



## **Wohnungsnot in Wels**

### **I. Wohnungsproblematik**

#### **I.1. Wohnungssuchende**

Der Wohnungsfehlbestand in der Stadt Wels ist äußerst hoch. Zum 31. Dezember 2009 waren beim Magistrat 1.707 Wohnungsansuchen anhängig, wobei etwa die Hälfte als dringend bis sehr dringend einzustufen ist. Allein im Monat Dezember gab es 79 neue Wohnungsanträge.

Wenn man die Anzahl der Wohnungssuchenden mit den Zuweisungen im Jahr 2009 vergleicht, so liefert dies ein erschreckendes Ergebnis. Die Stadt Wels konnte im Vorjahr für lediglich 275 Wohnungen Zuweisungen ausstellen. Bezieht man diese Zahl auf die derzeitigen Wohnungsansuchen, so ist festzustellen, dass nur 16,11 % der Antragssteller eine Wohnung zugewiesen erhielten. Diese Umstände sind untragbar. Hochgerechnet würde dies eine Wartezeit von über 6 Jahren bedeuten.

Außerdem übersteigt die Nachfrage an Seniorenwohnungen bzw. betreubaren Wohneinrichtungen bei weitem das Angebot. Mit der Möglichkeit des betreubaren Wohnens soll älteren Menschen sowie Personen mit Behinderungen eine selbständige Lebensführung innerhalb einer eigenen Wohnung ermöglicht werden.

Derzeit existieren in Wels betreubare Wohneinrichtungen sowohl in der Magazinstraße/Maximilianstraße sowie in der Flurgasse. Diese Objekte mit 35 bzw. 37 Wohneinheiten decken den Bedarf bei weitem nicht ab. Auch Seniorenwohnungen

# StR. Dr. Andreas Rabl

## Fraktionsobmann der FPÖ Wels

---



werden immer mehr nachgefragt. Per 14. Jänner 2010 lagen 274 Anträge für betreubares Wohnen bzw. Seniorenwohnungen auf. Die Verteilung dieser Zahl liegt bei etwa 1/3 für Seniorenwohnungen und etwa 2/3 für betreubare Wohneinrichtungen. Da gerade Senioren bzw. pflegebedürftige Personen nicht zu sehr aus ihrem gewohnten Umfeld heraus gerissen werden sollten, soll in jedem Stadtteil eine betreubare Wohneinrichtung geschaffen werden. Ein weiteres Anliegen der Bürger ist es, dass die betreubare Wohnanlage in der Neustadt vergrößert wird.

### I.2. Einweisungsrechte der Stadt Wels

Derzeit hat die Stadt Wels das Einweisungsrecht für 4.893 Wohnungen der Heimstätte, der LAWOG, der WSG – Gemeinnützige OÖ. Wohn- und Siedlergemeinschaft, der Familie sowie der Neuen Heimat Oberösterreich.

Die „Gemeinnützige Welser Heimstättengenossenschaft“ besitzt in Wels 6.036 Wohneinheiten, wobei 458 davon Eigentumswohnungen sind. Derzeit hat die „Gemeinn. Landeswohnungsgenossenschaft f. OÖ (LAWOG)“ in der Stadt Wels 1.450 Mietwohnungen sowie 58 Mietkaufwohnungen. Für alle Mietwohnungen der LAWOG liegt das Einweisungsvorschlagsrecht bei der Stadt Wels. Die „FAMILIE“ verfügt in Wels über 191 Mietwohnungen sowie 62 Eigentumswohnungen. Das Einweisungsrecht besitzt die Stadt Wels bei 112 dieser Wohneinheiten. Überdies verfügt die „Neue Heimat“ in der Stadt Wels über 518 Wohneinheiten. Bei 111 dieser Wohnungen hat das Vergaberecht die Stadt. Weiters verfügt die Stadt Wels über das Einweisungsrecht für 112 Wohnungen der WSG in der Römerstraße. Die WSG – Gemeinnützige OÖ. Wohn- und Siedlergemeinschaft besitzt derzeit etwa 2.000 Wohnungen in Wels.

Einerseits ist ein Anstieg der Nachfrage nach Single-Wohnungen zu verzeichnen, andererseits jedoch auch ein Trend zu 3-4-Raum Wohnungen. Durch die angespannte

# StR. Dr. Andreas Rabl

## Fraktionsobmann der FPÖ Wels

---



Wirtschaftslage ist für viele Personen die Wohnbeihilfe sehr wichtig. Im Jahr 2009 waren in Wels im Durchschnitt pro Monat 3.053 Personen auf die Wohnbeihilfe angewiesen. Die Anzahl dieser Wohnbeihilfeempfänger gliedert sich etwa zur Hälfte auf geförderte und zur Hälfte auf nicht geförderte Mietwohnungen. Die Anzahl der Empfänger von Wohnbeihilfen bei Eigentümern geförderter Wohnungen spielt eine untergeordnete Rolle.

