

Leistbares Wohnen in Salzburg

und wer ist dafür zuständig?

Wohnbausymposium, 15.10.2025

Patrick Lüftenegger

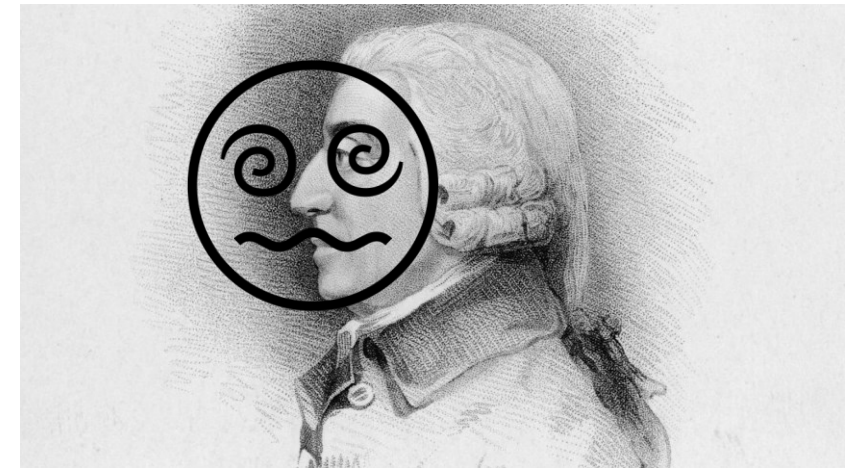
Warum steigen Wohnkosten

ANGEBOT

- **Grundstückspreise:** Boden ist nicht vermehrbar, Nachfrage konstant, Preise steigen
- **Errichtungskosten:** höhere Standards, steigende Material-/Lohnkosten, Finanzierung, geringe Baudichte
- **Rendite/Gewinne:** bei Wohnraumschaffung/-erhaltung/-vermarktung verdienen viele Akteure Geld
- **Betrieb:** Instandhaltung, Wartung, Energie etc., Preise steigen

NACHFRAGE

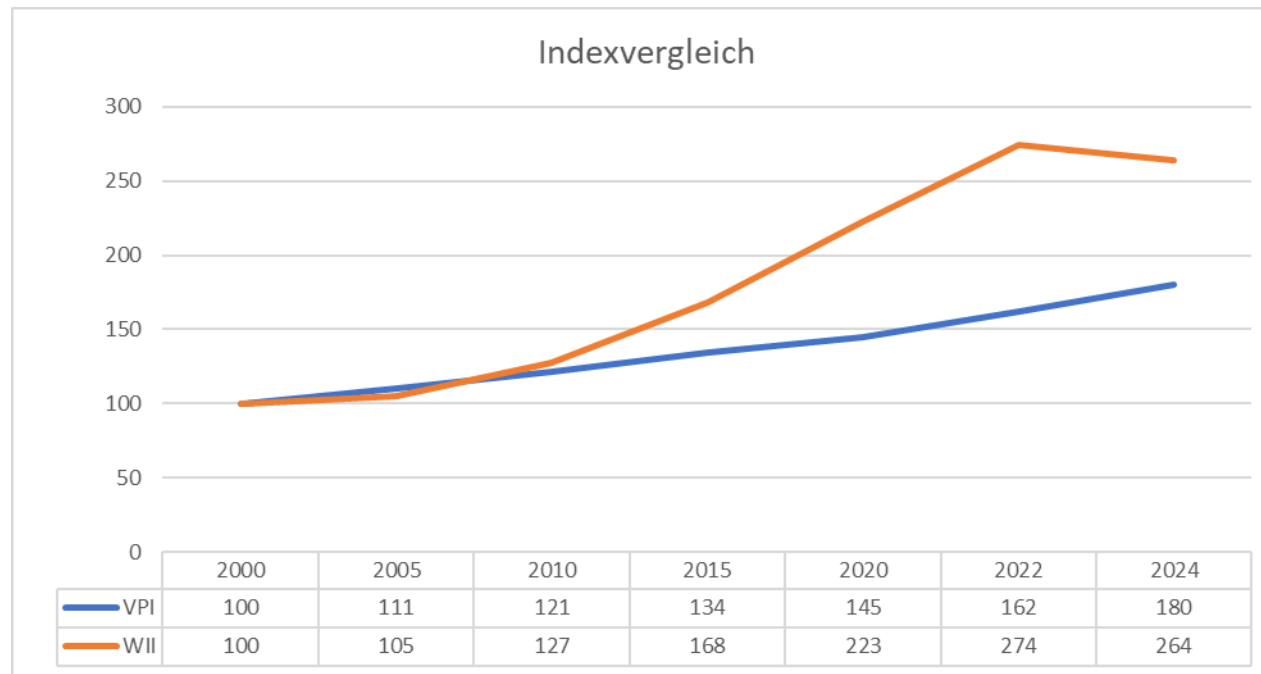
- Bevölkerungswachstum, Zuzug
- Steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf
- Ineffiziente Nutzung (Leerstand, Ferienwohnungen, allein im EFH,...)
- Zweckentfremdung (reine Kapitalanlage und Spekulation)



