ANTRAG

*Antragsteller*in:* *Landesvorstand*

Tagesordnungspunkt: *17. a. Leitantrag des Landesvorstands*

LA1: Wohnen in Salzburg - ein (Alp-)Traum

Antragstext

Wohnen ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Der Besitz der eigenen vier Wände war lange Zeit identitätsstiftend für das österreichische Aufstiegsversprechen. Doch die Verwirklichung dieses Traums wird zunehmend schwieriger und stellt unser Bundesland vor enorme Probleme: Steigende Mieten in allen Mietsegmenten, undurchsichtige Vergabekriterien für den sozialen Wohnbau, Rückgang der Eigentumsquote und Ausdehnung des Wohnraums auf außerstädtische Gebiete beschreiben nur eine Handvoll der strukturellen Schwierigkeiten. Uns, JUNOS Salzburg, ist es daher sehr wichtig, liberale und zukunftsorientierte Lösungsvorschläge für einen Paradigmenwechsel im Salzburger Wohnungsmarkt zu schaffen.

Als Basis für diesen Leitantrag dient die umfangreiche Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts „Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungen“, aus dem Mai 2022. Es wurde darauf geachtet, wenn möglich, die Daten der Studien durch aktuelle Berichte (vgl. Anhang) zu aktualisieren.

Im Folgenden wird oft vom sozialen Wohnbau gesprochen, darunter verstehen wir, in gleicher Manier wie die WIFO-Studie, die Subsumierung des kommunalen und gemeinnützigen Wohnbaus gleichermaßen. Gleichzeitig machen wir darauf aufmerksam, dass manche Forderungen über die Kompetenzen des Landes hinaus gehen. Uns war es dennoch wichtig Missstände, die insbesondre Salzburg stark treffen aufzuzeigen und aus einer Salzburger Perspektive darauf aufmerksam zu machen und Lösungsvorschläge zu liefern.

Ausgangslage

Wirft man in heutigen Zeiten einen Blick in Immobilienportale in Salzburg so scheint sich der Wohnungsmarkt völlig fernab der Lebensrealität der Salzburger:innen entwickelt zu haben. Die durchschnittliche Quadratmetermieten

lagen 2021 noch bei 9,9€ [1] und sind inzwischen auf 12,2€ [2] angestiegen. In beiden Fällen stellt dies den Spitzenwert unter allen österreichischen Bundesländern dar. Zum Bundesschnitt beträgt die Differenz ca. 21%. Selbst über alle Mietsegmente hinweg (unter die auch der soziale Mietwohnbau fällt) sind die Mieten überdurchschnittlich hoch. Obwohl der soziale Wohnbau selbstredend günstiger ist als privater, gewinnorientierter Wohnbau (*2021:**2,7€ p.m²* Differential zwischen privatem und GBV-Wohnbau | ***3,6€ p.m²*** Differential zwischen privatem und kommunalem Wohnbau. [3], *Unbereinigte Daten*) bleibt Salzburg das Bundesland mit den teuersten GBV-Mietwohnungen. Dieses Phänomen tritt auch analog bei Gemeindewohnungen auf, die ebenfalls das Spitzenfeld des österreichischen Schnitts darstellen. [4]

Weiters sind ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Salzburger Mietverträge befristet, die als zusätzlicher Treiber die Quadratmeterpreise stetig erhöhen. All dies stellt kein neuartiges Phänomen dar, sondern herrscht seit zwei Jahrzehnten in Salzburg vor. [5]

Selbstverständlich sind all diese Belastungen vor einer weiteren Betrachtung ins Verhältnis mit dem Einkommen der Salzburger:innen zu setzen. Denn volkswirtschaftlich lässt sich eine Kausalität zwischen gestiegenem Einkommen und einer gestiegenen Wohnkostenbelastung ziehen. Allerdings zeichnet sich in der Betrachtung der prozentualen Haushaltsbelastung ein ähnliches Bild ab: Salzburg ist im Spitzenfeld der relativen Aufwendungen der Haushaltseinkommen für Mietaufwendungen (hinter Wien und Tirol) und Gruppenvorletzter am verbleibenden Haushaltseinkommen nach Abzug in absoluten Zahlen (vor Tirol). Obwohl die volkswirtschaftliche Zusammenhänge zwischen Einkommen und Mietaufwendungen aufgrund einer geringen Spannweite zwischen allen Bundesländern durchaus gegeben sind [6], zeigt sich, dass vor allem Salzburg in diesem Verhältnis schlecht abschneidet.

Ebenso ist zu betonen, dass in diesen Zahlen die tatsächliche Wohnungsfläche nicht abgebildet wird. Salzburger:innen leben sowohl in Miets- als auch in Eigentumswohnungen auf der geringsten Fläche im Bundesländerschnitt. In Häusern wird die pro Kopf Fläche nur von Tirol und Vorarlberg unterboten. Auch bei den Indikatoren für eine reduzierte Wohnfläche: Überbelag und Untermiete, liegt Salzburg ebenfalls im österreichischen Spitzenfeld. (4,3% Überbelag, 1,8% Untermiete [7]) Das macht die Wohnkostenbelastung neben dem Mangel an leistbaren Wohnraum auch zu einem sozial-politischen Problem in den Wohnungen selbst. Ebenfalls ist klarzustellen, dass die Reduktion des Wohnraums nur einen Aspekt der Konsumreduktion der Haushalte darstellt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht verwunderlich, dass die Eigentumsquote in Salzburg seit den 2000er Jahren rückläufig ist und sich vor allem der

Ersterwerb von Immobilien immer ins höhere Lebensalter verschiebt. Dadurch bleibt der Druck auf den Mietmarkt konstant hoch.

