


















Nr	Arbeitsübereinkommen	Ressort	Umsetzung/Begründung	Status
12.	Wohnen			
12.0	Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Ob Wohnung oder Haus - jeder Mensch im Land Salzburg soll bedarfsgerecht, qualitativ und leistbar wohnen können. Der sparsame Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden ist zu beachten. Erschwingliches Wohnen in Eigentum und Miete muss das Ziel sein. Die Immobilien- und Grundstückspreise sowie die Baukosten sind in Salzburg in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Auch der Wirtschaftsstandort Salzburg leidet unter dieser Entwicklung. Dabei müssen auch die sich verändernden Bedürfnisse der Menschen an den Wohnraum und Wohnformen berücksichtigt werden.	LR Mayr	Mit dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, der Wohnbauförderungsverordnung und den entsprechenden Novellen wurde eine neue Wohnbauförderung geschaffen, die diesen Zielen Rechnung trägt.	
12.1	Die Wohnbauförderung besteht aus den drei Säulen „Eigentum“, „Miete“ und „weitere Wohnformen“ (z.B.: Heime, Wohngemeinschaftsmodelle, Generationenwohnen, etc.). Jede dieser Säulen soll gesondert mit ausreichend finanziellen Mitteln bedacht werden. Anteilig wird von diesen Mitteln jährlich ein Budget zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen in der jeweiligen Säule bereitgestellt.	LR Mayr	Das Wohnbauförderungsgesetz ist mit 1.4.2015 in Kraft getreten. Fördersparten wurden für Eigentum (Kauf/Errichtung), Errichtung von Miet(kauf)wohnungen, Errichtung und Umbau von Wohnheimen (eine höhere Förderung ist für Seniorenwohnheime in Form von Hausgemeinschaften vorgesehen) sowie Sanierung eingerichtet. Weitere Zuschläge sind für betreutes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen vorgesehen. Die zur Verfügung stehenden Gelder (140 Mio Euro) werden entsprechend der Fördersparten aufgeteilt/zugeordnet.	
12.2	Wichtiger Grundsatz in der Wohnbauförderung soll die Gleichbehandlung von Eigentum und Miete sein. Dabei ist auf den tatsächlichen Bedarf abzustellen und etwa durch Schwerpunktprogramme der geförderte Mietwohnbau in Ballungsräumen zu forcieren.	LR Mayr	Vorgesehen sind ca. 600 Einheiten im Eigentum und ca. 900 Einheiten in der Miete. In der Fördersparte Errichtung von Miet(kauf)wohnungen wird bei der Vergabe der Förderung auf die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere in den Ballungsräumen Bedacht genommen, da hier eine höhere Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen besteht.	
12.3	Entwicklung und Einführung eines Modells, bei dem sich die Miete für geförderte Wohnungen am Einkommen der Mieter/innen orientiert (einkommensbezogene Miete).	LR Mayr	Mit der jüngsten Novelle - in Kraft getreten mit 1. Jänner 2017 - wurde die Wohnbeihilfe geändert und unterteilt in einen Zumutbarkeitszuschuss und einen Grundzuschuss. Der Grundzuschuss wird auch als „Mietzinsminderung“ bezeichnet. Im Unterschied zur ursprünglichen Planung wurde der Zugang zur Mietzinsminderung nun einkommensabhängig gestaltet. Es wurde damit ein weiterer Schritt in Richtung einer einkommensabhängigen Miete geschaffen.	