Adam Smith, Moralphilosoph 1723-1790
(Foto Süddeutsche Zeitung)

Relative Entwicklung von Leistbarkeit

Vergleich von Preis- und Einkommensentwicklung



Vergleich Verbraucherpreisindex (VPI) und Wohnimmobilienpreisindex (WII) 2000-2024 in Österreich,
Daten der österreichischen Nationalbank, eigene Darstellung

Anteil der Ausgaben am Einkommen

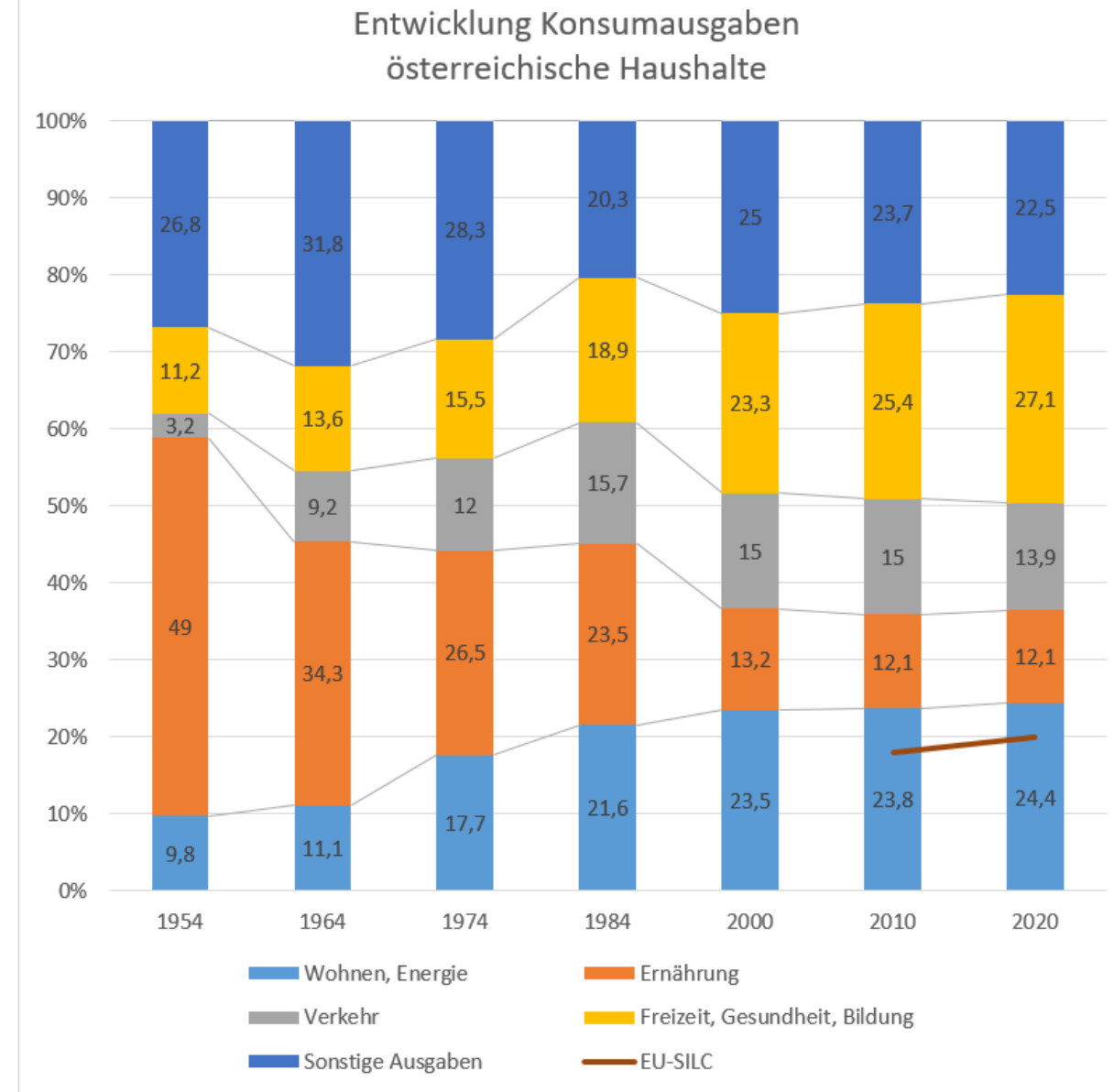
wieviel % des Einkommens wird für Wohnen ausgegeben

