

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

in der aktuellen Ausgabe unseres Newsletters dürfen wir mit zwei prominenten Autoren aufwarten. In seinem Beitrag skizziert Sozialminister Rudolf Hundstorfer die „Problemlage“ am Wohnungsmarkt. Er ortet einen Mangel an leistbaren Wohnungen. Sein Rezept: Nur mit einer Erhöhung des Angebots ist der steigenden Nachfrage und dem Preisauftrieb beizukommen. Gerade rechtzeitig kommt da das im Juni beschlossene Bundes-Sonderwohnbauprogramm, mit dem insgesamt zusätzlich 14.000 erschwingliche Wohnungen auf den Markt kommen sollen.

„Neue Perspektiven“ zeigen sich im Wohnbau in Kärnten. Gaby Schaunig, Landeshauptmann Stellvertreterin und Wohnbaulandesrätin in Kärnten, umreißt das „Bündel an kurz- und mittelfristigen Maßnahmen“, mit denen die neue, SPÖ-geführte Kärntner Landesregierung erschwinglichen Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern beabsichtigt.

Auf reges Publikumsinteresse ist das vom vwbf Oberösterreich organisierte 3. Wohnbau-Sommergespräch gestoßen. Über „Wege zum sozialen Wohnbau“ diskutierten die Grazer Wohnbaustadträtin Elke Kahr und der Linzer Vizebürgermeister Klaus Luger. Ein erfolgreiches Instrument für den sozialen Wohnbau ist sicherlich der Salzburger Wohnbaufonds. Warum er zuletzt in ein etwas schiefes mediales Licht geraten ist und es sich trotzdem lohnt, diese wohnungspolitische Errungenschaft zu verteidigen, wird in einem weiteren Beitrag ausgeführt. Abgerundet wird die aktuelle Ausgabe unserer Vereinszeitschrift wieder mit einem interessanten Wohnbauprojekt.

In der Hoffnung, Ihnen mit dem vorliegenden Newsletter einige nützliche Informationen geliefert zu haben, verbleibt

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf



Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Ein Paket für leistbares Wohnen

Wohnen ist zweifelsohne ein zentrales Thema eines jeden Menschen. Neben der Befriedigung der unmittelbaren Bedürfnisse wie Essen, Trinken und Kleidung ist eine Wohnung, in der man gerne lebt, die Grundvoraussetzung für alle weiteren sozialen Aktivitäten. Für die Sozialdemokratie war daher schon zu Beginn ihrer Wirkungsgeschichte die Errichtung von Wohnraum immer im Mittelpunkt der politischen Tätigkeit.

Rudolf Hundstorfer
Bundesminister für Arbeit,
Soziales und
Konsumentenschutz



Foto: BMASK

Diese zentrale Stellung des Themas Wohnen darf von der Politik nie aus den Augen verloren werden. Enge budgetäre Vorgaben können kein Grund sein, auf eine notwendige Förderung neuen Wohnraumes zu verzichten. Denn sonst werden durch Wohnungsknappheit und damit verbundene exorbitant steigende Miet- und Wohnkosten Probleme geschaffen, die nicht nur den Einzelnen sehr viel Geld kosten, sondern der gesamten Volkswirtschaft Schaden bringen.

Wer einen Großteil seines Geldes in die Beschaffung bzw. Miete einer Wohnung stecken muss, dem fehlen diese Mittel anderswo. Wenn die Binnennachfrage schwach ist, dann wird sich das rasch auf viele Wirtschaftszweige niederschlagen; das wiederum wird zu Problemen am Arbeitsmarkt führen, womit ein Teufelskreis begründet ist.

