

Nr. 542 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025, LGBl Nr 123/2024, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 5/2026, wird wie folgt geändert:

1. Im § 25 Abs 3 Z 2 wird das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

2. § 27 Abs 1 lautet:

„(1) Für die Errichtung von Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts;
3. natürlichen Personen,
4. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.“

3. Im § 51, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält, wird angefügt

„(2) Die §§ 25 Abs 3 Z 2 und 27 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr xxx/20xx treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. Die Verlängerung der Frist gemäß § 25 Abs 3 Z 2 erster Satz von vier auf fünf Jahren ist dabei auch auf Förderungszusicherungen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen anzuwenden; dies gilt auch für Startwohnungen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen, wobei eine Gesamtmietdauer von mehr als fünfzehn Jahren nicht überschritten werden darf. § 27 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr [...] /2026 kann auch auf die Übernahme von Förderverträgen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen angewendet werden.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Der Gesetzesvorschlag beinhaltet Anpassungen an die per 1. Jänner 2026 im Mietrechtsgesetz neuen Befristungsregelung für Mietverträge (§ 29 MRG idF BGBl. I Nr. 114/2025). Weiters soll die Objektförderung dahingehend vereinheitlicht werden, dass bei Förderung der Errichtung von Wohnheimen künftig derselbe Adressatenkreis wie bei Förderung der Errichtung von Mietwohnungen gelten soll.

Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde.

Der Wohnbauförderungsbeirat wurde zu den Amtsvorschlägen am 28. Mai 2026 angehört.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

Das Vorhaben enthält keine Bestimmung, die eine Mitwirkung der Bundesregierung im Sinn der Art 97 Abs 2 B-VG oder § 9 F-VG 1948 erfordert.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Das Unionsrecht steht dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

4.1. Sachaufwand:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land.

Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht auf Grund der Änderungen von keinem höheren Sachaufwand aus.

4.2. Personalaufwand:

Nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung ist mit keinem erhöhten Personalaufwand zu rechnen.

5. Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden lediglich von der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes sowie von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen sind im Internet auf der Homepage des Landes abrufbar.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden begrüßt. Aus Sicht der Arbeiterkammer Salzburg sollte bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen aber grundsätzlich auf eine Befristung verzichtet werden. Außerdem sollte die Vergabe der erweiterten Wohnbeihilfe im Hinblick auf die Ausstattungskategorie und das Schriftformerfordernis angepasst werden.

Die vorgebrachten Anregungen und Einwände wurden der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur fachlichen Prüfung übermittelt. Diese führte dazu aus, dass die Vorschläge der Arbeiterkammer Salzburg über das Vorhaben hinausgehen.

Am Entwurf wird daher festgehalten.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1 (§ 25 Abs 3):

Im § 29 MRG wurde die Mindestbefristung von Mietverträgen durch den Bund neu geregelt. Die Mindestbefristung beträgt demnach bei erstmaliger oder verlängerter Mietvertragsdauer 5 Jahre, es sei denn der Vermieter ist kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes.

Nach den Regelungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetz ist bei der Vergabe geförderter Mietwohnungen in Bezug auf die Größe der Wohnung die jeweilige Familiensituation zu beachten. Einschlägig anzuwenden ist § 12 S.WFG 2025. Beispielsweise kann an einen 2- oder 3-Personenhaushalt eine 3-Zimmer Wohnung vergeben werden. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Personen nahestehende Personen iSd Gesetzes sind. Bei Hausstandsgründungen liegen unter Umständen diese Voraussetzungen zur

„nahestehenden Person“ noch nicht vor (mind. 3- jähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz). Eine Vergabe ist dennoch möglich, allerdings darf nur ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden. Die bisher vorgesehene maximale Befristung von 4 Jahren wird nun auf 5 Jahre verlängert, um der Mindestbefristungsregelung nach dem Mietrechtsgesetz zu entsprechen.

Zu Z 2 (§ 27 Abs 1):

Das Fördersubjekt soll in der Objektförderung (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Förderung der Errichtung von Wohnheimen) vereinheitlicht werden.

Zu Z 3 (§ 51 Abs 2):

Die neuen Befristungsregelungen nach dem Mietrechtsgesetz für Mietverträge betreffen auch Regelungen älterer Wohnbauförderungsgesetze. Nach § 5 Abs 1 Z 11 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 wird für Startwohnungen eine maximale Befristung von 3 Jahren vorgesehen. Bei einem Mieterwechsel oder der Verlängerung von Mietverträgen sind ebenfalls die neuen Regelungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden. Die maximale Mietvertragsdauer wird daher auch in Bezug auf bestehende Objekte angepasst, deren Errichtung nach älteren Förderungen gefördert wurden. Die Gesamtmietdauer für Startwohnungen wurde verlängert, da etwa bei einer Vermietung nach zB 6 Jahren eine weitere Vermietung ansonsten nicht mehr möglich wäre. Der erweiterte Kreis der Förderungssubjekte (§ 27 S.WFG 2025) soll bei Errichtung von Wohnheimen auch bei einer Förderungsübernahme nach älteren Wohnbauförderungsgesetzen angewendet werden können.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Gesetz vom 18. Dezember 2024 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 – S.WFG 2025)