- lt. EU-Definition ab 40% = überproportionale Belastung
- lt. EU-SILC in Österreich 2023 durchschnittlich ca. 19%

Anstieg Wohnfläche

- 1950er ca. 20m²/Person
- 2020er ca. 45m²/Person

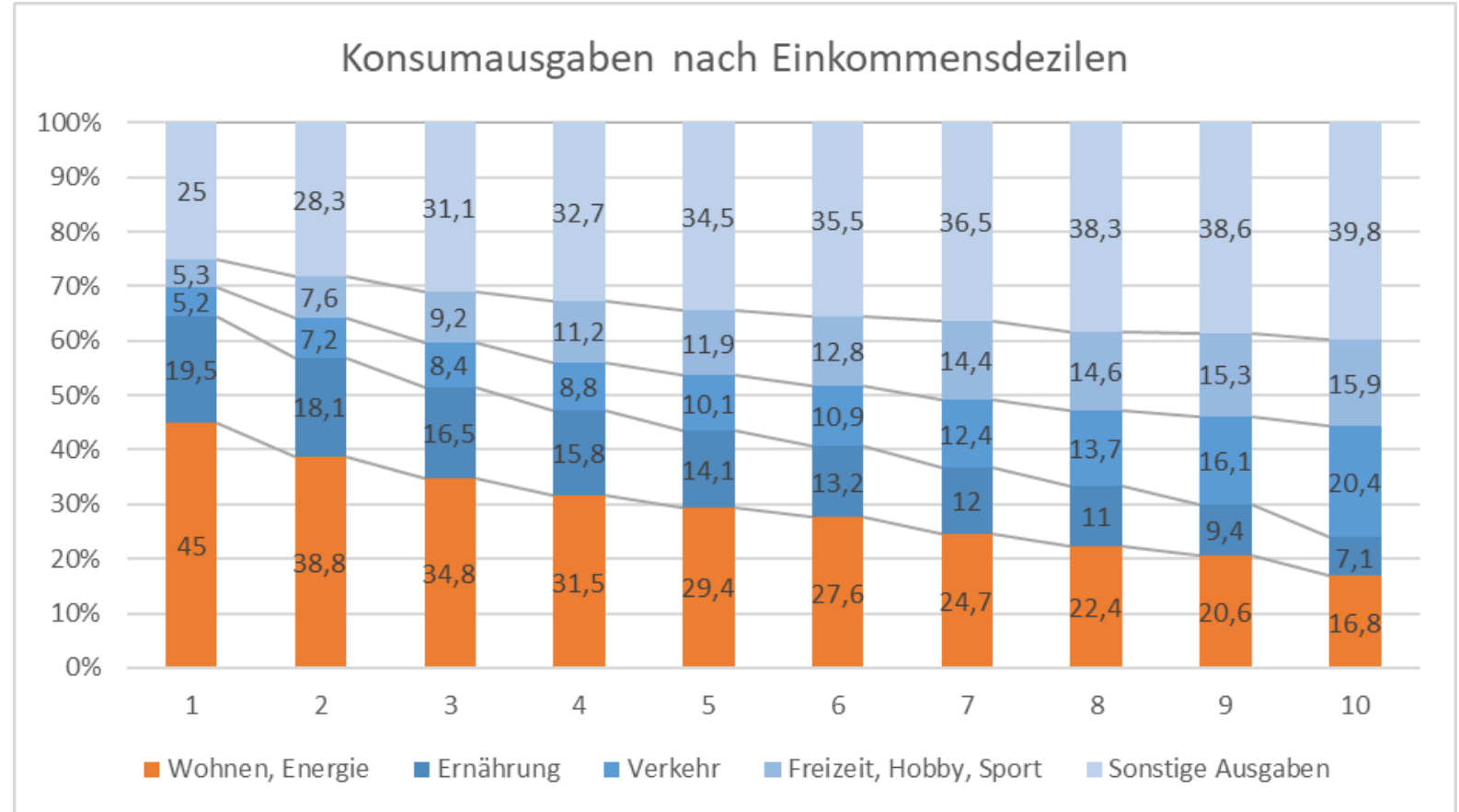
➤ enormer Qualitätsanstieg



Entwicklung der Konsumausgaben österreichischer Haushalte seit 1954 aus den Konsumerhebungen