

Nr. 115-BEA der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Klubobfrau Svazek BA und Dr. Schöppl an Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer
(Nr. 115-ANF der Beilagen) betreffend Corona-Mietzuschuss

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Klubobfrau Svazek BA und Dr. Schöppl betreffend Corona-Mietzuschuss vom 11. November 2020 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

Zunächst möchte ich festhalten, dass in der Beantwortung davon ausgegangen wird, dass mit dem Begriff „Mietzuschuss“ die Wohnbeihilfe gemeint ist. In weiterer Folge wird also besonders auf diese eingegangen.

Festzuhalten ist ebenso, dass Wohnbeihilfe oder erweiterte Wohnbeihilfe nicht nur bei Härtefällen auf Grund der Covid-19 Pandemie gewährt wird, sondern immer dann, wenn die Mieter durch den Wohnungsaufwand (Hauptmietzins) unzumutbar belastet sind. Bei nachgewiesenen finanziellen Einbußen auf Grund der Covid-19 Pandemie kann die dadurch verursachte Sondersituation darüber hinaus besonders berücksichtigt werden (z. B. durch Berücksichtigung des Kurzarbeitsentgeltes).

Zu Frage 1: Wie viele Personen in Privatmiete haben seit Einführung des Corona-Zuschusses einen dementsprechenden Antrag gestellt und wurden ob der Überschreitung des Hauptmietzinses abgelehnt?

Nochmals wird festgehalten, dass es keinen Corona-Zuschuss gibt. Wenn die Fragestellung lautet wie viele Personen seit dem Inkrafttreten (1. April 2020) der Sonderregelungen gemäß §§ 42a und 42b S.WFG 2015 ein Ansuchen um erweiterte Wohnbeihilfe gestellt haben und wie viele Ansuchen deshalb abgelehnt wurden, weil der Richtwert des Bundeslandes durch den vereinbarten Hauptmietzins überschritten wurde, dann ist diese Frage wie folgt zu beantworten:

Die Prüfroutinen für die erweiterte Wohnbeihilfe sind genau festgelegt. So wird zunächst in einem ersten Schritt geprüft, ob der vereinbarte Hauptmietzins den Richtwert des Bundeslandes Salzburg überschreitet. Wird bereits diese Frage mit JA beantwortet, so entfallen alle übrigen Prüfschritte (Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit). Aus dem beschriebenen Grund wird daher die Einkommenssituation nicht gesondert digital erfasst bzw. ist diese zum Zeitpunkt der Entscheidung (Ablehnung) in vielen Fällen noch gar nicht

bekannt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass neben der Überschreitung des durch das Bundesland Salzburg festgelegten Richtwerts durch den Hauptmietzins kumulativ auch andere Ablehnungsgründe vorliegen können, sodass nicht mit Sicherheit gesagt werden kann, dass diese Ablehnungen nur aus diesem Grund passiert sind.

Zu Frage 1.1.: Was war der Grund für die jeweilige Ablehnung (wir ersuchen um zahlenmäßige Aufzählung, aufgelistet nach Bezirk und Ablehnungsgrund)?

Im Auswertungszeitraum von 1. April bis 30. November 2020 wurden insgesamt 3.741 Mitteilungen für die erweiterte Wohnbeihilfe erstellt. Davon wurden 378 Mitteilungen mit einer Ablehnung aus den in der folgenden Tabelle angeführten Gründen erstellt und verteilen sich diese wie folgt auf die angeführten Bezirke:

Ablehnungsgrund	Anzahl
Hallein	18
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	12
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	2
Der Mietvertrag wurde mit einer nahe stehenden Person bzw. mit dem Dienstgeber abgeschlossen	2
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	2
Salzburg Umgebung	63
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	49
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	6
Der Mietvertrag wurde mit einer nahe stehenden Person bzw. mit dem Dienstgeber abgeschlossen	1
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	6
Förderungswerber / Förderungswerberin ist nicht Hauptmieter (§ 2 MRG) der gegenständlichen Wohnung	1
St. Johann	46
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	34
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	3
Die Wohnung dient nicht als Hauptwohnsitz	1
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	7
Es liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor	1
Stadt Salzburg	207
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	175
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	11
Der Mietvertrag wurde mit einer nahe stehenden Person bzw. mit dem Dienstgeber abgeschlossen	1
Die Wohnung dient nicht als Hauptwohnsitz	4
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	13
Es liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor	1
Förderungswerber / Förderungswerberin ist nicht Hauptmieter (§ 2 MRG) der gegenständlichen Wohnung	2
Tamsweg	5
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	3
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	1
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	1
Zell am See	39
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	34

Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	2
Der Mietvertrag wurde mit einer nahe stehenden Person bzw. mit dem Dienstgeber abgeschlossen	1
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	2

Gesamtergebnis **378**

Eine Auswertung bzw. tabellarische Zusammenstellung der angeführten Ablehnungsgründe zeigt daher folgendes Ergebnis je Bezirk:

