

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 489 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 7. Juli 2021 mit der Vorlage befasst.

Klubobmann Abg. Egger MBA berichtet über die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird. Auslöser für die neuerliche Novelle der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen sei die aktuelle Entwicklung bei den Baupreisen. Konkret seien insbesondere die Preise für Bauholz, Baustahl und erdölbasierte Produkte in den ersten Monaten des Jahres 2021 sehr stark gestiegen. Dies führe auch zu entsprechenden Steigerungen bei den Baukosten für geförderte Wohnungen, die teilweise durch erhöhte Förderungen aufgefangen werden sollten. Zur Deckung der Mehraufwendungen solle der Wohnbauförderung im Bedarfsfall für die Dauer von zwei Jahren zusätzliche Mittel zufließen, und zwar je € 15 Mio. in den Jahren 2022 und 2023. Ergänzend dazu werde das Vorhaben auch zum Anlass genommen, die Regelungen zur Mobilisierung von Grundstücken zusammenzufassen und von Details auf Gesetzesebene zu entschlacken, die Einreichfrist für Ansuchen um Errichtungsförderung zu verlängern und neben weiteren punktuellen Änderungen und Klarstellungen eine Sonderregelung für die Konversion III von Bauvorhaben des betreuten Wohnens bzw. des Mehrgenerationenwohnens einzuführen. Der Gesetzesvorschlag basiere auf Vorschlägen der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung. Im Begutachtungs- und Konsultationsverfahren seien einige Einwände, Vorbehalte und Anregungen eingebracht worden, die man soweit wie möglich berücksichtigt habe.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer betont, dass die Verhandlungen sehr positiv verlaufen seien und man in einer freundschaftlichen Art und Weise innerhalb des Wohnbauförderungsbeirates Ideen eingebracht und besprochen habe. Die Stellungnahmen der wesentlichen Stakeholder würden ebenfalls bestätigen, dass diese Vorlage ein Schritt in die richtige Richtung sei. Ausdrücklicher Dank gebühre Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer, die für einen großen Holzbetonstein-Leitbetrieb im Lungau eine prozentuelle Verschiebung des Holzanteils von 70 % auf 50 % unbürokratisch in Aussicht gestellt habe. Dies zeige deutlich, dass niemand wolle, dass dieser große Wurf an Kleinigkeiten scheitere. Mit 1. Jänner 2021 sei eine massive Erhöhung der Wohnbauförderung durchgeführt worden, mit der gewerbliche sowie gemeinnützige Wohnbauträger zufrieden gewesen seien. Danach hätten sich die Ereignisse überschlagen, die Rohstoffpreise hätten stark angezogen und so seien zB die Dämmstoffpreise innerhalb kürzester

Zeit um 40 % angestiegen. Dass beim Bauland eine Verknappung bestehe, sei ohnehin bekannt. Sicher könne man behaupten, dass es paradox sei, in einen überhitzten Markt noch mehr Geld hinein zu pumpen, doch die Alternative wäre, dass es keinen geförderten Mietwohnbau und keinen förderbaren Eigentumswohnbau mehr in Salzburg gäbe. Man habe die Wohnbauträger wieder in die Lage versetzt, Angebote erhalten zu können. Im Bereich des geförderten Mietwohnbaus gebe es faktisch eine Erhöhung von 15 % auf zwei Jahre, in der Hoffnung, dass sich der Markt in dieser Zeit wieder beruhige. Alle Maßnahmen im Bereich Holzbau seien unbefristet, um hier nachhaltig zu wirken. Im Bereich des förderbaren Eigentums gebe es eine Erhöhung von 7,5 %. Weiters gebe es unterschiedliche Ansätze zur Baulandmobilisierung und Ortskernstärkung. Auch hier sei es zu wesentlichen Vereinfachungen gekommen und viele Knock-out-Kriterien, die vormals im Gesetz normiert gewesen seien, gestrichen worden. Auch gebe es eine Förderung für Modelle nach dem Vorbild von Grödig, mit Zuschlagspunkten für besonders platzsparende Bauten. Beim Dachbodenausbau könne Wohnraum geschaffen werden, ohne zusätzlich Boden zu versiegeln, was gerade für die Jugend ein wesentliches Thema sei. Auch im Bereich der Einkommensgrenzen habe es Änderungen gegeben. Viele, die relativ gut verdienten und sich mit einer Förderung Eigentum leisten könnten, seien bisher aus den Förderkriterien herausgefallen, deshalb habe man die Einkommensgrenze angehoben.

Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer ergänzt, dass es im Bereich des Wohnbaus sehr viele Interessen gebe und man wahrscheinlich das 10fache Budget bräuchte, wenn man versuchte, diese Herausforderungen und Probleme über die Wohnbauförderung zu lösen. Man müsse sich mit der notwendigen Abstimmung und Klarheit auf das fokussieren, was man erreichen könne. Mit dem Beschluss dieses Gesetzes sei man das erste Bundesland mit einem so großen Impulspaket für den Wohnbau. Damit sei auch der geförderte Mietwohnbau gesichert. Die Entwicklung der Baukosten passiere global. Man sehe schon jetzt, dass Baustellen vier Wochen stillständen, weil zB Kleinigkeiten wie eine Trittschalldämmung am Markt fehle. Ein großes Anliegen sei, alle geplanten Bauvorhaben auch umzusetzen. In der Entwicklung der letzten Jahre im Bereich der geförderten Mietwohnungen und Wohnheime sei das Budget von 2018 von unter € 50 Mio. dauerhaft deutlich auf über € 70 Mio. gestiegen, plus zusätzlich € 13 Mio. bis € 15 Mio. im Bereich des Impulspakets, um Mietwohnungsbau wirklich sicherstellen zu können. Darüber hinaus gehe im Bereich des Eigentums der Weg klar hin zu mehrgeschossem und verdichtetem Wohnbau. Ein großes Anliegen sei der Holzwohnbau. Hier schaffe man einen großen Anreiz, damit Projekte mit Holz realisiert würden. Ziel sei nachhaltiges und verdichtetes Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen zu unterstützen. Der Trend gehe klar zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Wohnbaupolitik, mit einer Wohnbauförderung mit Lenkungseffekt und weg von der zersiedelten Verbauung hin zu mehrgeschossigem Wohnbau mit nachwachsenden Baustoffen.

Abg. Teufl erklärt, dass dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegenzusetzen sei. Ein Änderungswunsch seitens der Freiheitlichen betreffe die Regionalität. Österreich sei ein sehr starkes Holzland und trotzdem würden 4,3 Mio. Tonnen Fremdholz jährlich verarbeitet. Hier

müsse schon ein Unterschied bei der Herkunft des Holzes gemacht werden. So solle in Österreich jenes Holz verarbeitet werden bzw. die Förderung erhalten, welches auch in Österreich wachse. Dass auch Ziegelbau aus heimischer Produktion dieselben Merkmale in Bezug auf Regionalität und Ökologie aufweise, sei klar und solle bei den Zuschlagspunkten auch nicht benachteiligt werden. Bei 50cm-Ziegeln brauche man zudem keinen Dämmstoff mehr und somit sei bei einer späteren Entsorgung nicht mit Problemen zu rechnen. Regionalität und die Verwendung von heimischem Holz sei wichtig und zu bevorzugen.

Abg. Ing. Mag. Meisl sieht in der Novelle zur Wohnbauförderung keinen Meilenstein, sondern eher eine Notwendigkeit, da der geförderte Wohnbau ansonsten zum Stillstand käme. In den letzten Jahren habe es sehr oft Nachbesserungsbedarf gegeben, weil sich der Markt viel schneller entwickle als die Gesetzgebung. Es sei zu einem kontinuierlichen Rückgang beim geförderten Mietwohnbau gekommen, bei dem die sichtbaren Probleme zwar nachgebessert worden seien, man dem Markt jedoch nicht nachgekommen sei. Deshalb sei es notwendig gewesen, die vorliegenden Änderungen zu machen. Man werde natürlich zustimmen, da es hier um die Deckung der Wohnbedürfnisse der Salzburgerinnen und Salzburger gehe. Es sei auch sehr gerechtfertigt, dass in den nächsten beiden Jahren zusätzliches Geld für den Wohnbau verwendet werde. Immerhin sei in den letzten drei Jahren fast das Dreifache aus den Wohnbaumitteln in das allgemeine Budget zurückgeflossen. Es werde aber noch einige Anstrengung brauchen, dass sowohl die gewerblichen als auch die gemeinnützigen Wohnbauträger dieses Geld abrufen könnten, da Grund und Boden nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stünden.

Abg. Scheinast erläutert die Problematik aus Sicht des Gewerbes. So stehe man vor der Herausforderung, dass das, was jetzt gebaut werden müsse, bereits angeboten worden sei, die Preise aber nicht hielten und das Material teilweise nicht lieferbar sei. Dies mache Prognosen sowie weitere Angebotslegungen sehr schwierig. Die Holzwirtschaft gehe grundsätzlich davon aus, dass es im März wieder zu einer Linderung dieser Preisralley kommen werde und dass vermutlich auch wieder ausreichend Material zur Verfügung stehen werde. Betreffend Fremdholz sei zu sagen, dass Österreich mehr exportiere als importiere. Es passiere sehr viel Wertschöpfung in Österreich, beispielsweise bei der Produktion von Leimbindern und Mehrschichtplatten, MDF und sonstigen Holzwerkstoffen. Würde Österreich das Holz nicht importieren, könnte man es gar nicht verarbeiten, um es wieder zu exportieren. Insofern sei dieser Import und Export schon als etwas zu betrachten, das Österreich sehr viele Arbeitsplätze verschaffe. Deshalb sei der Begriff des Fremdholzes nicht allzu sehr zu verteufeln. Sicherlich hechle man in weiten Teilen bei der Wohnbauförderung hinterher. Die Förderungserhöhungen würden immer wieder durch neue Preisanstiege aufgezerrt und trotzdem werde das Wohnen und Leben nicht merklich leistbarer. Deshalb müsse man auch an anderen möglichen Schrauben drehen. Angesichts der großen Versiegelungsproblematik sollte man sich beim Neubau eher zurückhalten und viel mehr in Sanierung, Nachverdichtung und Revitalisierung investieren. Um die Klima- und Energieziele zu erreichen, bräuchte man eine Sanierungsquote von 3,5 % bis 4 %, davon sei man aber leider noch weit entfernt.

In der Spezialdebatte meldet sich zu den Ziffern 1. bis 10. niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird, wird einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 489 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 7. Juli 2021

Der Vorsitzende:  
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:  
Egger MBA eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 7. Juli 2021:**  
Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.