

Der Gemeinderat möge folgende Resolution beschließen

Von: **Franz Arthofer <arthfra@a1.net>**
Datum: Dienstag, 05.05.2015 22:25
An: **klaus.waldenberger@riedau.ooe.gv.at, katharina.gehmaier@riedau.ooe.gv.at**
Anlagen: Resolution 5x5 Junges Wohnen.pdf - application/pdf (262.28 Kb)
Warum 5x5 Junges Wohnen.docx - application/VND.OPENXMLFORMATS-OFFICEDOCUMENT.WORDPROCESSINGML.DOCUMENT (48.71 Kb)

Antrag auf Aufnahme in die Tagesordnung

Hallo Klaus, Hallo Kathi

Bitte die Resolution im Anhang in die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung aufnehmen.

Antrag

der SPÖ- Fraktion gemäß § 46 Abs. 2 der OÖ Gemeindeordnung auf Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung;

Resolution bezüglich Entwicklung eines Modells „5 x 5“ für leistbares Wohnen für junge Menschen

Bitte die Erklärung „warum 5x5 Junges Wohnen“ den Unterlagen für die Vorbereitung zur GR-Sitzung anhängen.

Danke Arti

Marktgemeindefamt Riedau

Zl.:

Eingel. - 6. Mai 2015

AL.	Bau	Kassa
Buchh.	Melde.	Allgem.

Warum „5 x 5 – Junges Wohnen“

Das Modell „5 x 5 – Junges Wohnen“, ist eine **Unterstützungsmöglichkeit für junge Erwachsene zur Gründung ihres ersten Hausstandes**. Es soll in Zeiten kontinuierlich stark steigender Mietpreise in Oberösterreich die ersten eigenen vier Wände leistbar machen.

Das Modell ist **missbrauchssicher, insbesondere gegen „Mitnahmeeffekte“** durch Vermieter, da die einzelnen **Gemeinden** in Abstimmung mit Wohnbaugenossenschaften und Privatvermietern einerseits und der **Wohnbauabteilung des Landes OÖ** als Fördergeber andererseits, die für eine **Förderung** in Frage kommenden **Objekte** festlegen. Dadurch sind die **Kosten des Landes für die Förderung kalkulierbar**.

Beim Modell „5 x 5 – Junges Wohnen“ sollen keinesfalls „Uraltwohnungen“ herangezogen werden. Die ausschließliche Festlegung auf Mietwohnungen der **Ausstattungskategorie A oder B gemäß Mietrechtsgesetz** garantiert den angemessenen Standard.

Konkret gelten für das Modell „5 x 5 – Junges Wohnen“ folgende Regeln:

- Eine fixe Miete von 5 Euro/m² brutto inkl. Betriebskosten (kalt) für den Mieter - die Differenz auf den eigentlichen Mietpreis übernimmt das Land OÖ
- Für Junge zwischen 18 und 30 Jahren
- Für einen Zeitraum bis zu 5 Jahren
- Einmalige Inanspruchnahme möglich
- Förderung für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß Mietrechtsgesetz möglich
- Heranziehung verfügbarer Wohnungen – zum Beispiel aktuelle Leerstände
- Hauptwohnsitz bereits in der Gemeinde oder wird neu in der Gemeinde angemeldet
- Wohnungsgröße maximal 60 m² plus weitere 10m² pro zusätzlicher Person
- Maximales Haushaltseinkommen bis Euro 1.400 netto (=19.600 netto jährlich) für 1 Person
- Maximales Haushaltseinkommen bis Euro 1.900 netto (=26.600 netto jährlich) für 2 Personen zuzüglich Euro 350 netto für jede weitere Person oder Kind
- Nach Ablauf des 5-Jahres-Zeitraums kann Wohnung zu Normalmiete weiterbewohnt werden

- **Keine zusätzliche Gewährung von Wohnbeihilfe – aber es gilt ein Verschlechterungsverbot – sollte die Wohnbeihilfen-Regelung im Einzelfall günstiger kommen, dann gilt diese**

Beispiel:

Wenn die marktübliche Miete einer Wohnung 8 Euro/m² inkl. Betriebskosten (kalt) wäre, dann müsste das Land 3 Euro/m² zuschießen, um eine „5 x 5“ Wohnung zu ermöglichen. Die Gesamtkosten für ein Jahr würden bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung 2.160 Euro betragen. Mit einem Budgetvolumen von zirka 2,2 Millionen Euro könnten demzufolge 1.000 „5 x 5 – Junge Wohnungen“ vom Land Oberösterreich finanziert werden. Der tatsächliche Kostenpunkt dürfte jedoch deutlich niedriger liegen, weil nicht alle Wohnungen der Maximalgröße entsprechen werden und zudem ein Teil der Förderung durch den Wegfall der Wohnbeihilfe kompensiert würde.