All diese Tatsachen verdeutlichen, dass Salzburg strukturelle Probleme aufweist, die die enorme Wohnkostenbelastung verursachen. Die überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung lässt sich daher **nicht** auf ein einzelnes Wohnsegment reduzieren.

Folgen der hohen Wohnkostenbelastung

Die Folgen der hohen Wohnkostenbelastung sind weitreichend und betreffen nicht nur sozial-politische Handlungsmaßnahmen, sondern auch die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit Salzburgs. Zahlreiche Studien zeigen, dass die Mobilität von Arbeitnehmer:innen (im Sinne der Nettozuwanderung) stark unter einer hohen Wohnkostenbelastung leidet, die Reallöhne sinken, einkommensschwache Haushalte in die Peripherie verdrängt werden und der gesamte Wirtschaftsstandort produktive Arbeitskräfte verliert. [8] Unter der Betrachtung, dass Salzburg bereits heute und vor allem in den kommenden Jahrzehnten einem immensen Strukturwandel unterlegen sein wird, ist die Attraktivität als Arbeits- und Lebensmittelpunkt für die Sicherung des Wirtschaftsstandortes eine Grundvoraussetzung. Die lokale Wohnkostenbelastung geht daher Hand in Hand mit dem Erfolg der Unternehmen bei der Suche nach Fachkräften.

Weiters zeigt sich, dass weite Pendelstrecken (als direkte Konsequenz der hohen Wohnkosten) sowohl gesundheitliche als auch finanzielle Probleme mit sich bringen und Arbeitnehmer:innen langfristig zusätzlich belasten. Ebenso unterliegt auch die Bevölkerungsdynamik in Salzburg den lokalen Wohnkosten. Trotz Schätzungsunsicherheiten lässt sich aus dem Differential zwischen der Bevölkerungsprognose der 2000er Jahre und der tatsächlichen Entwicklung des Bundeslandes ein Trend feststellen. Obwohl die schwer vorhersehbaren großen Flüchtlings- und Migrationsbewegungen nicht oder nur teilweise in die Prognosen eingerechnet wurden, liegt Salzburg mit nur 0,4% [9] über dem erwartenden Wert sehr knapp an der Schätzung. Dies legt die These nahe, dass sich in Salzburg die ansässige Bevölkerung in wesentlich geringerem Ausmaß entwickelt hat, als die Schätzungen vorhersagten, was die Hypothese stützt, dass die hohe Wohnkostenbelastung die Bevölkerungsentwicklung Salzburgs negativ beeinflusst.

Dies macht die hohen Belastungen in Salzburg nicht nur zu einem sozial-politischen Problem, sondern die Lösung dieser facettenreichen Problematik zu einem zentralen Hebel der Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Bundeslandes.

Salzburg wächst in die Breite

Wer die ersten Vorlesungen des Volkswirtschaftsstudium besucht oder sich selbst kurz mit der Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage auseinandergesetzt hat, stellt sich nach der obigen Problemanalyse eine einfache Frage: Inwieweit hat der Markt mit einer Erhöhung des Angebots (Neubau bzw. (Neu)-Vermietung von Leerstand) auf die vergangenen Entwicklungen reagiert. Denn grundsätzlich würde man bei einem Nachfrageanstieg auf kurze Sicht höhere Preise und auf lange Sicht eine intensivere Neubauleistung erwarten. Doch auch hier weist Salzburg österreichweite Eigenheiten auf: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in Salzburg, als tourismusstarke Region, Neubau nicht gleich Neubau im Sinne der Ausweitung des Angebots für Hauptwohnsitze bedeutet. 32% aller Neubauten entfällt auf Tourismusgemeinden, in denen Immobilien oft als Nebenwohnsitze genutzt werden. Dadurch fällt die tatsächliche Angebotsausweitung geringer aus als die amtliche Statistik auf den ersten Blick vermuten lässt. [10]

Klien und Arnold, 2022 stellen für die kommende Analyse noch Folgendes fest: *„Die Messung des Wohnungsangebots und seiner Nutzung fällt in Österreich äußerst schwierig aus. Es gibt keine einheitliche Datenquelle, in welchem Wohnungsbestand und Wohnungsnutzung umfassend abgebildet wären.“* [11] Dadurch wird eine Betrachtung der Folgen politischer Handlungen erschwert bzw. nahezu verunmöglicht, ohne viele Datenquelle miteinander vergleichen zu müssen. Da wir, JUNOS Salzburg, davon überzeugt sind, dass Politik Evidenz braucht, um fundierte und zukunftsorientierte Lösungen zu erarbeiten fordern wir:

- Die Qualität des GWR (Gebäude – und Wohnungsregister), sowohl im Bestand als auch bei der Aufnahme von neuen Objekten muss effizienter und besser gelöst werden. Einheitliche Datenquellen, regelmäßige Aktualisierungen und Abgleiche mit dem Melderegister sind unbedingt notwendig, um große Mess- und Schätzunsicherheiten zu reduzieren.

