

Das WIFO sagt: „Zusammengefasst hat die Studie nicht nur Belege dafür gebracht, dass die finanziellen Anreize für eine mögliche Beschäftigungsaufnahme in Salzburg schwächer ausfallen als in anderen Bundesländern, sondern auch, dass diese (Negativ-)Anreize bereits ihre Spuren in der Salzburger Wirtschaft hinterlassen haben.“

An dieser Stelle sollte auf die unterschiedlichen Entwicklungen der Wohnbauproduktion von Salzburg (Stadt 2021: 157.200 EinwohnerInnen) und Innsbruck (131.100 EinwohnerInnen) hingewiesen werden. Die Landeshauptstadt Tirols hat in den letzten 20 Jahren sowohl absolut als auch relativ mehr Wohneinheiten produziert als das deutlich größere Salzburg (Stadt). Topographische Beschränkungen, welche teilweise Unterschiede zu Graz oder Linz erklären mögen, sind für den Vergleich mit Innsbruck schwer ins Treffen zu führen.“

- Die WIFO-Studie zeigt einmal mehr den großen Nachholbedarf an geförderten (Miet-)Wohnungen im Zentralraum. Dies ist nicht nur im Interesse der Bevölkerung, sondern ist auch wichtig, um den Wirtschaftsstandort Salzburg nicht zu gefährden
- Um die starken Binnenwanderungsverluste in der Kernzone zu bremsen, ist vor allem die Stadt Salzburg gefordert gegenzusteuern. Mit dem neuen Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) besteht die Chance auf eine dynamische Stadtentwicklung. Diese Chance muss genutzt werden. Auch die übrigen Gemeinden im Zentralraum müssen genügend Flächen für den geförderten Mietwohnbau sicherstellen
- Im Zuge des neuen REK der Stadt Salzburg müssen genügend Flächen für den geförderten Wohnbau (70 ha für 12.500 Wohnungen) sowie für die Wirtschaft gesichert werden

## Forderung der AK Salzburg zur Senkung der Wohnkostenbelastung:

### Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes im Land braucht es

- 1000 geförderte Mietwohnungen jährlich
- Umfassende Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel – vom Wohnbauförderungsbeitrag bis zu den Rückflüssen aus Altdarlehen. Ausbau der Darlehensförderung
- Erhöhung des Anteils des sozial gebundenen Mietwohnraums insbesondere in der Stadt Salzburg
- Aktive Bodenpolitik in den Gemeinden zur Bereitstellung von leistbarem Bauland. Mobilisierung von Bauland durch das Land über die Land Invest
- Konsequente Verfolgung von Zweckentfremdung von Wohnraum – verpflichtendes Leerstandsregister und Zweitwohnungsverzeichnis für das Bundesland Salzburg
- Schaffung einer wirkungsvollen Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe
- Öffentliche Grundstücke ausschließlich für den geförderten Wohnbau nutzen

### Für eine sofortige Entlastung der Mieterinnen und Mieter am privaten Wohnungsmarkt braucht es den Bund

- Ende der Befristung von Mietverträgen
- Rückwirkende Mietpreisbremse ab 2022 mit einer Erhöhung von maximal 2 Prozent pro Jahr

#### Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Arbeiterkammer Salzburg,  
Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg, [www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)  
Studienautor: Dr. Michael Klien (WIFO)  
Redaktion: Mag. Bernhard Baldinger, Mag. Christoph Schulz  
Titelbild: ©mayucolor - stock.adobe.com  
Grafik: Bernhard Rieger  
Druck: Eigenvervielfältigung