der Statistik Austria. Hinweis: aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethodik betreffend Stichproben und Zuteilung in den Ausgabenkategorien in den Jahren vor 2000 sind aus der Grafik nur Tendenzen ableitbar

Wohnkostenbelastung nach Einkommen

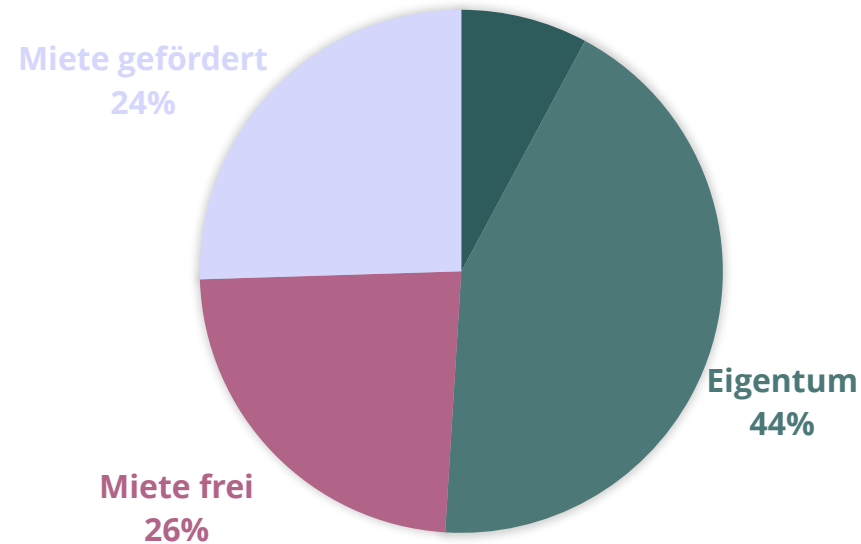
- Niedrige Einkommen überproportional belastet