- Eine anonymisierte digitale Kaufpreissammlung aller wesentlicher Informationen zu allen Grundstückstransaktionen, um den Kostenfaktor Grund besser abschätzen zu können. (Am Beispiel Wien)

- Eine neue Verordnung der Wohnbaukostenstatistik, um regelmäßig Daten seitens das Landes zu sammeln und die Datenlücke seit 2001 zu schließen.

Vergleicht man im Bundesland Salzburg die Neubauleistung in drei Kategorien *(Kernzone, Außenzone, ländlicher Raum | min. 20.000 E und 250E pro km², hoher absoluter oder relativer Auspendleranteil, der Rest)* zeigt sich, dass sich in Salzburg die Neubauten in Kernzonen am unteren Ende des österreichweiten Spektrums bewegen. Mit einem Wohnungszuwachs von 11,4% von 2000 bis 2020 unterschreitet nur die oberösterreichische Angebotsausdehnung von 11,3% [12] den Salzburger Wert. Stattdessen liegt die Entwicklung der Außen- und

ländlichen Gebiete näher am Österreichschnitt. Salzburg wächst und baut daher in die Breite. Obwohl dieser Trend womöglich mit den Präferenzen der Bevölkerungen zusammenhängen könnte, stellt sich dennoch die Frage, inwiefern dies mit dem Angebot an Arbeitsplätzen zusammenhängt. Analysiert man die geografische Verteilung der Erwerbstätigkeit über die vergangenen Jahrzehnte in Salzburg, so erkennt man einen leichten, aber dennoch überdurchschnittlichen Rückgang der Arbeitsplätze in den Kernzonen zugunsten der Außenzonen. Lediglich Oberösterreich und die Steiermark weisen noch höhere Verluste auf. Dies korreliert mit dem relativen Rückgang des Wohnungsbestandes in der Kernzone, der sich von 74% auf 71% im Vergleich zu den beiden anderen Zonen reduzierte. [13] Ob diese Zahlen direkt mit höheren Pendlerverflechtungen zusammenhängen kann aufgrund der Datenlage nicht abschließend bestätigt werden, Folgendes legt allerdings eine These nahe: Unter der Darstellung, dass Pendler im Jahr 2019 im Vergleich zu 2001, deutlich weitere Strecken zu ihrem Arbeitsort zurücklegen – im Schnitt ca. 10km. Lässt sich vermuten, dass dies unter anderem mit einer schwachen Neubauleistung zusammenhängt. Pendler nehmen schließlich die obig erwähnten, facettenreichen Konsequenzen in Kauf, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen. [14]

Ebenso ist es wichtig die Bauentwicklungen auch im Zusammenhang mit der tatsächlichen Angebotserweiterung zu vergleichen. Da nicht alle Objekte als Hauptwohnsitz genutzt werden und Hauptwohnsitze gleichermaßen aus dem Markt durch eine Ummeldung abfließen können, müssen die Neubaudaten besonders genau betrachtet werden. Grundsätzlich sind Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum klar positiv korreliert, dennoch zeigt sich, dass vor allem (wie oben erwähnt) in Tourismusgemeinden, das Hauptwohnsitzwachstum klar unter dem Wohnungswachstum liegt. Dies ist allerdings insbesondere relevant, da dieses Phänomen auch Gemeinden trifft, die klassischerweise nicht als Tourismusort klassifiziert werden. Diese liegen zwar klar unter dem Niveau, weisen in manchen Fällen aber dennoch Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung von 20% oder mehr auf. Salzburg zeigt damit ein bundeslandweites Phänomen. Gleichzeitig sind es aber jene Regionen, die einen sehr großen Zuwachs des Neubaus zu verantworten haben. 31,9% aller Neubauten stammen aus Tourismusgemeinden. Nur in Tirol wird dort mehr gebaut. (36,2%) [15] Selbstredend sind vor allem Salzburgs Tourismusgemeinden bevölkerungsstark, doch auch unter Betrachtung der Wohnbaurate, weisen diese Regionen die aktivste Neubauleistung auf.

Unter all diesen Aspekten ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche, einfache Erhöhung der Neubauleistung im ganzen Bundesland Salzburg nur bedingt zur Entspannung der Wohnkostenbelastung beitragen kann. [16]

Ursachen der hohen Wohnkostenbelastung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln erklärt wurde, weist das Bundesland Salzburg insgesamt eine hohe Wohnkostenbelastung auf, die sich in allen Segmenten widerspiegelt. Ebenso wird die Belastung nicht durch eine adäquate Anpassung des Angebots gehemmt – was durchaus paradox erscheint, da landesweite hohe Wohnkosten eigentlich mit höheren Gewinnen für Bauträger und Vermieter einhergehen müssten. Daher scheinen vor allem die Kosten für die Produktion von Wohnraum ausschlaggebend zu sein.

