

Sozialverträglichkeitsprüfung (SVP)

Wohnbauförderung NEU – Überblick

Legende:

++ = SV sehr hoch

+ = SV hoch

- = SV niedrig

-- = SV sehr niedrig

(Beurteilungen in Klammer ()): aufgrund fehlender Verordnung nicht endgültig beurteilbar)

Geplante Bestimmung	SVP	Anmerkung
§ 1 – Ziele	-	<ul style="list-style-type: none">• Keine explizite Zielbestimmung zu leistbarem Wohnraum (außer dem unklaren Begriff „tragbar“ bzw. dass bei Fördermaßnahmen auf „soziale“ Erfordernisse Rücksicht genommen werden „kann“).• „Sozialer Wohnbau“ ohne explizit formulierte „soziale“ (oder armutspolitische) Zielsetzung• Kein Verweis auf ein wie immer geartetes / formuliertes „Recht auf Wohnen“• Keine rechtlich verankerten Optionen für die Wohnungslosenhilfe (Kontingentmodelle, Vergabekriterien)
§ 2 – Wohnbauförderungsmittel	-	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkung auf € 140 Mio., d. h. keine sinngemäße Nutzung der Rückflüsse aus dem bisherigen Fondsmodell• Keine Zweckbindung mehr (der Rückflüsse)• Insgesamt stehen weniger Mittel für geförderten Wohnbau zur Verfügung, durch das Auslaufen der Rückflüsse (die zum Großteil ins „normale“ Budget fließen) verringert sich jährlich der wohnpolitische Spielraum
§ 3 – Mobilisierung von Grundstücken	+	<ul style="list-style-type: none">• Gesetzliche Verantwortung der öffentliche Hand zur Nutzbarmachung von Bauland für gefördertem Wohnraum ist sehr zu begrüßen

§ 5 – Begriffe	-	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Startwohnungen</i>: Analoge Regelung für Wohnungslosenhilfe wäre notwendig, auch Obdach- und Wohnungslose sind auf kleinere, leistbare, rasch verfügbare „Startwohnungen“ angewiesen
§ 7 – Wohnbau-Förderungsprogramm	-	<ul style="list-style-type: none"> • Ist nur von der Landesregierung zu erstellen, kein partizipativer Ansatz • Keine explizite Bedachtnahme auf soziale/armutsrelevante Erfordernisse („regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse“).
§ 9 – Allgemeine Förderungsvoraussetzungen	- +	<ul style="list-style-type: none"> • Keine sozial/armutsrelevanten Kriterien berücksichtigt, einzig auf die „Bedürfnisse älterer Menschen und Menschen mit Behinderung“ soll Rücksicht genommen werden • Keine Bezugnahme auf sozialraum- bzw. Gemeinwesen orientierte Kriterien, Aspekte des Zusammenlebens im Quartier / im Stadtteil (Quartiersmanagement), keine verbindliche Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen etc. • Positiv: Mitbestimmung bei Planung, Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen (zentral auch bei Mietwohnbau!)
§ 10 – Arten der Förderung, Zuschläge	- ++	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die „hauptsächliche“ (lt. Erläuterungen, S. 49) Förderungsart „nicht rückzahlbare Zuschüsse“ entgehen dem „sozialen“ Wohnbau künftig sämtliche Rückflüsse (im Vergleich zum bisherige Darlehensmodell). • Als positiv wird die Ausweitung der allgemeinen Wohnbeihilfe auch auf befristete Mietverträge gewertet. • Die Anhebung des Zumutbaren Wohnaufwandes wird ebenfalls begrüßt, fungiert Salzburg doch seit Jahren als Österreich weites Schlusslicht in dieser Hinsicht
§ 11 – Begünstigte Personen	-	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungslosigkeit (nach FEANTS-Definition) als mögliche aktuelle Lebenslage (mit entsprechend akut hohem Wohnbedarf) findet keine explizite Berücksichtigung im aktuellen Gesetzesentwurf (wie auch im

		<p>derzeit gültigen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daher keine wie immer geartete und explizit formulierte Verantwortung der Wohnbauförderung für wohnungslose Menschen
§ 12 – Förderbare Nutzfläche	-	<ul style="list-style-type: none"> • Die Umstellung der Berechnung der förderbaren Nutzfläche nach der Anzahl der Räume wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet, • Dass für 1-Personen-Haushalte allerdings drei Wohnräume förderwürdig sind, erscheint inadäquat. Eine „gerechte“ Umverteilung von Wohnraum kann so wohl nicht erreicht werden. • Gerechter wäre das Prinzip: Anzahl Personen im Haushalt + 1 als Maßstab für die maximale Anzahl förderungswürdiger Wohnräume
§ 14 – Einkommen	+ (-)	<ul style="list-style-type: none"> • Dass Bedarfsorientierte Mindestsicherung nun nicht – wie bisher - als Einkommen gerechnet wird, wird als überaus positiv angesehen (im Vergleich zu bisherigen Gesetzesentwürfen / Vorhaben). • Die Präzisierung bei der Anrechnung von Unterhaltsleistungen wird ebenfalls begrüßt • Durch Anhebung der Einkommensgrenzen (+ 15 % lt. Vorschlag) werden zwischen 75 und >90 % der einzelnen Haushaltskonstellationen erreicht (ASE-Bundesländererhebung 2012), womit sich zwingend die Frage der „Treffsicherheit“ der Wohnbauförderung stellt („Wohlhabenden-förderung“)
§ 17 – gesicherte Finanzierung	-	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich besteht kein Einwand dagegen, seitens des Fördergebers auf eine entsprechende Finanzierungsbasis seitens der Fördernehmer zu achten, insb. bei Erwerb von Wohnungen • Als problematisch, unverständlich und im Sinne der sozialen Treffsicherheit UND Gerechtigkeit wird der Umstand beurteilt, dass eine Förderung auch dann möglich ist, wenn keine eigenen Fremdmittel für den Erwerb / die Errichtung eines Objektes nötig sind.

