

*Aktuelle Stunde, Gemeinderat, am 05.07.2017*

Wortmeldung Dr. Christoph Ferch

**Modell 5-Euro-Wohnen (Low- Budget-Wohnen) auch in Salzburg möglich?“**

In einer Mittagspause sprach mich eine junge Familie im Hof des Schlosses Mirabell an. Sie hätten Probleme beim Finden einer passenden Wohnung. Es sei ein weiteres Baby unterwegs und sie brauchen dringend eine größere Wohnung. Dabei wurde von den jungen Menschen auch angeführt, dass es beispielsweise am Flussbauhof noch leere Flüchtlingswohnungen gäbe. Meine vielleicht etwas unüberlegte Reaktion war, dass diese Wohnungen nur für Flüchtlinge reserviert seien. Den Kommentar des jungen Vaters will ich hier nicht wortwörtlich wiedergeben. Er meinte – ich lasse jetzt einmal die Kraftausdrücke weg-, dass junge Salzburger Familien Probleme haben, eine passenden Wohnung zu finden während man den Flüchtlingen diese nachschmeiße, oder diese leer stehen.

Irgendwie hatte ich den Eindruck, dass sich diese junge Familie nun genötigt sah, das teure Pflaster Salzburg verlassen zu müssen.

Dieses Beispiel zeigt, dass wir uns im sozialen Wohnbau wahrscheinlich noch mehr an den Möglichkeiten der Wohnungsnutzer orientieren müssen und noch offensiver an die Lösung ihrer Probleme herangehen sollten. Das betrifft jetzt Land und Stadt Salzburg gleichermaßen.

Das Tiroler € 5 ,- Modell sieht nach einer sehr guten Lösung aus, an der man sich in Salzburg orientieren sollte. Doch auch dieses hat bei näherem Hinsehen seine Tücken:

Der Baugrund wurde von der Gemeinde Schwaz nahezu kostenlos zur Verfügung gestellt, was in der Stadt Salzburg kaum möglich wäre. Der Baukörper ist nicht unterkellert, im EG sind Kellerabteile untergebracht – das ist vielleicht kein wirklicher Nachteil, aber es stellt sich doch die Frage, ob damit ausreichend Carports angeboten werden, die im Tiroler Modell um € 35,- separat angemietet werden können.

Das Finanzierungsmodell basiert auf variablen Zinsen, die ja, wie wir wissen auf historisch niedrigem Niveau liegen. Das Zinsänderungsrisiko tragen im vollen Umfang die Mieter.

Die Mieten werden im Schnitt jährlich um 5% erhöht – bei uns in Salzburg im Schnitt um 2%. Wenn man über 20 Jahre kalkuliert, ist das Tiroler Modell gar nicht mehr so günstig.

Die Tiroler Kollegen sind der Meinung, dass die m2-Kosten für solche Bauten auf € 1.800 gesenkt werden können, beim gegenständlichen Haus in Schwaz beliefen sie sich noch auf € 2.200,-. Für mich ganz wesentlich ist, dass **in diesem Tiroler Modell die € 5,- Wohnungen** **nur an Mieter vergeben werden, die maximal 70% des Einkommens der Richtlinien des Tiroler Wohnbauförderungsgesetztes erreichen.**

Das Land und die Stadt Salzburg sollten ähnliches versuchen, um ein günstigeres Wohnungsangebot genau für diejenigen zu schaffen, die es wirklich brauchen! Das heißt: Billigere Wohnungen auch in Salzburg nur jenen Menschen anzubieten, die maximal 70% des Einkommens nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 erreichen.

Herr Padutsch, für diese Menschen – das ist nicht die überwiegende Mehrheit.

Die Kosten für Wohnen sind eben gerade für die Jungen nicht mehr leistbar.

Wir müssen völlig neue Ansätze finden! Die Kosten der Erstellung von Wohnraum müssen deutlich gesenkt werden, andere Beteiligungsmodelle gefunden werden.

Die Mietkalkulation im Land Salzburg und in der Stadt Salzburg wird sich für diese Zielgruppe gravierend ändern müssen:

Grundvoraussetzung ist, dass sich Städte und Gemeinden finanziell am SMART Wohnungsprojekt beteiligen, indem sie Bauland für den Mietwohnbau von kostenlos bis sehr günstig zur Verfügung stellen. In Tirol wird es Projekte geben, bei denen Gemeinden und Städte tatsächlich solche Grundstücke gratis einbringen, um der eigenen Bevölkerung bezahlbares Wohnen anbieten zu können. In Graz hat die Stadt die ehemalige Hummel-Kaserne angekauft und das Areal um einen jährlichen symbolischen Euro der Wohnbaugenossenschaft zur Verfügung gestellt. Das Ergebnis sind hochwertige Wohnungen in einem Holzbau zu einem Gesamtmietpreis von unter € 7,- pro m2. Das ist doch eine sehr beachtliche Benchmark!