Die Baukosten stellen noch vor den Grundkosten die höchste Belastungsform dar. [17] Obwohl die Datenlage aus *2001* stammt und seitdem nur mehr fortgeschrieben wurde, sowie nicht regional differenziert wurde, zeigt sich dennoch ein klares Bild: In Salzburg liegen die Baukosten mit 2.630€ pro m² 13% über dem österreichischen Durchschnitt. Die Betrachtung der Kostenbelastung im Mehrgeschossbau verschärft das Bild aber noch weiter. Mit ca. 3000€ pro m² reiht sich Salzburg an der Spitze aller Bundesländer ein. Da vor allem der urbane Raum für Mehrgeschossgebäude genutzt wird, zeigt sich hier auch die klare Differenz zu den Außen- und ländlichen Zonen. Dieser Trend besteht seit Jahren und hat sich vor allem in der Periode 1990 bis 2000 eklatant verstärkt. In dieser Zeit stiegen die Baukosten um 42%, einem Differential zum nationalen Schnitt von 13 Prozentpunkten und auch deutlich über der Inflationsrate. Dieser mögliche konjunkturelle Effekt hätte sich aber spätestens in den 2000er mit einem Rückgang des Anstiegs der Baukosten selbst einfangen müssen. Das Ausbleiben lässt vermuten, dass neben volkswirtschaftlichen Faktoren strukturelle Kostentreiber eine Rolle spielen. Obwohl die Studie selbst keine Ursachen für die hohen Baukosten nennt, zeigen andere Aspekte aus bundesweiten Berichten klare Kostentreiber auf. [18]

So liefert die Studie „Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten“ einen ausführlichen Einblick in Kostentreiber und Lösungsansätze, derer wir uns in den Forderungskapiteln näher annehmen werden.

Weiters sind aber auch die Grundkosten von elementarer Bedeutung für die gesamte Struktur der Wohnkostenbelastung. Setzt man Wohnkosten ins Verhältnis zu Baukosten, so zeigt ein Wert nahe 1 einen perfekt funktionierenden, im Wettbewerb stehenden Markt, in dem die Baukosten die Wohnkosten darstellen. [19] Doch auch hier zeigt sich, dass Salzburg zu jenen Regionen gehört, in denen die Immobilienpreise stark von den Baukosten abweichen. Selbst im „günstigsten“ Salzburger Bezirk, Lungau, sind die Differentiale zwischen Bau – und Wohnkosten deutlich höher als in den günstigsten Bezirken anderer Länder. Unter diesem Umstand wird klar, dass vor allem die Grundkosten ebenso zum treibenden Faktor für die hohen Belastungen werden.

Die Grundkosten schwanken im gesamten Bundesland sehr stark. Die

Standardabweichung liegt bei einem Mittelwert von 270€ pro m² bei 158€ pro m²! [20] Der Preisunterschied zwischen Grund in scheinbar attraktiven im Vergleich zu unattraktiven Regionen liegt damit bei einem Vielfachen über der Schwankungsbreite der Baukosten. Ebenso zeigt sich auch hier, im üblichen Muster, dass Salzburg im Bundesländerschnitt über alle Zonen eine der höchsten Grundkostenbelastungen aufweist. Dass diese hohen Grundkosten sich ebenso auf die hohen Wohnkosten auswirkt, ist eine logische Folgerung. In diesem Zusammenhang wird noch abschließend die Salzburger Flächenwidmung analysiert, um letzte Aspekte der objektiven Betrachtung zu inkludieren. Da Grundkosten ebenso den Prinzipien des Marktes unterliegen und auch hier die Grundknappheit ein zentraler Hebel für Kostenbelastung darstellt, ist die Flächenwidmung eine strukturelle Säule der gesamten Kostenstruktur.

In den vergangenen dreißig Jahren wurde die Salzburger Raumordnung mehrmals novelliert, um dem grundsätzlichen Dilemma der Flächenwidmung entgegenzuwirken. Die Zurverfügungstellung von Raum ist zwar ein notwendiges Mindestmaß zur Schaffung von Wohnraum, jedoch kein verpflichtende oder garantierte Sicherstellung eben jener. *(v.a. in einem absehbaren Zeithorizont)* Aus diesem Grund wurde in Salzburg das Konzept der widmungskonformen Nutzung innerhalb bestimmter Zeiten entwickelt, um diesem Problem entgegenzuwirken.

Die größten ROG-Novellen fanden in den Jahren *1992, 1998, 2009, 2017* statt und befassten sich gleichermaßen mit dem Prinzip der entschädigungslosen Rückwidmung von Bauland bei Nicht-Bebauung. *2017* wurde ebenso der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag für unbebautes Wohnbauland eingeführt, der Gemeinden bei der Erschließung von Grundstücken, auf denen Bautätigkeiten ausbleiben, unterstützt. [21]

Die Raumordnung ist der zentrale Hebel für das Angebot des Baulandes am Markt. Ein hoher Grad an Baulandreserven korreliert negativ mit Mietpreisen in m².[22] Dies spricht dafür, dass die Wohnkosten mit der politischen Entscheidung nach mehr Bauland zusammenhängen!

