



Perspektive „Wohnen“ (Juni 2005)

Leitbild und Grundsätze der Stadt Salzburg

Motto:

Für jede(n) Salzburger(in), die subjektiv leistbare, bedarfsgerechte Wohnung

Einleitung

Die Daten aus den Städten der Welt, die von der Wertsiedlungsorganisation UNCHS-Habitat zusammengetragen werden, zeigen, dass Österreich weltweit zu den Ländern mit der besten Wohnversorgung gehört. In Salzburg ist das Qualitätsniveau der Wohnversorgung nicht nur besonders hoch, sondern auch gleichmäßig: 90 Prozent der Wohnungen in der Stadt Salzburg entsprechen dem höchsten Standard.

Verantwortlich für diese positive Situation ist erstens ein leistungsfähiger Wohlfahrtsstaat, der vor allem in den 1960er und 1970er Jahren für einen relativ niedrigen Grad der sozialen Auseinanderentwicklung sorgte.

Zweitens der soziale Wohnungsbau mit seinem hohen Bauvolumen, seiner guten Bauqualität und den relativ großzügigen Einkommensgrenzen, die nicht nur auf die Ärmsten der Armen, sondern auch auf die „breiten Schichten des Volkes“ abzielen.

Drittens hat die Stadt Salzburg in den letzten 50 Jahren ca. 440.000 qm Wohnbauland zur Errichtung von günstigen Wohnungen im Rahmen von Baurechtsverträgen (weit unter marktkonformen Baurechtszinsen) zur Verfügung gestellt.

Während der Markt sich im Bereich privater Wohnungen weiter entspannt und teilweise Verkaufs- und Vermietungsschwierigkeiten auftreten, verschärfen sich jedoch die Engpässe bei den geförderten Mietwohnungen. Es öffnet sich wieder die Schere zwischen Arm und Reich. Im unteren Einkommensdrittel geraten immer häufiger einzelne Menschen und ganze Familien in



Abwärtsspiralen aus Arbeitslosigkeit, Überschuldung, psychosozialen Problemen und im Extremfall Wohnungsverlust.

Gleichzeitig zerbrechen traditionelle soziale Netze. Soziale Gegensätze werden durch zunehmende Vereinzelung, das Auftreten von Lebensstil-Gruppen sowie höhere Einbürgerungszahlen verschärft.

Obwohl die gemeinnützigen Bauträger Spitzenleistungen erbracht haben, wird der Zuwachs an benötigten Sozialwohnungen – bedingt durch finanzielle Grenzen der öffentlichen Gemeinwirtschaft aber auch durch raumplanerische Grenzen - immer geringer.

Genau hier steht die Entwicklung in der Stadt Salzburg. Es sind daher Ziele zu setzen und Maßnahmen zu entwickeln, um gesellschaftliche Ressourcen zu mobilisieren. Und wieder den sozialen Kitt herzustellen, der gebraucht wird, damit die sozialen Gemeinschaften in unseren Wohngebieten nicht auseinanderbrechen.

Ziele und Maßnahmen

1. Neubau

Alle Kräfte der Stadt Salzburg und der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind auf den Mietwohnungsbau zu bündeln. Ziel muss es sein, einen jährlichen Zuwachs von mindestens 300 Mietwohnungen zu erreichen. Im geförderten Mietwohnungsbau ist besonderes Augenmerk auf bedarfsgerechte Wohnungen für AlleinerzieherInnen und Mehrkinderfamilien zu legen. Sowohl im Neubau als auch bei Generalsanierungen (Lifteinbauten) sind Alten- und behindertenorientierte Wohnungen vorzusehen, wobei auf den Bau von Garconnieren verzichtet werden soll. Fachleute des Wohnungsamtes sind bereits in der Planungsphase einzubeziehen, um bedarfsgerechtes Bauen sicher zu stellen.



2. Generalsanierungen

Generalsanierungen sowie der Neubau bestehender Wohnanlagen sind sinnvoll und notwendig, über Fassadenbehübschung muss dabei hinausgegangen werden. Im 21. Jahrhundert darf es nur mehr Wohnungen der Kategorie A geben. Und die Neuübergabe von generalsanierten Wohnungen ist nicht dem Neubau zuzurechnen.

Wichtig ist darüber hinaus die Bestandspflege, um die Vernachlässigung von Quartieren einzudämmen. Für alle Sozialwohnungen sind Sanierungsprogramme (zeitlich, qualitätsmäßig, quartierbezogen) zu erstellen.

