

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 392 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 17. Juni 2020 mit dem Antrag befasst.

Klubobmann Abg. Egger MBA berichtet, dass die vorliegende Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes dazu dienen sollte, den sich ändernden Anforderungen und Rahmenbedingungen im Wohnbau Rechnung zu tragen. Es brauche Maßnahmen, damit das Wohnen im Bundesland Salzburg leistbar bleibe. Zudem könne man gerade im Wohnbau entscheidende Impulse zum Umwelt- und Klimaschutz setzen. Das System der Wohnbauförderung werde mit dem vorliegenden Gesetzesvorschlag wesentlich erweitert. Dies erreiche man einerseits durch die Ausweitung des Kreises der Fördersubjekte auf Baugruppen. Weiters würden größere Renovierungen von Förderobjekten in besonderer Weise gefördert. Über diese Systemerweiterung hinaus seien außerdem punktuelle Änderungen des Wohnbauförderungsgesetzes 2015 vorgesehen. Diese reichten unter anderem von der Anpassung der Begriffsbestimmungen über Präzisierungen im Hinblick auf zulässige Eigenleistungen bis hin zur Ermächtigung zur Abschreibung uneinbringlicher Beträge. Klubobmann Abg. Egger MBA spricht der Abteilung 10 und dem Legislativ- und Verfassungsdienst seinen Dank aus für die engagierte Erarbeitung der Gesetzesvorlage. Sodann erläutert Klubobmann Abg. Egger MBA einige der Neuerungen im Detail wie zB das neue Fördersubjekt Baugruppe. Dabei handle es sich um einen gemeinnützigen Verein oder eine gemeinnützige Genossenschaft, mit dem Ziel der gemeinschaftlichen Wohnversorgung der Mitglieder bzw. Genossenschafter. Weiters geht er auch noch auf die neu geschaffene Fördermöglichkeit für größere Renovierungen ein, wodurch der Wohnungsbestand attraktiviert werde und Wohnflächen für Mietwohnungen gesichert würden. Hervorzuheben seien auch die Förderungen im Bereich der Ortskernstärkung, die vor allem Innergebirg zu einer Belebung der Ortszentren führen könnten. Neu aufgenommen ins Gesetz habe man den Begriff der Kleinwohnung. Außerdem habe man den Begriff der Startwohnung neu definiert. In beiden Fällen sei es darum gegangen, günstigere Mietkosten zu ermöglichen. Dies erreiche man in erster Linie über die Festlegung geringerer Flächen. Zusätzlich sei auch die Lockerung von Alters- und Einkommensgrenzen vorgesehen. Klubobmann Abg. Egger MBA erläutert sodann noch verschiedene Neuerungen im Bereich der Sanierungsförderung, wie etwa die Förderung der Sanierung von Elektroinstallationen oder die nachträgliche Errichtung von Balkonen. Mit dem neu geschaffenen Förderrechner könnten Förderwerberinnen und Förderwerber schon im Vorhinein die ungefähre Höhe der zu erwartenden Fördersumme abschätzen. Hinzuweisen sei schließlich auch noch auf die Verdoppelung der Zuschlagspunkte im Holzbau. Im

Begutachtungsverfahren habe es zahlreiche Stellungnahmen gegeben, von denen einige wesentliche bereits in die Vorlage eingearbeitet worden seien. Aufgrund der Komplexität der Materie hätten sich danach aber noch einige kleine Punkte ergeben, die noch der Berücksichtigung bedürften. Er bringe daher folgenden Abänderungsantrag ein:

1. In der Z 19. wird im § 31a Abs 2 Z 6 die Zahl „75“ durch die Zahl „80“ ersetzt.

2. Die Z 27. lautet:

„27. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1. Im Abs 2 Z 3 wird die Wortfolge „in sinngemäßer Anwendung des § 20 Abs 3“ durch die Wortfolge „gemäß § 29 Abs 5“ ersetzt.

