

## **Bericht**

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Ing. Mag. Meisl und Klubvorsitzenden Steidl (Nr. 255 der Beilagen) betreffend den geförderten Mietwohnbau

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 6. Mai 2020 mit dem Antrag befasst.

Abg. Ing. Mag. Meisl berichtet, dass der im Wohnbauförderungsprogramm zugesicherte Bau von mindestens 900 Mietwohnungen zur Marktstabilisierung der Mieten wichtig sei und Arbeitsplätze sichere. 2018 seien lediglich 718 und 2019 649 Mietwohnungen errichtet worden, 2020 werde man vermutlich aufgrund von Covid-19 die Zahl auch nicht erreichen können. Als Gründe für das Nichterreichen der angepeilten Zahl werde von Wohnbauexperten und gemeinnützigen Bauträgern genannt, dass Grund und Boden nicht in ausreichender Menge zur Verfügung stünden und die Preise sehr hoch seien. Auch werde die Bauwirtschaft durch die vorgegebenen hohen Anforderungen an den Mietwohnbau vor große Herausforderungen gestellt. Der Baupreisindex zeige in den letzten vier Jahren eine Erhöhung von rund 15 %, insbesondere im HKLS-Bereich (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär) seien die Baukosten enorm gestiegen. Wohnbauträger berichteten, dass deswegen Projekte hätten verschoben werden müssen. Zudem sei viel Aufklärungsarbeit im Bereich der Grund- und Bodenpolitik notwendig, da die Wohnbaupolitik in den Gemeinden weit von dem entfernt sei, was im Landtag diskutiert werde. Vor dem Hintergrund der massiven Baukostensteigerungen erscheine die Anhebung des durchschnittlichen Fördersatzes von rund € 800,-- auf zB € 1.200,-- Direktzuschuss je Quadratmeter sachlich gerechtfertigt. Eine Stärkung der im geförderten Mietwohnbau aktiven gemeinnützigen Bauvereinigungen sei für den Wohnungsmarkt und damit für die Menschen in Salzburg unverzichtbar. Abg. Ing. Mag. Meisl richtet an die Experten die Frage, ob und wie sich Covid-19 auf die Projektentwicklungen auswirke und welche Effekte die Erhöhung des Direktzuschusses auf Projekte bzw. Mieten habe.

Abg. Scheinast stellt fest, dass ein Direktzuschuss von € 1.200,-- anstelle von € 800,-- Darlehen je Quadratmeter eine ordentliche Änderung bedeute. Seiner Meinung nach würde ein höherer Zuschuss die Preise anfeuern. Er ersuche um Auskunft, wie sich eine 50%ige Erhöhung der Unterstützung des Landes auf die Baukosten auswirke und ob der Bau kleiner und kleiner Wohnungen anlaufe oder nach wie vor eher Wohnungen mit 55 bis 75 m<sup>2</sup> gebaut würden. Im Antrag der SPÖ sei nicht erwähnt, dass man von einem Darlehen auf einen Direktzuschuss umsteigen wolle, dies hätte man in den Antrag schreiben müssen. Ein Direktzuschuss stelle zudem einen Paradigmenwechsel im Vergleich zum derzeit gültigen Förderregime dar.

Abg. Mag. Mayer führt aus, dass es derzeit aufgrund der dramatischen Situation mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit eine Verdoppelung bei den Beratungen zur Wohnbeihilfe gebe. Dieses Teilsegment müsse daher beim Budget für die Wohnbauförderung in Höhe von € 147 Mio. angepasst werden. Er sei Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer für das Signal dankbar, dass die Mittel im Bereich der Sanierungsförderung unter dem Aspekt der Beschäftigungs- und Nachhaltigkeitseffekte und der Effekte für kleinstrukturierte Handwerksbetriebe verdoppelt würden. Generell schein ihm eine Verdoppelung der Budgetzahlen und der Effekte sinnvoll. 900 Mietwohnungen zu errichten, koste es, was es wolle, sehe er skeptisch. Man solle im Mietwohnbereich Verbesserungen vornehmen und schauen, ob die derzeit gültigen Fördersätze noch angemessen seien. Denn Handlungsbedarf bestehe auch in der Kaufförderung, die im Zentralraum mit den derzeitigen Fördersätzen und der Anlage C nur noch schwer darstellbar sei sowie der Errichtungsförderung. Diese seien seiner Meinung nach zu eng gefasst. Es sei das Gesamtpaket Errichtungs-, Kauf- und Mietförderung unter Bedachtnahme auf den Schwerpunkt Sanierungsförderung sowie auf die zu erwartende Trendumkehr bei der Wohnbeihilfe abzuwägen. Die drastisch gesunkenen Fälle bei der Wohnbeihilfe aufgrund des Wirkens der Mietsenkungsprogramme der letzten Jahre würden in Folge der Wirtschaftskrise in Zahl und Summe ansteigen. So sei im Wohnbauförderungsbeirat dieses mittelfristige Wohnbauprogramm gemeinsam zu erstellen und Ziele zu definieren, zB wieviel wolle man erreichen, was biete der Markt, Grundstücksmobilisierung, in welchen Bereichen mache eine Erhöhung Sinn oder Schwerpunkte. Danach müsse man sehen, welche Fördermittel geeignet seien, um diese gemeinsam formulierten Ziele zu erreichen und das Ganze in einen konkreten Gesetzestext zu gießen. Er sehe im Weg über den Wohnbauförderungsbeirat keine Verzögerung.