Konkret bietet das Modell „5 x 5 –Junges Wohnen“ folgende Vorteile gegenüber dem Modell

des Landes Oberösterreich:

- **Wohnungen die am Markt sind, können sofort eingesetzt werden**
- **Überschaubare Kosten für MieterInnen und öffentliche Hand**
- **Gemeinde hat Gestaltungsspielraum durch Auswahl der Objekte**
- **Keine Kosten für die Gemeinden – es muss kein Grund durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden**
- **Auch Einzelwohnungen oder Häuser mit wenigen Wohnungen können zu „5 x 5 – Junges Wohnen“ werden**
- **Für „5 x 5 –Junges Wohnen“ können bestehende Objekte verwendet werden, es müssen nicht mindestens 12 Wohneinheiten wie beim Modell des Wohnbaureferenten errichtet werden**
- **Kleinere Gemeinden fallen aus dem Modell des Wohnbaureferenten heraus, da sie 12 Wohnungen nach Fertigstellung oder Ablauf der ersten 5 Jahre nicht füllen können.**
- **„5 x 5 – Junges Wohnen“ sorgt für „Durchmischung“ der Generationen in**

Wohnungsbauten und verhindert so „Jugendghettos“

- **MieterInnen müssen nach Zeitablauf nicht ausziehen**
- **Keine steigende Annuitätenbelastung, wie im Wohnbaureferenten-Modell**
- **Hohe Flexibilität, weil beliebig viele Wohnungen zu „5 x 5 – Junges Wohnen“ gewidmet und auch wieder rückgewidmet werden können (etwa wenn sie nach dem 5-Jahres- Zeitraum weiter bewohnt werden)**

Resolution der Marktgemeinde Riedau betreffend ein Modell „5 x 5“ für leistbares Wohnen für junge Menschen

Der Gemeinderat möge folgende Resolution beschließen:

RESOLUTION

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau fordert die OÖ. Landesregierung sowie den OÖ. Landtag auf, gemeinsam mit den Gemeinden ein Modell „5 x 5“ zu entwickeln, das jungen Menschen zwischen 18 und 30 Jahren einmalig die Möglichkeit bietet, für einen Zeitraum bis zu 5 Jahren eine Wohnung mit einer fixen Miete von 5 Euro/m² brutto inkl. Betriebskosten (kalt) zu beziehen.

Begründung:

Niedrige Einstiegsgehälter, lange Ausbildungszeiten und prekäre Dienstverhältnisse zum Berufseinstieg machen es jungen Menschen schwer, sich eine eigene Wohnung zu ermöglichen. Die Einkommensdaten der Statistik Austria (2012) belegen: Der Durchschnittsjahresverdienst von 20-29-Jährigen beträgt 13.822 Euro netto. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung mit einer marktüblichen Miete von 8 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten (kalt) kostet 5.760 Euro jährlich – das entspricht mehr als 41 Prozent des kompletten Jahresverdienstes (inklusive Urlaubs- und Weihnachtsgeld); Heizung und Strom sind dabei noch gar nicht mitgerechnet. Im Vergleich dazu liegt das allgemeine Durchschnittseinkommen mit 20.596 Euro netto im Jahr um 50 Prozent höher als das der 20-29-Jährigen. Es ist daher aufgrund der tatsächlichen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sachlich begründet, junge Menschen bis 30 Jahren mit leistbarem Wohnraum besonders zu unterstützen.

Die Vorteile des Modells „5 x 5 – Junges Wohnen“ liegen auf der Hand: Im Gegensatz zum derzeitigen Modell des Landes Oberösterreich müssen die jungen Personen und Familien nicht nach einer bestimmten Frist aus der Wohnung ausziehen, denn nach Ablauf des 5-Jahres-Zeitraums kann die Wohnung zu Normalmiete weiterbewohnt werden. Am Markt verfügbare Wohnungen können sofort eingesetzt und müssen nicht erst errichtet werden, wobei den Gemeinden ein entscheidender Gestaltungsspielraum durch die Auswahl der Objekte eingeräumt wird. Das Modell besteht zudem durch seine hohe Flexibilität, weil beliebig viele Wohnungen gewidmet und auch wieder zurückgewidmet werden können und nicht ganze (Jugend-)Wohnhäuser dafür vorgesehen werden müssen.

Die Kommunen erhalten mit dem Modell „5 x 5“ die Möglichkeit, Objekte in den Wohnkategorien A oder B bis maximal 60 m² (plus weitere 10 m² pro zusätzlicher Person) beim Land vorzuschlagen. Gemeinsam wird der konkrete Förderbedarf der jeweiligen Wohnungen ermittelt, um auf die Miete von 5 Euro/m² herunterzukommen. Die Kosten für die Förderung sollen vom Land getragen werden.

Das Modell „5 x 5“ sollen nur jene in Anspruch nehmen können, deren Einkommen 1.400 Euro netto nicht übersteigt; bei zwei Personen soll das maximale Haushaltseinkommen bei 1.900 Euro netto liegen (zuzüglich 350 Euro netto für jede weitere Person oder jedes weitere Kind).

Selbstverständlich steht bei Inanspruchnahme dieses Modells keine Wohnbeihilfe zu. Sollte die Wohnbeihilfen-Regelung im Einzelfall jedoch günstiger kommen, ist diese heranzuziehen („Verschlechterungsverbot“).

Natürlich kann das Modell „5 x 5 – Junges Wohnen“ kurzfristig nur in jenen Gemeinden angewendet werden, die über Leerstände verfügen. In vielen Gemeinden gibt es diese vor dem Hintergrund des neuerlichen Höchststands an Wohnungssuchenden in Oberösterreich nicht. Daher muss das Land gleichzeitig auch rasche Maßnahmen zur Anhebung des Neubausvolumens setzen.