27.2. Nach Abs 4 wird angefügt:

„(5) An Stelle eines Förderungsdarlehens mit den Konditionen des Abs 4 können Eigenmittel des Förderungswerbers zu denselben Konditionen eingesetzt werden. Das Förderungsdarlehen ist in diesem Fall zu einem der Termine gemäß Abs 4 Z 3 erster Satz zurückzahlen. Es endet in diesem Fall nur der Darlehens-, nicht jedoch der Förderungsvertrag. Die Annuität der eingesetzten Eigenmittel stellt einen maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 2 dar.“

Abg. Scheinast ist der Ansicht, dass die Gesetzesvorlage einige sehr gelungene Punkte enthalte, die er hervorheben wolle. Dazu zähle beispielsweise die Förderung von Baugruppen. Aus eigener Wahrnehmung könne er berichten, dass die positiven Wirkungen selbstorganisierter Wohnens und das Engagement dieser Gruppen oft weit über deren unmittelbares Projekt auf ganze Stadtteile ausstrahle. Er freue sich daher sehr, dass man ein Fördermodell habe entwickeln können, welches in einer angemessenen Größenordnung ermögliche, Baugruppen bei der Realisierung ihrer Projekte im Rahmen der Wohnbauförderung zu unterstützen. Ganz wichtig sei auch die verstärkte Förderung von Renovierungen. Daraus ergäben sich nicht nur klimarelevante, sondern auch qualitative Verbesserungen wie zB Balkone. Die Corona-Pandemie habe gezeigt, dass eine gute Wohnsituation dazu beitragen könne, auch in Krisenzeiten eine gewisse Lebensqualität zu erhalten. Ganz zentral sei auch die verstärkte Förderung des Holzbaus. Holz sei ein regionaler Werkstoff, der zu regionaler Wertschöpfung führe. Hier zu fördern werde daher hoffentlich viele positive Impulse setzen. Die Neuschaffung der Kategorie Kleinwohnung und die adaptierte Definition von Startwohnungen werde das Angebot an günstigem Wohnraum sicherlich vergrößern. Ebenfalls sehr zu begrüßen seien die Maßnahmen im Bereich der Ortskernstärkung.

Abg. Stöllner hinterfragt die Einbringung des Abänderungsantrages. Es sei interessant, dass man nun sehr kurzfristig ermögliche, dass die Wohnbaugenossenschaften Darlehen aus der Wohnbauförderung alt früher zurückzahlen können sollten. Er ersuche daher um Auskunft bezüglich der Vorgangsweise, insbesondere wie hoch die Beträge seien, die nun vorzeitig zurückgezahlt werden sollten und ob den Wohnbaugenossenschaften Nachlässe gewährt würden. Abschließend gibt Abg. Stöllner noch zu bedenken, dass es sinnvoller erscheine, wenn

die Gemeinnützigen überschüssige Mittel in die Errichtung zusätzlicher Wohnungen investieren, anstatt Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen.

Abg. Ing. Mag. Meisl kündigt Zustimmung zur Gesetzesvorlage und zum Abänderungsantrag an, da diese sinnvolle Änderungen enthielten, die in der Praxis notwendig seien, weil sie auf leistbares Wohnen abzielten. Die galoppierenden Preise in den Zentralräumen zeigten ja ganz klar auf, wie notwendig eine Gegensteuerung sei. Er müsse allerdings anmerken, dass er einen roten Faden in der Entwicklung der Wohnbauförderung vermisse. Lasse man die coronabedingten Änderungen einmal beiseite, beschließe man jetzt schon die zehnte Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes in fünf Jahren. Dies mache deutlich, wie hilflos man den Veränderungen am Markt offenbar gegenüberstehe. Aufgrund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wolle er besonders auf einen Punkt hinweisen. In den Stellungnahmen der Wirtschaftskammer, des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Arbeiterkammer sprächen sich alle drei Institutionen ausdrücklich für eine Erhöhung der Fördersätze bei der Errichtung von Wohnungen aus. Der Markt habe in den letzten fünf Jahren eine enorme Preissteigerung erlebt, die aus seiner Sicht auch nicht mehr zurückzuschrauben sei. Um das angepeilte Ziel von 900 neuen Wohnungen im Mietwohnbau annähernd erreichen zu können, müsse man daher ernsthaft über eine Fördersatzerhöhung reden, sonst riskiere man eine weitere Verknappung auf dem Markt. Ebenso solle man bei der nun wieder eingeführten Förderung von E-Installationen über eine Indexanpassung nachdenken. Diese Förderung habe im Jahr 2015 € 5.000,- betragen. Nun sei sie wieder in der Wohnbauförderungsverordnung vorgesehen, allerdings in gleicher Höhe. Ähnliches gelte auch für die in der Verordnung vorgesehenen Zuschlagspunkte für die Holzbauweise. In der Stellungnahme der gemeinnützigen Wohnbauträger werde darauf hingewiesen, dass diese Zuschlagspunkte eine Erhöhung von € 40,- je m² Wohnnutzfläche ergebe, was rund 2 % der Baukosten abdecke. Aus der Praxis höre er aber immer wieder, dass man mit 8 - 10 % höheren Baukosten rechnen müsse, wenn man in Holzbauweise ausführe. Aus seiner Sicht sei daher mit dieser Ausgestaltung der Zuschlagspunkte kein Anreiz für den verstärkten Einsatz von Holzbau gesetzt.

