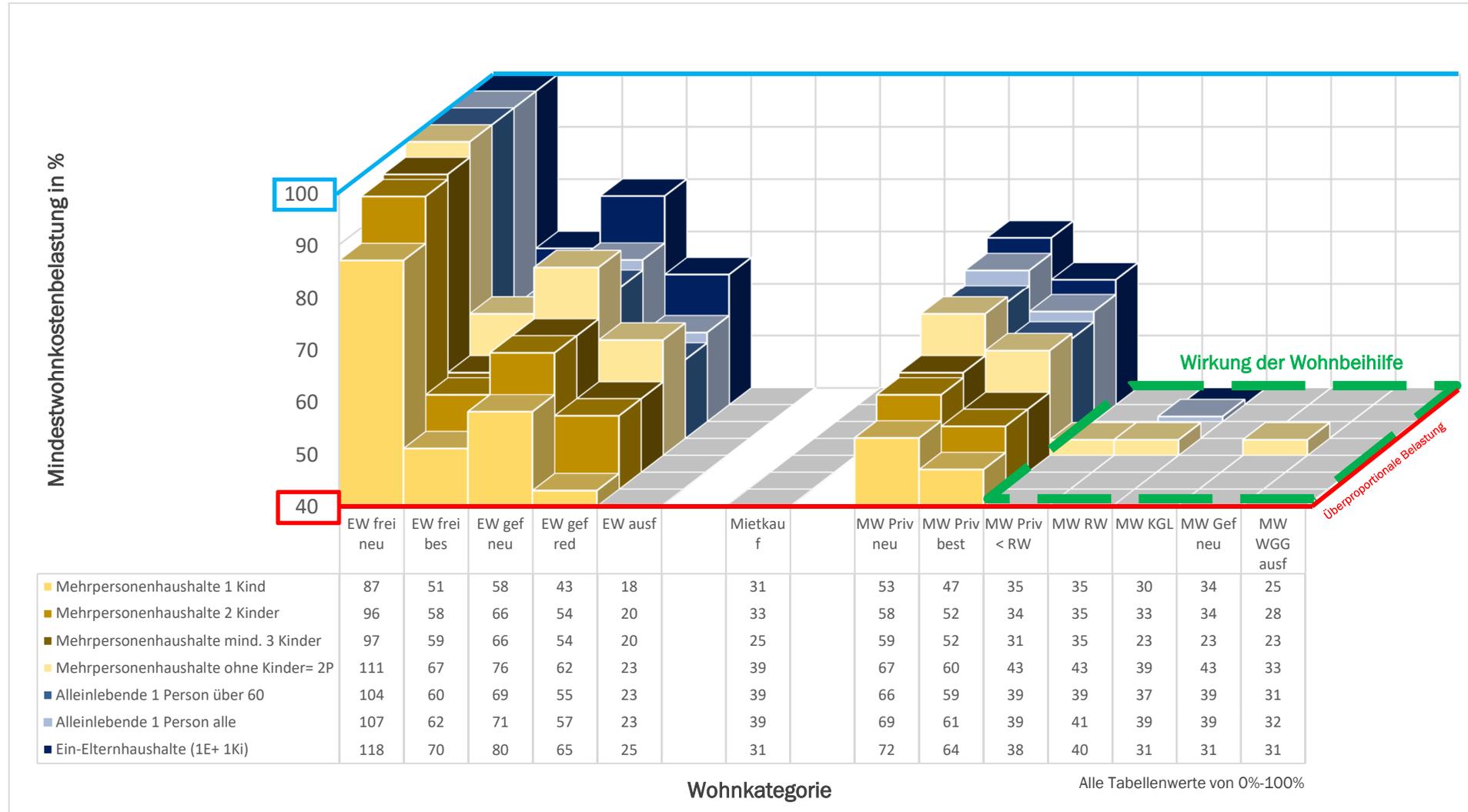
## Sonderauswertung (Abbildungen 32 und 33) für die angemeldeten Wohnungssuchenden beim Wohnservice Salzburg (Medianwerte)

Abbildung 32: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnenkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien beim Medianeinkommen der beim Wohnservice vorgemerkten Wohnungssuchenden, Bearbeitung SIR



**Hinweis:** Die gemeldeten Suchenden werden als repräsentativ für Salzburg gesehen und alle Fälle durchgerechnet. Über das Wohnservice werden nur gewisse Kategorien Mietwohnungen vergeben, da aber nicht alle Gemeldeten zum Zug kommen, sollen auch die Alternativen aufgezeigt werden.

Abbildung 33: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien beim Medianeinkommen der beim Wohnservice vorgemerkten Wohnungssuchenden, Bearbeitung SIR



**Hinweis:** Bei der Gegenüberstellung der Abbildungen 32 und 33 wird die Auswirkung der Wohnbeihilfe in den förderbaren Mietkategorien sichtbar. Bei geringerem Einkommen und als soziale Absicherung ist die Wohnbeihilfe ein unverzichtbares Element für leistbaren Wohnbau.

# 5) Ergebnisse

## STADT SALZBURG IM VERGLEICH

Die Wohnkostenbelastungen im österreichischen Durchschnitt sind für alle Haushaltseinkommen unter der kritischen 40% Schwelle. Darin enthalten sind neben den teuren Ballungsräumen aber auch sehr günstige ländliche Regionen (Waldviertel, Südburgenland, etc.). Der Durchschnitt der größeren Landeshauptstädte ohne Wien (Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt) zeigt bereits stärkere Belastungen und bei der expliziten Betrachtung der Stadt Salzburg bestätigen sich vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastungen. Es zeigt sich, dass bereits Teile der Mittelschicht (2. Quartil) überproportional belastet sind und für das unterste Einkommensviertel die Wohnkosten in der Stadt Salzburg nicht leistbar sind. Für genaue Aussagen ist eine genaue Betrachtung der Wohnkategorien und der Haushaltsformen notwendig.

