

Mieter werden wählerischer



Der Wohnungs-Kaspar ...

WWW.SN.AT/WIZANY

Arge Eigenheim: „Eigentumswohnung ist der beste Schutz gegen Altersarmut“

Im Vorfeld ihrer Tagung in St. Wolfgang betonten die Vertreter der ÖVP-nahen Arge Eigenheim, dass die Schaffung von Wohnungseigentum die beste Prävention gegen Altersarmut sei, so Arge-Obmann Christian Struber. Untermuert wurde das von Wohnbau-Forscher Wolfgang Amann: Laut seinen Recherchen wendeten 2018 Mieterhaushalte im Schnitt 7,8 Euro/m² (brutto kalt) oder 26 Prozent des Haushaltseinkommens

im Monat fürs Wohnen auf. Amann: „Bei einer ausfinanzierten Eigentumswohnung liegt man hier nur mehr bei rund elf Prozent des Haushaltseinkommens, weil da mehr die Betriebskosten anfallen.“ Experte Michael Pech betonte außerdem, dass nun neben Salzburg auch Wien die Grundstückskosten bei Umwidmungen für den geförderten Wohnbau mit einem Preisdeckel versee – in Höhe von 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche.

Die Vergabe günstiger Wohnungen ist immer schwieriger: Hohe Ansprüche, aber auch die finanzielle Situation vieler der Bewerber sind die Ursachen.

STEFAN VEIGL

SALZBURG-STADT. Um jene Menschen, die sozial am bedürftigsten sind, in die günstigsten Wohnungen zu bekommen, geht die Stadt Salzburg neue Wege: Wie berichtet, gibt es bei den 1693 stadteigenen Wohnungen ab sofort Befristungen auf zehn Jahre sowie Einkommens-Checks. Und wer über der Obergrenze verdient, muss mehr zahlen.

Allerdings stößt die Stadt mit dem Wunsch nach mehr Flexibilität beim Wohnen an ihre Grenzen, wie Sozialstadträtin Anja Hagenauer (SPÖ) einräumt: „Auch beim Vorzeigeprojekt, dem ehemaligen Riedenburg-Kasernenareal, haben wir nach fünf Monaten noch nicht alle geförderten Mietwohnungen vergeben; weil sie den Bewerbern nicht gefallen, zu teuer sind oder ihnen die Lage nicht passt.“ Ein weiteres krasses Beispiel kam ihr bei einer Vergabe in der Kandlerstraße unter, wo die geförderten Mietwohnungen 2020 übergeben werden: „Es gibt eine siebenköpfige Familie, die seit Jahren in einer Zwei-Zimmer-Wohnung wohnt. Die hätten da eine Fünf-Zimmer-Wohnung um 900 Euro all inclusive bekommen; mit Balkon. Die lehnten sie ab, weil sie unbedingt eine Gartenwohnung wollen.“

Aus Hagenauers Sicht ist daher die Menge der Wohnungssuchenden, auf der Warteliste der Stadt sind 2200 Personen gereiht, höchst zeterogen: „Es gibt viele Menschen, die haben es wahnsinnig schwer, eine Wohn-

nung zu finden. Andere lehnen gute Angebote leichtfertig ab.“ Es gebe sowohl Wohnungsnot und horrende Mietpreise als auch sehr billige Wohnungen mit Altverträgen um nur 1,20 Euro/m². Daher brauche es verschiedenste Maßnahmen, um die größtmögliche Trefferquote bei den Wohnungssuchenden zu haben.

Die Leiterin des Wohnungsamts der Stadt, Dagmar Steiner, bestätigt, dass es Leerstände unter jenen 71 GSWB-Mietwohnungen der zweiten Bauetappe am Riedenburg-Areal gibt, die von der Stadt vergeben werden: „Die Vergabe läuft seit Ende März. Wir hatten aber Schwierigkeiten. Letzte Wochen waren noch drei