HR Mag. Vilsecker (Referat 10/02) führt zur Rückzahlung von Förderdarlehen aus, dass dieses Thema im Rahmen des Begutachtungsverfahrens eingebracht worden sei. Da eine Klärung mit dem Finanzressort notwendig gewesen sei, habe diese Regelung noch nicht in den Erstentwurf der Novelle Eingang finden können. Es werde jedenfalls nur in einzelnen Fällen zu Rückzahlungen kommen. Der Grund für diese Regelung liege darin, dass es derzeit nur extrem niedrige Habenzinsen für Unternehmen gebe. Es bestehe mitunter sogar das Risiko, dass Banken Negativzinsen verrechneten. Der Einsatz von Eigenmitteln für den geförderten Wohnbau sei für eine gemeinnützige Bauvereinigung somit sinnvoller, als Negativzinsen an die Banken zu zahlen. Insgesamt seien auf der Grundlage der verschiedenen Wohnbauförderungsgesetze der Vergangenheit noch rund € 2 Mrd. an aushaftenden Mitteln zu verzeichnen. Nach den derzeit vorliegenden Planungen gehe es um Rückzahlungen im Gesamtbetrag von € 3 - 5 Mio. in den nächsten Jahren. Es bestehe aber für die Gemeinnützigen die gesetzliche Verpflichtung, einen ausreichenden Grundstücksbedarf für die Zukunft vorzuhalten. Nur wenn diese Voraus-

setzung erfüllt werde, dürften Eigenmittel eingesetzt werden, um beispielsweise ein Förderdarlehen zurückzuzahlen. Mit der Verdoppelung der Zuschlagspunkte im Holzbau wolle man einen ersten Anreiz setzen, um für mehr Holzbauweise zu sorgen. Man wolle in Zukunft noch verstärkt in diese Richtung gehen. Ob diese Erhöhung ausreiche, werde die Zukunft zeigen. Man dürfe die Förderung auch nicht zu hoch ansetzen, da es dann zu unerwünschten Mitnahmeeffekten komme. Zu berücksichtigen sei außerdem, dass eine Ausführung in Holzbauweise nicht nur zur Verdoppelung der Zuschlagspunkte führe, sondern sich auch in der Punktbewertung, also in der Formel selber, niederschlage. Baue man in Holz, gebe es also grundsätzlich mehr Energiepunkte aufgrund der Berücksichtigung des Bi_{30} -Wertes. Zur Frage von Klubobfrau Abg. Svazek BA, wann mit dem Inkrafttreten der neuen Wohnbauförderungsverordnung zu rechnen sei, führt HR Mag. Vilsecker aus, dass der Entwurf der Verordnung bereits vorliege. Sobald das Gesetz in Kraft trete, werde dieser Entwurf der Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt. Zur Höhe der Förderung für E-Installationen sei zu sagen, dass man zunächst in jenen Bereichen Erhöhungen vorgesehen habe, denen eine hohe Umweltrelevanz beigemessen werden könne, wie etwa bei Wärmedämmungen oder Fenstertausch. Es sei richtig, dass die Preise in den letzten fünf Jahren gestiegen seien. Da die finanziellen Mittel aber begrenzt seien, habe man in bestimmten Bereichen von einer Erhöhung absehen müssen.

Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer betont eingangs, dass sowohl der vorliegende Gesetzesvorschlag als auch der Abänderungsantrag Ausdruck des Bemühens um eine kontinuierliche Verbesserung der Wohnbauförderung seien. Die Novelle lege einen Schwerpunkt auf die Förderung von Sanierungen. Dies sei aus ihrer Sicht sehr wichtig, um sicherzustellen, dass Bestandsobjekte nicht leerstünden, sondern attraktiver Wohnraum entstehe. Erstmals eingeführt würden sogenannte Bauherrenmodelle. Man habe festgestellt, dass viele gern in die Schaffung von Wohnraum investieren würden. Es sei daher wichtig, zu ermöglichen, dass auch privates Geld in die Sanierung von leerstehenden Gebäuden zur Herstellung von förderbarem Wohnbau fließen könne. Dieses Modell existiere schon in mehreren Bundesländern, wie etwa der Steiermark. Zur Ortskernstärkung führt Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer aus, dass es bisher bedauerlicherweise kaum erfolgreiche Projekte gegeben habe. Dies liege unter anderem daran, dass die gesetzlichen Regelungen zu rigide gewesen seien. Mit den nun vorgesehenen Lockerungen werde man hoffentlich mehr Projekte zur Belebung der Ortskerne auf den Weg bringen können. Im Hinblick auf die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen durch die Gemeinnützigen stellt Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer fest, dass diese ohne Gewährung von Nachlässen erfolge. Seitens des Finanzressorts sei die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen ausdrücklich begrüßt worden, insbesondere da das Land aufgrund der coronabedingten Ausgaben einen erhöhten Liquiditätsbedarf aufweise.

In der Spezialdebatte kommen die Ausschussmitglieder überein, die Ziffern der Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der Adaptierungen durch den Abänderungsantrag blockweise zur Abstimmung zu bringen und als Datum des Inkrafttretens der Novelle 1. August 2020 vorzusehen.

Zu den Ziffern 1. bis 10. erfolgen keine Wortmeldungen und werden diese einstimmig angenommen.

Zu den Ziffern 11. bis 18. erfolgen keine Wortmeldungen und werden diese einstimmig angenommen.

Zu Ziffer 19. erfolgen keine Wortmeldungen und wird diese mit der Maßgabe, dass im § 31a Abs 2 Z 6 die Zahl „75“ durch die Zahl „80“ ersetzt wird, einstimmig angenommen.

Zu den Ziffern 20. bis 26. erfolgen keine Wortmeldungen und werden diese einstimmig angenommen.

Zu Ziffer 27. erfolgen keine Wortmeldungen und wird diese mit folgenden Änderungen einstimmig angenommen:

„27. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1. Im Abs 2 Z 3 wird die Wortfolge „in sinngemäßer Anwendung des § 20 Abs 3“ durch die Wortfolge „gemäß § 29 Abs 5“ ersetzt.

27.2. Nach Abs 4 wird angefügt:

„(5) An Stelle eines Förderungsdarlehens mit den Konditionen des Abs 4 können Eigenmittel des Förderungswerbers zu denselben Konditionen eingesetzt werden. Das Förderungsdarlehen ist in diesem Fall zu einem der Termine gemäß Abs 4 Z 3 erster Satz zurückzuzahlen. Es endet in diesem Fall nur der Darlehens-, nicht jedoch der Förderungsvertrag. Die Annuität der eingesetzten Eigenmittel stellt einen maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 2 dar.“

Zu Ziffer 28. erfolgen keine Wortmeldungen und wird diese mit der Maßgabe, dass als Datum des Inkrafttretens 1. August 2020 eingefügt wird, einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird, wird mit den in der Spezialdebatte beschlossenen Änderungen zu den Ziffern 19., 27. und 28. einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 392 der Beilagen enthaltene Gesetz wird mit folgenden Änderungen zum Beschluss erhoben:

1. In der Z. 19. wird im § 31a Abs 2 Z 6 die Zahl „75“ durch die Zahl „80“ ersetzt.

2. Die Z. 27. lautet:

„27. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1. Im Abs 2 Z. 3 wird die Wortfolge „in sinngemäßer Anwendung des § 20 Abs 3“ durch die Wortfolge „gemäß § 29 Abs 5“ ersetzt.

27.2. Nach Abs 4 wird angefügt:

„(5) An Stelle eines Förderungsdarlehens mit den Konditionen des Abs 4 können Eigenmittel des Förderungswerbers zu denselben Konditionen eingesetzt werden. Das Förderungsdarlehen ist in diesem Fall zu einem der Termine gemäß Abs 4 Z 3 erster Satz zurückzuzahlen. Es endet in diesem Fall nur der Darlehens-, nicht jedoch der Förderungsvertrag. Die Annuität der eingesetzten Eigenmittel stellt einen maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 2 dar.“

3. In der Z 28. lautet das Datum des Inkrafttretens „1. August 2020“

Salzburg, am 17. Juni 2020

Der Vorsitzende:
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:
Egger MBA eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2020:
Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.