

## **Bericht**

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 363 der Beilagen) betreffend ein Gesetz über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – S.WFG 2015)

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 14. Jänner 2015 mit der Vorlage befasst.

Landesrat Mayr begründet den Reformbedarf damit, dass die bisherige Wohnbauförderung eine enorme Erhöhung der Schulden des Landes hervorgerufen habe. Landesrat Mayr betont, dass er als Wohnbaulandesrat nun die Verantwortung für eine neue Wohnbauförderung trage. Zukünftig werden mehr Wohnungen mit Wohnbaufördergeldern errichtet werden. Besonders junge Menschen kämen in den Genuss von geförderten Startwohnungen. Es werde für alle Familienformen zusätzliche Förderanreize geben. Für rund 19.000 Mieterinnen und Mieter werde es in den nächsten Jahren eine Mietensenkung geben. 19 Monate sei unter Einbindung von Experten intensiv am neuen Wohnbauförderungsgesetz gearbeitet worden. Neben dem vordringlichsten Ziel, qualitativ hochwertige und erschwingliche Wohnungen zu schaffen, haben der Klimaschutz, der Umweltschutz und die Nachhaltigkeit den Fördergedanken geprägt. Gerade Sanierungen werden sehr gezielt gefördert werden, was auch zu positiven Auswirkungen auf die Betriebskosten führen werde. Mit der Förderung der Standortqualität fördere das Land zusätzlich die Nutzung des öffentlichen Verkehrs, sowohl bei beruflichen wie auch bei privaten Fahrten. Gefördert werden neben den Mietwohnungen sowohl die Errichtung von Eigenheimen und der Kauf von neuen Eigentumswohnungen als auch eine dichtere Verbauung. Zu- und Aufbauten werden künftig besser gefördert werden. Junge und kinderreiche Familien werden besondere Zuschläge erhalten. Die Zuschlagspunkte für energieökologische Maßnahmen, für Standortqualitäten und für barrierefreies Bauen erhöhen die Attraktivität dieser Förderung. Die gewährten Zuschüsse seien nicht rückzahlbar, was die Finanzierung erleichtern und darüber hinaus das Bauvolumen erhöhen werde. Ein zentrales Anliegen des Gesetzes sei die Senkung der bestehenden Mieten. Den Unterschied zwischen günstigen Mieten bei neuen Objekten und teuren Mieten bei alten Objekten werde es künftig nicht mehr geben. Dort, wo die Kosten für eine geförderte Wohnung immer noch zu hoch seien, werde Wohnbeihilfe gewährt werden. Sowohl bei privaten Mietverträgen wie auch bei Mietverträgen mit Genossenschaften. Besondere Schwerpunkte setze das Land für junge Menschen mit Startwohnungen und für ältere Menschen mit gezielter Förderung von Barrierefreiheit.

Abschließend kritisiert Landesrat Mayr die Ressortverantwortlichkeiten seiner Vorgänger und die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Zusammenhang mit der Finanzkrise.

Abg. Mag. Mayer bezeichnet die Novelle als wohnungspolitisch großen Wurf. Die Novelle sei erforderlich, weil ein reines Darlehenssystem nicht mehr finanzierbar sei. Mit der Umstellung auf ein Zuschusssystem werden höhere Förderleistungen ermöglicht. Es können damit neben wohnungs- und sozialpolitischen Zielen auch wirtschaftspolitische Impulse erreicht werden. Das neue Fördersystem werde transparent, kontrolliert und gut organisiert ablaufen und enthalte wesentliche sozialpolitische Aspekte. An die Experten wird die Frage gestellt, ob es Beispielsrechnungen gebe, die die Mietentwicklung nach dem alten System mit jenem des neuen Systems vergleichen. Eine weitere Frage wird an den Vertreter der Arbeiterkammer im Zusammenhang mit den Stellungnahmen zur Frage der Mietsteigerungen und der Zumutbarkeitstabelle gestellt.