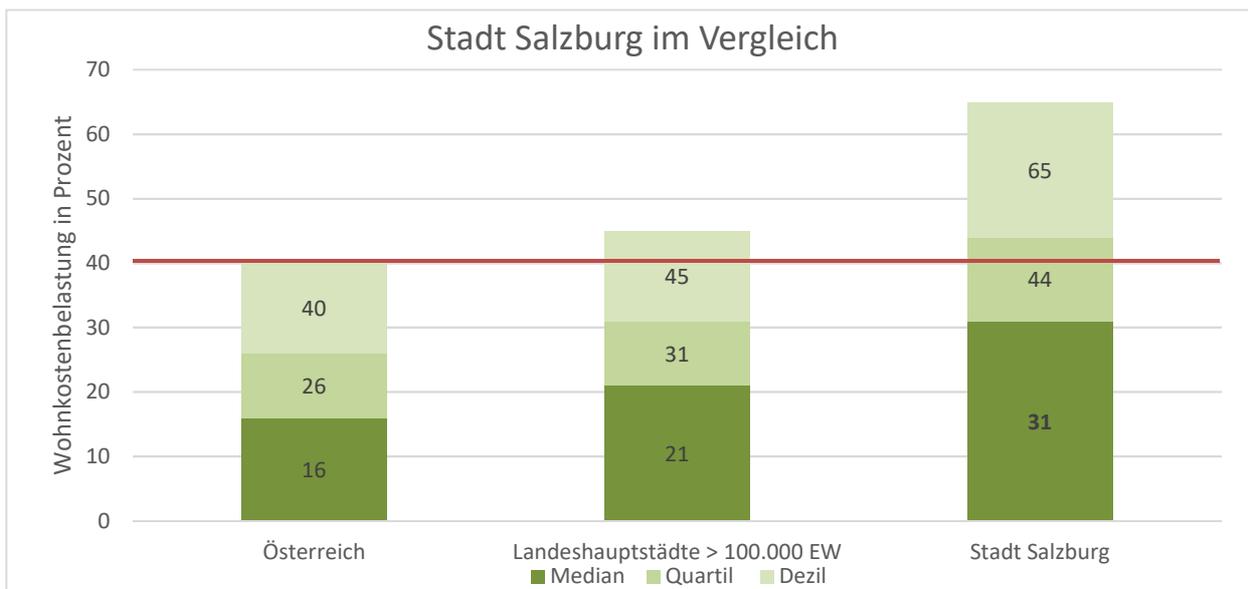


Abbildung 34: Wohnkostenbelastungen in Österreich im Vergleich: Daten für Österreich und die österreichischen Landeshauptstädte Statistik Austria Mikrozensus 2018; Daten Stadt Salzburg auf Basis der Modellrechnungen (gewichteter Durchschnitt aus den Kategorien Miete frei, Miete geförderte, Eigentum frei, Eigentum gefördert, Eigentum ausfinanziert.); SIR

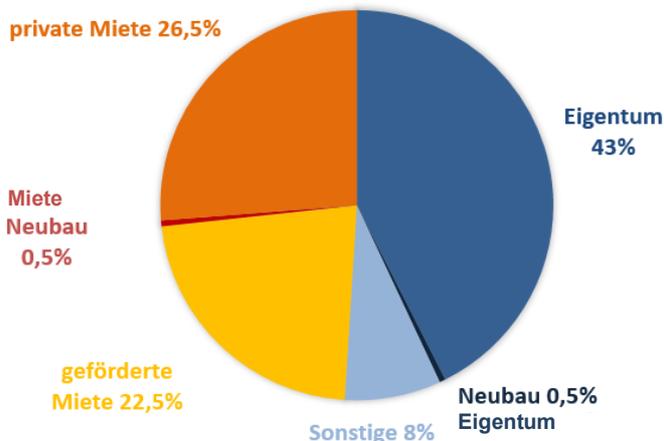
	Österreich	Landeshauptstädte	Stadt Salzburg
<b>obere Hälfte</b> der Haushaltseinkommen	bis zu 16%	bis zu 21%	bis zu 31%
<b>untere Hälfte</b> der Mittelschicht (= 2. Quartil)	16% - 26%	21% - 31%	31% - 44%
<b>unteres Viertel</b> der HH-Einkommen (=1. Quartil)	26% - 40%	31% - 45%	44% - 65%
<b>untersten 10%</b> der HH-Einkommen (=1. Dezil)	über 40%	über 45%	über 65%

Tabelle 14: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Stadt Salzburg im Vergleich; SIR

## ZUSAMMENSETZUNG WOHNKATEGORIEN STADT SALZBURG

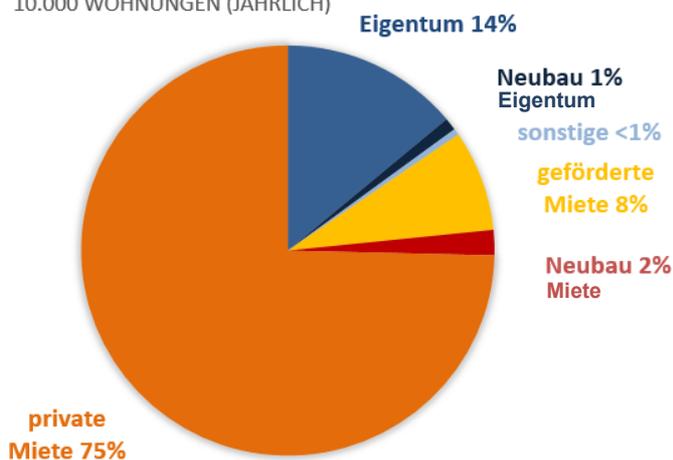
Die Wohnkategorien **Miete** und **Eigentum** sind im Bestand (ca. 75.000 Hauptwohnsitze) relativ ausgeglichen vorhanden. In den ca. 43% des selbstgenutzten Eigentums und in den ca. 23% der geförderten Mietwohnungen (inkl. Mietkauf- und kommunaler Wohnungen) leben viele Salzburger\*innen zu großteils günstigen Konditionen. Das trifft vor allem dann zu, wenn die Finanzierungen bereits abgeschlossen sind (auch bei geförderten Mietwohnungen), da keine laufenden Kreditzahlungen mehr zu leisten sind. Die genauen Anteile der ausfinanzierten Wohnungen in den einzelnen Wohnkategorien kann nicht eruiert werden. Rund ein Viertel wohnt in privater bzw. freier Miete bei freier Preisbildung (Mietrechtsgesetz Teilanwendung). Günstige Richtwert- und Altverträge (Mietrechtsgesetz Vollanwendung) spielen in der Stadt Salzburg praktisch keine Rolle (unter 2 % vom Gesamtbestand).

**STRUKTUR IM BESTAND**  
75.000 WOHNUNGEN\*



**STRUKTUR BEI NEUBEZUG**

10.000 WOHNUNGEN (JÄHRLICH)



Probleme ergeben sich in erster Linie für jene 10.000 Menschen, die jährlich neu in die Stadt kommen oder für jene 12.000, die innerhalb des Stadtgebiets übersiedeln. Jährlich werden etwa 10.000 Wohnungen neu bezogen. Die zuziehenden bzw. umziehenden Personen finden fast ausschließlich Wohnungen in den teuersten Wohnkategorien und zwar am freien Miet- (ca. 75%) und Eigentumsmarkt (ca. 14 %).

Für die 14% der Wohnungen im Eigentum kann der Anteil der selbstgenutzten Einheiten nicht definiert werden. Möglicherweise kommt ein Teil davon ebenfalls auf den privaten/freien Mietmarkt. Der Zugang zu günstigeren Wohnungen erfolgt demnach ausschließlich über die Vergabe durch das städtische Wohnservice und die gemeinnützigen Bauträger und macht maximal 10% des jährlichen Angebots aus.

Die günstigsten Wohnkategorien (ausfinanziertes Eigentum, ausfinanzierte geförderte Miete, Richtwert, Altverträge) spielen im jährlichen Angebot bzw. bei den Neubezügen quasi keine Rolle, weil sie nicht vorhanden sind. Dies ist eines der zentralen Probleme der Salzburger Wohnraumversorgung.

### STADT SALZBURG WOHNKATEGORIEN IM VERGLEICH

Beim Vergleich der Wohnkategorien bezogen auf die Wohnkostenbelastung wird die wichtige Rolle der geförderten Mietwohnungen deutlich. Sie bilden die einzige Kategorie, in der Wohnen auch für die unteren Einkommensschichten leistbar ist. Bei Berücksichtigung der Wohnbeihilfe können auch die untersten 10% der Einkommensschichten zu vertretbaren Konditionen wohnversorgt werden. Es gibt ca. 19.000 dieser Wohnungen im Bestand und jährlich werden ca. 1.000 geförderte Wohnungen vergeben (ca. 2/3 bestehende Wohnungen und 1/3 Neubauwohnungen). Die Wohnzufriedenheit ist hoch und die Fluktuation deshalb gering.

