

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 542 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 8. Juli 2026 mit der Vorlage befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer berichtet, dass die Novelle überschaubar und wenig konfliktträchtig sei. Zentrales Element sei die Anpassung des § 25 Abs. 3 Z 2 Wohnbauförderungsgesetz 2025. Die Befristung bei Hausstandsgründungen werde von vier auf fünf Jahre verlängert, um die ab 1. Jänner 2026 geltende Mindestbefristung nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) abzubilden. Hintergrund sei, dass bei geförderten Mietwohnungen die Familiensituation zu berücksichtigen sei und bei Hausstandsgründungen die Eigenschaft als nahestehende Person oft noch nicht vorliege. Die Verlängerung schaffe Rechtsklarheit und Konsistenz mit dem MRG. Zudem werde § 51 Abs. 2 ergänzt. Die Fünfjahresbefristung sei auch auf Förderzusicherungen nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen anzuwenden, insbesondere bei Startwohnungen. Bei Mieterwechseln oder Verlängerungen würden künftig die MRG-Regeln gelten, die Gesamtmietdauer werde auf maximal 15 Jahre begrenzt. Weiters werde § 27 Abs. 1 geändert. Die Förderung für die Errichtung von Wohnheimen könne künftig auch sonstigen juristischen Personen des Privatrechts und natürlichen Personen gewährt werden, womit der Adressatenkreis an die Objektförderung für Mietwohnungen angeglichen werde. § 51 Abs. 2 stelle klar, dass dieser erweiterte Kreis auch für die Übernahme von Förderverträgen nach älteren Wohnbauförderungsgesetzen gelte. Als Anlassfall nennt er die geplante Übernahme des Schülerwohnheims der HBLA Ursprung durch die Landwirtschaftliche Bundesversuchswirtschaften GmbH (BVW), die nach aktueller Rechtslage nicht in den bestehenden Fördervertrag eintreten könne. Die Novelle schaffe dafür die notwendige Rechtsgrundlage.

Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA hält fest, dass die Verlängerung der Befristung bei Hausstandsgründungen auf fünf Jahre sinnvoll sei. Gestützt auf die Stellungnahme der AK Salzburg rege sie jedoch grundsätzlich an, geförderte Mietwohnungen überwiegend unbefristet zu vergeben und Befristungen auf sachlich begründete Ausnahmefälle zu beschränken. Sie verweise auf Wien sowie darauf, dass österreichweit rund 95 % der Mietverträge bei gemeinnützigen Bauvereinigungen unbefristet seien. Zur Ausweitung des Förderadressatenkreises für Wohnheime ersuche sie um eine Einschätzung, wer konkret antragsberechtigt sei, insbesondere natürliche Personen und gewerbliche Anbieter, welche Schranken gegen kommerzielle Modelle vorgesehen seien und wie lange die Nutzung als Wohnheim verbindlich gesichert werde.

Zudem ersuche sie um Auskunft, wie eine spätere kommerzielle, touristische oder spekulative Nutzung verhindert werde.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd schließt sich der Vorrednerin weitgehend an. Ihre Fraktion werde Ziffer 1 zustimmen, da längere Befristungen befürwortet würden und man sich generell mehr unbefristete Mietverträge wünsche. Ziffer 2 werde abgelehnt, weil die Öffnung für gewerbliche Anbieter analog zur allgemeinen Wohnbauförderung kritisch gesehen werde. Ziffer 3 werde ebenfalls nicht unterstützt, da sie mit Ziffer 2 verknüpft sei und eine Auftrennung im Rahmen der Beratungen nicht möglich erscheine.

Klubvorsitzender Abg. Dr. Maurer MBA kündigt Zustimmung zur Regierungsvorlage an.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer kündigt ebenfalls Zustimmung an. Eine generelle Umstellung auf unbefristete Mietverträge im geförderten Objektbereich lehne er ab, da dies sozial nicht treffsicher wäre, Kündigungsrechte bereits stark eingeschränkt seien und einkommensabhängige Mietmodelle konterkariert würden.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA spricht sich gegen eine generelle Umstellung auf unbefristete Mietverträge aus. Gemeinnützige Bauträger hätten teils kürzere Anfangsbefristungen angeregt, um bei Neubezügen die soziale Verträglichkeit sicherzustellen, danach würden die meisten Verträge rasch unbefristet. Die Erweiterung des Förderadressatenkreises für Wohnheime sei eine Angleichung an die Regelungen für geförderte Mietwohnungen. Es sei sinnvoll, die Bautätigkeit nicht auf Gemeinnützige zu beschränken. Gewerbliche Anbieter trügen zur Entlastung des Marktes bei, die mietrechtlichen Vorgaben würden langfristig gleichermaßen gelten. Abschließend hält Landesrat Mag. (FH) Zauner MA fest, dass angesichts teils schwieriger Auslastungen kein Boom gewerblicher Wohnheime zu erwarten sei.

Mag. Schwaiger LL.M. LL.B. oec. (Referat Wohnbauförderung) führt aus, dass geförderte Mietwohnungen im Regelfall unbefristet vergeben würden und Befristungen die Ausnahme darstellten. Dies sei sowohl im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als auch im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz verankert. Die Erweiterung des Förderadressatenkreises bei Wohnheimen diene vor allem dazu, Übernahmen bestehender, historisch geförderter Objekte zu ermöglichen und die Regelungen an jene für geförderte Mietwohnungen anzugleichen. Im Anlassfall könne die BVW ein Schülerheim derzeit nicht übernehmen. Förderschritte erfolgten in der Privatwirtschaftsverwaltung als Kannbestimmung nach Einzelfallprüfung jedes Projekts und jedes Förderwerbers. Damit sei eine enge inhaltliche Kontrolle gewährleistet. Zur Dauer der Bindungen führt er aus, dass die 15a-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern eine maximale Bindungsdauer von 25 Jahren bzw. bis zum Ende der Förderlaufzeit vorsehe. Im Heimbereich handle es sich um nicht rückzahlbare Zuschüsse mit einer Förderlaufzeit von 25 Jahren. Eine darüber hinausgehende Bindung wäre mit der 15a-Vereinbarung unvereinbar und rechtswidrig.

Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA bringt folgenden Entschließungsantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht,

1. zu prüfen, ob eine Regelung geschaffen werden kann, wonach geförderte Mietwohnungen zukünftig grundsätzlich unbefristet zu vergeben sind und Befristungen nur in sachlich begründeten Ausnahmefällen zulässig bleiben und
2. dem Salzburger Landtag bis spätestens Ende Dezember 2026 über das Ergebnis dieser Prüfung zu berichten und gegebenenfalls einen entsprechenden Umsetzungsvorschlag vorzulegen.

Nach der Klarstellung von Landesrat Mag. (FH) Zauner MA, dass geförderte Mietwohnungen grundsätzlich unbefristet vergeben würden und die Novelle vor allem Start- und Übergangswohnungen mit einer Anhebung der Frist auf fünf Jahre betreffe, wird der Entschließungsantrag von Klubobfrau Abg. Mag.^a Berthold MBA wieder zurückgezogen.

In der Spezialdebatte meldet sich zu Ziffer 1. niemand zu Wort und wird diese einstimmig angenommen. Zu Ziffer 2. meldet sich niemand zu Wort und wird diese mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimme der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - angenommen. Zu Ziffer 3. meldet sich niemand zu Wort und wird diese mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimme der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 geändert wird, wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimme der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - angenommen.

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

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 542 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 8. Juli 2026

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2026:

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