

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 187 der Beilagen) betreffend ein Gesetz über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 - S.WFG 2025)

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 18. Dezember 2024 mit der Vorlage befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer erläutert die gegenständliche Vorlage und hält fest, dass das Wohnbauförderungsgesetz 2015 und die Wohnbauförderungsverordnung in den letzten Jahren mehrfach novelliert worden seien. Dies habe insgesamt zu einer erheblichen Normenüberfrachtung und einer Verkomplizierung des gesamten Wohnbauförderungssystems geführt. Zum Zweck des erleichterten Zugangs zu den Förderungsmöglichkeiten sowie zur Entlastung der Verwaltung sei eine Vereinfachung bzw. Verschlinkung des Systems erforderlich geworden. Bewährte Regelungen und Instrumente sollten auch im neuen Wohnbauförderungsgesetz erhalten bleiben, jedoch nach Möglichkeit dereguliert werden. In Bereichen, wo bereits aufgrund anderer Normen strengere Vorgaben gelten würden bzw. bei Umsetzungen von Richtlinien der Europäischen Union solle auf eine eigene Bezugnahme in der Wohnbauförderung verzichtet werden. Diesen Ansprüchen sei man mit dem vorliegenden Gesetzesvorschlag gerecht geworden. Weiters verweise er darauf, dass im Begutachtungsverfahren zahlreiche Stellungnahmen eingelangt seien, die zum Teil zu inhaltlichen Anpassungen geführt hätten. Zu den einzelnen Bestimmungen verweise er auf die ausführlichen Erläuterungen der Regierungsvorlage. Als Neuerung hebt er hervor, dass hinkünftig die jährlich zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel nicht mehr gesetzlich festgelegt seien, sondern jährlich beschlossen würden, wobei im Vorfeld ein Monitoringprozess stattfinden könne. In einer weiteren Wortmeldung geht Abg. Dr. Hochwimmer auf das Abgehen vom Zuschlagpunktesystem, die Schaffung eines Nachhaltigkeitsfonds sowie die in § 7 geregelten Arten der Förderung ein. Außerdem komme es zu einer Vereinheitlichung der bisher unterschiedlichen Berechnungsmethoden bei der Wohnbeihilfe. Erheblich erleichtert werde auch der Wohnungswechsel in eine geförderte Mietwohnung. Das vorliegende Gesetz solle mit 1. Jänner 2025 in Kraft treten.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer erklärt, dass dieser Gesetzesentwurf durchdacht und in ein sinnvolles Gesamtkonzept eingebettet sei. Er gestehe zu, dass man das vorliegende Gesetz in einigen Punkten kritisieren könne. Den Hauptkritikpunkt, dass € 190 Mio. und nicht mehr budgetiert sei, könne man angesichts der Begrenztheit der finanziellen Mittel nicht ändern. Aus dieser Mittelknappheit ergebe sich einerseits die Notwendigkeit der Schwerpunktsetzung und andererseits mehr Aufwand in Konzeption und Umsetzung zu investieren. Mit Geld könne man zwar viel, jedoch nicht alles erreichen. Mit der ROG-Novelle 2018 habe man einiges auf den

Weg gebracht und sei noch nicht am Ende dieser Reise. Die aktive Bodenpolitik sei ein wesentlicher Schlüssel, um mehr Wohnraum zu schaffen. Vorbehaltlich der Beratungen mit dem Gemeindeverband habe man die Absicht, die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung obligatorisch zu nutzen. Gemeinden mit überörtlicher Funktion und in Stadtnähe wolle man ersuchen, den Flächenwidmungsplan im Siedlungsschwerpunkt zu überarbeiten und von der Förderkategorie Bauland in die Förderkategorie Förderbarer Wohnbau zu wechseln. Ein weiterer Punkt auf dem Weg, um Wohnen leistbarer zu machen, sei der Normenabbau. Die Rücknahme von Normen solle jährlich evaluiert werden. Schließlich verweist Klubobmann Abg. Mag. Mayer auf die Servicestelle „Leistbares Wohnen“ sowie den Nachhaltigkeitsfonds. Da noch sehr viele Projekte auf Basis des alten Zuschlagssystems erstellt worden seien, habe man die Übergangsfrist für die Einreichung bis zum 31. Jänner 2025 verlängert, damit sinnvolle Projekte nicht verhindert würden. Ebenso verlängert worden sei die Frist für den Baubeginn. In einer weiteren Wortmeldung setzt sich Klubobmann Abg. Mag. Mayer mit rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Zuschüssen, der grundsätzlichen Frage der Förderung von Eigentum, dem förderbaren Mietwohnbau sowie dem Themenbereich des barrierefreien Bauens auseinander.