2. Abschnitt Förderungen

3. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Anforderungen an das Mietverhältnis § 25

(1) In den Mietverträgen ist zu vereinbaren, dass unabhängig von Ausnahmen im Mietrechtsgesetz, sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden, soweit im Folgenden nicht Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Die Vermietung geförderter Mietwohnungen hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

1. begünstigte Personen; dabei kann bei Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 oder 14 bis 16 MRG der Nutzung der Wohnung als Ersatz zustimmen, von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden;
2. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
3. Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen des Förderungswerbers;

Vorgeschlagene Fassung

Gesetz vom 18. Dezember 2024 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 – S.WFG 2025)

2. Abschnitt Förderungen

3. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Anforderungen an das Mietverhältnis § 25

(1) In den Mietverträgen ist zu vereinbaren, dass unabhängig von Ausnahmen im Mietrechtsgesetz, sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden, soweit im Folgenden nicht Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Die Vermietung geförderter Mietwohnungen hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

1. begünstigte Personen; dabei kann bei Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 oder 14 bis 16 MRG der Nutzung der Wohnung als Ersatz zustimmen, von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden;
2. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
3. Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen des Förderungswerbers;

Geltende Fassung

4. gemeinnützige juristische Personen, die auf Grund ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, ältere oder sozial- und einkommensschwache Menschen zu betreuen, zur Überlassung an solche Personen für Wohnzwecke; ist die gemeinnützige juristische Person Förderungswerberin, kann die Überlassung auch direkt an solche Personen erfolgen.

Eine Vermietung an nahestehende Personen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und bei Unternehmen an natürliche Personen mit maßgeblichem Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin oder eine diesem Personenkreis nahestehende Person ist unzulässig.

(3) Für die Befristung von Mietverhältnissen gilt Folgendes:

1. Eine Befristung des Mietverhältnisses auf die Laufzeit oder die Restlaufzeit der Förderung ist bei Wohnungen mit einem gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch auf Übertragung der Wohnung zulässig.
2. Mietverträge für Hausstandgründungen im Sinn des § 12 sind auf vier Jahre zu befristen. Eine Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis bzw. der Abschluss eines weiteren befristeten Mietvertrages setzt den Nachweis der Begründung der Lebensgemeinschaft, eingetragenen Partnerschaft oder Ehe voraus; dies gilt nicht im Fall des Todes einer Person, für die der Hausstand auch hätte begründet werden sollen;
3. Bei allen sonstigen Wohnungen ist eine Befristung auf die Dauer von zehn Jahren oder die Restlaufzeit der Förderung zulässig, wobei hier im Fall einer Verlängerung des bisher befristeten Vertrages von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße, eines höchstzulässigen Jahreseinkommens sowie der Staatsbürgerschaft abgesehen werden kann.

Eine kürzere Befristung des Mietvertrags kann auf Verlangen der Landesregierung zur Erreichung des Förderungszwecks oder in begründeten Ausnahmefällen (wie zB anstehende Sanierung oder Abbruch des Objekts, Vermietung in Objekten des betreuten Wohnens bei Leerstand) nach Einholung einer Zustimmung der Landesregierung vorgesehen werden.

(4) Der höchstzulässige Hauptmietzins ist zu bemessen:

Vorgeschlagene Fassung

4. gemeinnützige juristische Personen, die auf Grund ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, ältere oder sozial- und einkommensschwache Menschen zu betreuen, zur Überlassung an solche Personen für Wohnzwecke; ist die gemeinnützige juristische Person Förderungswerberin, kann die Überlassung auch direkt an solche Personen erfolgen.

Eine Vermietung an nahestehende Personen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und bei Unternehmen an natürliche Personen mit maßgeblichem Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin oder eine diesem Personenkreis nahestehende Person ist unzulässig.

(3) Für die Befristung von Mietverhältnissen gilt Folgendes:

1. Eine Befristung des Mietverhältnisses auf die Laufzeit oder die Restlaufzeit der Förderung ist bei Wohnungen mit einem gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch auf Übertragung der Wohnung zulässig.
2. Mietverträge für Hausstandgründungen im Sinn des § 12 sind auf *fünf* Jahre zu befristen. Eine Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis bzw. der Abschluss eines weiteren befristeten Mietvertrages setzt den Nachweis der Begründung der Lebensgemeinschaft, eingetragenen Partnerschaft oder Ehe voraus; dies gilt nicht im Fall des Todes einer Person, für die der Hausstand auch hätte begründet werden sollen;
3. Bei allen sonstigen Wohnungen ist eine Befristung auf die Dauer von zehn Jahren oder die Restlaufzeit der Förderung zulässig, wobei hier im Fall einer Verlängerung des bisher befristeten Vertrages von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße, eines höchstzulässigen Jahreseinkommens sowie der Staatsbürgerschaft abgesehen werden kann.