		<ul style="list-style-type: none"> • Damit führt sich der Begriff der „Förderung“ (im Sinne von Unterstützung, Hilfe) ad absurdum. Es können also Personen gefördert werden, die diese Förderung nicht benötigen, die soziale „Treffsicherheit“ wird damit verfehlt
§ 19 – Veräußerungsverbot	-	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Veräußerungsverbot wird begrüßt, die Kombination aus Abs. (4) – Löschung des Veräußerungsverbotes nach Ablauf der Förderung oder Rückzahlung des Zuschusses – mit der Öffnung der Wohnbauförderung im Mietbereich für gewerbliche Bauträger wird aus unserer Sicht zu einer Reduzierung der sozialen Nachhaltigkeit führen. • Dies deshalb, weil gewerbliche Bauträger – anders als gemeinnützige – Wohnungen nach Ablauf der Förderung nach vorhandenen Bedingungen des privaten Marktes (Verkauf, freie Mietpreisgestaltung) nutzen können. • Das wohnpolitische Ziel, mit der Investition öffentlicher Gelder einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Mietenniveaus zu leisten, wird mit somit langfristig unterlaufen
§ 26 – Förderung der Errichtung von Mietwohnungen	- (+)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Möglichkeit, dass auch gewerbliche Bauträger Mietwohnungen errichten können, wird strikt abgelehnt. • Dies mit Verweis auf die mangelnde soziale Nachhaltigkeit (möglicher Verkauf der Mietwohnungen und/oder Mietpreisgestaltung nach Marktvorgaben nach Ablauf der Förderung). • Gemeinnützigen Bauträgern stehen diese Optionen nicht offen, im Gegenteil, es kommt sogar zu einer gesetzlich vorgesehenen erheblichen Absenkung der Mieten nach Auslaufen der Förderzeit • Eine Mietzinsobergrenze wird begrüßt, mangels vorliegender Verordnung kann dies aufgrund noch fehlender Werte noch nicht evaluiert werden. Es steht allerdings zu befürchten, dass viele Haushalte nach Anhebung der Einstiegsrenten nicht ohne zusätzliche Förderung (Wohnbeihilfe, Mindestsicherung) auskommen werden.

		<ul style="list-style-type: none"> • Der Möglichkeit, auch Wohnungen bis max. 45 m² zu fördern, wird zugestimmt, die entsprechenden Zielgruppen sind allerdings nicht ausreichend umfassend. „Startwohnungen“ wären vor allem aus Sicht der Wohnungslosenhilfe eine wichtige Ressource (Stichwort: Leistbarkeit)
§ 37 – Erweiterte Wohnbeihilfe	++ (-)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweitung der Wohnbeihilfe auf befristete Mietverträge wird ausdrücklich begrüßt • Durch die vorgesehene Begrenzung auf € 2,00 pro m² (Entwurf zur Verordnung) kann es jedoch auch zu geringeren Leistungen im Vergleich zur derzeitigen erweiterten WBH kommen (Verordnung!). Eine endgültige Beurteilung ist allerdings noch nicht möglich.
§ 38 – Zinsbeihilfe	+ -	<ul style="list-style-type: none"> • Die Möglichkeit einer Zinsbeihilfe wird grundsätzlich begrüßt • Anzumerken ist, dass diese Beihilfe allerdings mit 6 % erst bei einem sehr hohen Zinsniveau greift • Darüber hinaus gilt diese „Absicherung“ lediglich für den Bereich Eigentumsförderung, nicht für Mietobjekte, was sich wiederum nachteilig auf die Mietentwicklung auswirken <i>kann</i> • Außerdem soll an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen werden, dass eine solche Beihilfe vorrangig deshalb notwendig ist, um die durch die Umstellung auf ein Zuschusssystem erfolgte „Verlagerung“ des Risikos einzudämmen
§ 50 – Übergangsbestimmungen	(++)	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr begrüßt wird die Möglichkeit von Zuschüssen, um die sog. „Altmieten“ zu senken, wobei explizite Bestimmungen dazu noch fehlen.