Abg. Mag.^a Dr.ⁱⁿ Humer-Vogl kritisiert, dass die Bauleistung auf Kosten von Menschen mit Behinderungen nach oben getrieben werde, denen damit auch in Zukunft nur ganz wenige barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stünden. Es habe im Begutachtungsverfahren sehr viele Stellungnahmen gegeben, in denen das Fehlen der Barrierefreiheit im Wohnbauförderungsgesetz kritisiert worden sei. Keiner dieser Änderungsvorschläge sei jedoch in den Entwurf eingeflossen. Man habe nicht den Eindruck, dass Barrierefreiheit ein Ziel dieses Gesetzesvorhabens sei. An Herr Leitner vom Inklusionsbeirat richtet sie die Frage, wie er den Gesetzesentwurf hinsichtlich der Barrierefreiheit einschätze. Abg. Ing. Mag. Meisl und Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd formulieren dazu noch ergänzende Fragen.

Herr Leitner (Inklusionsbeirat) betont die Wichtigkeit von Teilhabe und Zugang zu barrierefreien Wohnmöglichkeiten. Er habe es in den letzten Jahren selbst mehrmals erfahren, welche Schwierigkeiten es bedeute, eine leistbare barrierefreie Wohnung zu finden. Dies stelle Menschen mit Behinderungen vor große Herausforderungen. Der gleichberechtigte Zugang zu barrierefreien Wohnungen sei nicht nur essenziell für soziale Teilhabe, sondern auch eine Verpflichtung gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention. Daraus leite sich auch die Verpflichtung ab, den Zugang zu Programmen des sozialen Wohnbaus zu sichern. Der vorliegende Gesetzesentwurf sehe keine konkreten Maßnahmen vor, den Anteil von barrierefreien Wohnungen in Salzburg zu erhöhen. Die Zuschläge aus dem bisherigen Gesetz seien nicht übernommen worden. Die Begründung, dass ohnehin im Baurecht die Barrierefreiheit verankert sei, biete keine Lösung, weil die Kriterien des Wohnbauförderungsgesetzes und des Salzburger Bautechnikgesetzes nicht deckungsgleich seien. Es sei eine Chance verpasst worden, Anreize zur Schaffung von barrierefreiem oder anpassbarem Wohnraum zu schaffen. Dies gelte insbesondere für Anlagen mit weniger als fünf Wohnungen bzw. die Thematik der Personenaufzüge. Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum werde sich aufgrund des demographischen Wandels erhöhen. Die UN-Behindertenrechtskonvention sehe auch die Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche und den Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen vor. Um zu ermöglichen, dass Menschen mit Behinderungen nicht gezwungen seien, in einer besonderen

Wohnform zu leben, müssten auch individuelle, selbstbestimmte Wohnformen gefördert werden. Im vorliegenden Gesetzesvorschlag seien nur Förderungen für Wohnheime für Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Dies schränke die Wahlfreiheit ein und reduziere die Wahlmöglichkeiten. Das führe zu einer Institutionalisierung und widerspreche der UN-Behindertenrechtskonvention. Er spreche sich für die Etablierung von konkreten Maßnahmen und Schaffung von Anreizen aus, barrierefreien und anpassbaren Wohnraum von Beginn an mitzudenken, individuelle und inklusive Wohnformen sowie nachhaltige und langfristige Angebote für Menschen mit Behinderung zu bieten.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA erläutert dazu, dass es im alten Wohnbauförderungsgesetz für Barrierefreiheit eine zusätzliche Förderung gegeben habe, dies jedoch keine Verpflichtung gewesen sei. Im neuen Gesetz gebe es über den Umweg der Sanierungsförderung die Möglichkeit, auch im Neubau eine barrierefreie Ausstattung umzusetzen. Solche Maßnahmen würden mit bis zu € 14.000,- gefördert.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd erklärt, dass ihre Partei zum Gesetzesentwurf im Begutachtungsverfahren eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben habe. Grundsätzlich sei die Wohnbauförderung ein Instrument, mit dem man Lenkungseffekte erzielen könne, nämlich, dass geförderte Mietwohnungen für Menschen errichtet würden, die sich die Mieten am freien Markt nicht leisten könnten. Es werde Geld von allen genommen, das so eingesetzt werde, dass möglichst viele Menschen davon etwas hätten. Es solle über Generationen hinweg gutes und gesichertes Wohnen sichergestellt werden. Ein wichtiger Punkt hierbei sei die Barrierefreiheit. Sie halte es für unabdingbar, dass heute gebaute Wohnungen barrierefrei seien. Angesichts der alternden Bevölkerung werde man mehr Wohnungen brauchen, die diesem Standard entsprächen. Sie halte es ebenso für wichtig, sich die Raumordnung, die Leerstandsabgabe, Fälle von Zweckentfremdung oder die Frage der Nachverdichtung genau anzuschauen. Hier gebe es noch großen Handlungsbedarf. Geförderte Mietwohnungen seien Mangelware und wenn man auf diesen Markt einwirken wolle, gehe es genau um diese geförderten Mietwohnungen. Kritisch äußert sie sich zur Frage der Standortqualitäten, den Unterschieden bei der Eigentumsförderung, der Verschlinkung der Kontrolle oder der Gewährung nicht rückzahlbarer Zuschüsse bei der Förderung von Eigentum. Insgesamt sehe sie nicht den großen Wurf und es gebe einige Dinge, die in die komplett falsche Richtung gingen. Lenkungseffekte, die man als gesetzgebendes Organ erzielen könne, würden nicht erzielt.

Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA hält fest, dass es bei der Erarbeitung des vorliegenden Gesetzes einen sehr breiten Prozess gegeben habe und viele Stimmen gehört worden seien, auch wenn sich davon nur wenig im Entwurf wiederfinde. In Zusammenhang mit den Wohnbauförderungsmitteln in Höhe von € 189 Mio. verweise sie darauf, dass Einnahmen aus Rückflüssen, dem Sonderzuschuss und der Landesabgabe für das Wohnen in Höhe von € 235,5 Mio. im Budget ausgewiesen seien. Es fließe also viel Geld, das eigentlich dem Wohnbau dienen solle, woanders hin. Ausführlich geht sie sodann auf die Themenbereiche des nachhaltigen Bauens, der Energiebuchhaltung, der Sanierungsförderung, des altersgerechten und barrierefreien Bauens, der Streichung der Baugruppenförderung, den Themen Wohnen auf Zeit und studentisches Wohnen, den Zugang von Personen mit Migrationshintergrund zu geförderten

Wohnungen, die Wohnbeihilfe sowie die Wohnbaudatenbank ein. Diesbezüglich bringt sie folgenden Entschließungsantrag ein, der einstimmig angenommen wird:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, zu prüfen, ob und wie zur Feststellung des Bedürfnisses der Bevölkerung nach für alle sozialen Schichten erschwinglichen Wohnungen sowie des Wohnungsleerstandes bei gemeinnützigen Bauvereinigungen - auf der Basis der Erfahrungen in Oberösterreich - eine jährliche Erhebung der Wohnungsnachfrage bei gemeinnützigen Bauvereinigungen, privaten Bauträgern und Gemeinden sowie des Wohnungsleerstandes bei gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt werden kann.

Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA bringt sodann einen weiteren Entschließungsantrag ein, mit dem die Landesregierung aufgefordert wird, zur Fortführung der etablierten und bewährten Praxis in der Wohnbauförderungsverordnung die aktuell geltende Regelung zur Energiebuchhaltung (§ 6 Abs 3 WFV 2015) beizubehalten. Dieser Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und KPÖ PLUS gegen die Stimme der GRÜNEN abgelehnt.

An DI Strobl richtet Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA die Frage, ob die Kammer bei ihrer im Begutachtungsverfahren vorgebrachten Kritik bleibe, welche Maßnahmen zur tatsächlichen Erreichung der Ziele erforderlich seien, welche Konsequenzen durch die geplante Kürzung der Mittel für das ökologische Bauen zu erwarten seien und ob die in § 1 definierten Ziele mit dieser Novelle erreicht werden könnten. Fragen an DI Strobl formulieren auch Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd und Klubobmann Abg. Mag. Mayer.

DI Strobl (Kammer der Ziviltechniker:innen) erklärt, dass Bauträger und Bauwerbende in Zukunft nicht wirklich Anreize hätten, den in § 1 dargelegten Hauptzielen der Wohnbauförderung zu folgen. Er erläutert dies in einer ausführlichen Stellungnahme. Zusammenfassend hält er fest, dass man im vorliegenden Gesetz und der Verordnung eine große Chance für den Wohnbau sehe. Die Qualität und die Nachhaltigkeit der Gebäude müssten erhöht, die Betriebskosten müssten in die Überlegungen miteinbezogen werden. Kontrolliert werden müsse auch die Qualität. Dies könne bei größeren Projekten nur durch ein Wettbewerbssystem erfolgen, in dem die Qualität im Vordergrund stehe. Schließlich brauche es Beiräte, die fachlich dazu beitragen könnten, dass die öffentlichen Interessen beim Wohnbau gewahrt blieben.