3. Einzelsanierungen

Bei Neuvermietung von Gemeindewohnungen oder geförderten Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger ist vorab eine Standardanhebung auf Kategorie A zu gewährleisten.

4. Wohnungsvergabe

Es muss für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen innerhalb des Gemeindegebietes transparente und objektive Vergabennormen geben. Diese sind von der Stadt Salzburg bzw. den gemeinnützigen Bauträgern zu erarbeiten und zu veröffentlichen. Bei neu errichteten, geförderten Mietwohnungen soll mindestens ein Drittel der Vergaberechte bei der Stadtgemeinde Salzburg liegen. Die soziale Durchmischung ist durch den Abtausch von Vergaberechten zu verbessern. Bei der Vergabe von Neubauten sind junge Singles und junge Paare zu bevorzugen.

5. Wohnungskosten

Während am freien Wohnungsmarkt mit wenigen Ausnahmen (Anwendungsbereich Richtwertgesetz) der Markt den Mietpreis regelt, wird bei geförderten Wohnungen die Kostendeckungsmiete zur Anwendung gebracht. Das heißt, der Mietzins ergibt sich aus den tatsächlichen Grund- und Errichtungskosten des Bauvorhabens in Zusammenhang mit dem Stand der Wohnbauförderung (Auslauf-Annuitäten).



Mit dem Land ist ein neues Förderungsmodell für Mietwohnungen zu erarbeiten, um eine Verteuerung des Wohnraums nach Auslauf des Förderungszeitraums zu verhindern. Die Höhe des Mietzinses soll auch langfristig die Reallohnentwicklung widerspiegeln.

Überdies sind die Mietkosten im Rahmen des Sozialhilfevollzugs zu senken. Eine Möglichkeit dabei ist die Bereitstellung von jährlich zehn Wohnungen durch das Wohnungsamt zur Korrektur von dauernd hohen Fremdanmietungskosten.

6. Hausgemeinschaften

Um das Zusammenleben in den Wohnanlagen zu verbessern, ist verstärktes Augenmerk auf die Bewohner- und Stadtteil-Servicestellen zu legen. Sie sollen weiterentwickelt und möglichst flexibel eingesetzt werden. Sinnvoll ist eine Einbindung der Bauträger und der Wohnbauförderung des Landes.

7. Wohnungspolitik

Bei der künftigen Ausweisung des 10-Jahres-Bedarfs für den förderbaren Mietwohnungsbau sind die Möglichkeiten des Raumordnungsgesetzes (§ 14) stärker zu nutzen. Überdies sind im Mietwohnungsbau höhere Dichten anzustreben. In Anwendung der Mietzinsbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verringern höhere Dichten die Mieten und schaffen eine größere Anzahl an Wohnungen. Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsgebieten sind vor allem dort vorzusehen, wo es sich um Siedlungen auf Baurechtsgrundstücken der Stadt Salzburg handelt. Unbedingt nötig ist eine Neuberechnung des Bedarfs an Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau für die nächsten zehn Jahre. Die Gründe dafür: der Wegfall der Vertragsraumordnung und die Einschränkung der Wohnbauförderung.

8. Soziale Maßnahmen

Im geförderten Wohnbau tun Mobilitätsanreize Not. Durch spezielle Angebote sollen etwa Fehlbelegungen geändert werden. Spezielle Wohnberatung ist auch für ältere Menschen erforderlich, um Wohnungstausch bei annähernd gleich bleibender Höhe der Quadratmetermiete zu ermöglichen. Bei städtischen Wohnungen, bei denen die Mietfestlegung nach dem



Richtwertgesetz erfolgt, ist alle fünf Jahre eine Einkommensprüfung vorzunehmen. Übersteigt das Einkommen die Obergrenze nach dem Wohnbauförderungsgesetz, oder unterbleibt die Vorlage der Einkommensnachweise, dann entfällt der 30-prozentige Abschlag vom Richtwertmietzins (Wohnwertmiete).

9. Wohnungswirtschaft

Neue Formen der Wettbewerbe und Ausschreibungen beim Neubau helfen Herstellungskosten zu senken. Frühzeitige Teambildung sichert leistbare Qualität. Für den städtischen Bereich bedeutet das: Trennung von Wohnobjekten, die für kommunale Wohnversorgung ungeeignet sind bzw. Vermietung am freien Markt.

10. Vergaberichtlinien

Veränderungen in der Arbeitswelt und der Gesellschaft machen auch Anpassungen der Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Salzburg nötig. Spätestens alle zehn Jahre sind sie zu überprüfen und, wenn nötig, den geänderten Lebensumständen anzupassen.