

# KOMMUNALE WOHNPOLITIK AM BEISPIEL SALZBURG

---

Diskussionsbeitrag im Vorfeld der Gemeinderatswahl in Salzburg, April 2019

Heinz Schoibl  
Helix – Forschung und Beratung  
Salzburg, 9/2018

## THESE 1: SALZBURG STEHT IM SCHLAGSCHATTEN DER WOHNUNGSNOT

---

Die Stadt Salzburg hat trotz großer Wohnbestände ein massives Wohnproblem. Das Preisniveau im Segment des privaten Wohnungsmarktes ist (absurd) hoch, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist zu gering, viele Menschen sind auf das überteuerte Segment des privaten Wohnungsmarktes angewiesen. Die aktuell verfügbaren Förderungen sind keineswegs ausreichend (BMS und Wohnbeihilfe sind z.T. nicht zugänglich und z.T. so niedrig gedeckelt (der höchst zulässige Wohnaufwand beträgt für einen Einpersonen-Haushalt € 380), dass für viele Wohnungen keine Förderung zu haben ist)

---

### FORDERUNG 1.1 SALZBURG BRAUCHT AKTIVE UND INNOVATIVE WOHNPOLITIK – JETZT!

---

- aktives und offensives wohnpolitisches Konzept
- das den gesamten Wohnungsmarkt im Blick hat und
- für alle Segmente des Wohnungsmarktes abgestimmte Maßnahmenpakete zur Umsetzung

## THESE 2: BEKÄMPFUNG VON WOHNUNGSNOT MUSS AM WOHNUNGSBESTAND ANSETZEN

---

In der aktuellen wohnpolitischen Diskussion wird regelmäßig der Fokus auf den Wohnungsneubau gelegt und der Hoffnung Ausdruck verliehen, dass damit ein Beitrag zur Bewältigung von Wohnungsnot (Hochpreisigkeit, Mangel an leistbaren Wohnungen, Diskriminierung bei der Vergabe etc.) geleistet werden kann. Dieser Fokus ist aus mehreren Gründen schlicht falsch.

- Zum einen spricht das Verhältnis von Wohnungsbestand (mehr als 99%) und Neubau (weniger als 1%) Bände; eine adäquate Analyse des Wohnproblems macht deutlich, dass das eigentliche Problem eben nicht darin zu suchen ist, dass zu wenig günstige Wohnungen errichtet werden. Das Kernproblem ist im Bereich des Wohnungsbestands zu suchen.
- Zum anderen kann auch ein forcierter Neubau von günstigen Wohnungen die Nachfrage danach nicht decken.
- Zum dritten ist auch von einem forcierten Neubau von günstigen Wohnungen kein ausreichender Einfluss auf die Preisentwicklung im privaten Wohnungsmarkt zu erwarten.

- d.h. gezielte Maßnahmen zur Erhaltung des Bestands an günstigen Mietwohnungen  
# z.B. bei Sanierungsvorhaben etc.)
- d.h. Verhinderung des Schwundes von geförderten Wohnungen  
# z.B. Eigentumswohnungen, die aus der Sozialbindung fallen,  
# z.B. Miet-Kauf-Wohnungen, die über den Umweg der Verwandlung in Wohneigentum auf Sicht aus der Bindung fallen
- d.h. gezielte Erweiterung des Bestands von leistbaren Mietwohnungen  
# z.B. Vereinbarung mit Wohnbaugenossenschaften über Vergabekonditionen; insb. Vergabe von ausfinanzierten Wohnungen im genossenschaftlichen Bestand  
# z.B. Vereinbarung mit BesitzerInnen von leer stehenden oder irregulär genutzten Wohnungen über Preis- und Vergabekonditionen

---

**THESE 3: BESTAND AN WOHNUNGEN BRAUCHT RECHTLICHEN SCHUTZ**

---

Die Novelle des Raumordnungsgesetzes hat mehrere Eckpfeiler für einen systematischen Schutz des Wohnungsbestandes bereit gestellt, die im Rahmen der kommunalen Wohnungs- und Wohnbestandspolitik gezielt eingesetzt werden müssen.

