

An die  
Salzburger Landesregierung  
Fachgruppe Legislativ- und Verfassungsdienst  
per Email: [Begutachtung@salzburg.gv.at](mailto:Begutachtung@salzburg.gv.at)

Salzburg, 28.10.2024

## **Stellungnahme zum Gesetzesentwurf über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 – S.WFG 2025)**

### Wohnen in Salzburg

Aus Anlass der Vorlage eines Entwurfs für eine Neufassung des Wohnbauförderungsgesetzes im Oktober 2024 stellen wir innert Begutachtungsfrist bis 1.11.2024 fest, dass dieser Entwurf unter vielen Gesichtspunkten mangelhaft ist. Das betrifft insbesondere folgende Gesichtspunkte:

### Status Quo der Wohnversorgung

Der vorliegende Entwurf nimmt keinen Bezug auf aktuell bestehende Bedarfe und Fehlentwicklungen des Wohnungsmarktes. Allem voran fehlen Angaben über Art und Ausmaß der aktuellen Problemstellungen, als da sind:

- übergroßes Ausmaß des privaten Mietwohnungsmarktes
- wachsender Sektor von Leerstand und Fehlnutzung
- Mangel an geförderten Mietwohnungen
- großes Ausmaß von Wohnungslosigkeit und prekärer Wohnversorgung
- hohe Belastung mit gerichtlicher Aufkündigung von Mietverhältnissen, Räumungsklagen sowie Zwangsräumungen von Wohnverhältnissen

### Schwerpunkt auf Förderung von Eigentum

Obwohl die zentralen Problemstellungen auf den regionalen Wohnungsmärkten im Mangel an erschwinglichen/leistbaren Mietwohnungen liegen, setzt der Entwurf in den Zielbestimmungen auf die Erleichterung des Zugangs zu Wohneigentum – entweder direkt durch nicht rückzahlbare Zuschüsse sowie durch die Festlegung auf die Mietkaufoption mit entsprechenden Förderungen. Kritisch ist dabei insbesondere zu sehen:

- Verzicht auf Sozialbindung von gefördertem Wohneigentum: Die Sozialbindung erlischt nach Ablauf der Förderperiode bzw. nach Rückzahlung der Förderung. Damit wird auf Sicht frei verfügbares Wohneigentum geschaffen, das in der Folge ohne weitergehenden Schutz in Leerstand oder Fehlnutzung abwandern kann.
- Das Förderversprechen schließt – trotz nachweislicher Bedenken gegen Versiegelung etc. – die Förderung von Einzel- und Doppelhäusern ein. Das ist ökologischer und raumplanungs-mäßiger Nonsens.
- Auf Sicht kommt es so zu einer Verlagerung von Objektförderungen zur Subjektförderung und einem weitreichenden Verzicht auf Gemeinwohlinteressen, wie z.B. Wohnumfeldentwicklung im Kontext von Stadtteilen und Siedlungen.

## Radikal verkürzter Zielrahmen

Das Wohnbauförderungsgesetz sieht einen langen Katalog von Zielbestimmungen vor, der allerdings unter mehreren Gesichtspunkten bedauerlich zu kurz greift und u.a. folgende Themenbereiche gänzlich und fahrlässig außer Acht lässt:

- kein Recht auf Wohnen – im Gegenteil wird definitiv festgestellt, dass auf Förderungen nach diesem Gesetz kein Rechtsanspruch besteht
- kein Bezug zu konkreten Bedarfen, etwa hinsichtlich Leerstand und Fehlnutzung, respektive zu regelmäßigen und systematischen Erhebungen von Bedarf und Problemstellungen  
→ keine Erhebung von Wohnungslosigkeit
- Schutz vor Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit und Delogierung etc.  
→ das nationale Programm des Wohnschirms, das vom Sozialministerium zur Bekämpfung von Wohnungsnot, Delogierung und Energiearmut eingerichtet wurde, wird nicht einmal erwähnt geschweige denn im Sinne einer Selbstverpflichtung zur gezielten Förderung der Umsetzung aufgegriffen.
- keine Selbstverpflichtung zur Beendigung von Wohnungslosigkeit  
→ dementsprechend findet auch das nationale Programm „Housing First Österreich“, das vom Sozialministerium eingerichtet wurde, um Menschen in Wohnungsnot den Zugang zu eigenständigen Wohnverhältnissen zu gewährleisten, keinerlei Erwähnung.  
→ die strukturelle Verankerung des international bewährten und nachhaltigen Ansatzes von Housing First analog dem Vorarlberger Modell wurde leider nicht umgesetzt  
→ In § 31 Abs. 2 sowie in den Erläuterungen dazu wurde der Ansatz Housing First fälschlicherweise im Kontext von Überlassungsverträgen aufgenommen. Housing First bedeutet die eigene Wohnung mit eigenem Mietvertrag ab Tag eins, Überlassungsverträge haben nichts mit Housing First gemein.
- Das Thema überörtlicher Gesichtspunkte, z.B. hinsichtlich des Zugangs zu geförderten Mietwohnungen und der ortsüblichen Einschränkungen durch hohe Residenzaufgaben, wird gänzlich ignoriert und findet keinerlei Erwähnung.
- Die Perspektive einer verbindlichen Mitwirkung der Wohnungslosenhilfe bei der Umsetzung der Wohnbauförderung, z.B. Begleitung von Neubauvorhaben sowie von Partizipationsstrukturen (Bewohner:innen-Service) von Mieter:innen sowie bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen an Menschen in Wohnungsnot bleibt unerwähnt.