Bei den frei am Markt vermieteten Wohnungen sind Wohnungswechsel viel häufiger. Bei ca. 1/3 der 20.000 Wohnungen dieser Kategorie findet jährlich ein Mieter\*innenwechsel statt. Neue Mietverträge werden meist an das aktuelle Marktniveau angepasst und mit kurzen Befristungen abgeschlossen. Sehr hohe Durchschnittsmieten von aktuell ca. 14,70/m<sup>2</sup> netto und bereits Wohnkostenüberbelastungen für Teile der Mittelschicht sind die Folge.

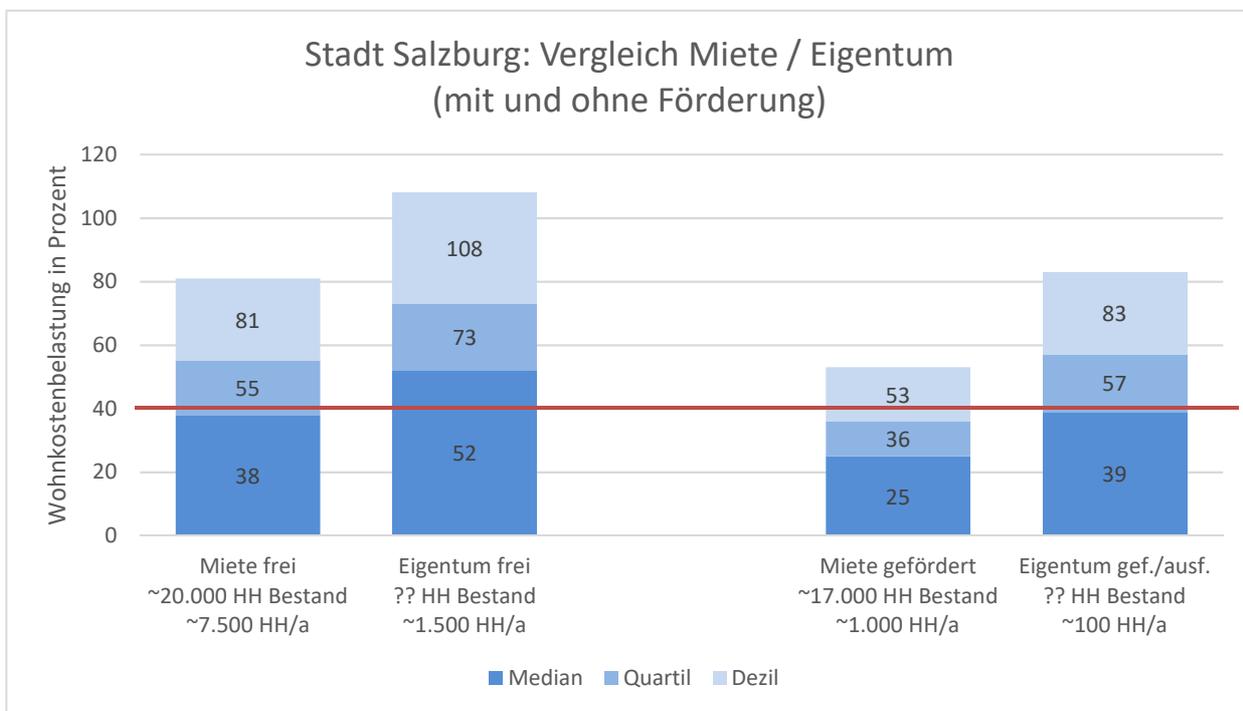


Abbildung 35: Vergleich der Wohnkategorien Miete und Eigentum auf Basis der Modellrechnungen, bzw. Angaben zu verfügbaren Wohneinheiten im Bestand (=HH Bestand) und den jährlich verfügbaren Wohnungen (=HH/a) in den jeweiligen Kategorien. In der Kategorie Eigentum gefördert sind auch die bereits ausfinanzierten Wohneinheiten im Eigentum enthalten. Die genaue Aufteilung im Wohnungsbestand ist unbekannt; SIR

	Miete frei	Eigentum frei	Miete gefördert	Eigentum gefördert
<b>obere Hälfte</b> der Haushaltseinkommen	bis zu 38%	bis zu 52%	bis zu 25%	bis zu 39%
<b>untere Hälfte</b> der Mittelschicht (=2. Quartil)	38% - 55%	52% - 73%	25% - 36%	39% - 57%
<b>unteres Viertel</b> der HH-Einkommen (=1. Quartil)	55% - 81%	73% - 108%	36% - 53%	57% - 83%
<b>untersten 10%</b> der HH-Einkommen (=1. Dezil)	über 81%	über 108%	über 53%	über 83%

Tabelle 15: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Miete/Eigentum mit und ohne Förderung; SIR

Die Schaffung von Wohneigentum ist in der Stadt Salzburg selbst für die obere Hälfte der Einkommen nur eingeschränkt möglich. Für eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung sind mindestens € 150.000,- bis € 200.000,- Eigenmittel notwendig. Geförderte Eigentumswohnungen sind dafür bereits für Teile der Mittelschicht leistbar, wobei hier der Zuschuss der Wohnbauförderung weniger Einfluss hat als die gedeckelten Verkaufspreise. Diese Deckelungen werden in erster Linie über Raumordnungsverträge geregelt und hängen nicht zwangsläufig mit der Wohnbauförderung zusammen. Die Deckelung der Preise liegt entsprechend im Handlungsspielraum der Stadt Salzburg und stellt einen äußerst geeigneten Ansatzpunkt zur Schaffung von bezahlbarem Eigentum dar, das ohne Erbe oder Schenkung finanziell erreichbar ist.

## STADT SALZBURG HAUSHALTSFORMEN IM VERGLEICH

Beim Vergleich der Haushaltsformen bezogen auf die Wohnkostenbelastung bestätigt sich, dass kleinere Haushalte viel stärker belastet sind als größere. Dies kommt einerseits durch die niedrigeren Haushaltseinkommen und andererseits durch den verhältnismäßig höheren Wohnflächenbedarf pro Kopf. Die Hälfte aller Haushalte in der Stadt Salzburg sind Einpersonenhaushalte. Hier kommt es zu Wohnkostenüberbelastungen von über 50% des Haushaltseinkommens bis weit in die Mittelschicht (2. Quartil).

Bei den größeren Haushaltsformen sind speziell die mit einem oder zwei Kindern weniger mit Problemen bei den Wohnkosten konfrontiert. In der Statistik sind für diese Formen „hohe“ Einkommen hinterlegt. Einerseits, weil sehr oft beide Elternteile berufstätig sind und andererseits, weil Transferleistungen einberechnet werden (Kapiteln 1.3. Methodologie und 3.3. Haushalte). Die Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder stechen in diesem Vergleich heraus, da sie schwierig einzuordnen sind.

Darin enthalten ist ein breites Spektrum an Haushaltskonstellationen von Wohngemeinschaften, über Eltern mit erwachsenen Kindern bis hin zu wachsenden Familien.