Unter all diesen Betrachtungen, fordern wir, JUNOS Salzburg:

Entbürokratisierung und Harmonisierung der Bauverordnung *[23]*

Dass Österreich den Föderalismus in seiner größtmöglichen Form lebt, wird klar, sobald man einen Blick in die Bauverordnungen der einzelnen Bundesländer wirft. 9 Bundesländer, 9 Regeln, die voneinander manchmal geringfügig, manchmal enorm voneinander abweichen. (Die Harmonisierung der OIB-Richtlinien

hat durchaus geholfen, landesweite Unterschiede zeichnen sich aber dennoch eklatant ab) (Bau-)Unternehmen müssen Unmengen an Geldern und Zeit aufwenden, um sich an die unterschiedlichsten Verordnungen anzupassen. Dies erschwert einen österreichweit einheitlichen Immobilienbaumarkt!

Studien zeigen, dass enormes Kosteneinsparungspotenzial in der Harmonisierung der Bauverordnungen liegen würde. Diese Vorhaben scheiterten jedoch immer. Wie so oft wollen Bundesländer wichtige Kompetenzen nicht aus der Hand geben! Wir, JUNOS Salzburg, setzen den Menschen in das Zentrum unseres Handel´ns und nicht die Einflusssphäre unserer Ämter.
Daher fordern wir:

- Die Rückgabe der Kompetenz der Bauverordnung aus den Händen der Länder an den Bund und eine damit einhergehende einheitliche Bauverordnung für ganz Österreich.

Weiters erachten wir die ständige Aufnahme von neuen Auflagen in die Bauverordnung sowie in die österreichischen Normen- und Richtlinienlandschaft (ÖNORMEN, OIB-Richtlinien) als zentralen Treiber der Kostenstruktur der Baukosten. Selbstverständlich, bekennen wir uns zu einem zeigerechten Inhalt unserer Bauauflagen, dieser muss jedoch auch mit einer Streichung und Evaluation von veralteten Vorgaben einhergehen. Weiters sollte sich Österreich klar an europäischen Richtlinien orientieren und ein ***Gold-Plating*** *(Übererfüllen von Vorgaben),* auch im Sinne eines europäischen, freien Marktes *(bspw.: mit unseren Nachbarn aus Bayern*) ist zu vermeiden. Neben diesem ist klarzustellen, dass die Rolle des österreichischen Gesetzgebers nicht darin besteht, Bauträgern vorzuschreiben, in welcher Konfiguration sie auszugsweise Abstellräume, getrennte Toiletten oder Vorräume zu errichten haben. Diese Vorgaben sollen stattdessen frei vom Markt bzw. den Bauträgern, Käufern, Mietern, et. al. beschlossen werden können! So darf es auch nicht in der Hand des Gesetzgebers liegen zu bestimmten, wie viele Stellplätze zwangsweise an einem Objekt errichtet werden müssen. Das Salzburger Bautechnikgesetz (2015) sieht in der aktuellen Fassung Folgendes vor:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen. Diese Verpflichtung gilt auch dann, wenn bauliche Anlagen oder deren Verwendungszweck wesentlich geändert werden und sich dadurch der Bedarf nach Stellplätzen erhöht., §38 Abs. 1 (Hierbei haben die Gemeinden durchaus Spielraum nach oben und unten, werden aber dennoch an diesen Rahmen gebunden)

Dadurch wird jegliche Veränderung im Mobilitätswesen, v.a. im urbanen Raum,

der sowieso schon von mangelndem Bauland getroffen ist, negiert und eine Forderung geschaffen, die sich jeglicher Realität entzieht.

Daher fordern wir:

- Die ständige Evaluation der aktuellen Auflagenstruktur und die Streichung alter, nicht mehr zeitgemäßer Vorgaben, sowie die Prüfung aller Verordnungen auf Überfüllung von europäischen Standards.

- Die Überprüfung von Einsparungspotenzialen in der verpflichtenden Dimensionierung von bestimmten Erschließungsflächen unter gleichzeitiger Wahrung der Sicherheit.

- Die verpflichtende, öffentliche und transparente Publikation der Veränderung der Kostenstruktur im Bauwesen, durch geplante Gesetzesänderungen.

- Die Vermeidung von kleinen Abänderungen der Bauordnung zugunsten großer Reformen in einem „maßvollen Takt“.

- Die ersatzlose Streichung aller nicht notwendiger, sicherheitsrelevanter und barrierefreier Vorgaben, die bspw. lediglich die Raumkonfiguration und zwingend vorgeschriebene, allgemein nutzbare Räume diktieren. Darunter fällt insbesondere die Kfz- und Fahrradabstellverordnung. Hierbei ist besonders auf vorgeschriebene „Qualitätskriterien“ zu achten, die Bauträger zu besonderen Aufwendungen verpflichten.