Die Politik kann daher nicht tatenlos zuschauen, wenn sich immer mehr Menschen mit den enorm hohen Wohnungskosten plagen. Daher hat sich die Bundesregierung nach einer mitunter etwas hitzigen Diskussion zu einer machbaren und wirkungsvollen Vorgangsweise entschlossen und es wird zusätzliches Geld in den Wohnbau fließen. Die Probleme am Wohnungsmarkt haben sich in den letzten Jahren verstärkt, da vor allem in den Ballungsräumen die Bevölkerung und damit auch die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen stark gestiegen sind.

So ist in den letzten zehn Jahren die Bevölkerung in Wien um 181.000 Menschen, in Graz um 39.000 und Wien-Umgebung um 13.000 gewachsen. Gleichzeitig wurde in den letzten Jahren in vielen Bundesländern der geförderte Wohnbau reduziert. Die Folge: auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Preise für Wohnen – in Miete ebenso wie im Eigentum – in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Die Wohnbauoffensive der Bundesregierung wird diese angespannte Situation am Wohnungsmarkt spürbar

entschärfen. 276 Millionen Euro werden nun zusätzlich investiert; rund 14.000 neue Wohnungen kann man mit diesem Geld errichten – zigtausende Arbeitsplätze werden geschaffen oder gesichert. Wir werden rasch spüren, dass neue, zusätzliche Wohnungen vor allem für junge Familien das Wohnen billiger machen.

Eine Erhöhung des Angebots ist das wirkungsvollste Mittel, um den steigenden Preisen und Mieten beizukommen. Ein vollkommen untaugliches Mittel hingegen wäre hinter jedem Mieter her zu schnüffeln, ob dieser möglicherweise im gemeinnützigen Wohnbau geltende Einkommensgrenzen überschreitet. Wer das „Pech“ hat im Laufe seines Erwerbslebens besser zu verdienen, würde dann entweder mit einer saftigen Mietzins-Erhöhung bestraft oder müsste gar aus seiner Wohnung ausziehen.

Dieser Vorschlag, der im Zuge einer sich schnell erhitzenen Debatte über zu hohe Mieten wohl einer der wirkungslosesten, dafür aber umso schädlicher war, ist glücklicherweise aus der Diskussion verschwunden. Abgesehen von den persönlichen negativen Auswirkungen, die eine derartige Aktion verursacht hätte, hätte es kaum zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt beigetragen, sondern das Problem nur verlagert. Die Förderung des sozialen Aufstiegs, der von einer ernsthaften und vernünftigen Politik immer im Zentrum des Tuns und Handelns sein muss, hätte ebenfalls schweren Schaden erlitten. Die soziale Durchmischung des Gemeindebaus wird daher bleiben. Im Gemeindebau und im gesamten Sektor des gemeinnützigen Wohnbaus wird beim Einzug geprüft, ob die Kriterien erfüllt werden. Niemand muss ausziehen, wenn sich das Gehalt später erhöht. Das in Deutschland gescheiterte Konzept der einkommensabhängigen Miete ist klar abzulehnen.

Einige andere Maßnahmen hingegen könnten dazu beitragen, dass Mieten nicht in lichte Höhen steigen. So würden Mietzinsbegrenzungen den Mietern unmit-

telbar etwas bringen. Beim Richtwertmietzins sollen die Zuschläge klar geregelt und begrenzt werden, um die Kostensteigerungen im privaten Bereich zu dämpfen.

Sofort spürbar wäre auch eine Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten, da der dadurch verursachte oftmalige Umzug auch hohe Kosten mit sich bringt. Wenn die Maklergebühren vom Vermieter bezahlt werden müssen und nicht mehr wie jetzt vom Mieter, dann ergibt sich daraus ein billigerer Start in die neue Wohnung.

Nicht zuletzt würde eine neue Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ eine deutliche Dämpfung der Kostenentwicklung bei den Grundstückspreisen bewirken. Für viele gemeinnützigen Wohnbauträger wird in den Ballungsräumen das Bauen neuer Wohnungen schon allein deshalb schwierig, weil die Grundstückspreise immer höher werden.