Abg. Ing. Mag. Meisl bedankt sich, dass mittlerweile auch die Wohnbauförderungsverordnung im Entwurf übermittelt worden sei. Damit könne man besser beurteilen, wie das Gesamtpaket aussehe. Für ihn müsse die Wohnbauförderung einen zentralen Gedanken verfolgen und zwar leistbaren, qualitativ und quantitativ vernünftigen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Alles andere sei ein Stück weit hintanzustellen. Aus dieser Perspektive sehe er das Gesetz und die Verordnung als Gewinn im Verhältnis zu dem, was in den letzten zehn Jahren gemurkst und veranstaltet worden sei. Es handle sich um ein gut lesbares Gesetz, das nicht nur für die Anwender, sondern auch für die Verwaltung Vereinfachungen bringe. Ein richtiger Schritt sei auch, dass das System der Sondernormen, die in unzähligen Anlagen viel Interpretationsspielraum geboten hätten, insofern abgeschafft worden sei, dass

die Regeln und Normen, die für die Wohnbauförderung zur Anwendung kämen, jenen entsprechen, die für den Rest des Bundeslandes auch gelten würden. Dies sei vernünftig und sachlich richtig. Gut sei auch, dass für das Thema der Sockelzonen, das vor allem die Stadt Salzburg betreffe, eine Lösung gefunden worden sei. Es sei extrem schade, dass die mittelfristigen Wohnbauziele komplett wegfielen, die eine sachliche und vernünftige Grundlage gehabt hätten. Nicht begrüßenswert sei, dass die Festschreibung der Mindesthöhe von Budgetmitteln für die Wohnbauförderung entfallen sei. Angesichts der budgetären Lage und der Debatten, die über öffentliche Haushalte geführt würden, sei er sich nicht sicher, ob die Mittel in der jetzigen Form mit knapp € 200 Mio. gesichert seien. Es wäre vernünftiger gewesen, den Deckel nach unten beizubehalten. Insgesamt gehe das Gesetz in eine richtige Richtung. Abschließend kritisiert Abg. Ing. Mag. Meisl die Kurzfristigkeit der Beschlussfassung der Novelle, da die Vorlage erst am heutigen Tage offiziell eingelaufen sei. Für ihn wäre es wichtig gewesen, ausreichend Vorbereitungszeit zu haben, um das Vorhaben im Detail abschließend beurteilen zu können, weshalb seine Partei die Vorlage ablehne.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA geht in seiner Stellungnahme anhand eines konkreten Beispiels auf die hohen Förderquoten des alten Systems ein. Pro geförderter Mietwohnung seien € 260.000,- an Steuergeld aufgewendet worden und die Förderquote habe 84 % betragen. Dies sei ein Beispiel dafür, dass sich die Baukosten entlang des Möglichen entwickelten. Deshalb habe man eine kompakte Förderung geschaffen. In einer weiteren Wortmeldung geht Landesrat Mag. (FH) Zauner MA auf den Nachhaltigkeitsfonds, die Servicestelle „Leistbares Wohnen“, die erhöhten Grundkosten bzw. den Datenschutz bei der Erhebung für die Wohnbaudatenbank ein.

DIⁱⁿ Tscherteu (Referat Altstadterhaltung und Hochbautechnik) nimmt zu Fragen im Zusammenhang mit den Bestimmungen des Bautechnikgesetzes und des Wohnbauförderungsgesetzes bei Anlagen bis zu fünf Wohnungen Stellung. Mag. Schwaiger LL.M. LLB.oec. (Referat Wohnbauförderung) ergänzt dazu, dass es 2023 bei 530 Förderungszusicherungen einen Baukörper mit fünf Wohnungen gegeben habe, der nach dem Baurecht nicht in die Definition des anpassbaren Wohnraums fielen. 2024 stehe man bei 580 Zusicherungen bei vier Baukörpern mit 15 Wohnungen. DIⁱⁿ Itzlinger-Nagl (Abteilung 10) beantwortet ausführlich weitere noch offene Fragen der Abgeordneten.

In der Spezialdebatte kommen die Ausschussmitglieder überein, die Abschnitte der Regierungsvorlage geblockt abzustimmen.

Zu den Abschnitten 1. bis 6. meldet sich niemand zu Wort und werden diese mit den Stimmen von ÖVP und FPÖ gegen die Stimmen von SPÖ, KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 - S.WFG 2025) wird mit den Stimmen von ÖVP und FPÖ gegen die Stimmen von SPÖ, KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit dem Stimmen von ÖVP und FPÖ gegen die Stimmen von SPÖ, KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 187 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 18. Dezember 2024

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 18. Dezember 2024:

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