

Für Viertel der Städter ist Wohnen nicht mehr leistbar

Je kleiner ein Haushalt ist, umso schwerer sind die Wohnkosten zu stemmen, sagt eine Studie. Neue Wohnformen könnten hier Abhilfe schaffen.

STEFAN VEIGL

SAIZBURG-STADT. Für wen ist welche Art von Wohnung in der Landeshauptstadt (noch) leistbar? Das ist die zentrale Frage einer Studie des Salzburger Instituts für Raumordnung (SIR), die von der Stadtpolitik in Auftrag gegeben wurde. Schon die erste Version hat im Sommer für viel Wirbel im Schloss Mirabell gesorgt. Aber auch die nun fertige, überarbeitete Version, die auf 120 Seiten angewachsen ist und von Patrick Lüftenegger, Inge Straßl und Bernhard Gugg stammt, birgt brisante Ergebnisse.

schaud werden muss, dass sie von jenen bewohnt werden, die sie am

Alle Parteien müssen über ihren Schatten springen

STAND
PUNKT Stefan
Veigl



Um das Wohnen in der Landeshauptstadt leistbarer zu machen, muss man an vielen Schrauben drehen: Denn es braucht mehr geförderte Mietwohnungen, wie die SPÖ fordert. Zudem sind die derzeit 1693 stadt-eigenen Mietwohnungen für rund 155000 Bewohner ein Armutszeugnis. Die ÖVP hat aber recht, wenn sie fordert, dass bei den günstigsten Wohnungen auch langfristig darauf

dringendsten brauchen. Das gilt auch für die Genossenschaften. Die Experten fordern zu Recht mehr moderne Wohnformen ein: Denn die Hälfte der Wohnungen in der Stadt werden von Einpersonenhaushalten benutzt. Zudem müssen Leerstände, Zweitwohnsitze und Airbnb-Vermietungen zurückgedrängt werden. Es braucht also einen Mix an Maßnahmen und Kompromissen: Dazu müssen alle Parteien über ihren ideologischen Schatten Springen

STEFAN.VEIGL^SNAT

Kleinere Haushalte kämpfen: Zentraler Ansatz der Studie ist, dass sie das Einkommen der Stadtbevölkerung (basierend auf der EU-SILC-Erhebung) sowie die Haushaltsgrößen (laut Statistik Austria) in Relation zu den Wohnkosten (laut Daten von Statistik Austria, WK-Immobilienpreisspiegel, Inseratenanalyse der AK etc) setzt. Wichtigstes Ergebnis der Berechnung von knapp 1000 Modellfällen ist, dass vor allem Einperson- und Einelternhaushalte, die zusammen mehr als 50 Prozent der Stadthaushalte ausmachen, am meisten gefährdet sind, sich die hohen Wohnkosten nicht mehr leisten zu können. Laut Definition liegt eine „überproportionale Wohnkostenbelastung“ dann vor, wenn analog zu den EU-Kriterien mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben werden. So zahlen Einelternhaushalte in der Stadt bis zu 68 Prozent des Einkommens fürs Wohnen: bei allein lebenden Frauen sind es teils 78, bei allein lebenden Männern sogar bis zu 86 Prozent des Haushaltseinkommens. Fazit der Studienautoren: „Für die kleineren Haushalte sind nur noch sehr günstige Marktmieten von unter elf Euro/m' bzw. Kaufpreise, wie sie durch gedeckelte Verrkaufpreise im Rahmen des geförderten Wohnbaus erzielt werden, leistbar.“ Mietwohnungen am freien Markt seien für diese Gruppen nicht mehr leistbar. Denn hier liege der Preis aktuell bei im Schnitt 14.70 Euro/m' netto-samt Betriebs-,



aber noch ohne Strom- und Heizungskosten.

Viertel der Stadtbürger auf gefördertes Wohnen angewiesen. Weiters heißt es: „Für das unterste Viertel der Haushaltseinkommen bestätigt sich, dass fest ausschließlich der geförderte Mietwohnbau leistbar ist.“ Die Exper-

„Brauchen eine faire Verteilung der günstigsten Wohnungen.“



Barbara Unterkofler, Vizebgm.