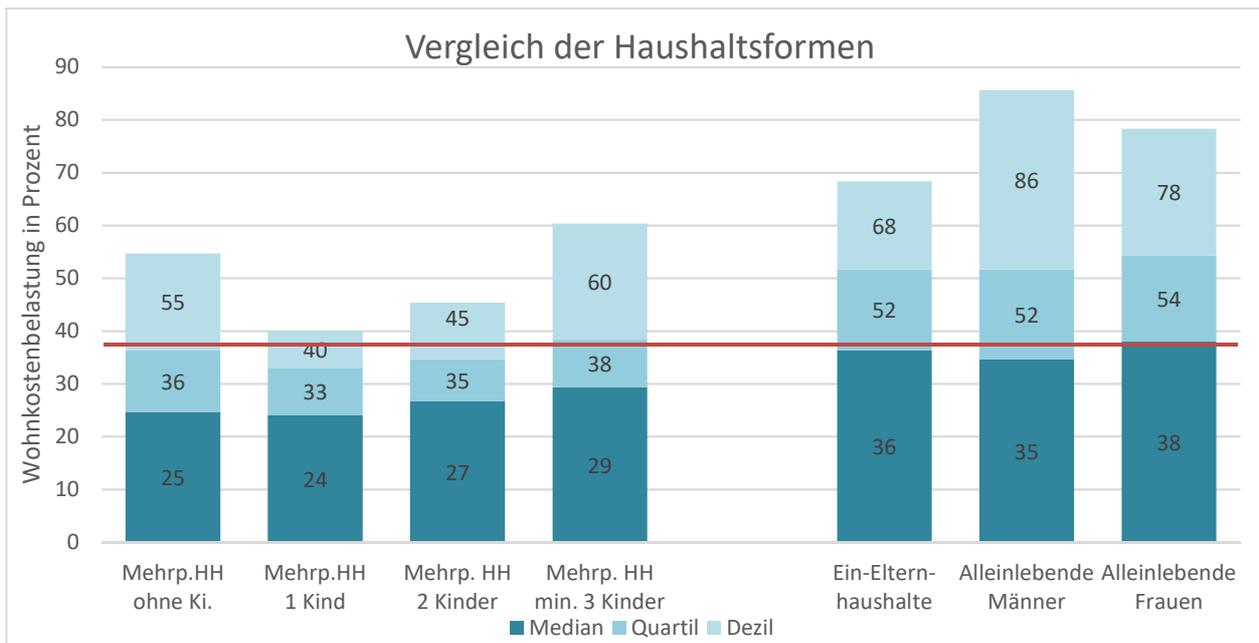


Abbildung 36: Vergleich der Haushaltsformen auf Basis der Modellrechnungen (gewichteter Durchschnitt aus den Kategorien Miete frei, Miete geförderte, Eigentum frei, Eigentum gefördert, Eigentum ausfinanziert); SIR

	Mehrp. HH ohne Ki.	Mehrp. HH 1 Kind	Mehrp. HH 2 Kinder	Mehrp. HH >2 Kinder	Ein-Eltern HH	All.leb Männer	All.leb Frauen
<b>obere Hälfte</b> der Haushaltseinkommen	bis zu 25%	bis zu 24%	bis zu 27%	bis zu 29%	bis zu 36%	bis zu 35%	bis zu 38%
<b>untere Hälfte</b> der Mittelschicht (2. Quartil)	25% - 36%	24% - 33%	27 - 35%	29% - 38%	36% - 52%	35% - 52%	38% - 54%
<b>unteres Viertel</b> der Haushaltseinkommen	36% - 55%	33% - 40%	35% - 45%	38% - 60%	52% - 68%	52% - 86%	55% - 78%
<b>untersten 10%</b> der Haushaltseinkommen	über 55%	über 40%	über 45%	über 60%	über 68%	über 86%	über 78%

Tabelle 16: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Miete/Eigentum mit und ohne Förderung; SIR

Ein möglicher Schluss aus der Betrachtung auf Basis der Haushaltsformen ist, dass der Wohnungsmarkt bzw. die angebotenen Wohnungstypen auf traditionellen Familienmodellen basieren und für diese, entsprechende Angebote verfügbar sind. Diese „Familienwohnformen“ einfach nur in kleinerer Ausgabe zu produzieren ist für große Teile der Einpersonenhaushalte nicht leistbar. Für die mittlerweile weitaus vielfältigeren Lebensformen sind auch neue Wohnmodelle und Wohnformen notwendig um leistbares Wohnen zu ermöglichen (WGs etc.)

## FÜR WEN IST WAS LEISTBAR

**Miete:** Die Netto-Kaltmiete darf max. folgenden Betrag haben, damit eine Person / Familie unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen die Wohnung mieten kann und die daraus resultierend Wohnkosten max. 40% des Haushaltseinkommens betragen. Die Miete ist netto pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche angenommen, dazu kommen € 50,- für einen PKW Stellplatz + 1,- €/m<sup>2</sup> UST + € 3,- Betriebskosten und Instandhaltung. Eine ev. Wohnbeihilfe wurde nicht berücksichtigt, da diese nicht in allen Mietformen möglich ist.

**Eigentum:** Für den Kauf einer Eigentumswohnung darf der Kaufpreis max. folgenden Betrag haben, damit eine Person / Familie unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen die Wohnung kaufen kann und die daraus resultierenden Wohnkosten max. 40% betragen. Der Kaufpreis ist netto /m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche angenommen, dazu kommen € 15.000,- für einen PKW Abstellplatz und 7% Nebenkosten (beim Kauf direkt vom Bauträger). Die Kreditfinanzierung ist auf 25 Jahre mit einem Zinssatz von 1,5% ausgelegt. Der Zuschuss der Wohnbauförderung für Kaufförderung (mit 40 Ökopunkten) ist berücksichtigt.

Haushaltsform	Anteil in Sbg	Wohnungsgröße	Eigenmittel (nur für Kaufpreise)	untere Hälfte der Mittelschicht (2. Quartil)		unteres Viertel der Einkommen (1. Quartil)		untere 10% der Einkommen (1. Dezil)	
				Max. mögl. Mieten	Max. mögl. Kaufpreise	Max. mögl. Mieten	Max. mögl. Kaufpreis	Max. mögl. Miete	Max. mögl. Kaufpreis
Alleinlebende Frauen	26%	50 m <sup>2</sup>	80.000,-	von 5,12 bis 9,50	von 3.185,- bis 4.200,-	5,12	3.185,-	2,05	2.470,-
Alleinlebende Männer	20%	50 m <sup>2</sup>	80.000,-	von 5,65 bis 11,00	von 3.310,- bis 4.525,-	5,65	3.310,-	1,44	2.325
Ein-Elternhaushalte	9%	65 m <sup>2</sup>	80.000,-	von 6,00 bis 10,43	von 3.140,- bis 4.170,-	6,02	3.140,-	3,33	2.510,-
Mehrp.HH ohne Kinder	24%	80 m <sup>2</sup>	100.000,-	von 10,80 bis 17,76	von 4.150,- bis 5.290,-	10,80	4.150,-	5,53	2.930,-
Mehrp.HH mit 1 Kind	10%	80 m <sup>2</sup>	100.000,-	ab 12,12 bis 18,15	von 4.500,- bis 5.380,-	12,12	4.500,-	8,17	3.360,-
Mehrp.HH mit 2 Kindern	8%	90 m <sup>2</sup>	100.000,-	ab 11,37 bis 16,36	von 4.115,- bis 5.110,-	11,37	4.115,-	7,64	3.245,-
Mehrp.HH >2 Kinder	3%	100 m <sup>2</sup>	120.000,-	ab 9,80 bis 14,25	von 3.875,- bis 4.810,-	9,80	3.875,-	4,64	2.670,-
Preise am freien Markt leistbar (Miete 14,70 €/m <sup>2</sup> , Eigentum 5.000,- €/m <sup>2</sup> )									
Preise im geförderten Wohnbau leistbar (Miete 6,76 €/m <sup>2</sup> , Eigentum 4.300,- €/m <sup>2</sup> )									
Angebote in diesen Preislagen praktisch nicht vorhanden									

Tabelle 17: Maximal leistbare Miet- und Eigentumspreise (von- bis) für die verschiedenen Haushaltsformen, SIR

**Hinweis:** Die max. leistbaren Mieten und Kaufpreise in Tabelle 17 sind für die „untere Hälfte der Mittelschicht“ (2. Quartil) in Bereichen (von, bis) dargestellt, da sie auf die Einkommensbereiche zwischen den jeweiligen Quartilswerten (siehe Anwendung in den Modellrechnungen im Kapitel 4) verweisen. Wenn die aktuellen Wohnpreise in diese Bereiche fallen, ist die Wohnung tendenziell leistbar (differenziert nach frei finanziert leistbar bzw. gefördert leistbar. Im 1. Quartil und im 1. Dezil sind jeweils Kosten von 0,- bis zum angegebenen Betrag leistbar.