Wir, JUNOS, treten für eine inklusive Gesellschaft ein! Uns ist es wichtig, dass **alle Personen** am gemeinsamen Leben teilnehmen können. Daher erachten wir auch verpflichtende Barrierefreiheit beispielsweise in Amts- oder Bildungsgebäuden für enorm wichtig und sinnvoll! Gleichzeitig muss aber dennoch über den Zielkonflikt zwischen leistbarem Wohnraum und der zwingend vorgeschriebenen Anzahl an barrierefreien Wohnungen im Mehrgeschossbau diskutiert werden und diese Vorgaben ständig evaluiert werden. Dies soll auch in Anbetracht einer ständig alternder Bevölkerung vollzogen werden. Uns geht es nicht darum, politische Vorgaben zugunsten einer Seite des Zielkonfliktes abzuändern, sondern vielmehr die Notwendigkeit nach leistbaren und inklusivem Wohnraum miteinander zu vereinen.
Wir erachten daher:

- Eine regelmäßige Prüfung der Mindestquoten für barrierefreie Wohnungen im Mehrgeschossbau auf Sinnhaftigkeit, Verwendung, Nachfrage und Einfluss

auf Baukosten. Dies soll unter Einflussnahme der Bevölkerungsentwicklungstrends und der sich anpassenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum geschehen.

für sinnvoll!

Einfaches Sanieren

Werden in Saltzburg alte Gebäude saniert, treffen oft unterschiedliche Vorschriften aufeinander, die zusammen gegensätzlichen Vorgaben erzeugen und lange (Prüf-)Verfahren mit sich bringen, die Eigentümer und Mieter gleichermaßen belasten. Vor allem der Denkmal- und Fassadenschutz, sowie das Altstadterhaltungsgesetz konkurrieren mit „neuen“ Vorgaben, wie der Wärmeschutzverordnung, die ab einer Sanierungsgröße von 25% der Außenfassade auch für Altbauten tragend wird. [24] Hierbei prüfen unterschiedliche Behörden, die Einhaltung der eigenen Bereiche, meist ohne sich miteinander zu koordinieren. Das Ergebnis: Lange und widersprüchliche Genehmigungen von unterschiedlichen Behörden, die Sanierungsprozesse und die damit einhergehende Angebotserhöhung für den Mietmarkt, finanziell belasten und zeitlich beanspruchen.

Wir, JUNOS Salzburg, wollen sowohl die bauliche Sicherheit als auch den Denkmalschutz wahren und gleichzeitig die Prozesse und Behördengänge für Sanierer so einfach wie möglich gestalten. Eine verpflichtende, gemeinsame Prüfung zwischen Baubehörden und Denkmalschutzamt in festgesetzten Schutzzonen, sowie eine Prüfung der Sinnhaftigkeit von Wärmeauflagen für Altbauten sind erste Schritte in Richtung eines einfachen Sanierungsprozesses.

Wir fordern daher,

- Eine großangelegte Entbürokratisierung der Sanierungsauflagen und Prüfung der Vorgaben auf Sinnhaftigkeit und Aktualität insbesondere für besonders geschützte Bereiche. (bspw. Denkmalschutz)

- Die verpflichtende **gemeinsame** Prüfung von Bauverfahren durch alle betroffenen Behörden, statt Einzelverfahren.

Das erste Eigenheim

Für uns, JUNOS Salzburg, ist klar, dass Eigentum Sicherheit für das spätere Leben schafft. Wer früh vorsorgt, wird später nicht mehr durch hohe Mieten belastet und hat einen höheren prozentualen Anteil des Haushaltseinkommen für andere Aufwendungen verfügbar. Gleichzeitig ist das Eigenheim eine echte soziale Vorsorge und sichert langfristig die wirtschaftliche Stabilität - auch in der Pension. Wir sind davon überzeugt, dass die Politik Schritte setzen muss – um den Ersterwerb von Immobilien zu fördern! Denn dieser verschiebt sich immer weiter ins höhere Lebensalter und belastet damit junge Bürger:innen stärker. Vor allem die staatlich festgesetzten Nebenkosten stellen einen hohen finanziellen Mehraufwand dar.

Daher fordern wir,

- Die ersatzlose Streichung der Grunderwerbssteuer, die Gebühren für die Eintragung in das Grundbuch und die Begründung des Pfandrechts im Falle einer Hypothek (3,5%; 1,1%;1,2%)[25] für den Ersterwerb von Immobilien unter einem Kaufpreis von 1.000.000€.

Damit senken wir die finanzielle Einstiegshürde in das Eigentum deutlich und zeigen klar auf, dass der Staat ein Interesse an der Förderung von Wohneigentum und der Entlastung der Sozialkassen hat.

Faire und transparente Vergabe von sozial geförderten Mietwohnungen

Der soziale Wohnbau stellt einen wichtigen Pfeiler für die Unterstützung sozial benachteiligter Personen dar. Hierbei treten Städte und Gemeinden selbst als Vermieter oder als Vermittler zwischen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und den zu Unterstützenden auf. Doch dieser Prozess ist in der aktuellen Form dringend reformbedürftig, denn die Kompetenzen sind auf unterschiedlichen Ebenen verteilt und Vergabekriterien sind komplex, intransparent und begünstig Freunderl-Wirtschaft und (den Anschein von) Korruption. Obwohl es landesweite Vorgaben gibt, liegt viel Verantwortung und Spielraum bei den einzelnen Gemeinden, die die Wohnungen schließlich zuteilen. Dass, dies vor allem in kleinen Gemeinden zu intransparenten und fragwürdigen Entscheidungen führen kann, ist eine logische Konsequenz aus diesem Missstand.