„Bezieher von Wohnbeihilfe sollen bevorzugt werden.“

Christian Struber, Sbg. Wohnbau

Wohnungen frei; diese Woche sind es immer noch zwei.“ Bei den Ursachen widerspricht sie der Stadträtin: Hintergrund für die Vergabeprobleme sei großteils, dass sich Wohnungswerber neue Mietwohnungen trotz Wohnbeihilfe nicht leisten könnten. Und das, obwohl in der Riedenburg die Warm-Bruttomiete mit 10,51 Euro/m² drei bis vier Euro unter dem Marktpreis liegt. Starterwohnungen sind sogar ab 9,94 Euro/m² Warm-Bruttomiete zu haben. Aber auch Steiner bestätigt, dass manche Wohnungswerber immer wählerischer seien und sehr hohe Ansprüche hätten. Der skurrilste Ablehnungsgrund: „Eine Frau, die gesagt hat, dass es am Parkplatz einer schönen Wohnung in der Moosstraße nach Pferd riecht.“

Mehr Flexibilität und Treffsicherheit wollte die Stadt daher mit den seit 11. April gültigen, neuen Vergaberichtlinien schaf-

KURZ GEMELDET**Dank verzichtet teils auf sein Gehalt**

SALZBURG-STADT. 2.578 Euro brutto erhält jeder der 40 Gemeinderäte der Stadt Salzburg monatlich. KPÖplus-Gemeinderat Kay-Michael Dank verzichtet nun auf mehr als die Hälfte und nimmt nur 1000 Euro für sich in Anspruch. Mit den restlichen 1578 Euro wolle er Salzburgern in Notlagen helfen. Dazu hat er den KPÖplus-Sozialfonds vorgestellt. Auch als Zeichen gegen „abgehobene Politiker-Gehälter“, wie Dank sagt. „Wir wollen die Stadtpolitiker-Bezüge auf ein vernünftiges Maß anderer Landeshauptstädte senken. Kein KPÖplus-Politiker nimmt mehr als einen durchschnittlichen Facharbeiter-Lohn.“

fen. Steiner ist damit zufrieden, denn jeder Bewerber bekomme nun drei Wohnungen angeboten: „Erst wenn er eine davon nimmt, beschließt der Sozialausschuss die Vergabe. So gibt es viel weniger Sperren.“ Konkret habe es von April bis Anfang September heuer 154 Zusagen bei nur sechs Sperren (= 3,8 Prozent) gegeben. „Im Vorjahr hat fast die Hälfte der Wohnungswerber das erste Angebot abgelehnt und ist vom Ausschuss gesperrt worden.“

Schon länger plädiert Salzburg-Wohnbau-Chef Christian Struber für ein Mietermanagement: „Billigwohnungen sollen nur die mit geringstem Einkommen kriegen.“ Er freut sich, dass die Stadt ab sofort befristet vermieten will („das ist bisher von der SPÖ verhindert worden“), geht aber noch weiter: Jeder Haushalt, dessen Wohnaufwand 30 Prozent des Haushaltseinkommens überschreitet, müsse unterstützt werden. Strubers Forderung: „Es sollten bei der Vergabe der günstigsten Wohnungen von der Stadt Wohnbeihilfe-Bezieher bevorzugt werden.“ So würde das Land auch Geld sparen: 2018 flossen 26,4 Mill. Euro Wohnbeihilfe an 10.505 Haushalte (davon 4233 in der Stadt); im Schnitt also 251 Euro im Monat pro gefördertem Haushalt.

Wohnbaulandesrätin Andrea Klambauer (Neos) stimmt Strubers Wunsch zu, aber verweist auch darauf, dass heuer erstmals seit Jahren der stetige Anstieg der Wohnbeihilfe-Ausgaben gebremst werde: „Wir brauchen statt der budgetierten 29 heuer nur 25 Millionen Euro. Hintergrund ist das wirkende Mietsenkungsprogramm des Landes.“ Stadt-Wohnungsamts-Chefin Steiner sagt, dass die explizite Bevorzugung der Wohnbeihilfe-Bezieher derzeit nicht Teil der Vergaberichtlinien sei: „Wenn, dann müsste das die Politik beschließen.“