Es wurde im Land Salzburg nun eine Arbeitsgruppe eingerichtet, deren Aufgabe es ist, Änderungen der geltenden Bauvorschriften auszuarbeiten, damit der durchschnittliche Baukostenpreis auf unter € 1.800,- pro m2 gesenkt werden kann. Auf Ergebnisse im Herbst sind wir sehr gespannt!

Betriebskosten sind ein weiteres Riesen Problem. Für Mieter mit geringem Einkommen sind sie deshalb eine so große Belastung, weil dieser Kostenfaktor nicht Wohnbeihilfe-fähig ist. Daher sollte man bei solchen Günstig-Projekten auf kostspielige und wartungsintensive Technik verzichten, anstatt diese wie im FPÖ Modell in die Wohnbeihilfe einzubeziehen. Auch das bisher vorherrschende All-inclusive Service wird man bei diesen Wohnungen nicht anbieten können! Was meine ich damit: Reinigungs- Garten- und Vorplatzarbeiten könnten z.B. von der Hausgemeinschaft übernommen werden. Weg mit diesen eingebauten Zwängen – wir brauchen eine Entrümpelung unserer Denkweise!

Wenn es junge Leute gibt, die gerne in Hölzhäusern, so wie sie im Flussbauhof für Flüchtlinge errichtet wurden, ihren Start ins Leben gestalten würden, wieso zwingen wir ihnen etwas Teureres auf? – Wir müssen uns jetzt noch mehr am Markt bzw. Bedarf orientieren. Die Nachfrage nach maßgeschneiderten Billigwohnungen ist gigantisch, doch sind wir scheinbar leider blockiert, diesen Wunsch zu erfüllen. So wie die Autoindustrie vor einem Paradigmenwechsel steht, so steht der Wohnbau auch davor. Alte Denkmuster helfen nicht mehr weiter.

Wir müssen runter mit den Miet-Kosten! Die **Mietkalkulation pro m2 wird sich gewaltig ändern müssen!**

Konkret müssen die Bestandteile der Mietkalkulation für Menschen mit geringem Einkommen wie folgt geändert werden:

Bei den Grundkosten von € 2,- auf € 0,50

Bei den Baukosten von € 4,- auf € 3,20

Bei den Betriebskosten von € 3,20 auf € 2,20

und bei der Steuer von rund € 1,40 auf € 0,90

Insgesamt hieße das von durchschnittlich € 10,60 im Land (und € 11,20 in der Stadt) runter auf € 6,80 mit einer durchschnittlichen Erhöhung von max. 2% pro Jahr.

Mietzinsobergrenze berücksichtigen, nicht den Markt! (Es gibt ja auch Smarts und Ferraris, je nach Anspruch.)

Sofort wird bei günstigen Wohnformen mit dem Schlagwort Ghettoisierung gekontert. Das ist jedoch Schnee von gestern. Heute ist es hip, günstig zu wohnen! **Wer weniger für Wohnen ausgibt, hat mehr zum Leben!**

Gestern haben wir bei Landesräten Berthold nachgefragt, was denn der m2 des Flüchtlingsquartiers im Flussbauhof in der Errichtung gekostet hat und erhielten keine Antwort, nur so viel, dass man diese Quartiere nicht mit Wohnungen für Salzburger vergleichen könne. **Was aber, wenn junge Salzburger genauso starten wollen – sollen wir es ihnen verbieten oder sie unterstützen?**

**Wir Bürger für Salzburg wollen Junge Bürger nicht aus unserer schönen Stadt vertreiben!** Noch weniger verstehen wir, dass Grundstücke unter Marktwert für Spekulationsprojekte verkauft werden, die sich die Stadt hätte sichern können!!! Als Paradebeispiel steht hier der Rehrlplatz, auf dem Luxuswohnungen ohne §18-Vertrag, Herr Padutsch, entstehen sollten, die sich kaum ein Salzburger wird leisten können – Wieso hat die Stadt den Grund nicht selber gekauft? Im Sinne der Wohnungssuchenden werden wir Bürger für Salzburg bei solchen Projekten genau darauf achten, ob dort nicht illegale Zweitwohnungen entstehen. Dass dies leider in unserer schönen Stadt noch immer passiert, kann man den jungen Familien nämlich am wenigsten erklären!