## Wohnbeihilfe – ohne Rücksicht auf Verluste

Seit Jahren/Jahrzehnten ist festzustellen, dass das Instrument der Wohnbeihilfe den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht entspricht und mithin wirkungslos bleibt, wenn es darum geht, Wohnungsnot und dem Verlust von Wohnraum entgegen zu wirken. Diese Fehlentwicklung ist insbesondere auf folgende Gesichtspunkte zurückzuführen:

- Eingeschränkter Zugang auf Menschen, deren Wohnverhältnis in Form von Mietverträgen geregelt ist. Damit scheiden Menschen, die in Vergabewohnungen durch Träger von Sozialeinrichtungen sowie der Wohnungslosenhilfe (z.B. SAG und Neustart) leben, aus dem Anspruch auf Wohnbeihilfe aus.
- Deckelung der Wohnkosten: erweiterte Wohnbeihilfe kann nur gewährt werden, wenn das Mietverhältnis sehr preisgünstig ist. Wohnungen können demnach nur gefördert werden, wenn die Quadratmeterpreise unter 11€ liegen und somit nicht marktüblich sind.

## Einschränkung der begünstigten Personen

Der Gesetzesentwurf zum neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 kann nur in Zusammenschau mit dem Verordnungsentwurf zum neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 gelesen werden. Der Verordnungsentwurf wurde erst kurz vor Ende der Begutachtungsfrist veröffentlicht. Die Frist für die Stellungnahme zum Gesetzesentwurf ist daher zu kurz bemessen. Eine Stellungnahme zum Gesetzesentwurf ist nur gemeinsam mit dem Verordnungsentwurf sinnvoll.

Mit dem neuen Gesetzesentwurf wird die Definition der begünstigten Personen geändert und stark eingeschränkt.

Im bisherigen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 zählen nach dem EU-Recht Gleichgestellte (insbesondere auch langfristig Aufenthaltsberechtigte) und Asylberechtigte dezidiert zum begünstigten Personenkreis.

Im neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 werden langfristig Aufenthaltsberechtigte (Daueraufenthaltsberechtigte) und Asylberechtigte nicht mehr gesetzlich erwähnt.

Nach dem neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 kann die Landesregierung mit Verordnung für bestimmte Förderungen Ausnahmen, Ergänzungen und nähere Feststellungen zu den begünstigten Personen gleichgestellten Personen treffen. Die gesetzliche Verordnungsermächtigung ist zu unbestimmt und lässt dem Verwaltungshandeln einen zu großen Spielraum. Dadurch wird das verfassungsgesetzliche Determinierungsgebot verletzt. Die wesentlichen Voraussetzungen und Inhalte des Verwaltungshandelns (im Wege einer Verordnung) sind aus der gesetzlichen Verordnungsermächtigung nicht ersichtlich.

Im Verordnungsentwurf wird eine „Ergänzende Gleichstellung Fremder“ geregelt. Der Begriff „Fremder“ ist zu ausschließend und zudem zu ungenau. Besser wäre die Verwendung des Begriffs Drittstaatsangehörige. Die Voraussetzungen der „Ergänzenden Gleichstellung Fremder“ sind ein Aufenthaltstitel Rot-Weiß-Rot Karte oder ein ununterbrochener rechtmäßiger Aufenthalt mit Hauptwohnsitz von mehr als 5 Jahren in Österreich, Einkünfte über der Geringfügigkeitsgrenze (Einkommensteuer oder Sozialversicherung) für einen bestimmten Zeitraum (2 Jahre innerhalb letzten 5 Jahre oder in Summe mehr als 5 Jahre) und Deutschkenntnisse auf dem Sprachniveau A2. Im Falle eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes muss ein amts- oder fachärztliches Gutachten vorgelegt werden. Die „Ergänzende Gleichstellung Fremder“ ist damit sehr restriktiv und hochschwellig geregelt.