Klubvorsitzender Abg. Steidl weist darauf hin, dass die damalige Gründung des bisherigen Wohnbaufonds im Landtag eine Drei-Viertel-Mehrheit gefunden hatte und von den beiden damaligen Regierungspartnern nicht nur mitgegründet, sondern auch entscheidend mitgetragen worden sei. Das bisherige Wohnbauförderungsmodell in Form eines selbsttragenden Finanzierungsmodells sei ein sehr taugliches Instrument, mit dem so etwas wie ein Generationenvermögen geschaffen werde. Auch der PwC-Bericht bestätige, dass der Salzburger Landeswohnbaufonds jederzeit liquid und leistungsfähig gewesen sei. Die Schwächen des Wohnbaufonds hätte man sanieren können. Man brauche den Fonds nicht abschaffen, sondern nur an Entwicklungen und Gegebenheiten anpassen. Für Klubvorsitzenden Abg. Steidl sei es nicht verständlich, warum das Ergebnis der Round-Table-Gespräche, das einen Konsens zur Reparatur und Weiterführung des Fonds gebracht habe, letztlich verworfen worden sei. Das Motiv für das neue Wohnbauförderungsgesetz sei, dass sich die Regierung das Vermögen des Wohnbaufonds zunutze machen wolle. Der Wohnbaufonds verfüge aktuell über ein Nettovermögen von rund € 2,3 Mrd. Die Behauptung, dass der Wohnbaufonds € 1 Mrd. Schulden habe, stimme nicht. Klubvorsitzender Abg. Steidl geht ausführlich auf die von Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Stöckl in einer Presseaussendung genannten vier Gründe (Endfälligkeit der Darlehen, Spekulation, nicht haltbares Steuermodell rund um die Wohnbaubank, Staffelung der Rückzahlung) ein, weshalb der Wohnbaufonds abgeschafft werden müsse und betont, dass mit dem neuen System strukturelle und Maastricht-Probleme produziert würden, die letztendlich die Sparpakete der Zukunft sein werden. An die anwesenden Experten werden Fragen hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen im Zusammenhang mit den Maastricht-Kriterien gestellt. HR Mag. Vilsecker wird um eine Darstellung des zu erwartenden Verlaufs des Salzburger Wohnbaufonds gebeten. Abschließend unterstreicht der Klubvorsitzende die Vorteile des Wohnbaufonds wie unter anderem z. B. der jährliche Vermögenszuwachs für das Land, der nachhaltig am Wohnungsmarkt eingesetzt werden könnte, die einkommensabhängige Rückzahlung sowie

das geringe Zinsrisiko und die geringen Zinsbelastungen. Klubvorsitzender Abg. Steidl stellt fest, dass die SPÖ der Regierungsvorlage nicht zustimmen werde.

Abg. Wiedermann stellt fest, dass Wohnen in Salzburg nicht mehr leistbar sei. Salzburg sei bundesweit Spitzenreiter bei den Wohnungspreisen. Im neuen Entwurf fehlen Maßnahmen gegen die Steigerungen bei den Grundkosten und den Betriebskosten. Bei den Mieten sei eine Erhöhung um € 2,- pro m<sup>2</sup> zu befürchten. Das werde vor allem junge Menschen treffen. Durch die Öffnung der Wohnbauförderung für gewerbliche Bauträger und private Grundbesitzer sowie die Möglichkeit für Gemeinden, als Bauträger aktiv zu werden, werde ein Wettbewerb entstehen. Das volle Zinsrisiko liege beim neuen Modell aber bei den Bürgerinnen und Bürgern. Abg. Wiedermann verweist auf einzelne Stellungnahmen wie jener der Abteilung 8 und der AK, die sich zur Regierungsvorlage nicht positiv geäußert hätten. Aufgrund der in diesem Gesetz enthaltenen Mängel könne die FPÖ diesem nicht zustimmen.

