

## Änderungen im Wohnbauförderungsgesetz

präsentiert am 14.8.2019 im Salzburger Wohnbaubeirat

### Mietensenkungsprogramm

Ein neues Mietensenkungsprogramm für geförderte Mietwohnungen, die zwischen 2006 und 2015 erbaut wurden, wird eingeführt. Damit werden die überproportional steigenden Mieten in Wohnungen, die mit alten Wohnbaumodellen gefördert wurden, auf das Niveau einer Neubauwohnung gesenkt. Die jährlichen Steigerungen für die vom Land beeinflussbaren Faktoren des Mietzinses wurden auf maximal zwei Prozent beschränkt. Als positive Nebeneffekte können Wohnungen wieder leichter vermietet, weniger Wohnungswechsel verzeichnet und auch die Wohnbeihilfe reduziert werden.

Ergebnis: Konkrete Senkungen und Dämpfungen für 9.800 Haushalte. Damit werden rund 25.000 Menschen bei der Miete entlastet.

### Aktive Bodenpolitik

Eine aktive Bodenpolitik ist die Voraussetzung für geförderten Wohnbau. Es braucht in der aktuellen Situation deutlich mehr Engagement, im Sinne von notwendigen Mitteln und besserer Vorbereitung, um solche Flächen für geförderten Wohnbau zu sichern. Diese Aufgabe soll der Land-Invest als 100-Prozent-Gesellschaft des Landes übertragen werden. Die rechtliche Umsetzung wird gerade geprüft, damit mehrere Millionen Euro pro Jahr der Land-Invest für diese aktive Bodenpolitik zur Verfügung stehen.

Ergebnis: Der maximale Baurechtszins liegt derzeit in der Stadt Salzburg bei zwei Euro, danach wird je nach Bezirk und Status der Gemeinde bis 1,20 Euro gestaffelt. Bei den mit Landesmitteln ermöglichten Grundstückskäufen darf nur ein Viertel dieses Betrags verlangt werden. Das ergibt bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung je nach Bezirk beziehungsweise Gemeinde eine Erleichterung von 63 bis 105 Euro monatlich.

### Baugruppen und innovative Wohnformen

Baugruppen sind neue, innovative Wohnformen, die platzsparend das Leben in Gemeinschaft ermöglichen. Dies wird durch großzügigere Gemeinschaftsflächen bei gleichzeitiger Reduzierung der ausschließlich privat genutzten Wohnräume erreicht. Diese Wohnformen schaffen mit ihrem Miteinander viele positive Effekte, auch für den ganzen Stadtteil: Nachbarschaftliche Hilfe, Kinderbetreuungsangebote oder die Integration von Randgruppen durch spezifische Angebote sind hier Stichworte. Baugemeinschaften wirken außerdem der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft entgegen und bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten. Insbesondere bei Alleinerziehenden und älteren Menschen helfen sie, Einsamkeit und Isolation zu vermeiden. Alte Menschen können durch die Gemeinschaft länger in diesem Umfeld bleiben. Ergebnis: Baugruppen werden in das Wohnbaufördersystem aufgenommen und können daher bald in Salzburg verwirklicht werden.

### **Nachhaltige Baustoffwahl**

Die zusätzliche Förderung für energetische Maßnahmen wird erhöht, damit die Lebenszykluskosten von nachhaltigen Baustoffen berücksichtigt werden können. Holz erreicht hier ausgezeichnete Werte, da es über den Lebenszyklus gesehen ein überragend nachhaltiger Baustoff ist. Im kommunalen Wohnbau, beispielsweise bei Kindergärten, passiert dies bereits im großen Maße. Jetzt soll diese hervorragende Bauweise auch im mehrgeschossigen Wohnbau genutzt werden. Ergebnis: Häuser mit einer besseren Lebenszyklusnachhaltigkeit werden technologie- und baustoffabhängig um bis zu fünf Prozent höher gefördert als bisher. Damit schaffen wir ein gutes, vernünftiges und nachvollziehbares System, das sämtliche Baustoffe nach objektiven Kriterien beurteilt.

### **Bürokratieabbau**

Viele Richtlinien der Wohnbauförderung sind bereits in verbessertem Baurecht aufgegangen, beispielsweise im Bereich Schallschutz, Energieeffizienz und Barrierefreiheit. Die Vorgaben wurden überarbeitet und nicht mehr notwendige Richtlinien aus der Wohnbauförderung entfernt.

Ergebnis: Die Normenflut wird reduziert, wir erreichen mehr Transparenz und eine einfachere Handhabung für Bauwerber.

### **Bauherrenmodelle - umfassende energetische Sanierung**

Die Einführung der umfassenden energetischen Sanierung ermöglicht, die in vielen Bundesländern erfolgreich praktizierten sogenannten „Bauherrenmodelle“ auch nach Salzburg zu holen. Mit den dadurch auf den Markt kommenden privaten Mitteln werden mehr Gebäude saniert. Damit können der Salzburger Bevölkerung mehr geförderte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die energetische Sanierung wird durch die Öffnung der Zuschlagspunkte noch attraktiver - in Zeiten der Klimakrise ein wichtiger Schritt zur Umsetzung wirkungsvoller Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudesektor.

Ergebnis: Durch öffentliche Anreize schaffen wir es, dass privates Kapital umfangreiche Umweltmaßnahmen setzt und gleichzeitig mehr leistbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum zur Verfügung entsteht.

### **Ortskernstärkung**

Wir öffnen die Ortskernstärkung für private Anbieter und gemeinnützige Wohnbaugesellschaften. Mit deren Knowhow und Kapital sollen die Salzburger Gemeinden vermehrt in den Genuss dieser Förderung kommen und dadurch der innerörtliche Zusammenhalt und die regionale Wirtschaft gestärkt werden.

Ergebnis: Durch die Ausweitung der Förderempfänger bieten wir die Möglichkeit, in Ortskernen mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitzustellen und die Sanierungsrate zu erhöhen.

### **Kleinwohnungen**

So manche Lebenslage verlangt nach günstigem Wohnraum, besonders, wenn für ein paar Jahre auch weniger Wohnraum ausreicht. Deshalb werden Kleinwohnungen in die Wohnbauförderung aufgenommen. Die strengen Grenzen der Starter-Wohnungen werden gelockert, und die Verlängerung der befristeten Verträge wird möglich - auch wenn die Mieter über 30 Jahre alt sind.

Ergebnis: Wer anstatt mit 65 Quadratmetern mit zum Beispiel 45 Quadratmetern das Auskommen findet, zahlt bei einer angenommenen Gesamtmiete von zwölf Euro pro Quadratmeter 240 Euro im Monat weniger.