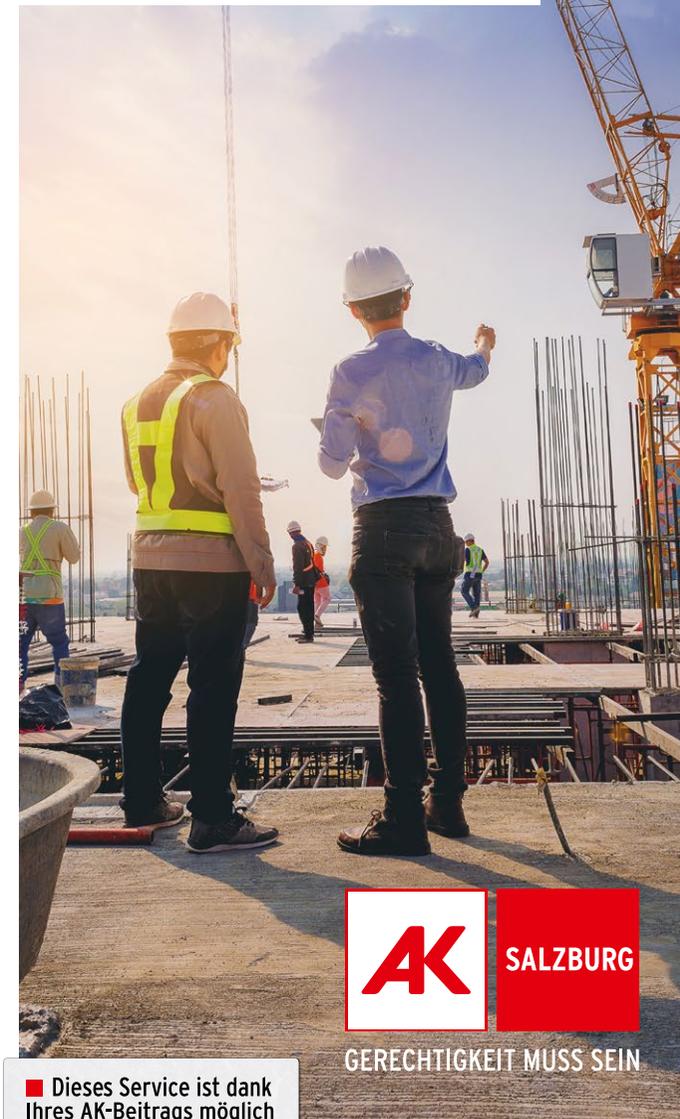
Stand: April 2024



[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

# WOHNKOSTEN SCHADEN DER WIRTSCHAFT

## ANALYSE UND LÖSUNGSANSÄTZE



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

■ Dieses Service ist dank Ihres AK-Beitrags möglich



## TEURES WOHNEN ALS WETTBEWERBSNACHTEIL

Es ist seit Jahren bekannt, dass die Salzburgerinnen und Salzburger stark unter den hohen Wohnkosten leiden. Diese Entwicklung wurde bislang vor allem als sozialpolitisches Problem betrachtet. Möglichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts wurde hingegen wenig Beachtung geschenkt. Diese Lücke wird mit der WIFO-Studie „Hohe Wohnkosten als Belastung für den Wirtschaftsstandort Salzburg“, die die AK Salzburg beauftragt hat, geschlossen.

Die Ergebnisse des WIFO bestätigen bisherige Analysen der AK eindrucksvoll und zeigen: Die hohen Wohnkosten sind mittlerweile zum Wettbewerbsnachteil für die Salzburger Wirtschaft geworden. Daraus ergibt sich, dass Wohnen nicht mehr nur als sozialpolitisches Thema betrachtet werden darf. Wohnen muss vielmehr auch im Zentrum der Wirtschafts- und Standortpolitik stehen.

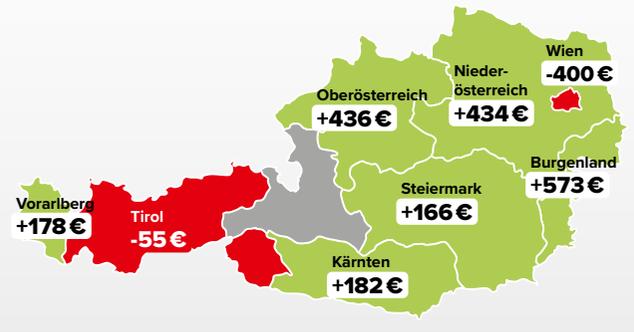
Die Politik ist stärker denn je gefordert, beim Wohnbau endlich in die Gänge kommt. Dazu braucht es Mut und innovative Lösungsansätze.