Wohnen wird immer ein sehr wichtiges Thema für alle Menschen und daher auch für die Politik bleiben. Es darf nicht zu einer sozialen Frage werden, ob man sich einen Umzug leisten kann.



Neue Perspektiven im Kärntner Wohnbau

Ein leistbares Dach über den Kopf braucht jede und jeder, denn Wohnen ist eines der elementarsten Bedürfnisse der Menschen. Jeder Cent, der für das Wohnen ausgegeben wird, belastet das Haushaltsbudget der Menschen.

Gaby Schaunig
Landeshauptmann
Stellvertreterin
Wohnbaulandesrätin Kärnten



Foto: Kärntner LReg

Deshalb wird im Kärntner Wohnbaubereich ein Bündel an kurz- und mittelfristigen Maßnahmen gesetzt. So wurde durch eine Verlängerung der Laufzeit von Wohnbauförderungsdarlehen, welche nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1992 gefördert wurden, ein sprunghafter Anstieg der Mieten bei rund 6.000 Wohnungen, der ab 2014 bis zu 100 Euro betragen kann, verhindert. Die Möglichkeit der Verlängerung war von der letzten Landesregierung zwar besprochen, aber auf die lange Bank geschoben worden. Wir handeln zeitgerecht, so dass die drohende Erhöhung ab 2014 nicht zum Tragen kommt.

Weiters ist eine bessere Abstimmung zwischen der Raumplanung und der Wohnbauförderung erforderlich. Sozialer Wohnbau soll in gut erschlossenen Lagen, so insbesondere im innerstädtischen Bereich und in Ortszentren erfolgen. Bauten, die an peripheren Lagen errichtet werden, führen zu höheren Anschaffungskosten, die sich in der Miete niederschlagen und zu einem höheren Mobilitätsaufwand für die Mieterinnen und Mieter. Zudem muss schon bei dem Bau auf energieeffizientes Bauen geachtet werden, um die immer höher werdenden Energie- und Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zu senken. Zudem sind zusätzlich Maßnahmen bei der Wohnbeihilfe erforderlich, um insbesondere die ansteigenden Betriebskosten in sozialen Härtefällen abzufedern. Diesbezüglich ist geplant, dass die bisherigen mit der Gießkanne verteilten Einmalzahlungen gebündelt und zu einem Bestandteil einer Wohnbeihilfe werden sollen.

Aufgrund der verfehlten Budgetpolitik der letzten Jahre können keine zusätzlichen Mittel für eine Wohnbauoffensive aufgebracht werden. Wir werden aber jene Mittel, die von Bundeseite aus dem Titel Wohnbauförderung zugewiesen werden für keine anderen Maßnahmen im Budget verwenden – sondern diese zur Gänze dem Wohnbau zuführen.

Verstärkt soll in Sanierungen investiert werden, um Betriebskosten längerfristig für Mieterinnen und Mieter abzusenken. Die ebenfalls schon erwähnte Koordination zwischen Wohnbauförderung und Raumplanung soll darüber hinaus eine Preisbremse für den sozialen Mietwohnungssektor darstellen. Ich bin überzeugt davon, dass eine derartige qualitative Wohnbauoffensive zu leistbaren Wohnungen führen wird.

Auch energiesparendes Bauen ist in Kärnten ein aktuelles Thema. Ganzheitliche Planung ist der erste und wichtigste Schritt auf dem Weg zum energieeffizienten Haus, das langfristig den Nutzern auch Betriebskosten spart. Schon die Lage des Grundstückes ist für den Energieverbrauch mitentscheidend. Weiters muss dort gebaut werden, wo eine Infrastruktur bereits vorhanden ist. Das spart Energie und die Anschaffungskosten. Dazu soll die Vernetzung von Raumplanung und Wohnbauförderung verstärkt werden.

