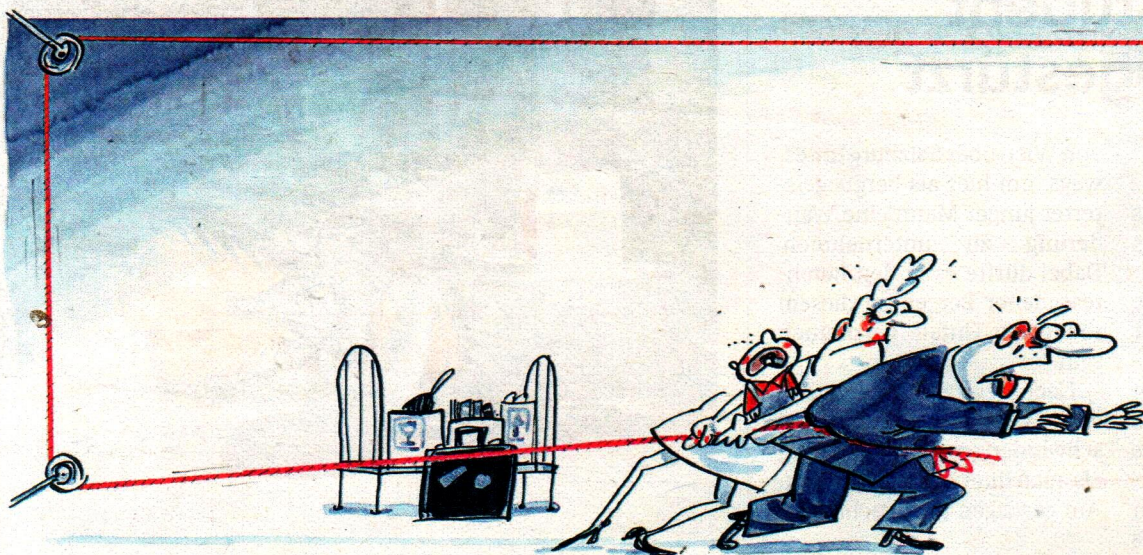




Vom Um- und vom Anziehen ...

Was das Wohnen in Salzburg

Nirgends in Österreich sind die Mieten höher. Das liegt an den Grundkosten, aber auch am Lebensstil. Und: In Salzburg findet sich für alles ein Käufer.

SALZBURG. Salzburg ist wieder einmal Spitzenreiter. Nirgends sind die Mieten in Österreich so hoch wie in diesem Bundesland. Das hat die Statistik Austria aktuell erhoben. Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag im Jahr 2016 österreichweit bei 7,4 Euro monatlich pro Quadratmeter, in Salzburg lag sie bei neun Euro. Die Kosten stiegen zwischen 2012 und 2016 im Schnitt um 14 Prozent. Wobei die Statistik Austria hier alle Mietwohnungen – von der Gemeinde- bis zur Genossenschafts- und zur Privatwohnung – zusammenfasst.

Nimmt man die Wohnkostenstudie 2016 der Salzburger Arbeiterkammer, dann ergibt sich gerade auf dem freien, privaten Wohnungsmarkt ein verschärftes Bild. In der Stadt Salzburg lag die Durchschnittsmiete bei 14 Euro, auf dem Land bei 12 Euro/m². Seit dem Jahr 2000 sind die Mieten um fast 50 Prozent gestiegen. Beim Wohnungskauf haben die Preise auf 4543 Euro (Stadt) bzw. 3572 Euro (Land) je Quadratmeter angezogen. Die Statistik auf die Realität umgelegt: Für eine 70 m² große Dreizimmerwohnung mit Tiefgaragenplatz sind beim aktuellen Projekt Rauchmühle in

Salzburg-Lehen 370.000 Euro zu berappen. Es geht noch teurer: Eine Dreizimmerwohnung mit 84 m² am Elisabethkai wird derzeit um 670.000 Euro angeboten. In der Stadt Salzburg sind die Kaufpreise laut AK-Studie seit 2000 um 121 Prozent in die Höhe geschwollen.

Warum ist Wohnen ausgerechnet in Salzburg so teuer? Planungsstadtrat Johann Padutsch (Bürgerliste) sagt: „Die Grundkosten sind mittlerweile jenseits von

in anderen Bundesländern, bestätigt auch Salzburg-Wohnbau-Geschäftsführer Christian Struber. „In der Stadt bist du da schon bei 2000 Euro pro Quadratmeter angelangt. Es gibt aber auch Leute, die so etwas kaufen.“ In Salzburg finde sich selbst bei horrenden Preisen noch ein Käufer.