Die größeren Haushaltsformen mit mehr als einer Person in der unteren Hälfte der Mittelschicht (2. Quartil) können sich die aktuellen Durchschnittsmieten in der Stadt Salzburg und auch die günstigeren Kaufpreise am freien Markt grundsätzlich leisten. Für die kleineren Haushalte sind nur noch sehr günstige Marktmieten von unter 11,- €/m<sup>2</sup> bzw. Kaufpreise, wie sie durch gedeckelte Verkaufspreise im Rahmen des geförderten Wohnbaus erzielt werden, leistbar. Freie Marktmieten mit aktuellen Preisen sind nicht leistbar.

Für das unterste Viertel der Haushaltseinkommen bestätigt sich, dass fast ausschließlich der geförderte Mietwohnbau leistbar ist. Wobei die Spanne von 5,12 €/m<sup>2</sup> bei den alleinlebenden Frauen bis zu 11,38 €/m<sup>2</sup> bei den Mehrpersonenhaushalten mit 2 Kindern reicht. Die Schaffung von Eigentum ist für diese Einkommen nur mit höheren Eigenmitteln als in der Tabelle angegeben möglich oder von vornherein bei niedrigeren Preisen. Die untersten 10 % der Haushaltseinkommen können nur im geförderten Wohnbau und meist auch nur bei Bezug einer Wohnbeihilfe leistbar wohnen, wobei sich für viele trotzdem eine Überbelastung von mehr als 40% des Haushaltseinkommens für Wohnen ergibt. Hier besteht ein Handlungsbedarf.

## EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE WOHNKOSTEN

---

Die Diskussion um leistbares Wohnen wird sehr oft auf die Bestandteile der Wohnkosten reduziert. Wohnen ist teuer wegen:

- der hohen Bodenpreise (ca. 1.000,- €/m<sup>2</sup>)
- der hohen Errichtungskosten (ca. 2.700,- €/m<sup>2</sup>)
- der Gewinnerwartungen der gewerblichen Bauträger, Investoren und privaten Anleger

Aber auch weitere Faktoren, die mit Angebot und Nachfrage zusammenhängen, haben starken Einfluss auf die Wohnkosten:

- das städtische Wachstum - Zugang an Hauptwohnsitzen ca. 1-2 %/Jahr
- der hohe Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz (ca. 15%) genutzt werden (z.B. Arbeitspendlern, Student\*innen oder Zweitwohnsitze)
- die ineffiziente Flächennutzung durch den Anteil an Einpersonenhaushalten (ca. 50 %)
- der damit einhergehende hohe Wohnflächenbedarf pro Kopf (ca. 45 m<sup>2</sup>/Person)
- zunehmende Befristungen bei Neuvermietungen (meistens 3 Jahre) und Anpassung der Mietpreise nach Ablauf der Befristung auf das aktuelle Marktniveau
- das Fehlen von Möglichkeiten der Mietendeckelung bei neu vermieteten Wohnungen mit einem Baujahr älter als 1945 (freie Preisbildung möglich, führt zu hohen Mieten)

Dazu kommen noch Schwierigkeiten in Punkto Verfügbarkeit und Verteilung. Die günstigsten Wohnkategorien sind zwar vorhanden, aber für die aktuell Wohnungssuchenden nicht ausreichend verfügbar. Ferner kann nicht garantiert werden, dass Haushalte mit den niedrigsten Einkommen auch in den günstigsten Wohnungen wohnen.

## 6) Diskussionsgrundlagen

Im Rahmen der Studie wurde die Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg ausführlich analysiert. Diese Analyse dient als Grundlagen für weitere wohnbaupolitische Überlegungen. Anknüpfungspunkte dafür bietet die folgende Auflistung von Diskussionsgrundlagen.

Für einige Punkte ist eine weitere Ausarbeitung sachlich sinnvoller Lösungen notwendig und für andere Punkte steht das Aushandeln eines politisch-gesellschaftlichen Konsenses im Vordergrund. Diese Auflistung hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und dient Basis für weitere Entwicklungsschritte einer zukunftsorientierten Wohnbaupolitik.

### Organisatorisch und strategisch

- Das **Wohnleitbild** der Stadt und die Schlagworte im **Parteienübereinkommen** geben grobe Orientierungen. Interne Regelungen zur **Wohnungsvergabe** und zum Einsatz **liegenschaftspolitischer Instrumente** erfassen bereits wichtige Teilprobleme im Wohnbau. Zentrale Grundlage für die künftige Entwicklung bildet das neue **REK**. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich neben den fachlichen Grundlagen auch die Einigung auf grundsätzliche Auslegungen der Wohnbaustrategie, zum Beispiel durch die **Neuaufgabe des Wohnleitbilds**.
- Auf Basis der Auswertungen wird ersichtlich, dass eine sehr **differenzierte Betrachtung** des Wohnungsmarkts notwendig ist, um Schlüsse daraus ziehen zu können. Allein die Diskussion über das Neubauvolumen und die Anteile an geförderten Wohnungen reichen nicht aus. Ein Wohnleitbild könnte auch Punkte zur strategischen Herangehensweise beinhalten.
- Für die **strategische Herangehensweise** und zur Schaffung von Grundlagen einer starken Wohnbaupolitik werden auch in vergleichbar großen Städten dezidierte **Zuständigkeiten und personelle Ressourcen** für Wohnbau in der Verwaltung definiert. Wohnbau

ist ein Thema, das mehrere Ressorts und Abteilungen betrifft. Ein gutes Beispiel sind die Wohnraumbeauftragten der Stadt Tübingen.