Gleichzeitig sind die Schwellenwerte für den sozialen Wohnbau zu niedrig angesetzt und inkludieren Personen, die sich ihr Leben auch abseits staatlicher Unterstützung finanzieren könnten. Der *OECD-Wirtschaftsbericht* kritisiert beispielsweise, dass in Österreich 80% der Bevölkerung die Kriterien für den Zugang in den sozialen Wohnbau erfüllen würden. [26] Damit wird Personen, die

auf Unterstützung angewiesen wären, der Zugang erschwert und Personen, die keine Unterstützung benötigen würden, ebenfalls mit staatlichen Mitteln subventioniert. Ebenso ist die Befristung von Mietverträgen im sozialen Wohnbau, anders als am freien Markt, kein Kostentreiber, sondern vielmehr ein Schutz der Sozialkassen und ein Mechanismus der regelmäßigen Bedarfsfeststellung und Ressourcenneuallokation an Personen mit möglicherweise dringenderem Bedarf.

JUNOS Salzburg, fordert daher,

- Ein einheitliches, landesweites, veröffentlichtes, faires und transparentes Punktesystem, das alle Antragssuchenden gleich bewertet und fair priorisiert.

- Ein regelmäßiges und verpflichtendes Einkommensmonitoring während dem Bezug von sozialen Mietwohnungen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Mieten dem Einkommen angepasst werden und beim Überschreiten von Grenzwerten, die Mietverträge seitens der Kommunen oder der Genossenschaftsgesellschaften innerhalb gesetzter Fristen gekündigt werden.

- Eine realitätsnahe Anpassung der Grenzwerte und Kriterien zum Zugang zum sozial geförderten Wohnbau, zur Unterstützung tatsächlicher Bedürftiger.

- Eine verpflichtende Befristung aller Mietverträge, die im Zuge des sozialen Wohnbaus ausgestellt werden.

Weiters sind wir, JUNOS Salzburg, davon überzeugt, dass auch im sozialen Wohnbau der schnelle Eigentumserwerb möglichst gefördert werden sollte. Unterstützte Personen sollen auf lange Sicht nicht von den staatlichen Leistungen der Gesellschaft abhängig sein, sondern möglichst schnell zu freien Eigentümer:innen werden. Hierbei ist den Bewohner:innen von sozialen Mietwohnungen die Option der Umstellung des Mietvertrags auf einen Mietkaufvertrag zu ermöglichen. Die Erlöse aus den Verkäufen der Wohnungen sollen der Subjektförderung (der langfristige Ersatz des sozialen Wohnbaus) zugutekommen.

JUNOS Salzburg fordert daher,

- Dass sich das Land Salzburg auf Bundesebene für den Ausbau der bestehenden Kaufoption nach §§ 15b ff WGG einsetzt und im Rahmen der

Wohnbauförderung sowie gegenüber den Gemeinden darauf hinwirkt, dass Mieter:innen sozial geförderter Wohnungen, insbesondere in kommunalem Eigentum, ihre Wohnung zu fairen Konditionen erwerben können. Erlöse aus dem Verkauf kommunaler Wohnungen sollen zweckgebunden für Subjektförderung verwendet werden.

Flächenwidmung – Der Druck auf die Gemeinden

Wie im letzten Abschnitt des Absatzes *„Ursachen der hohen Wohnkostenbelastung“* festgestellt korreliert der Flächenbestand, der als Baufläche gewidmeten Gebiete, negativ mit den Mietpreisen in m². Ein großer Hebel der Wohnkostenbelastung liegt damit direkt bei den Gemeindeverwaltungen selbst, die die Flächenordnung für ihr Gemeindegebiet festlegen. Wir, JUNOS Salzburg, erachten diese Kompetenzverteilung nachteilig für den Wirtschafts- und Wohnstandort Österreich. Einerseits werden durch die Flächenwidmungshoheit kleine Gemeinden enormen Druck aus der Bevölkerung ausgesetzt, die aufgrund von klein-strukturierten Verbänden und sozialen Verflechtungen innerhalb der Gemeinde die Entscheidungsträger:innen direkt belasten. Dadurch kann, in manchen Fällen eine Entscheidung zu Gunsten des übergeordneten Flächenwidmungsziels und zu Lasten des/der Antragsstellenden , deutlich erschwert werden. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass eine übergeordnete Instanz festlegen sollte, in welchen Bereichen des Bundeslandes sich beispielsweise Industrie- oder Wohngebiete befinden sollten. Die aktuelle Form der Flächenwidmung kann Fehlanreize für Gemeinden schaffen, die im Konkurrenzkampf um Kommunalsteuererträge, Flächen widmen. Stattdessen sollte stets auf politische und ökonomische Sinnhaftigkeit geachtet werden.

JUNOS Salzburg fordert daher:

- Der Entzug der Flächenwidmungskompetenz aus den Gemeinden hin zu den Bezirken. Hierbei sollen auf Bezirksebene Flächenwidmungsbehörden eingesetzt werden, die von den zuständigen Personen aus den Gemeinden unterstützt und getragen werden. Ziel und Aufgabe dieser Behörden ist die ökonomisch und sozial-politisch sinnvolle Widmung von Flächen in allen zum Bezirksgebiet zugehörigen Gemeinden.