**Peter Eder**  
AK-Präsident  
ÖGB-Landesvorsitzender

## Die Ergebnisse der Studie im Überblick:

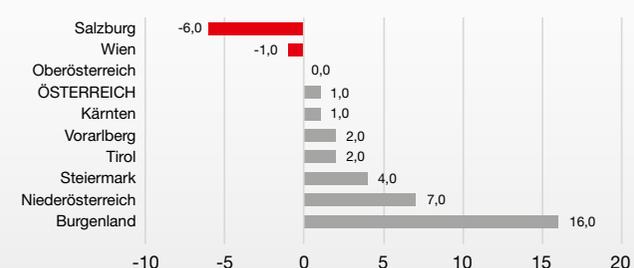
- Trotz einer überdurchschnittlichen regionalen Wirtschaftsleistung sind die Haushaltseinkommen im Bundesland Salzburg nicht höher als im Mittel aller österreichischen Haushalte
- Nach Abzug der Wohnkosten sind die verbleibenden Einkommen – Residualeinkommen – in Salzburg niedriger als im Durchschnitt der Bundesländer. Besonders stark ist der Unterschied zum Nachbarbundesland Oberösterreich (436 € weniger)

Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnkosten im Gegensatz zum Bundesland Salzburg (2.379 €)



- In den letzten 20 Jahren zogen 25.810 Personen mehr aus Salzburg in andere Bundesländer als Menschen hergezogen sind. Damit weist Salzburg den höchsten negativen Binnenwanderungssaldo aus. Die Salzburgerinnen und Salzburger sind besonders häufig nach Oberösterreich und Wien umgezogen
- Der deutlich negative Binnenwanderungssaldo der Salzburger Kernzone ist eine außergewöhnliche Entwicklung im österreichweiten Vergleich

Binnenwanderungssalden 2001 bis 2021 (Kernzone)



- Die privaten Haushalte verringern ihre Wohnkosten indem sie besonders häufig pendeln. Einpendler in die Stadt Salzburg sparen durchschnittlich 2,8 € je m<sup>2</sup>. Bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung sparen sie im Schnitt 168 € im Monat
- Die Salzburger Wirtschaft weist vergleichsweise schwache Werte in puncto Unternehmensdynamik auf. Sowohl bei Gründungs- und Fluktuationsraten als auch bei schnell wachsenden Unternehmen sind die Kennzahlen unterdurchschnittlich. Die Arbeitgeber in Salzburg stellen deutlich häufiger Dienstwohnungen zur Verfügung als Arbeitgeber in anderen Bundesländern. Dies geschieht insbesondere in Niedriglohnbranchen wie im Gesundheits- und Sozialbereich und in Beherbergung und Gastronomie
- Salzburg weist im Bundesländervergleich eine der höchsten Raten von offenen Stellen auf. Offene Stellen gibt es vor allem in Branchen mit unterdurchschnittlichen Löhnen

## Wichtige Schlussfolgerungen des WIFO:

- Niedrige Residualeinkommen machen das Bundesland Salzburg als Wohn- und Arbeitsdestination aus finanzieller Sicht weniger attraktiv
- Aufgrund der hohen Wohnkostenbelastung in den Salzburger Arbeitsmarktzentren sind die Wohnkostendifferentiale zwischen Arbeits- und Wohnort besonders hoch. Salzburger Haushalte können ihre Wohnkosten um mehr als 10 % (je m<sup>2</sup>) senken, indem sie einpendeln. Besonders Einpendler in die Salzburger Kernzone können noch höhere Einsparungen erzielen (14 % je m<sup>2</sup>)
- Die ökonomischen Motive für Pendelbewegungen sind in Salzburg besonders hoch. Durch Pendelbewegungen federn private Haushalte die negativen Effekte für den Wirtschaftsstandort Salzburg teilweise ab