- Die Frage ob **Miete oder Eigentum** in der Wohnbaupolitik zu bevorzugen ist, lässt sich nicht schnell beantworten. Für beide Formen können Lösungen entwickelt werden. Geförderter Mietwohnbau ist für die unteren bis mittleren Einkommenschichten von essenzieller Bedeutung. Zur Eigentumsbildung sollten aber Optionen für möglichst viele Einkommenschichten geschaffen werden, das auch ohne Erbe leistbar bleiben muss.
- Die **Selbstnutzung des Wohneigentums ist eine Grundvoraussetzung** bei Eigentum. Leerstand sowie räumliche oder zeitliche Unternutzung sowie zweckwidrige Nutzungen wie AirBnb-Vermietungen sind nach Möglichkeit stark zu verringern.
- Wichtiges Ziel muss sein, dass **hochwertiger Wohnraum** in der Stadt **auch als solcher genutzt** wird. Dazu gibt es viele Ansätze wie Nutzungsgebote oder Leerstandsabgaben. Aber auch Anreizsysteme wie Information, Wohnungstauschbörsen, etc. können Effekte bringen. Die Stadt München arbeitet sehr engagiert an diesem Thema.
- Aktive Bodenpolitik und die konsequente Nutzung der Möglichkeiten im Rahmen von Raumordnungsverträgen sind die wichtigsten Stellschrauben für die Kommunen. Die übergreifende Betrachtung von einzelnen Bauvorhaben und Quartiersbezogene Planungsansätze sind dabei zu berücksichtigen.
- Die Trennung Wohnen und Gewerbe ist in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß. Sowohl bei der Neuentwicklung von Projekten als auch in der Nachverdichtung sollen sinnvolle Mischnutzungskonzepte angestrebt und forciert werden.

## Rahmenbedingungen

- Ein Großteil der wohnbaurelevanten **Rahmenbedingungen** (Wohnrecht, Raumordnung, Wohnbauförderung, etc.) liegt außerhalb des hoheitlichen Handlungsspielraums der Kommunen. Daher ist die Definition von **Anforderungen an Rahmenbedingungen zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnbaupolitik**.
- **Beispiele** für Anknüpfungsmöglichkeiten um zu definieren, was die Stadt bzw. Städte generell „brauchen“ auf verschiedenen Ebenen:
  - **EU-Netzwerke, Plattformen und Projekte** (Urbact, Housing Europe, Horizon 2020 und andere Programme, Projekte der EU-Strukturfonds)

- laufende Prozesse des **Bundes** zur Überarbeitung des Wohnrechts (z.B. Forum Wohnbaupolitik, Wohnrechtskonvent, etc.)
- fachliche Arbeitsgruppen mit dem **Land** Salzburg etwa zum Raumordnungsgesetz, Wohnbauförderungsgesetz, etc.
- die enge Kooperation mit **Umlandgemeinden** im Sinne der regionalen Entwicklung (Regionalverbände können eine wichtige Rolle spielen)

## Miete

- Der Mietmarkt ist für Städte sehr wesentlich. Der Anteil an Mietwohnungen ist in Salzburg im Vergleich zu anderen Städten niedrig. **Leistbares Wohnen ist für mindestens ein Viertel der Stadtbevölkerung ausschließlich im geförderten Mietwohnbau möglich.** Allerdings fallen jährlich nur maximal 10% der neubezogenen Wohnungen (8% Bestand, 2% Neubau) in diese Kategorie. Es gibt also weit weniger geförderte Mietwohnungen als notwendig wären, um die Stadtbevölkerung mit leistbarem Wohnraum zu versorgen.
- Die Wohnbeihilfe als regulierendes Instrument in der geförderten Miete und im preisreduzierten privaten Mietsektor (hier jedoch aktuell kaum relevant, weil es kaum günstigen Wohnungen gibt) ist für viele Haushalte erforderlich um sich Wohnen leisten zu können oder um Notfallsituationen abzufedern und nicht gleich die Wohnung aufgeben zu müssen – **dieses Instrument sollte unbedingt beibehalten und ausgebaut werden.**
- Allein die Errichtung von geförderten Wohnbau reicht nicht aus um ausreichend leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Für den **freien Mietmarkt** muss daher eine Novellierung des Wohnrechts umgesetzt werden, um die Rahmenbedingungen für leistbares Wohnens zu schaffen. Die Regelungen im Wohnrecht gehen zu wenig auf die Gegebenheiten in den Landeshauptstädten ein und so findet z.B. der Richtwertmietzins, der in Wien gute Dienste leistet, in Salzburg praktisch keine Anwendung.
- **Die Stadt Salzburg sollte eine Position für notwendige Änderungen im Wohnrecht erarbeiten, bzw. erarbeiten lassen, um der überhitzten Situation am freien Mietmarkt entgegen wirken zu können (z.B. durch die Forderung der Ausweitung der rechtlich möglichen Anwendung des Richtwertmietzinses auf Wohnungen älter als 1945).**
- Außerdem sollten möglichst alle Wohnungen, bei denen die Stadt steuernd eingreifen kann, für das geförderte Wohnen zur Verfügung gestellt werden, um so einerseits den

Bestand nachhaltig zu verändern und auf den allgemeinen Mietenspiegel Einfluss nehmen zu können, andererseits um den Bedarf an leistbarem Wohnen decken zu können.

- 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. Die Stadt Innsbruck geht hier aktuell mutig mit einem neuen Modell voraus.

## Mietkauf

- **Mietkauf** Wohnungen sind in Punkto Leistbarkeit während der Mietdauer mit den geförderten Mietwohnungen quasi gleichzusetzen. Diese Wohnform empfiehlt sich als **leistbarer Einstieg ins Eigentum**. Wobei hier im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung über Raumordnungsverträge entsprechende Regelungen zum höchstzulässigen Verkaufspreis von der Kommune zu treffen sind.

## Eigentum

- Auch die Schaffung von **leistbarem Eigentum** ist zentraler Bestandteil einer ausgewogenen Wohnbaupolitik. Entscheidend hierbei ist, dass Eigentümer\*innen den Wohnraum selbst nutzen. Wohnungen als Anlageobjekte die leer stehen oder aber auch jene die am freien Markt gewinnbringend vermietet werden verursachen enormen Druck am Wohnungsmarkt, sowohl was Kaufpreise als auch die Miethöhen angeht.
- In der Sparte des **geförderten Eigentums** werden die im Vergleich zum freien Markt günstigeren Verkaufspreise in erster Linie über die Deckelung der Grundstücks- und Baukosten herbeigeführt. Die Höhe der Wohnbauförderung hat hier einen weit geringeren Einfluss als allgemein vermutet. Positiv ist, dass über das Wohnbauförderungsgesetz die Gründung eines Hauptwohnsitzes bedingt wird. Um dies langfristig zu sichern und zu verhindern, dass die Wohnungen gleich wieder mit hohen Gewinnen verkauft werden, sind entsprechende Regelungen in den Raumordnungsverträgen im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu treffen.
- Die **positiven Effekte** des geförderten Eigentumswohnbaus können also **auch außerhalb des gemeinnützigen Wohnbaus** mit Hilfe der städtischen Bodenpolitik und den dazugehörigen vertraglichen Regelungen erzielt werden. Hier ist zu prüfen wie die Potentiale der vorhandenen RPL-Instrumente optimal eingesetzt werden können.

- Auch die Schaffung von **gemeinschaftlichem Eigentum** in Form von Baugemeinschaften oder Baugruppen nutzen mittlerweile viele Städte als wichtiges wohnbaupolitisches Instrument. Unter anderem sind diese Wohnformen günstiger, weil keine Gewinne erzielt werden müssen und die Objekte durch ihre Verwaltungsform auch langfristig der Spekulation entzogen sind. Einen ausführlichen Überblick zu diesem Thema bietet die österreichische Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen.
- 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. Die Stadt Innsbruck geht hier aktuell mutig mit einem neuen Modell voraus.