Abg. Scheinast meint, die Grünen würden den Wohnbaufonds nicht generell verteufeln. Ein Wohnbaufonds könnte die nachhaltigste Form der Wohnbaufinanzierung sein, er müsste aber transparent sein, eine funktionierende Geschäftsordnung haben, nur mit Eigenmitteln arbeiten und jede Form der Kontrolle aushalten. Die Notwendigkeit, warum das System umgestellt werden müsse, sei die Gesamtverschuldung des Landes. Die Grünen stimmen einem Zuschussmodell zu, weil damit mit weniger Geld mehr bewegt werden könne. Das sei in Zeiten knapper Budgets entscheidend. Ziel der Wohnbauförderung sei es, die Wohnbauleistung zu steigern und soziale Komponenten stärker zu berücksichtigen. Es dürfe in der erweiterten Wohnbeihilfe zu keinen Schlechterstellungen kommen und das Wohnen in Salzburg müsse wieder leistbar sein. Eine Wohnbauförderung müsse attraktiv sein. Abg. Scheinast meint, er habe sich zwar mehr kostensenkende Maßnahmen gewünscht, aber in Summe sei es ein gutes Paket, dem die Grünen zustimmen werden. Es sei kein bequemer aber ein notwendiger Weg und es werde in einigen Jahren eine Evaluierung erforderlich sein.

Landesrat Dr. Schellhorn entgegnet zur Kritik, dass die großen Profiteure des neuen Systems die Banken seien, dass das Land das Darlehen bei der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur aufnehme, die das Geld wiederum am internationalen Kapitalmarkt aufnehme. Jene Darlehen, die die SalzburgerInnen bei den regionalen Banken leihen, würden die regionale Wirtschaft stützen. Das Geld, das für die Wohnbauförderung verwendet werde, stamme von den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und werde auf diesem Wege wieder an diese zurückgegeben. Die großen Profiteure seien die Wohnungsnehmer. Die Wohnbauförderung setze sozialpolitische Schwerpunkte, weil es großen Bedarf an Klein- und Startwohnungen gebe und es einen erweiterten Zugang zur Wohnbeihilfe geben werde. Das bedeute mehr Unterstützung für sozial Schwache. Es sei ein gewagter Schritt, das Modell auf Zuschuss umzustellen, aber er sei davon überzeugt, dass man den richtigen Weg gehe.

Abg. Konrad MBA meint, dass es unzumutbar sei, diesen Fonds in der jetzigen Form weiter zu führen. An die Experten werden Fragen im Zusammenhang mit der Mietzinsentwicklung Modell alt und Modell neu sowie dem Zinsrisiko gestellt.

Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Stöckl meint, man sollte sich gemeinsam bemühen, eine gute Wohnbauförderung für die Salzburgerinnen und Salzburger zu finden. Die Wohnbauförderung soll so gestaltet sein, dass es wieder viel mehr leistbare Wohnungen gebe. Zur Kritik, dass die Profiteure die Banken seien, stellt der Landeshauptmann-Stellvertreter fest, dass die Banken von endfälligen fix verzinsten Krediten profitieren, weil diese die teuersten seien. Daher sei darauf zu achten, dass diese zeitgerecht zurückgezahlt würden. Die größten Probleme bei der alten Wohnbauförderung seien die gestaffelten Rückzahlungen, die eine riesige Trickserei seien und den Mieterinnen und Mietern schlussendlich Mieten bescheren, die sie sich nicht mehr leisten können. Es sei ehrlicher, die Einstiegsmiete höher anzusetzen und die folgenden Anhebungen moderat zu gestalten. Zur Maastricht-Problematik sagt Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Stöckl, dass man ein maastrichtneutrales Budget für 2015 vorliegen habe. Auch mit dem alten System hätte man aufgrund der Schulden das Problem mit den Maastricht-Kriterien gehabt. Das Zuschussmodell sei maastrichtrelevant, aber man müsse durch andere Maßnahmen bei der Budgetierung entsprechend dafür sorgen, dass man es auffangen könne. Im Übrigen seien sich die österreichischen Finanzlandesreferenten einig, dass die Maastricht-Kriterien auf EU-Ebene überarbeitet werden sollen und Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Stöckl zeigt sich überzeugt, dass man die Maastricht-Kriterien auch bei den Folgebudgets einhalten werde.

Nach Beantwortung der von den Abgeordneten aufgeworfenen Fragen durch die Experten, stellt der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und TSS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 363 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 14. Jänner 2015

Der Vorsitzende:  
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:  
Konrad MBA eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 4. Februar 2015:**

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und TSS gegen die Stimmen von SPÖ, FPÖ und einer Stimme eines fraktionslosen Abgeordneten– sohin mehrstimmig – zum Beschluss erhoben.