Eine kürzere Befristung des Mietvertrags kann auf Verlangen der Landesregierung zur Erreichung des Förderungszwecks oder in begründeten Ausnahmefällen (wie zB anstehende Sanierung oder Abbruch des Objekts, Vermietung in Objekten des betreuten Wohnens bei Leerstand) nach Einholung einer Zustimmung der Landesregierung vorgesehen werden.

(4) Der höchstzulässige Hauptmietzins ist zu bemessen:

Geltende Fassung

1. bei Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, nach § 14 WGG unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für die Finanzierung der Grund-, Bau und Aufschließungskosten gemäß § 23 Abs 2;
2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:
 - a) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Baukosten,
 - b) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten,
 - c) dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG,
 - d) den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 MRG,
 - e) den Auslagen für die Verwaltung gemäß § 22 MRG,
 - f) den Aufwendungen für die Hausbetreuung gemäß § 23 MRG,
 - g) den Anteilen für besondere Aufwendungen gemäß § 24 MRG,
 - h) den Rücklagen in Höhe von 2 % der Mietzinsbestandteile gemäß den lit a bis c, für die lit c jedoch höchstens mit dem Betrag gemäß § 14d Abs 2 WGG,
 - i) den Beträgen für die ordnungsgemäße Absetzung im Sinn des § 17 Abs 4 WGG und
 - j) der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Hauptmietzins darf bei Veränderung der Bemessungsgrundlagen frühestens mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats angepasst werden. Eine rückwirkende Anpassung, ausgenommen im Fall der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), ist unzulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Kautionszahlung gemäß § 16b MRG in der Höhe bis zu drei Bruttomonatsmieten ist zulässig, wenn kein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 17 WGG eingehoben wird. Allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung sind vom Vermieter zu tragen.

Vorgeschlagene Fassung

1. bei Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, nach § 14 WGG unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für die Finanzierung der Grund-, Bau und Aufschließungskosten gemäß § 23 Abs 2;
2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:
 - a) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Baukosten,
 - b) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten,
 - c) dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG,
 - d) den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 MRG,
 - e) den Auslagen für die Verwaltung gemäß § 22 MRG,
 - f) den Aufwendungen für die Hausbetreuung gemäß § 23 MRG,
 - g) den Anteilen für besondere Aufwendungen gemäß § 24 MRG,
 - h) den Rücklagen in Höhe von 2 % der Mietzinsbestandteile gemäß den lit a bis c, für die lit c jedoch höchstens mit dem Betrag gemäß § 14d Abs 2 WGG,
 - i) den Beträgen für die ordnungsgemäße Absetzung im Sinn des § 17 Abs 4 WGG und
 - j) der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Hauptmietzins darf bei Veränderung der Bemessungsgrundlagen frühestens mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats angepasst werden. Eine rückwirkende Anpassung, ausgenommen im Fall der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), ist unzulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Kautionszahlung gemäß § 16b MRG in der Höhe bis zu drei Bruttomonatsmieten ist zulässig, wenn kein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 17 WGG eingehoben wird. Allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung sind vom Vermieter zu tragen.

Geltende Fassung

4. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Wohnheimen

Förderungsvoraussetzungen

§ 27

(1) Für die Errichtung von Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;
2. Bauträgern;
3. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die Förderungswerber Grundeigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht für die Dauer von zumindest 66 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baus besitzen.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen

§ 51

Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 13 Abs 1, 41 und 50 Abs 1 und 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 5/2026 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

Vorgeschlagene Fassung

4. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Wohnheimen

Förderungsvoraussetzungen

§ 27

(1) Für die Errichtung von Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;
2. Bauträgern *und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts;*
3. *natürlichen Personen,*
4. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die Förderungswerber Grundeigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht für die Dauer von zumindest 66 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baus besitzen.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen

§ 51

(1) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 13 Abs 1, 41 und 50 Abs 1 und 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 5/2026 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(2) Die §§ 25 Abs 3 Z 2 und 27 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr xxx/20xx treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. Die Verlängerung der Frist gemäß § 25 Abs 3 Z 2 erster Satz von vier auf fünf Jahren ist dabei auch auf Förderungszusicherungen nach früheren

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

Wohnbauförderungsgesetzen anzuwenden; dies gilt auch für Startwohnungen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen, wobei eine Gesamtmietdauer von mehr als fünfzehn Jahren nicht überschritten werden darf. § 27 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr [...] /2026 kann auch auf die Übernahme von Förderverträgen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen angewendet werden.