Um die Bauvorschriften und Auflagen zu durchforsten und qualitätsvolles Bauen zu ermöglichen, wurde beschlossen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe, der auch Vertreter der Arbeiterkammer und der Wirtschaftskammer beigezogen werden, zu gründen. Nur mit dem Wissen aus der Praxis kann man auch sinnvolle und an den tatsächlichen Erfordernissen orientierte Gesetze schaffen.

Nach einer Kritik der Bauvereinigungen an der bisherigen Praxis, wonach Wohnbauförderungsmittel nicht planbar vergeben wurden, haben wir auch schon erste Schritte eingeleitet: Wohnbau braucht vorausschauende Planung, daher werden hinkünftig Mittel in einer mehrjährigen Vorausschau vergeben. Das gibt Planbarkeit für die Gemeinden und Wohnbauträger, sichert eine kontinuierliche Auftragslage in der Bauwirtschaft und ermöglicht Wohnungssuchenden sich vorausschauend für eine Wohnung zu bewerben.

Der Salzburger Wohnbaufonds – Teil des Finanzskandals?

Über Jahre hinweg wurde der Salzburger Wohnbaufonds weit über die Landesgrenzen hinaus als Vorzeigemodell gepriesen. Im Strudel des Finanzskandals ist aber auch er in die negativen Schlagzeilen geraten. Zu Recht oder zu Unrecht?

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf
Geschäftsführer der
gemeinnützigen Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
"salzburg" reg. Gen.m.b.H



Foto: vwbf

Beides. Die Grundidee und die Systematik sind bestechend. Nicht nur, dass der Fonds mittlerweile über ein beträchtliches Eigenkapital von rd. 700 Mio. Euro verfügt, sondern auch aufgrund der Tatsache, dass durch die Einführung mit 1.1.2006 die Neubau- und Sanierungsleistung deutlich erhöht werden konnte. Positiv hat sich ausgewirkt, dass durch die Vergabe von Direktdarlehen keine Verbindlichkeiten des Landes für Annuitätenzuschüsse mehr entstehen und bereits ab dem ersten Jahr nach Bezug die Rückflüsse einsetzen.

Schiefgelaufen ist jedoch die Abwicklung der finanziellen Gebarung. Diese war leider nicht in der Wohnbau-, sondern in der Finanzabteilung angesiedelt. Die Folgen sind bekannt. Ein Beispiel sei angeführt. Im Jahre 2009 hatten die gemeinnützigen Bauvereinigungen erhebliche Beträge vorzeitig und begünstigt in den Fonds zurückbezahlt. Bis zur Verwendung dieser zusätzlichen Mittel für den Wohnungsbau, wurden davon 240 Mio Euro dem Land als Darlehen gewährt, mit klarer Rückzahlungsvereinbarung. Anstatt diese Gelder dem ordentlichen oder auch außerordentlichen Haushalt zuzuführen, wurden diese dazu eingesetzt, um auf den Finanzmärkten zu spekulieren. Ob diese Gelder jemals wieder in den Fonds zurückfließen werden, wird sich weisen.

Aus Sicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen kann also gesagt werden, dass das System des Fonds bestechend ist, die Umsetzung der finanziellen Gebarung jedoch – freundlich formuliert – nicht zufriedenstellend war.

Auf diesen Umstand wurde auch im Arbeitsübereinkommen der neuen Salzburger Landesregierung eingegangen. Darin heißt es wörtlich: „Der Landeswohnbaufonds soll auf neue Beine gestellt werden und die Bereiche Kontrolle, Steuerung und Transparenz sollen besonders berücksichtigt werden.“ Weiters ist die Einführung eines Kontrollgremiums und der doppelten Buchführung geplant.

Es ist zu hoffen, dass durch diese Maßnahmen der Wohnbaufonds mit dem sprichwörtlichen blauen Auge davonkommt.