- a) Problem **Leerstand**: In der Stadt Salzburg stehen tausende Wohnungen leer, die sofort bezogen werden könnten, wenn die BesitzerInnen bereit wären, diese zu angemessenen Konditionen zu vermieten. Gerade im innerstädtischen Bereich, insb. in intakten Wohnsiedlungen, ist der Leerstand nicht nur wegen des Verknappungseffektes problematisch sondern auch für die Wohnumfeldqualität.
- b) Problem **irreguläre** Nutzung von Wohnraum / Zweitwohnungen etc.: Nach aktuellen Zahlen sind im Gebiet der Stadt Salzburg mehr als 16.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Diese Wohnungen werden nur fallweise verwendet und stehen über weite Teile des Jahres leer.
- c) Problem **gewerbliche** Nutzung von Wohnraum: Über Internetplattformen wie airbnb werden tausende Wohnungen in Salzburg gewerblich genutzt, sind jeweils nur periodisch belegt und somit kein Bestandteil des sozialen Nahraums.

Für den innerstädtischen Bereich müssen aktive Interventionsstrategien entwickelt und umgesetzt werden:

- d.h. verpflichtende Leerstandsmeldung und begleitende Dokumentation bzgl. Gründe und Perspektiven für den Leerstand
- d.h. Einführung einer Leerstandsabgabe mit progressiver Staffelung
- als letzte Stufe der Leerstandsabgabe sollte die Androhung der Fremdvergabe der Wohnung durch die Stadt vorgesehen sein, z.B. nach 5 Jahren
- zonale Verordnung eines Hauptwohnsitzgebotes – Leerstand ist genehmigungspflichtig zu gestalten

---

### FORDERUNG 3.2 MOBILISIERUNG IRREGULÄRER NEBEN-/ZWEITWOHNSITZE

---

- zonale Verordnung eines Hauptwohnsitzgebots, um die irreguläre Nutzung von Wohnungen im innerstädtischen Bereich einzuschränken bzw. eine Mobilisierung und reguläre Weitervermietung dieser Wohnungen zu fördern
- Mittel der Wahl: Meldepflicht – Genehmigungspflicht – progressive Staffelung von Nebenwohnsitzabgaben – zwangsweise Fremdvergabe der Wohnungen nach Ablauf einer Schonfrist von 5 Jahren

---

### FORDERUNG 3.3 KONTROLLE UND STEUERUNG DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

---

- Ausweisung von innerstädtischen Schutzzonen, in denen eine gewerbliche Nutzung von Wohnraum limitiert bzw. überhaupt untersagt wird

---

## THESE 4: WOHNEN IST EIN GRUNDBEDÜRFNIS UND DESHALB EIN GRUNDRECHT

---

Aktuell wird der Wohnungsmarkt in Städten wie Salzburg wesentlich vom Grundsatz geprägt, wonach

- a) Wohnen eine Ware ist, mit Wohnraum Profite erwirtschaftet werden,
- b) das freie Finanzkapital ungebremst auf den Wohnungsmarkt drängt und die weitere Verteuerung anheizt.

---

### FORDERUNG 4.1 BEKENNTNIS ZU EINER SOLIDARISCHEN WOHNPOLITIK

---

- Salzburg bekennt sich zum Recht auf Wohnen und verankert in der Stadtverfassung ein solidarisches und ökologisches wohnpolitisches Programm
- das Altstadtchutzgesetz und das darin verankerte Verbot, Wohnraum in andere Nutzungsformen umzuwidmen, erhält eine Ausweitung des Wirkungsbereichs, indem einzelne Siedlungen gezielt in den Schutzbereich aufgenommen werden
- für die Siedlungsgebiete wird ein striktes Hauptwohnsitzgebot eingeführt
- Leerstand, irreguläre und gewerbliche Nutzung von bestehenden Wohnungen werden erfasst, kontrolliert und – nach Möglichkeit sanft, wenn nötig hart – mobilisiert
- die Wohnungsvergabe durch die öffentliche Hand wird nach den Grundsätzen transparent und frei von Diskriminierung neu gestaltet
- Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit werden mit höchster Dringlichkeit behandelt; die soziale Vergabe von Wohnungen erfolgt in Kooperation mit den Sozial- und WLH-Einrichtungen.

---

### FORDERUNG 4.2 GEZIELTE FÖRDERUNG VON GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNFORMEN

---

- modellhafte Ansätze für genossenschaftliches Wohnen, z.B. Habitat, Syndikat etc., sind aktuell noch auf Segmente des Wohneigentums (siehe z.B. Atrium-Wohnanlagen) beschränkt und sollen im Rahmen der Wohnbauförderung auf Sicht gezielt gefördert und auch im Bereich des Mietwohnbaus angesiedelt werden.