### Differenziertes Angebot

- Als **Reaktion** auf den gesellschaftlichen Wandel, den weiterhin steigendem Wohnflächenbedarf pro Kopf und die vielen **Einpersonenhaushalte** (bzw. Nebenwohnsitze auch bedingt durch flexiblere Arbeits- und Lebensmodelle etc.) sind **Angebote an unterschiedlichen Wohnformen** zu entwickeln. Nicht nur kleinere Wohnungen sind gefragt, sondern neue Wohntypen.
- zum Beispiel: neue „**Wohnheime**“ für Kurzzeitmiete (z.B. für Arbeitspendler\*innen und Studierende); Wohnbauten mit sogenannten **Clusterwohnungen** (=kleine Wohneinheiten, aber dafür entsprechende Angebote an gemeinschaftlich genutzten Räumen); **Wohnformen für ältere Menschen** (Alters WGs, betreute Wohnformen, etc.)
- Gerade ältere Menschen leben oft in zu großen Wohnungen. Unterstützung beim Wohnungswechsel in eine kleinere aber barrierefreie Wohnung wäre hier sehr wichtig. Hemmend wirkt hier derzeit, dass die älteren Wohnungen meist wesentlich günstiger sind, als die neueren, kleineren. Durch neue Wohnformen oder Finanzierungsmodelle könnte hier Anreize geschaffen werden.

### Bodenpolitik

- Die Lage ist zwar angespannt, aber **das Instrument des geförderten Wohnbaus funktioniert sehr gut und bildet eine solide Basis**. Der Anteil förderbarer Mietwohnungen im Gesamtbestand ist zu gering um dadurch alle Probleme zu lösen und es bleiben einige Bereiche mit sehr hohen Wohnkostenbelastungen übrig.

- Neben dieser soliden Basis des sozialen Wohnbaus sollten **ergänzende Strategien und Lösungen** entwickelt werden. Erste Ansätze dazu wurden bereits aufgezählt. Weitere könnten in einem moderierten Entwicklungsprozess zu einem neuen Wohnleitbild oder einem ähnlichen Dokument, ergänzt werden.
- Viele deutsche Städte schauen neidisch auf die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit, entwickeln aber aus der Not heraus interessante Wohnbaustrategien, die auch in Österreich gut angewendet werden könnten. In erster Linie in unterschiedlichsten Ausprägungen einer **kommunalen Bodenpolitik** (z.B. die Stadt Tübingen).

## Literaturverzeichnis

Amt der Salzburger Landesregierung, Wohnbauförderung Jahresbericht 2018; URL: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/Wohnbaufoerderung\\_Jahresbericht\\_2018.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Wohnbaufoerderung_Jahresbericht_2018.pdf)

Ammann und Mundt (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen

Eurostat (2019): Anteil der Wohnkostenbelastung am verfügbaren Haushaltseinkommen, URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_md01/default/table?lang=de](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_md01/default/table?lang=de)

Urban agenda for the EU, housing 2019; URL <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/hintergrundinformation20zur20eu-stc3a4dtepartnerschaft20wohnen2012-2018.pdf> (abgerufen 02/2020)

Empirica (2020): Wohnungsmarkt Wien, eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht; Endbericht Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Hölzl & Hubner (2020): Der Salzburger Immobilienmarkt, Analyse & Immobilienindex SIX 2020, Hölzl & Hubner Immobilien GmbH

Kunnert A. (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, URL: [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=58932&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=58932&mime_type=application/pdf)

Klien (2019): Leistbarkeit von Wohnen. Konzepte und Auswertung für Österreich, URL: [https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2019/10/20190130\\_Klien\\_Leistbarkeit\\_von\\_Wohnen.pdf](https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2019/10/20190130_Klien_Leistbarkeit_von_Wohnen.pdf)

OHCHR (2009) [https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21\\_rev\\_1\\_housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21_rev_1_housing_en.pdf)

Europäische Kommission (2020): [https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/ILC\\_MDED01](https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/ILC_MDED01)

google.at (2020): <https://www.google.com/search?client=firefox-b-e&q=Leistbarkeit>

Club of Vienna (2019): Brennpunkt Wohnbau, System im Umbruch; kritik & utopie politische Edition im Mandelbaum Verlag

Forum Wohnbaupolitik: <http://forumwohnbaupolitik.at/barbara-ruhsmann-ueber-den-wohnungsbestand-in-graz-linz-salzburg-und-innsbruck-und-die-frage-verfuegt-die-oesterreichische-wohnungspolitik-ueber-ausreichend-faktische-grundlagen/> (abgerufen 08/2020)

Schönig, Kadi, Schipper (2018): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur; bpb: Bundeszentrale für politische Bildung

SIR Studie Wohnungsleerstand (2015): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg, Zahlen, Gründe, Mobilisierungsmaßnahmen

SIR Studie Mietwohnbau (2017): Mietwohnbau in der Stadt Salzburg – Entwicklung und Status, SIR Studie „Mietwohnbau in der Stadt Salzburg – Entwicklung und Status“ 2017

SIR Studie Entwicklung Stadtregion (2018): Entwicklung der Stadtregion Salzburg und Hallein 2000-2015, SIR Studie „Entwicklung der Stadtregion Salzburg und Hallein 2000 – 2015 – Bevölkerung und Wohnbau“ 2018

Stadt Salzburg (2018): Gebäude, Wohnungen & Grundstückspreise, Salzburg in Zahlen 3/2019, Stadtgemeinde Salzburg, MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik

Stöger (2017): Wohnungsversorgung als öffentliche Verantwortung? Das Beispiel des sozialen Wohnungssektors; WISO Nr. 3/17

SIR Studie Betriebskosten (2013): Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten in den letzten 17 Jahren im Bundesland Salzburg 1995 – 2012

Van-Hametner (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg, Wirtschaftsgeografie Universität Salzburg

Wippel (2014): Wohnbaukultur in Österreich, Geschichte und Perspektiven; Studienverlag Innsbruck, Wien, Bozen

WKO (2019): Immobilienpreisspiegel 2019, Durchschnittliche Immobilienpreise für ganz Österreich auf Bezirksebene, Wirtschaftskammer Österreich

Wohnbauförderung Jahresbericht (2019): Amt der Salzburger Landesregierung, Referat Wohnbau, Finanzangelegenheiten & Controlling, Referat Landesstatistik und Verwaltungscontrolling

ÖIR (2018): Wohnungsbedarf als Beitrag zum neuen Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg, Szenarien über den mittel- bis langfristigen Wohnungsbedarf, Endbericht ÖIR