ten sprechen hier vom untersten Quartil: Es geht um jene Einkommenshöhe, die die untersten 25 Prozent der 88.500 Stadthaushalte maximal zur Verfügung haben. Wobei die Spanne der Leistbarkeit von 5,12 Euro/m' bei alleinlebenden Frauen bis zu 1138 Euro/m' bei Mehrpersonenhaushalten mit zwei Kindern reicht. Noch trister stelle sich die Lage für die untersten zehn Prozent der Haushaltseinkommen dar. Sie können „nur im geförderten Wohnbau und meist auch nur bei Bezug einer Wohnbeihilfe leistbar wohnen, wobei sich für viele (trotz Beihilfe, Anm.) eine Überbelastung von mehr als

Wohnkostenbelastung >im vergleich



In Salzburg wohnt man sehr teuer

Im Österreich-Schnitt bleiben auch die untersten zehn Prozent bei den Wohnkosten unter der von der EU fixierten Marke von 40 Prozent des Haushaltseinkommens. In der Stadt Salzburg zahlen die untersten zehn Prozent bis zu 65 Prozent ihres Einkommens.

40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen ergibt."

Zuzügler zahlen am meisten: Probleme ergeben sich laut der Studie primär für jene 10.000 Menschen, die jährlich neu in die Stadt ziehen, und für jene 12.000, die im Stadtgebiet übersiedeln. Beide Gruppen „finden fast ausschließlich Wohnungen in den teuersten Wohnkategorien“: 75 Prozent der Zu- und Umzügler landen am privaten Mietmarkt: 14 Prozent am privaten Eigentumsmarkt. Ursache ist auch, dass Zuzügler erst nach fünf Jahren, in denen sie Job oder Hauptwohnsitz in der Stadt haben, Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung der Stadt haben.

Eigentum meist unerreichbar Die Schaffung von Wohneigentum ist in der Stadt „selbst für die obere Hälfte der Einkommen nur eingeschränkt möglich“, schreiben die Experten. Denn für eine 75-m²-Wohnung seien mindestens 150.000 bis 200.000 Euro Eigenmittel nötig. Geförderte Eigentumswohnungen seien dafür bereits für Teile der Mittelschicht leistbar, wobei hier aber „der Zuschuss der Wohnbauförderung weniger Einfluss hat als die gedeckelten Verkaufspreise“. Daher stelle das von der Stadt über

Raumordnungsverträge forcierte preisgedeckelte Eigentum „einen äußerst geeigneten Ansatzpunkt zur Schaffung von bezahlbarem Eigentum dar, das ohne Erbe erreichbar ist“, heißt es.

Neue Wohnformen als Ausweg? Die Studie enthält auch Vorschläge für die Stadt: Denn manche Wohnungstypen, die auf traditionellen Einfamilienmodellen basierten, seien nicht mehr zeitgemäß und „für große Teile der Einpersonenhaushalte nicht leistbar“.

„Singles zahlen oft schon für Bruchbuden 700 Euro im Monat.“

Anja Hagenauer, Stadträtin

Wichtig sei daher, auch Wohnangebote für die immer vielfältigeren Lebensformen zu schaffen - wie etwa Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen im Alter, Baugruppen oder Cluster-Wohnungen, ist zu lesen.

Was antwortet die Politik? Die Auftraggeberinnen interpretieren die Studienergebnisse unterschiedlich. Die für das Planungsressort zuständige Vizebürgermeisterin Barbara Unterkofler

(ÖVP) will primär „die richtigen Menschen in die für sie richtigen Wohnungen bringen“. Für die untersten Einkommensgruppen Angebote zu finden sei „Aufgabe des Wohnungsamts. Denn das hat mit den stadteigenen Wohnungen die günstigsten Möglichkeiten.“ Ziel müsse deren faire Verteilung sein. Für Unterkofler sind daher Einkommensüberprüfungen bei diesen Wohnungen schon alle fünf Jahre eine Variante. Weiters setzt sie auf preisgedeckeltes Eigentum. „Wir haben hier außer dem Dossenberg auch zahlreiche kleinere Projekte“, betont sie, wollte aber keine Details nennen. Sozialstadträtin Anja Hagenauer (SPÖ) fordert hingegen, dass die Stadt künftig selbst Flächen kauft und darauf geförderte Mietwohnungen baut. Zudem will sie ein Abspecken der Vorschriften im gemeinnützigen Wohnbau und kleinere Wohnungsgrößen: „Singles zahlen oft schon für Bruchbuden 700 Euro im Monat.“

„Die Wohnungsvergaberichtlinien zugunsten von Zuzüglern aufzuweichen lehnt sie ab. Für alternative Wohnformen ist Hagenauer offen: „Bei größeren Baufeldern sollte man einen Mix ermöglichen: von der WS über TinyHouses bis zu mobilen Wohnungen wie in den USA.“