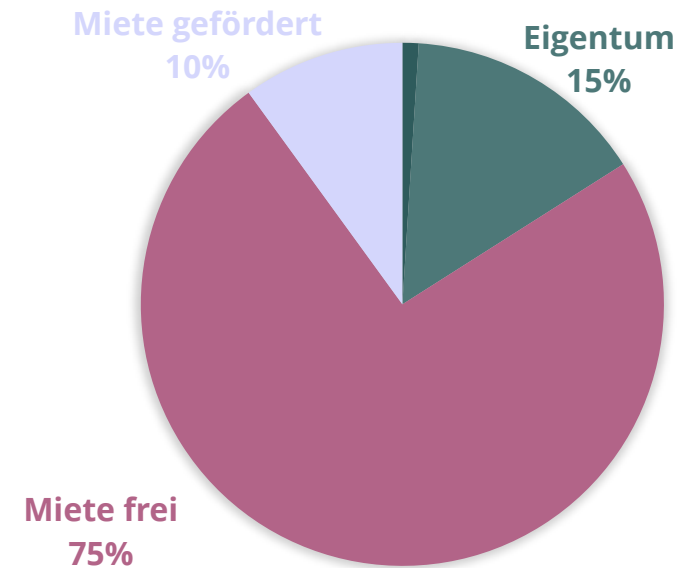
Vergleich der Konsumausgaben nach Einkommensdezilen aus der aktuellen Konsumerhebung der Statistik Austria 2019/20. Sehr hohe Wohnkostenbelastungen speziell in den ersten Einkommensdezilen.

Verfügbarkeits-/Verteilungsprobleme

BESTAND



WECHSEL



Vergleich von Wohnkategorien im Wohnungsbestand und die Verfügbarkeit bei Wohnungssuche,
SIR Studie Analyse der Leistbarkeit von Wohnraum in der Stadt Salzburg 2022

Analyse – soziale Komponenten



- Wohnkostenbelastung im Durchschnitt okay, aber **Verfügbarkeits- und Verteilungsprobleme**; leistbare Angebote nicht ausreichend vorhanden
- Für **einkommensschwache Haushalte** starke Einschränkungen in den restlichen Konsumbereichen; Schwierigkeiten für **kleine Haushalte** (jüngere/ältere), Ein-Eltern-Haushalte und kinderreiche Familien
- **Markt reagiert kaum** auf soziale und qualitative Bedürfnisse der Nachfrageseite (gesellschaftlicher Wandel, Wohnen im Alter, neue Wohnformen,...)

Analyse – technisch, planerische Komponenten



- Sehr viel **Druck auf Angebotsseite** (Boden, Errichtung, Gewinn,...) und **Nachfrageseite** (Wachstum, Leerstand, Spekulation,...)
- Mobilisierung im Bestand schwierig; **Neubau notwendig**; Fokus auf leistbaren Wohnbau (höhere Dichte bei überdurchschnittlicher Qualität!)
- **ökologische Erfordernisse** (Gebäudestandards, Energieversorgung, Flächenverbrauch, Mobilität,...) brauchen gesetzliche Vorgaben

Prioritätenliste Wohnpolitik

1. **Reserven im Wohnungsbestand mobilisieren**
 - Leerstand
 - Zeitliche ineffizient (z.B. Zweitwohnsitze)
 - Räumlich ineffizient (wenige Personen auf viel Fläche)
2. **Flächen- und Dichtereserven mobilisieren**
 - Baulücken füllen
 - Nachverdichtung ankurbeln (Zu-/Anbau, Überbauung)
3. **Neubau leistbares Wohnen** (verdichtet in überdurchschnittlicher Qualität)
 - Flächen für geförderten (Miet-)Wohnbau
 - Baulandsicherung für Wohn- und Baugruppen
 - Baulandsicherung mit Bauträgern + Privaten

Diskussion und Zuständigkeiten

Qualität und Leistbarkeit brauchen gute Rahmenbedingungen,

Bund

- Steuerrecht, MRG, WEG, WGG, BobG, Klimagesetze,...

Land

- **Raumordnungsgesetz:** Baulandmobilisierung, Nachverdichtung, Flächenverbrauch,...
- **Baugesetze:** ökologische, effiziente Bauweise,...
- **Wohnbauförderung:** primär als sozialpolitisches Instrument: leistbarer Wohnraum in guter Qualität für begünstigte Personen, aber Anreize für Entwicklungen und Innovationen

Struktur und kluge Umsetzung

Gemeinden
mit Planern,
Umsetzern

- Strategisches Vorgehen: Wohnbaustrategie/-ziele Bund!? Land!?
- Aktive Gemeinden: Strategie, Grundsatzbeschlüsse, Leitbilder, klare Aufgabenstellungen,...
- Intelligente Planung und Umsetzung: Voruntersuchungen, interdisziplinäre Planungsprozesse, Vergabeverfahren, Wettbewerbe,...