Nr	Arbeitsübereinkommen	Ressort	Umsetzung/Begründung	Status
12.4	<p>Die bestehenden Instrumente der Wohnbauförderung sollen auf ihre Wirksamkeit und Treffsicherheit hin untersucht werden. Ziel muss es sein, die Wohnbauförderung noch besser an den Bedarf anzupassen. Dafür beabsichtigen wir insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modellprojekte für autoreduziertes Wohnen; • Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels in Kombination mit Mobilitätskonzepten; • Nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften: Überprüfung der Herausnahme von Stellplätzen aus der Wohnbauförderung; • Regelungen für transparente und nachvollziehbare Vergabe von geförderten Mietwohnungen. 	LR Mayr	<p>a) Bärgründe in Salzburg/Gneis, Salzburg/Riedenburg derzeit in baulicher Umsetzung</p> <p>b) Es handelt sich beim Stellplatzschlüssel um eine Vorgabe der Gemeinden. In der Wohnbauförderung ist umgesetzt, dass höhere Förderungen für Mobilitätskonzepte gewährt werden können.</p> <p>c) Überprüfung der Herausnahme von Stellplätzen aus der Wohnbauförderung“: Es wurde entschieden, dass Garagen, Carports, Mobilitätskonzepte bei Errichtung von Mietwohnungen weiterhin gefördert werden.</p> <p>d) Umgesetzt mit der Richtlinie Chancengleichheit im Wohnbau als Förderungsvoraussetzung bei Errichtung von Miet(kauf)wohnungen.</p>	
12.5	Prüfung und Entwicklung praktikabler Modelle für die Errichtung von geförderten Mietwohnungen über den Kreis der gemeinnützigen Wohnbauträger hinaus.	LR Mayr	Umgesetzt im neuen Wohnbauförderungsgesetz: Förderungswerber können sein: Gemeinden, Gemeindeverbände sowie juristische Personen im Alleineigentum von Gemeinden, Bauträger (gemeinnützige und auch gewerbliche), sonstige juristische Personen des Privatrechts (z.B. Stiftungen), natürliche Personen.	
12.6	Maßnahmen zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum.	LR Mayr	Eine Regelung der Wohnbauförderung kann sich nur auf jene Wohnungen beziehen, die gefördert werden und diese Wohnungen dem Wohnungsangebot zuführen. Geförderte Wohnungen müssen als Hauptwohnsitz genutzt werden. In der Wohnbauförderungsabteilung sind keine Daten über den Wohnungsleerstand vorhanden. Zusammen mit SIR soll bis Sommer 2017 eine endgültige Beurteilung über die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine solche Datenbank erfolgen.	
12.7	Maßnahmen gegen Wohnungslosigkeit: Schaffung von kleinen, kompakten Zwei-Zimmer-Wohnungen („Smart Wohnen“) für akuten Wohnbedarf und spezielle Zielgruppen und die Erhaltung eines Kontingents an sehr kostengünstigen Kleinwohnungen.	LR Mayr	Startwohnungen sind kleine günstigere Wohnungen für jüngere Personen, die über geringeres Einkommen verfügen - umgesetzt im neuen Wohnbauförderungsgesetz. Mit der jüngsten Novelle wurden als weiteres Segment Wohnheime für „Wohnen auf Zeit“ für kurzfristigen Wohnbedarf vorgesehen.	
12.8	Die nachhaltige Umwandlung von Zweitwohnsitzen in Hauptwohnsitze soll durch die Wohnbauförderung verstärkt gefördert werden.	LR Mayr	In der WBF ist in jeder Fördersparte Förderungsvoraussetzung, dass die geförderten Wohnungen als Hauptwohnsitz genutzt werden.	
12.9	Schaffung eines neuen und attraktiveren Fördermodells für Miet-Kauf-Wohnungen, die es gerade jungen Familien ermöglicht „ins Eigentum zu wachsen“.	LR Mayr	Umgesetzt durch das Wohnbauförderungsgesetz und die Rückzahlungs- und Mietkaufstützungs-Verordnung bei Objektförderung.	

Nr	Arbeitsübereinkommen	Ressort	Umsetzung/Begründung	Status
12.10	Um Geld zur Schaffung von neuem Wohnraum zu erlangen, soll ein Modell zum Verkauf geeigneter ausfinanzierter Mietwohnungen von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften an Mieter entwickelt werden. Dabei muss gewährleistet werden, dass diese Wohnungen weiter als Hauptwohnsitz genützt bleiben und nicht mit hohem Gewinn verkauft werden. Die Einnahmen sollen für die Schaffung von neuem Mietwohnraum, vor allem Startwohnungen, und die thermische Sanierung zweckgebunden werden.	LR Mayr	Ausfinanzierte Wohnungen unterliegen nicht mehr der Wohnbauförderung, ein Verkauf ausfinanzierter Wohnungen führt daher nicht zu weiteren Einnahmen für das Land Salzburg. Im Übrigen besteht nach dem Ende der Förderung keine weitere Einflussmöglichkeit seitens des Landes Salzburg, wie mit ehemals geförderten Wohnungen zu verfahren ist. Insbesondere bei Förderungszuschüssen darf das Eigentum nicht länger als 25 Jahre eingeschränkt werden.	