Erlesenes aus den Bundesländern

3. Wohnbau-Sommergespräch in Oberösterreich

Am 24. Juni 2013 fand im Linzer Wissensturm das 3. Wohnbau-Sommergespräch des vwbf OÖ statt. Mag. Robert Oberleitner, Obmann des vwbf OÖ, begrüßte die Grazer Stadträtin Elke Kahr und den Linzer Vbgm. Klaus Luger zum Thema „Wege zum sozialen Wohnbau“.

Rund 75 Personen folgten der Einladung zur Diskussionsveranstaltung in Kooperation mit dem Bund sozial-

Substandard-Anteilen sind auch die beiden unterschiedlichen Herangehensweisen zwischen Wohnungsamt (Magistrat Graz) und ausgegliederter Gesellschaft (GWG der Stadt Linz) diskutiert worden.

Die Leistbarkeit von Wohnraum war nicht nur in den Diskussionsbeiträgen der Gäste ein brennliches Thema. Während in Graz mit Kautionsfonds und Mietzuschüssen operiert wird bzw. werden muss, setzt Linz seit Jahrzehnten auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum – auch in größeren Projekten wie in Ebelsberg oder in der Langen Allee. Kritik an innerstädtischen Großprojekten wie der Grünen Mitte am ehemaligen Linzer Frachtenbahnhof konterte Luger: „Die Auflagen, auch hinsichtlich Lärmschutz waren noch nie höher. Würden diese nicht eingehalten, gäbe es keine Baubewilligung und auch keine Fördergelder!“

Der Anteil an Wohnungen der Kategorie D, auch Substandard-Wohnungen genannt, liegt in Linz heute bei weniger als 2%, allerdings besteht an einigen städtischen Wohnbauten Denkmalschutz. Mit seiner Kritik am Unterschutz-Stellen von Wohnbauten als Denkmäler hält Luger nicht hinterm Berg: „Manche Wohnungen werden eben vom Denkmalamt zu Tode geschützt.“ Einigkeit bestand schließlich darin, dass der private Wohnungsmarkt das Grundbedürfnis Wohnen keineswegs befriedigen kann. Ein Marktversagen, das nur durch gemeinnützigen Wohnbau und dem Engagement der öffentlichen Hand hintangehalten werden kann.

Einstige Arbeitersiedlung „Tschechenring“ in neuem Glanz

demokratischer AkademikerInnen. Zunächst wurden Unterschiede im kommunalen Wohnbau der beiden Landeshauptstädte herausgearbeitet. Neben dem Bestand städtischer und gemeinnütziger Wohnungen und deren

Die in den Jahren zwischen 1869 und 1895 errichtete Arbeitersiedlung im Bereich Fabrikgasse/Arbeitergasse in Felixdorf – im Volksmund „Tschechenring“ genannt –, in-



Fotos: vwbf OÖ



sgesamt ein Ensemble aus 5 Wohnblöcken, wurde von der „Wien-Süd“ – getreu dem Motto „Sanieren heißt behutsam erneuern“ – umfassend auf einen modernen technischen und ökonomischen Standard gebracht.

Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt lag nicht zuletzt darin, bei der Sanierung dieser denkmalgeschützten Häuser, dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit



Foto: Wien Süd

Genüge zu tun, um dem Grundsatz des leistbaren Wohnens zu entsprechen.

In die entkernten Wohnhäuser wurden insgesamt 54 neu geschaffene Wohneinheiten, unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der niederösterreichischen Wohnbauförderung, integriert. Über die Errichtung von Wohnraum hinausgehend war auch die völlige Neugestaltung der Außen- und Grünanlagen zu bewerkstelligen, Nebengebäude für Fahrräder und Müllplätze zu errichten und genügend Parkraum für Kraftfahrzeuge zu schaffen.

All das konnte in vorbildlicher Weise zu Gesamtkosten von rd. 8 Mio. Euro erbracht werden, wobei diese besondere Sanierungsleistung auch dadurch gewürdigt wurde, dass die „Wien-Süd“ für dieses Projekt mit dem „Niederösterreichischen Baupreis 2007“ ausgezeichnet wurde.