- Die demokratische Legitimation kommt aus den Gemeinden der Bezirke, die jeweils Personen, proportional zur Bevölkerung der Gemeinde, im Namen des Gemeinderates entsenden, um die Flächenwidmungspläne zu bewilligen.

Leerstand reduzieren

Die Reaktivierung und Zuführung bestehender Wohnungen aus dem Leerstand in den freien Wohnungsmarkt stellt eine der einfachsten und effektivsten Möglichkeiten dar Angebot zu erhöhen und die damit einhergehende Mietbelastung zu senken. Doch aufgrund eines der restriktivsten Mietgesetze der Welt und hohen Auflagen[27] ist die Hemmschwelle vieler Eigentümer:innen ihre Immobilien dem Mietmarkt zuzuführen sehr hoch. Tirol, hat dieses Problem erkannt und geht hierbei mit sehr gutem Beispiel voran. Als Land wurde die Initiative „Sicheres Vermieten“ ins Leben gerufen, die Eigentümer:innen nahezu alle administrativen, rechtlichen und bürokratischen Aufgaben, bei der Vermietung des leerstehenden Objekts, abnimmt. [28] Obwohl dieses Konzept selbstverständlich nicht die großen Probleme des österreichischen Mietrechts löst, stellt es trotzdem eine gute Möglichkeit dar, leerstehende Wohnungen, ohne Forderungen nach einer Leerstandsabgabe, für den Mietmarkt zu aktivieren.

Wir, JUNOS Salzburg, sind daher der Meinung, dass

- Das Land Salzburg das bestehende Beratungsangebot „“Leerstand? Einfach vermieten!“ deutlich ausbaut und eine Initiative nach dem Tiroler Vorbild „Sicheres Vermieten“ in Salzburg ebenfalls etabliert.

Wir, JUNOS Salzburg, sind fest davon überzeugt, dass die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg ein mannigfaltiges Problem darstellt, dass nicht auf einen Ursprung zurückzuführen ist. Von der schwachen Neubauleistung zu überdurchschnittlich hohen Baukosten hin zu begrenzten Bauflächenreserven – die Ursachen sind vielfältig. So wie die Ursachen müssen aber auch unsere Lösungen breit gestreut sein. JUNOS Salzburg bekennt sich zu einer evidenzbasierten Politik, frei von populistischen Forderungen. Wir glauben an die Eigenverantwortung des einzelnen, den freien Markt und nachhaltige, zukunftsorientierte Lösungen. Dieser Antrag soll erste Schritte in Richtung einer Entlastung für Salzburger:innen schaffen, um unser schönes Bundesland wieder auf die Überholspur zu bringen.

Quellen

Wirtschaftsforschungsinstitut, Michael Klien und Elisabeth Arnold (2022): https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-5749/s_2022_wohnkosten_salzburg_69436_.pdf
Statistik Austria, Arba Rexhepi und Bernhard Hoser et al. (2026) : https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2025_bf.pdf
Andreas Kropik, Technische Universität Wien (2023) POTENZIALE ZUR REDUKTION DER BAUWERKSKOSTEN
https://www.zukunft-bau.at/sites/default/files/dateien/inhalt/studie-

einsparungspotentiale-baukosten.pdf

[1] – *(Klien und Arnold)*
[2] – *(Arba Rexhepi und Bernhard Hoser et al.)* S. 48
[3] – *(Klien und Arnold)* S. 7
[4] – *(Klien und Arnold)* S. 10f.
[5] – *(Klien und Arnold)* S. 15f.
[6] – *(Klien und Arnold)* S. 18
[7] – *(Klien und Arnold)* S. 23
[8] - *(Klien und Arnold)* S. 23 ff.
[9] – *(Klien und Arnold)* S. 25
[10] – *(Klien und Arnold)* S. 33 u. 46
[11] – *(Klien und Arnold)* S. 28
[12] – *(Klien und Arnold)* S. 36
[13] – *(Klien und Arnold)* S. 38
[14] – *(Klien und Arnold)* S. 28
[15] – *(Klien und Arnold)* S. 46
[16] – *(Klien und Arnold)* S. 47
[17] – *(Klien und Arnold)* S. 48
[18] – *(Klien und Arnold)* S. 49 ff.
[19] – *(Klien und Arnold)* S. 51
[20] – *(Klien und Arnold)* S. 53
[21] – *(Klien und Arnold)* S. 58 ff.
[22] – *(Klien und Arnold)* S. 65
[23] – (Andreas Kropik) S. 10 ff.
[24] –
(
https://www.salzburg.gv.at/fileadmin/Dateien/Energie/Publikationen/sanierenheut-e.pdf) S. 5
[25] –
(https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/Seite.210150)
[26] – (https://www.derstandard.at/story/3000000313193/zu-viele-reiche-im-sozialen-wohnbau-internationaler-bericht-kritisiert-oesterreichs-wohnpolitik)
[27] – Das liberale Mietrecht (Bundeskongress 2014)
[28] – (https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/initiative-sicheres-vermieten/)