12.11	Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachböden oder das Aufstocken von Gebäuden soll verstärkt gefördert werden.	LR Mayr	Es ist bei Schaffung von neuem Wohnraum durch Zu-/An-/Einbau ein eigener, höherer Fördersatz vorgesehen.	
12.12	Junge und kinderreiche Familien sollen durch die Wohnbauförderung bevorzugt werden und geförderte Wohnbauten kinder- und jugendfreundlich gestaltet werden.	LR Mayr	Wachsende Familien werden als Vier-Personen-Haushalt gezählt (obwohl tatsächlich nur 2 od. 3 Personen) und erhalten deshalb eine höhere Förderung; Jungfamilien (wachsende Familien mit mind. einem Kind) erhalten ebenso wie kinderreiche Familien eine höhere Förderung. Wohnbauförderung fördert je nach Größe der Familie. Auf die Detailgestaltung insbesondere im Eigentumsbereich wird kein Einfluss genommen, und es gibt auch keine gesetzlichen Vorgaben.	
12.13	Ein Teil der Wohnbauförderung soll - nach Evaluierung - für den Zweck „betreutes Wohnen“ gewidmet und geeignete Wohnformen für ältere Menschen sollen weiterentwickelt werden.	LR Mayr	Betreutes Wohnen/Mehrgenerationen-Wohnen wird als Teil der Fördersparte „Errichtung von Miet(kauf)wohnungen“ besonders gefördert. Die Vergabe der Förderung bzw. positive Empfehlung durch das Ressort erfolgt nach Bedarf. Mitarbeit in der Arbeitsgruppe von „Betreutes Wohnen“	
12.14	Die thermische Sanierung ist ein wichtiger Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele und muss bestmöglich unterstützt werden. Darüber hinaus sollen innovative Technologien und der Einsatz ökologischer Baustoffe höher gefördert werden.	LR Mayr	In der Wohnbauförderung sind sowohl entsprechende Mindestkriterien für eine Förderung als auch ein Anreizsystem mit dem Zuschlagspunktesystem vorgesehen. Entsprechende Technologien (innovative klimarelevante Systeme) als auch ökologische Baustoffe (z.B. Holz) erhöhen die Förderung.	

Nr	Arbeitsübereinkommen	Ressort	Umsetzung/Begründung	Status
12.15	Verstärkte Qualitätsanforderungen an Bauweise (Ortsbild), Wohnqualitäten sowie Förderung von innovativen Lösungen in den Bereichen soziale Nachhaltigkeit und Partizipation.	LR Mayr	Für die Einbindung eines Gestaltungsbeirats, einer Ortsbildschutzkommission oder einer Altstadterhaltungskommission wird eine höhere Förderung gewährt. Kosten von Wettbewerben, Gutachtenverfahren aber auch Kosten einer soziologischen Betreuung (bei Einmietung) können als förderbare Baukosten eingeordnet werden.	
12.16	Der Landeswohnbaufonds soll auf neue Beine gestellt und die Bereiche Kontrolle, Steuerung und Transparenz sollen besonders berücksichtigt werden. Weiters muss ein Kontrollgremium geschaffen werden, dem insbesondere auch die Rechte der Budgetgenehmigung, Genehmigung des Jahresabschlusses, Kontrolle der Förderquoten und die effektive Kontrolle der Geschäftsführung zukommen. Zudem ist der Landeswohnbaufonds auf eine doppelte Buchführung umzustellen. Die Spekulation mit Geldern des Landeswohnbaufonds soll jedenfalls verboten sein.	LR Mayr	Es bestanden erhebliche Mängel in der Organisation und Kontrolle des Fonds. Auch der Rechnungshof stellt in seinem Bericht vom Juni 2014 fest, dass die Überwachungs- bzw. Kontrollorgane nicht bzw. nur ausreichend vorgesehen wurden. Der Landeswohnbaufonds wurde daher mit Gesetz vom 8. Juni 2016.	
12.17	Der Landtag ist in die Gebarung des Landeswohnbaufonds stärker einzubinden. Dem Landtag soll ein detaillierter Bericht samt Bilanz vorgelegt werden. Auch eine Überprüfung der Bilanz durch unabhängige Wirtschaftsprüfer soll vorgesehen werden.	LR Mayr	Den Empfehlungen des Landesrechnungshofs über die Mängel in Kontrolle und Organisation des Fonds (siehe oben erwähnten Bericht) wurde Rechnung getragen, und der Landeswohnbaufonds wurde aufgelöst.	