Das sieht auch Edgar Atzmansdorfer so, Experte für Raumordnung und Wohnbaupolitik in der Arbeiterkammer. „Wenn die entsprechende Nachfrage da ist, lassen sich solche Preise durchsetzen.“ Wobei die hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit verbunden die hohen Mieten indirekt auch ein positives Zeichen seien. „Es ist ein Zeichen, dass Salzburg nach wie vor attraktiv ist und die Wirtschaft gut läuft“, sagt Atzmansdorfer. Bei den hohen Wohnungspreisen müsse man aber unterscheiden. Im Zentralraum sei es die Attraktivität, die die Preise anheize, innergebirg seien die Zweitwohnsitze maßgeblich für das hohe Niveau.

Auch die Baukosten spielen eine Rolle. „Massive Preistreiber sind diese ganzen Normen, die nur für die Industrie gemacht worden sind“, schimpft Stadtrat Padutsch. „Die Normenflut hat irgendwann einmal eingesetzt. Das

„Grundkosten sind mittlerweile jenseits von Gut und Böse.“



Johann Padutsch, Stadtrat

Gut und Böse. Das allein führt dazu, dass man bei Eigentumswohnungen kaum noch welche unter 6000 Euro pro Quadratmeter bekommt. Und selbst das ist schon günstig.“ Der Stadtrat wohnt selbst in einer Mietwohnung mit durchaus hohen Kosten, wie er sagt. Weil? „Ich habe mir Eigentum nie leisten können. Ich habe es mir öfter durchgerechnet.“

Dass die Grundstücke in Salzburg wesentlich teurer seien als



WWW.SALZBURG.COM/WIZANY

so teuer macht



BILD: SN/ROBERT RATZER

„Es gibt eben auch Leute, die so etwas kaufen.“

Christian Struber,
Salzburg Wohnbau

gehört dringend durchforstet.“

Neben Grund- und Baukosten machen die Betriebskosten ein Viertel bis ein Drittel der monatlichen Miete aus. Auch der Parkplatz verteuert das Wohnen empfindlich. Salzburg-Wohnbau-Chef Christian Struber spricht von 50 bis 70 Euro monatlich, die für den Stellplatz „draufgehen“. „Wenn man diese Kosten extra ausweisen würde, wäre es vielleicht ein Anreiz, dass sich manche überlegen, ob sie das Auto wirklich brauchen.“ Und noch ein Faktor lässt die Wohnungspreise seit Jahren steigen: der Lebensstil. In der Hälfte der Salzburger Haushalte wohnt nur eine Person. Hinzu kommt, dass die Wohnfläche, die jeder Einzelne für sich beansprucht, deutlich gestiegen ist. „1970 hat jede Person noch 20 Quadratmeter Wohnfläche bewohnt, heute sind es im Schnitt 45 Quadratmeter“, sagt Struber.

Die Preise beim Wohnen werden jedenfalls weiter steigen in Salzburg – darüber sind sich alle einig. „Eine rasche Entlastung kann ich mir nicht vorstellen“, sagt etwa der AK-Experte. „Das wäre nur zu erwarten, wenn es wesentlich mehr geförderten Wohnbau geben würde. Mangels Grundstücken ist das aber nicht zu erwarten. Dem Motto ‚Bauen, bauen, bauen‘ sind Grenzen gesetzt“, sagt Atzmanstorfer. Allein unter Padutschs Amtszeit (seit 1992) wurden rund 18.000 Wohnungen in der Stadt Salzburg errichtet. Dass die Preise trotzdem steigen, ist „ziemlich frustrierend“, wie Padutsch findet. „Ich befürchte, das geht weiter nach oben. Salzburg ist ein attraktives Pflaster. Und es gibt offenbar immer noch einen Markt dafür.“

Billiger bauen und wohnen geht nach Ansicht von Christian Struber künftig nur mit Nachverdichtung – also wenn auf demselben Raum höher gebaut wird als bisher. „Da werden wir statt acht Wohnungen eben zwölf bauen müssen. Bei der ein oder anderen Wohnanlage wird es ein Stock mehr sein.“ Auch, wenn das zum Konflikt mit den Anrainern werden könnte.

hei