Spitzenbeamter hofft weiter auf Freispruch

SALZBURG. Am 1. und 2. Oktober ist die Verhandlung am Obersten Gerichtshof zum Swap-Urteil angesetzt. Sechs der sieben Beschuldigten haben nach dem erstinstanzlichen Urteil im Juli 2017 Nichtigkeitsbeschwerde und Berufung eingelegt. Darunter auch der Verteidiger des Magistratsdirektors. Sein Mandant wurde nicht rechtskräftig zu einer bedingten Freiheitsstrafe von einem Jahr verurteilt. Da die Wirtschaft- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (anders als bei Heinz Schaden) kein Rechtsmittel angemeldet hat, kann sich die ausgesprochene Strafe schon aufgrund des Verschlechterungsverbot nicht

erhöhen. Damit sei ein Amtsvorlauch gar nicht möglich, schildert Rechtsanwältin Stefan Eder. Der Verteidiger ist nach wie vor der Überzeugung, dass ein Freispruch die einzig richtige Entscheidung sei. „Alles andere ist ein Fehlurteil.“ Die Stellungnahme der Generalprokuratur, die eine Bestätigung aller Urteile gefordert hatte, bezeichnet Eder als „Enttäuschung“. Er habe sich eine klarere juristische Analyse und mehr Tiefgang erwartet. Eder spricht von „genügend Verfahrensmängeln“, die einen Freispruch rechtfertigen würden.

Die Stadtpolitik hat für 3. Oktober ein Kollegium einberufen, um zu beraten, wie es nach dem endgültigen Urteil weitergeht. **he**

105 Stadt-Wohnungen stehen leer

Keine Vermietung möglich – seit Jahren hinkt die Sanierung hinterher.

HEIDI HUBER

SALZBURG. Im Sozialausschuss wird heute, Donnerstag, der Jahresbericht über die städtischen Wohnungen vorgelegt. 1693 Wohnungen werden für die Stadt über die kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung (KGL) verwaltet. Die Wohnungen zählen zu den absolut günstigsten in der Landeshauptstadt. Die Leerstandsliste ist mit 105 Wohnungen allerdings lang.

Ein Umstand, den die ÖVP jetzt kritisiert. Denn es sei wohl klar, dass die Stadt jede einzelne Wohnung dringend benötige. Gleichzeitig schlepe man einen Rucksack an Sanierungen mit. Aus dem Jahresbericht geht hervor, dass im Vorjahr 31 Wohnungen saniert worden sind. Pro Wohnung wurden 28.000 Euro ausgegeben. In Summe waren es 900.000 Euro.

ÖVP-Klubchef Christoph Fuchs verlangt für jeden einzelnen Leerstand bis zum nächsten Sozialausschuss am

19. September eine Begründung und eine Auflistung der Kosten für die Sanierung. „Wir haben hier Leerstände teilweise seit 2005 und seit 2013. Da beißt sich ja die Katze in den Schwanz, wenn wir als Stadt Wohnungen leer stehen lassen“, sagt Fuchs. Nachsatz: „Den politischen Schuldigen brauchen wir nicht suchen. Die Kgl war immer in SPÖ-Hand

„Wir haben hier teilweise seit 2005 Leerstände. Das geht nicht.“

Christoph Fuchs, ÖVP-Klubchef

und wurde finanziell knapp gehalten“, sagt Fuchs.

Und damit spricht er die ressortzuständige Stadträtin Anja Hagenauer an. Sie sagt: „Ich kann die Wohnungen nicht vergeben, ich muss sie zuerst herrichten.“ Und da habe es bisher eben an Geld gefehlt. Denn mit den 900.000 Euro könne man nur die laufende Instandhaltung bewältigen, wenn Mieter auszögen. Mehr gehe nicht. Auch das Land,

das vorher ein Drittel der Sanierungskosten übernommen habe, gebe seit einiger Zeit „null, null, null Euro her“, sagt Hagenauer. Die Stadträtin kommt daher zum Schluss: „Ohne Geld ka Budei.“

Im mittelfristigen Budget sei daher vereinbart, die Mittel auf zwei Millionen Euro zu verdupeln. „Da können wir dann einige Projekte angehen. Denn wir haben einige Leerstände in uralten Gebäuden. Da kostet die Sanierung einiges“, sagt Hagenauer. Wobei die Stadträtin eine ganze Reihe von Projekten nennt, bei denen die Pläne zur Sanierung bereits eingereicht seien und demnächst umgesetzt werden könnten. Etwas in der Linzer Gasse oder in Lehen. „Wir haben also bei der Hälfte der Wohnungen vor, mit der Sanierung zu starten. Und beim Rest sind wir froh über mehr Geld 2020.“

Trotzdem geraten auch bei den stadteigenen, billigen Wohnungen manchmal Mieter in Verzug bei den Kosten. Im Vorjahr ist es laut Jahresbericht zu acht Delegationen aufgrund von Mietrückständen gekommen.