Die Ausnahme vom Nachweis der Einkünfte über der Geringfügigkeitsgrenze und vom Nachweis der Deutschkenntnisse für Personen, die erst nach Vollendung des 60. Lebensjahres in Österreich ihren Hauptwohnsitz begründet haben oder Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalles der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen bzw. für Personen, die vor dem 01.01.1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen, greift zu kurz.

Ältere Drittstaatsangehörige, die vor Erreichen ihres 60. Lebensjahres nach Österreich einreisen und bei denen Österreich mit deren Herkunftsland kein zwischenstaatliches Abkommen zur Anrechnung von im Herkunftsland erworbenen Versicherungszeiten abgeschlossen hat, können auf Grund fehlender Versicherungszeiten in Österreich oft keinen Anspruch auf eine gesetzliche österreichische Pension erwerben.

Das derzeit noch niedrigere Pensionsantrittsalter von Frauen dürfte bei der Stichtagsregelung 01.01.1959 nicht berücksichtigt worden sein. Unklar ist, ob der Stichtag 01.01.1959 jedes Jahr mit Verordnung neu festgesetzt werden wird.

Zu kritisieren ist auch, dass es keine Ausnahme für jugendliche und jüngere Drittstaatsangehörige gibt, die höhere Schulen oder die Universitäten besuchen und daher den Nachweis der Einkünfte über der Geringfügigkeitsgrenze für den geforderten Zeitraum (noch) nicht erbringen können.

Schließlich dürfte der Gesetzesentwurf und Verordnungsentwurf gegen die EU-Daueraufenthaltsrichtlinie verstoßen. Die Erteilungsvoraussetzungen für einen Daueraufenthalt EU sind nicht ident mit den Voraussetzungen für eine „Ergänzende Gleichstellung Fremder“ nach dem Verordnungsentwurf. Langfristig Aufenthaltsberechtigte sollen den gleichen Zugang zu Wohnraum wie österreichische Staatsbürger:innen haben.

Asylberechtigte Personen sollen auf Grund der Genfer Flüchtlingskonvention und auf Grund der EU-Statusrichtlinie Zugang zu Wohnraum unter gleichwertigen Bedingungen wie andere Drittstaatsangehörige haben. Durch den vorliegenden Gesetzes- und Verordnungsentwurf werden asylberechtigte Personen gegenüber anderen Drittstaatsangehörigen unsachlich benachteiligt.

Auf Grund der Lücken in der „Ergänzenden Gleichstellung Fremder“ ergeben sich EU-rechtswidrige und unsachliche Benachteiligungen von Personengruppen im Land Salzburg beim Zugang zu einer Eigentumsförderung oder zu einer geförderten Mietwohnung.

Nach den Erläuterungen zum neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 ist das übergeordnete Ziel der Wohnbauförderung die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Salzburg.

Durch die Einschränkung des begünstigten Personenkreises ist der Zugang zu geförderten Mietwohnungen für viele aufenthaltsberechtigte Personen im Land Salzburg nicht (mehr) gegeben.

Zu begrüßen wäre daher, dass wie im bisherigen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 weiterhin auch langfristig Aufenthaltsberechtigte (Daueraufenthaltsberechtigte) und Asylberechtigte im Land Salzburg zum begünstigten Personenkreis zählen.

Es wäre außerdem zu begrüßen, dass auf Grund der hohen Wohnungsmieten im Land Salzburg ein noch weiterer Personenkreis Zugang zu geförderten Mietwohnungen hat – nicht nur begünstigte Personen – wie zum Beispiel Personen mit Rot-Weiß-Rote Karte plus, Ukraine-Vertriebene oder subsidiär Schutzberechtigte.

Die Möglichkeit Zugang zu leistbarem Wohnraum zu haben ist ein wichtiger Faktor, der zur Integration von Drittstaatsangehörigen, die sich im Land Salzburg niedergelassen haben, beiträgt. Der Zugang zu leistbarem Wohnraum und damit zu geförderten Mietwohnungen sollte daher möglichst vielen aufenthaltsberechtigten Menschen im Land Salzburg offen stehen.

Forum Wohnungslosenhilfe  
c/o Petra Geschwendtner  
Breitenfelderstraße 49  
5020 Salzburg  
0662 871400-48  
[forumwvlh@gmail.com](mailto:forumwvlh@gmail.com)  
[www.forumwvlh.at](http://www.forumwvlh.at)