Im letzten Jahr wurden in Summe in Wels 7,3 Mio Euro an Wohnbeihilfen ausbezahlt. Die gesamte Wohnbeihilfenfördersumme betrug in Oberösterreich 83 Mio Euro im Jahr 2009.

### **I.3. Wohnqualität**

Nicht nur die Wohnungsknappheit stellt ein großes Problem in der Stadt Wels dar. Auch die Qualität der Wohnungen ist zum Teil katastrophal. Täglich langen Beschwerden von Bürgern ein, die in verschimmelten Wohnungen unter bestürzenden Bedingungen leben müssen. Kategorie C- und D-Wohnungen gehören leider auch heute noch in unserer Stadt zum Alltag. Zu den Kategorie D-Wohnungen zählen jene, bei denen sich kein WC oder keine Wasserentnahmemöglichkeit in der Wohnung befindet, Kategorie C-Wohnungen beinhalten diese, jedoch ein Bad oder eine Dusche gibt es erst Standard ab Kategorie B. Bei Kategorie A ist die Wohnung zusätzlich an eine Zentralheizung angeschlossen.



Abbildung 1: Schimmel in Wohnräumen



Abbildung 2: Schimmel in Wohnräumen

# StR. Dr. Andreas Rabl

## Fraktionsobmann der FPÖ Wels

---



Auch heute noch müssen viele Personen ein WC am Gang benutzen bzw. Duschen im „Tröpferlbad“, wie dies zB in der Ghegastraße, der Schießstättenstraße und der Negrellistraße bei noch 60 Wohnungen der LAWOG der Fall ist. Auch die Heimstätte besitzt noch Wohnhäuser dieser Art. Allein bei den Wohnungen der Heimstätte fallen 100 unter die Kategorie C und 17 sogar unter die Kategorie D. Diese Umstände gehören unverzüglich geändert. Ziel ist es, durch Revitalisierungsmöglichkeiten die Wohnqualität zu erhöhen.



Abbildung 3: Toiletten am Gang



## **II. Bauprojekte**

Betrachtet man die derzeitige Wohnungsnot in Wels, so ist es äußerst verwunderlich, dass derzeit kaum Wohnbauprojekte umgesetzt werden bzw. geplant sind.

Kurz vor der Fertigstellung steht die betreubare Wohneinrichtung „Schlosspark Lichtenegg“ von der Welser Heimstätte. Am Rande des Schlossparks Lichtenegg wurde ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 30 Mietwohnungen für betreubares Wohnen im Passivhausstandard errichtet. Jede Wohnung hat 59 m<sup>2</sup> und ist durch die behindertengerechte Ausstattung speziell auf die Bedürfnisse von älteren und beeinträchtigten Personen ausgerichtet. Dieses Projekt wird Mitte März fertiggestellt.

Außerdem werden von der Heimstätte im Frühjahr 2011 45 Mietwohnungen – ebenfalls in Passivbauweise – in der Vogelweide Nord fertiggestellt. Fernerhin werden 3 moderne Wohnhäuser mit in Summe 21 geförderten Mietwohnungen in der Eibenstraße von der Neuen Heimat im 4. Quartal dJ fertiggestellt. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um 2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 48 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>. Weiters werden ebenfalls von der Neuen Heimat Oberösterreich 10 Mietkauf-Doppelreihenräuser mit jeweils 99,28 m<sup>2</sup> in Lichtenegg errichtet, die ebenfalls im 4. Quartal dJ bezogen werden.

Diese bereits in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekte können jedoch die Wohnungsproblematik in Wels mit Sicherheit nicht lösen. Vor allem ist ein Problem darin zu sehen, dass derzeit von keiner der Genossenschaften kurz- und mittelfristig weitere Projekte geplant sind.



### **III. Forderungen**

#### **III.1. Sonderwohnbauprogramm**

Aufgrund der Wohnungsnot in Wels wird ein Sonderwohnbauprogramm gefordert. Ähnlich wie in den 90er-Jahren soll die Stadt Wels durch zur Verfügungstellung von zusätzlichen Finanzmitteln und den Zahlen der Wohnungssuchenden die Wohnbaugenossenschaften von der Notwendigkeit weiterer Wohnbauprojekte überzeugen. Durch eine Co-Finanzierung der Baukosten durch einerseits das Land und die Stadt Wels andererseits die Genossenschaft werden soziale Miettarife verwirklicht. Bedenkt man, dass die Umsetzung derartiger Projekte ein bis zwei Jahre in Anspruch nimmt, so ist rasches Handeln gefordert.

#### **III.2. Förderprogramm zur Anhebung der Wohnungsstandards**

Durch ein neues Förderprogramm sollen die Substandardkategorien aufgewertet werden. Ziel ist es, dass in einem Zeitraum von 6 Jahren die derzeitigen genossenschaftlichen Substandardwohnungen adaptiert und zu Kategorie-A-Wohnungen ausgebaut werden. Die Finanzierung soll je zu einem Viertel das Land, die Stadt, die Genossenschaft und der Mieter übernehmen, sodass diese Kategorieanhebung keine Auswirkung auf den Mietzins hat.