DV (2016): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau, gute Beispiele kommunaler Bodenpolitik, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnkostenbelastungen im Vergleich auf Basis von EUROSTAT 2018, Statistik Austria EU SILC Erhebung und der Wohnstatistik 2018. Die Angaben der österreichischen Städte sind *ohne Wien; Bearbeitung SIR .....	9
Abbildung 2: Verteilung der Wohnformen in Österreich, teilweise mit Verweisen auf die zu Grunde liegende Gesetzesmaterie; Statistik Austria 2012, Sonderauswertung ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft; MRG Teilanwendung *inkl. Vollaussagen; Bearbeitung SIR .....	18
Abbildung 3: Struktur der Hauptwohnsitze in der Stadt Salzburg auf Basis der Nutzung; Quellen: Anzahl der Haushalte gerundet, Statistik Austria Erwerbsstatistik 2018.....	21
Abbildung 4: Vergleich der Mietanteile in den österreichischen Landeshauptstädten .....	22
Abbildung 5: Jährliche Wohnungswechsel auf Basis der der Statistik Austria Daten 2019, dem Hölzl & Hubner Jahresbericht 2019 und dem Jahresbericht der Wohnbauförderung des Landes Salzburg für 2018.....	24
Abbildung 6: Zusammensetzung der Wohnkategorien Stadt gesamt.....	26
Abbildung 7: Aufteilung der Haushaltsformen Stadt Salzburg .....	29
Abbildung 8: Verteilung des verfügbaren Haushaltseinkommens nach Haushaltsform inklusive Unterscheidung nach Einpersonenhaushalte (bläulich) und Mehrpersonenhaushalte (gelblich) 2019, Quelle: EU-SILC, Bearbeitung SIR .....	31
Abbildung 9: Höhe der Vermögenstransfers pro Haushalt im Ländervergleich .....	34
Abbildung 10: Haushalte mit einem Vermögenstransfer, Anteil der Haushalte in Prozent....	35
Abbildung 11: Zusammensetzung der Konsumstruktur nach Äquivalenzeinkommensdezilen, 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015.....	37
Abbildung 12: Indikatoren der Armut- bzw. Ausgrenzungsgefährdung, 2020, Quelle: Statistik Austria .....	38
Abbildung 13: Zusammensetzung der Konsumstruktur nach Armutgefährdung, 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015.....	39
Abbildung 14: Durchschnittliche jährliche Wohnkostensteigerung von Hauptmietwohnungen in Österreich, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR.....	43
Abbildung 15: Durchschnittliche jährliche Wohnkostensteigerung von Hauptmietwohnungen im Bundesländervergleich, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR .....	43
Abbildung 16: Durchschnittliche jährliche Steigerung der Kosten für Hauptmietwohnungen im Bundesland Salzburg im Vergleich zur jährlichen Inflationsrate, Quellen: WKO Statistik und Mikrozensus, Bearbeitung SIR.....	44
Abbildung 17: Vergleich der prozentuellen Steigerung der verschiedenen Preisindizes, 2005-2015, Quelle: Statistik Austria, OeNB, WDS – WIFO-Daten-System, Macroband .....	45
Abbildung 18: Durchschnittliche Wohnkosten im Bundesland Salzburg; Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer (blau); Durchschnittliche Wohnkosten nach Befristungsstatus (rot und orange), 2018, Quelle: Mikrozensus, Bearbeitung SIR .....	46

Abbildung 19: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Landeshauptstädten (und Wien), 2018, Quelle: WKO (2002-2019), Bearbeitung: Van-Hametner et. al. 2019 .....	49
Abbildung 20: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den Salzburger Bezirken, 2017, Quelle: WKO (2002-2019), Bearbeitung: Van-Hametner et. al. 2019 .....	49
Abbildung 21: Kaufpreise von Eigentumswohnungen pro m <sup>2</sup> (netto), Vergleich Stadt Salzburg gesamt mit dem teuersten (Gneis) und dem günstigsten Stadtteil (Elisabeth Vorstadt), Quelle und Grafik: Team Rauscher 2020 .....	50
Abbildung 22: Eigentumswohnungen Stadt Salzburg, Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m <sup>2</sup> (netto), Quelle und Grafik: Hölzl & Hubner 2020.....	50
Abbildung 23: Darstellung der notwendigen Eigenmittel für den Kauf einer 75m <sup>2</sup> Wohnung in Abhängigkeit vom Kaufpreis und der monatlichen Wohnkostenbelastung (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten). Bearbeitung SIR .....	51
Abbildung 24: Auswertung Grundpreise auf Basis von WKO Daten 2001-2018 (Quelle: Van-Hametner, Uni Salzburg 2019, (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt?).....	55
Abbildung 25: Vergleich Baukostenindex und Baupreisindex aus dem Wohnungs- und Siedlungsbau im Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex .....	57
Abbildung 26: Bevölkerungszahl (Haupt- und Nebenwohnsitz).....	62
Abbildung 27: Entwicklung der Preise der verschiedenen Konsumgütergruppen im Vergleich zum VPI, 2000 – 2015, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung des Sozialministeriums auf Basis der Konsumerhebungen 2000 - 2015.....	65
Abbildung 28: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnkostenbelastungen der Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei Medianwerten .....	74
Abbildung 29: Übersichtsdarstellung der Wohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei unteren Quartilwerten .....	78
Abbildung 30: Übersichtsdarstellung der Wohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien bei einem Einkommen im untersten statistischen Dezil .....	82
Abbildung 31: Reihung der kumulierten Mindestwohnkostenbelastungen für die verschiedenen Wohnkategorien bei einem statistischen Medianeinkommen .....	85
Abbildung 32: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien beim Medianeinkommen der beim Wohnservice vorgemerkten Wohnungssuchenden, Bearbeitung SIR .....	102
Abbildung 33: Übersichtsdarstellung der Mindestwohnkostenbelastung der verschiedenen Haushaltsformen für die verschiedenen Wohnkategorien beim Medianeinkommen der beim Wohnservice vorgemerkten Wohnungssuchenden, Bearbeitung SIR .....	103
Abbildung 34: Wohnkostenbelastung in Österreich im Vergleich zur Stadt Salzburg .....	104
Abbildung 35: Vergleich der Wohnkategorien Miete und Eigentum (Modellrechnungen)....	106
Abbildung 36: Vergleich der Haushaltsformen auf Basis der Modellrechnungen .....	108

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung der vorgemerkten Wohnungssuchenden; Quelle Wohnservice 2019, anonymisiert; Bearbeitung SIR .....	27
Tabelle 2: Armutsgefährdungsschwellen 2019 bei 60% des Medians .....	309
Tabelle 3: Berechnung der notwendigen Eigenmittel für den Kauf einer Wohnun.....	51
Tabelle 4: für die Studie verwendete, vereinfachte Kostenkategorien mit ungefähre Abschätzung der Anteile an den Wohnkosten .....	55
Tabelle 5: Vergleich der aktuellen Bodenpreise aus unterschiedlichen Quellen auf Basis unterschiedlicher Anzahlen von Grundstücksverkäufen .....	56
Tabelle 6: Übersicht Haushaltsformen auf Basis der EU-SILC Angaben mit Annahmen betreffend Wohnungsgröße, Eigenmittel und hinterlegtem Einkommen .....	68
Tabelle 7: Übersicht der Annahmen für die Modellrechnungen in den Eigentumskategorien. Bearbeitung SIR .....	69
Tabelle 8: Übersicht der Annahmen für die Modellrechnungen in den Mietkategorien. Bearbeitung SIR .....	70
Tabelle 9: Für die Modellrechnungen relevante Einkommensegmente der verfügbaren Haushaltseinkommen .....	72
Tabelle 10: Mindestwohnenkostenbelastungen bei Medianwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) .....	75
Tabelle 11: Mindestwohnenkostenbelastungen bei Quartilwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) .....	79
Tabelle 12: Mindestwohnenkostenbelastungen bei Dezilwerten der HH-Einkommen inkl. Visualisierung der Leistbarkeit (Skala grün, orange, rot) .....	83
Tabelle 13: Übersicht Haushaltsformen auf Basis der EU-SILC Angaben mit Annahmen betreffend Wohnungsgröße, Eigenmittel und hinterlegtem Einkommen .....	87
Tabelle 14: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Stadt Salzburg im Vergleich; SIR .....	104
Tabelle 15: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Miete/Eigentum mit und ohne Förderung; SIR .....	107
Tabelle 16: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Miete/Eigentum mit und ohne Förderung; SIR .....	108
Tabelle 17: Anteil der Wohnkosten in Prozent des Haushaltseinkommens, Miete/Eigentum mit und ohne Förderung; SIR .....	109

