

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 363 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert, das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 aufgehoben und der Landeswohnbaufonds aufgelöst werden

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 8. Juni 2016 mit der Vorlage befasst.

Abg. Mag. Mayer erläutert den Inhalt der vorliegenden Regierungsvorlage, die im Wesentlichen vier Inhalte aufweist. Mit dem neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 wurde erstmals die Möglichkeit des Einsatzes von Wohnbauförderungsmitteln für den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungen geschaffen. Diese Möglichkeit soll nunmehr ausgeweitet werden, und zwar auf Vorhaben, die der Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen, wie z. B. der Stärkung von Orts- und Stadtkernbereichen (Art. I Z. 2) dienen. Darüber hinaus soll es zu punktuellen Änderungen in Bezug auf die Förderung von Austragwohnungen, die Zuschusshöhe bei der Errichtung von Bauten im Eigentum und Wohnheimen sowie die Auszahlung der Wohnbeihilfe kommen: Bei der Förderung von Austragwohnungen entfällt im Wesentlichen die bisherige Verpflichtung der Hofübergabe zwischen der Zusicherung und dem Bezug der Austragwohnung.

Bei den Errichtungsförderungen im Eigentum und für Wohnheime wird die Landesregierung ermächtigt, eine Förderungsminderung bei verhältnismäßig großen Objekten bzw. hohen Baukosten durch Verordnung vorzusehen. Und die Auszahlung der Wohnbeihilfe soll dahingehend vereinfacht werden, dass eine Anweisung an Dritte (Vermieter, Träger der Mindestsicherung) im Förderungsvertrag vereinbart werden kann.

Artikel II sieht die formelle Aufhebung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 und Auflösung des Landeswohnbaufonds vor. Aktiva und Passiva werden in den Landeshaushalt übernommen.

Die ÖVP werde der Regierungsvorlage zustimmen.

Abg. Wiedermann stellt fest, dass der Städtebund, die Landwirtschaftskammer, der Verband der Gemeinnützigen und die Arbeiterkammer im Zuge des Begutachtungsverfahrens die neuen Förderungsformen teilweise ablehnen. Er kritisiert, dass die Ankündigungen der Regierung, Wohnen leistbar zu machen, leere Versprechungen waren und bis heute nicht eingetroffen seien. Wohnen sei für viele Menschen in Salzburg nicht mehr leistbar. Er betont, dass in Oberösterreich leistbares Wohnen möglich sei. Vergleichsweise betrage die Miete dort für eine 75 m<sup>2</sup>-Wohnung € 558,- inklusive Betriebskosten. Zur Auflösung des Wohnbaufonds kriti-

siert er, dass diese zu wenig klar dargestellt sei. Es sei z. B. nicht klargestellt, wie die Finanzierungen erfolgen sollen.

Der FPÖ-Klub werde der Regierungsvorlage nicht zustimmen.

Abg. Ing. Mag. Meisl kritisiert, dass die vorliegende Regierungsvorlage nicht mit dem Begutachtungsentwurf übereinstimme. Die Auflösung des Wohnbaufonds bedeute einen großen Griff in die Schatzkiste, mit dem man das Vermögen des Wohnbaufonds in der Höhe von netto rund € 1,56 Mrd. in das Landesvermögen übertragen werde. Er erkundigt sich, in welchem Rechnungsabschluss die Transaktion frühestens zu sehen sein werde und welche Auswirkungen die Übernahme des Vermögens des Wohnbaufonds für die Eröffnungsbilanz mit der Umstellung auf die Doppik 2018 haben werde.

Zur geplanten Förderung von Austragwohnungen kritisiert Abg. Ing. Mag. Meisl, dass weder Dienstgeber noch Dienstnehmer der Landwirtschaft in den Wohnbaufonds des Bundes einzahlen.

Die Verwendung von Mitteln zur Stärkung von Orts- und Stadtkernbereichen wird prinzipiell gut geheißen, es wird aber die kritische Frage gestellt, woher das Geld komme und welchen Zweck es habe. Das Geld für Ortskernbelebung sollte nicht aus dem Wohnbau abezweigt werden, sondern aus dem Raumordnungsbereich kommen.

Die SPÖ lehnt die Regierungsvorlage ab.

Landesrat Mayr berichtet, dass die Umschichtung des Wohnbaufonds in das Landesvermögen spätestens bei der Eröffnungsbilanz der Doppik Auswirkungen zeigen werde. Man werde u. a. Baukörper und Straßen bewerten und das Land werde zu diesem Zeitpunkt von der statischen Bilanz her einen riesigen Vermögensüberhang haben. Dieser habe jedoch nichts mit der Liquidität des Landes zu tun.

Beim Wohnbaufonds habe es zwei Standpunkte gegeben. Entweder man löse diesen konsequent auf, oder man belasse ihn als eigene Rechtspersönlichkeit. Wenn man den Wohnbaufonds als eigene Rechtspersönlichkeit belasse, müsse man den so aufstellen, dass dieser wie eine Bank zu führen sei. Dazu brauche es Kontrollorgane, Planungsorgane und entsprechende Mitarbeiter. Die Regierung habe sich dazu entschlossen, den Wohnbaufonds aufzulösen.