Abg. Lassacher sagt, dass Wohnbau ein wichtiges Thema sei. Ihn beunruhige die exorbitante Preisentwicklung der letzten zehn Jahre im Mietwohnbau. Preissteigerungen von 52 % in der Stadt und von 56 % am Land seien alarmierende Zeichen. Für junge Familien sei die Schaffung von eigenem Wohnraum nicht mehr leistbar und ohne finanzielle Unterstützung der Eltern nicht mehr realisierbar. Junge Familien würden in die Aufnahme von Krediten getrieben, die schwer zu bedienen seien. Für die Errichtung eines Eigenheimes bzw. für einen Wohnungs- oder Hauskauf müsse man mittlerweile zwischen € 400.000,- und € 500.000,- kalkulieren. Ein Umdenken sei angesichts der zu erwartenden länger andauernden Wirtschaftskrise angebracht.

Dr. Wintersteller (gswb) und Herr Sturm („die salzburg“) gehen auf die von den Abgeordneten aufgeworfenen Fragen ein. Herr Sturm führt aus, dass einerseits der Grundstücksankauf angesichts mangelnder Angebote schwierig sei, andererseits sich die Baukosten in den letzten Jahren massiv erhöht hätten. Beim Baukostenindex gebe es eine Steigerung um 15 %. Der Tiefbau sei mit eingerechnet, beim Hochbau seien die Baukostensteigerungen höher. Bis dato hätte man dies durch die Niedrigzinsphase abfedern und die Finanzierung schaffen können. Der angesprochene Bedarf an 900 Mietwohnungen sei ein heikles Thema. Der Druck auf geförderte Wohnungen sei extrem. Der geförderte Mietwohnbau sei ein Korrektiv am Markt zu den exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre. Geförderte und günstige Mietwohnungen seien insbesondere für jenen Teil der Bevölkerung wichtig, der sich Eigentum nicht leisten

könne. Seiner Meinung nach würde sich eine Erhöhung des Fördersatzes nicht auf die Baukosten auswirken, denn bei Ausschreibungen würde auch entsprechend nachverhandelt. Am Markt bestehe ein Konkurrenzverhältnis, weswegen man die Baukosten abfedern müsse. Das Grundproblem der Grundstücksbewirtschaftung müsse gemeinsam im Land über die Gemeinden gelöst werden. Eine hohe Anzahl an kleinen Wohnungen ziehe höhere Baukosten nach sich. Jeder Quadratmeter Wohnnutzfläche koste die Mieter mehr Geld. Die hohe Nachfrage nach Klein- und Kleinstwohnungen erkläre sich ua dadurch, dass mit jedem eingesparten Quadratmeter Geld für die Bestreitung des Lebensunterhaltes übrig bliebe. Ein gewisser Bedarf an kleinen Wohnungen sei jedenfalls gegeben und in den neuen Projekten eingeplant.

Klubobmann Abg. Egger MBA bringt für die NEOS einen Abänderungsantrag ein. Auf das evidente Problem, dass Grundstücke nur schwer und teuer zu bekommen seien, sei mit einer Grundstücksmobilisierung über die Landinvest in Höhe von € 10 Mio. reagiert worden. Weiters solle die geplante Ortskernstärkung umgesetzt werden. Seiner Meinung nach würden sich die Baukosten in den kommenden Jahren aufgrund der Corona-Krise verringern, die Auftragslage werde innerhalb des nächsten Jahres rückläufig sein. Vermutlich würden viele Handwerksbetriebe in spätestens einem Jahr froh über Aufträge gemeinnütziger Bauträger sein.

Abg. Dr. Schöppl kündigt Zustimmung zum Abänderungsantrag der NEOS an, obwohl er bezweifle, dass die ausreichende Versorgung derzeit sichergestellt sei und bringt für die FPÖ einen Zusatzantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird des Weiteren ersucht, eine Novelle zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015) auszuarbeiten, die eine Erhöhung des Fördersatzes der Wohnbauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen bei verstärktem Einsatz von Holz vorsieht sowie jene Bauvorhaben verstärkt fördert, die für die Errichtung landeseigene Rohstoffe verwenden.

Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer führt aus, dass ihr neben dem klassischen Mietwohnbau immer auch andere Bereiche mit ganz besonderem Bedarf wichtig gewesen seien, zB Wohnmöglichkeiten für junge oder ältere Menschen. Es sei besonders wichtig gewesen, auch in diesem Bereich zu investieren, weshalb bei Objektförderungen gesamt 885 (2019) bzw. 895 (2018) Wohnungen errichtet worden seien. Sie könne die Ansicht, dass mit einer Anhebung des Fördersatzes tatsächlich mehr Wohnungen gebaut würden, nicht teilen. Zusätzlich verweise sie auf die in den letzten sechs Monaten gesetzten Maßnahmen, um für die Zukunft gerüstet zu sein. Der größte Hebel liege im Bereich der Grundstücke. So sei die aktive Bodenpolitik von Ende 2019 umgesetzt worden. Die sich derzeit in Begutachtung befindliche Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 beinhalte eine Reduktion der Normenflut, die sich auf den Bereich der Baukosten auswirken werde. Mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen würden jährlich Planungsgespräche geführt, den großen Hebel im Bereich des Fördersatzes sehe sie nicht. Heuer werde das mittelfristige Wohnbauprogramm neu erstellt. Die in der Novelle vorgesehenen Maßnahmen müssten im Einklang mit den Ergebnissen aus dem mittelfristigen Wohnbauprogramm stehen und darauf abzielen. Dies sei der Maßstab für alle weiteren

Maßnahmen, um die Prioritäten richtig zu setzen. Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer führt ergänzend aus, dass das Budget der Wohnbauförderung innerhalb des Landesbudgets gesetzlich gesichert sei. Sie sehe die Wichtigkeit der Bauwirtschaft insgesamt für die Wirtschaft. So sei nach der Covid-19-Pause die Bautätigkeit im Bereich des Neubaus zum größten Teil wieder aufgenommen worden, Verzögerungen wirkten derzeit noch bei den Sanierungen. Der Fokus sei deshalb auf Sanierungen gelegt worden, damit jene Bereiche, die im Zuge der Hochkonjunktur oftmals keine Handwerker bekommen konnten, nun die Wirtschaft belebten und die Projekte mit einer besseren Förderung durchführen könnten. Bei der Wohnbeihilfe gebe es aktuell eine Verdoppelung bei der Beratungstätigkeit. Man könne aber noch nicht sagen, wie sich das auf das Budget auswirke. Man sei auf Steigerungen vorbereitet und es gebe einen Spielraum aufgrund der in den letzten beiden Jahren gesetzten Maßnahmen. Abschließend verweist Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer darauf, dass die Novelle zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 bereits einen Holzschwerpunkt mit Verdoppelung der Förderpunkte vorsehe.

Abg. Ing. Mag. Meisl merkt zum Abänderungsantrag an, dass man auf Basis eines mittelfristigen Wohnbauprogrammes keinerlei Maßnahmen beschließen könne, wenn man dieses nicht kenne. Abg. Ing. Mag. Meisl merkt an, dass der aktuelle durchschnittliche Fördersatz für Mietwohnungen von € 800,- auf € 1.200,- erhöht werden solle. Damit sei eine Erhöhung des Anteiles des Direktzuschusses gemeint, wobei im Antragstext nicht von Zahlen gesprochen, sondern dies in der Präambel als Beispiel angeführt worden sei. Im Antrag stehe lediglich anzuheben, eine konkrete Zahl sei nicht genannt.

Die Ausschussmitglieder kommen darin überein, zunächst über den Abänderungsantrag abzustimmen und im Anschluss über den Zusatzantrag abzustimmen. Der Abänderungsantrag der NEOS wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Zusatzantrag der FPÖ wird mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

Gemäß § 49 Abs. 2 Landtags-Geschäftsordnungsgesetz wird Klubobmann Abg. Egger MBA als Berichterstatter namhaft gemacht.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, auf Grundlage des heuer zu erstellenden mittelfristigen Wohnbauprogramms, welches auf von der Landesstatistik erhobenen Daten basieren wird, Maßnahmen zu setzen, um die ausreichende Versorgung der Salzburgerinnen und Salzburger mit geförderten Mietwohnungen weiterhin sicherzustellen.

Salzburg, am 6. Mai 2020

Die Vorsitzende-Stellvertreterin:  
Weitgasser eh.

Der Berichterstatter:  
Egger MBA eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 27. Mai 2020:**

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.