Zur Förderung von Austragwohnungen stellt Landesrat Mayr fest, dass es sich nur um wenige Fälle handle. Der Wohnbedarf sei gegeben und es stelle sich die Frage, weshalb Austragbauern weniger Förderungen erhalten sollen als andere.

Zum Thema Ortskernbelebung sagt Landesrat Mayr, dass diese Förderung einen Wohnbauschwerpunkt im Ortszentrum bedinge. Damit werde den Gemeinden auch die Möglichkeit geboten, Gebäude zu erwerben. Gerade in Ortszentren sei eine definierte und gewollte Entwicklung von Wohnungen und Infrastruktur notwendig. Dies sei in der Verordnung klar geregelt und die Vergabe von Förderungen obliege einem entsprechenden Entscheidungsgremium. Landesrat Mayr berichtet, dass in der letzten Bundestagung der Wohnungsreferenten alle Bundesländer bestätigt hätten, dass das Problem des nicht mehr leistbaren Wohnens stetig steige. Die Entwicklung der Einkommen sei wesentlich niedriger als die der Wohnkosten. Eine Lösung dafür sei nur mit einem gemeinsamen Maßnahmenpaket möglich. Es brauche günstigere Grundstückspreise, einen günstigeren Baurechtszins und vor allem günstigere Baukosten.

In Salzburg koste die Wohnnutzfläche im Schnitt zwischen € 2.200,-- und € 2.500,--/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu kosten in Berlin Holzbauten durchschnittlich € 1.200,-- bis € 1.500,--/m<sup>2</sup>. Man müsse sich fragen, ob z. B. überall Luxustiefgaragen, eine 100 %ige Barrierefreiheit oder immer mehr Passivhäuser notwendig seien. Die größten Sorgen bereiten Landesrat Mayr jedoch die Betriebskosten, die nach oben hin entgleiten. Eine All-Inclusive-Miete sei in der Praxis nicht mehr darstellbar. So wie in der Steiermark werde sich auch in Salzburg eine Arbeitsgruppe ab Herbst mit dieser Thematik intensiv beschäftigen.

Abg. Scheinast stellt zur Kritik von Abg. Wiedermann an der Regierung fest, dass im vergangenen Jahr der zumutbare Wohnungsaufwand um 20 % erhöht worden sei. Allein die Steigerung der Kosten in der Wohnbeihilfe zeige, dass das eine wesentliche mietensenkende Maßnahme war, die die Menschen direkt erreiche. Die Auflösung des Wohnbaufonds erfüllte ihn auch nicht mit Euphorie. Die zwei Grundfehler des Wohnbaufonds waren, dass man meinte, es könnten mit steigenden Mieten steigende Rückzahlungen finanziert werden und dass wesentlich mehr Geld aufgenommen worden sein, als in die Wohnbaufinanzierung geflossen sei. Es seien mit Schulden Schulden gekauft worden und die Zinsdifferenz zwischen der Geldaufnahme und der Geldverleihung haben eine Belastung für das Land dargestellt. Wichtig sei nun, den Wohnbaufonds transparent in die Landesfinanzen einzugliedern. Fördermittel zur Ortskernbelebung einzusetzen, findet er sinnvoll, weil es wichtig sei, Wohnen wieder in die Ortszentren zu verlegen. Die Fördermittel dafür richten sich nach dem Ausmaß des Wohnbaus, was sicherstelle, dass Wohnbaugelder nicht in Gewerbegebiete o. Ä. verschoben würden.

Dr.<sup>in</sup> Schausberger von der Landesbuchhaltung erklärt in Beantwortung der Fragen von Abg. Ing. Mag. Meisl die bilanztechnischen und buchhaltärtschen Auswirkungen der Vermögensübernahme in den Landeshaushalt und stellt fest, dass sich die Finanzschulden des Landes dadurch nicht verändern. Die Auswirkungen in der Vermögensdarstellung werde man in der Bilanz erstmals im Abschluss 2016 sehen.

Abg. Ing. Mag. Meisl bringt folgenden SPÖ-Entschließungsantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird beauftragt, eine Zweckwidmung der Gelder des bisherigen Landeswohnbaufonds für die Wohnbauförderung sicherzustellen. Weiters wird die Landesregierung beauftragt, die Zahlungsflüsse der Gelder des bisherigen Landeswohnbaufonds transparent und nachvollziehbar abzubilden. Dabei sollen sämtliche Zahlungsflüsse, die aus dem Vermögen (verzinsten Forderungen) des Wohnbaufonds stammen, abgebildet werden. Auch sind etwaige Wertberichtigungen oder Nachlässe aufzunehmen, die den Fördernehmern gewährt werden. Auch der Schuldendienst (Zinsen und Tilgung) aus Verbindlichkeiten, die dem Wohnbau zugeordnet sind, sollen nachvollziehbar sein.

Der SPÖ-Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und Abg. Konrad MBA gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und Abg. Konrad MBA 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 8. Juni 2016

Der Vorsitzende:  
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:  
Mag. Mayer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juni 2016:**

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, Grüne, eine Stimme des TSS und der Abg. ohne Fraktionszugehörigkeit Konrad MBA und Fürhapter gegen die Stimmen von SPÖ, FPÖ und der Abg. ohne Fraktionszugehörigkeit Steiner-Wieser - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.