Ablehnungsgründe je Bezirk	Anzahl
Der Hauptmietzins übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert	307
Hallein	12
Salzburg Umgebung	49
St. Johann	34
Stadt Salzburg	175
Tamsweg	3
Zell am See	34
Der Mietvertrag enthält keine Aufschlüsselung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG	25
Hallein	2
Salzburg Umgebung	6
St. Johann	3
Stadt Salzburg	11
Tamsweg	1
Zell am See	2
Der Mietvertrag wurde mit einer nahe stehenden Person bzw. mit dem Dienstgeber abgeschlossen	5
Hallein	2
Salzburg Umgebung	1
Stadt Salzburg	1
Zell am See	1
Die Wohnung dient nicht als Hauptwohnsitz	5
St. Johann	1
Stadt Salzburg	4
Die Wohnung entspricht nicht der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG)	31
Hallein	2
Salzburg Umgebung	6
St. Johann	7
Stadt Salzburg	13
Tamsweg	1
Zell am See	2
Es liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor	2
St. Johann	1
Stadt Salzburg	1
Förderungswerber / Förderungswerberin ist nicht Hauptmieter (§ 2 MRG) der gegenständlichen Wohnung	3
Salzburg Umgebung	1
Stadt Salzburg	2
Gesamtergebnis	378

Zu Frage 2: Wie viele Personen in Privatmiete haben seit Einführung des Corona-Mietzuschusses diesen erhalten?

Auch zu dieser Frage wird nochmals festgehalten, dass es keinen Corona-Mietzuschuss gibt. Weiters ist nicht klar, was mit dem Begriff der Privatmiete gemeint ist. Aus der Einleitung könnte abgeleitet werden, dass die Fragestellung auf die erweiterte Wohnbeihilfe abzielt, jedoch ist nicht klar welche Vermieter konkret damit angesprochen werden.

Erweiterte Wohnbeihilfe kann für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen gewährt werden. Nicht maßgeblich ist, wer Vermieter ist (ausgenommen der Vermieter ist eine nahestehende Person oder der Arbeitgeber).

Denkmögliche Vermieter sind daher sowohl die öffentliche Hand (z. B. eine Gemeinde), die gemeinnützigen Bauvereinigungen, sonstige juristische Personen aber auch natürliche Personen. Insgesamt wurden im Auswertungszeitraum (1. April bis 30. November 2020) 2.399 positive Mitteilungen für die erweiterte Wohnbeihilfe erstellt.

Zu Frage 2.1.: In welchen Bezirken befinden sich diese Wohnungen?

Für die Beantwortung dieser Frage wird vorausgesetzt, dass die in der Antwort zu Frage 2 getroffene Annahme zutrifft. Die insgesamt im Auswertungszeitraum (1. April bis 30. November 2020) ausgestellten 2.399 positiven Mitteilungen für die erweiterte Wohnbeihilfe verteilen sich wie folgt auf die Bezirke des Bundeslandes Salzburg.

Bezirk	WBH positiv
Hallein	204
Salzburg Umgebung	258
St. Johann	226
Stadt Salzburg	1.468
Tamsweg	49
Zell am See	194
Gesamtergebnis	2.399

Zu Frage 3: Warum werden Personen in geförderten Objekten ungleich jenen behandelt, die in nicht geförderten Objekten wohnen?

Der Einsatz von öffentlichen Mitteln zur Wohnbaufinanzierung, die wesentlich günstiger sind als die Mittel des Kapitalmarktes, setzt voraus, dass die Nutzer (Eigentümer/Mieter) bestimmte Voraussetzungen erfüllen müssen, die für Nutzer in frei finanzierten Objekten nicht gelten. So z. B. die Vorlage eines Bedarfs, die Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensgrenzen oder die Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung. Diese „Ungleichbehandlung“ ist sowohl aus Sicht des EU-Rechtes als auch der österreichischen Verfassungslage zwingend geboten.

Zielt die Fragestellung auf die unterschiedlichen Voraussetzungen, insbesondere die Begrenzung des Hauptmietzinses für die Gewährung einer Wohnbeihilfe oder erweiterter Wohnbeihilfe ab so ist in dem Zusammenhang auszuführen, dass der Hauptmietzins sowohl bei geför-

derden als auch bei nicht geförderten Mietwohnungen begrenzt ist. Im Bereich der geförderten Mietwohnungen ergibt sich die Begrenzung des Hauptmietzinses aus den Regelungen des WGG (Kostendeckungsmiete) bzw. aus förderungsrechtlichen Beschränkungen. Im Bereich der nicht oder nicht mehr geförderten Mietwohnungen stellt der jeweils aktuelle Richtwert des Bundeslandes Salzburg die Begrenzung dar.

In den vergangenen Jahren wurden von der Landesregierung auch enorme Anstrengungen unternommen und erhebliche Mittel eingesetzt, um die Hauptmietzinse in geförderten Mietwohnungen zu senken bzw. die Steigerungen in den Folgejahren zu begrenzen. Der durchschnittliche Hauptmietzins bei den geförderten Wohnungen (Basis sind alle Wohnbeihilfenfälle vom 1. Jänner bis 30. November 2020) beträgt € 6,39 je m² förderbarer Wohnnutzfläche.

Zu Frage 4: Wie viele Wohnungen bestehen im Bundesland Salzburg, die einen Hauptmietzins von unter € 8,03 liegen (wir ersuchen um Aufschlüsselung nach Gemeinde und geförderten bzw. nicht-geförderten Objekten)?

Daten dazu liegen der Wohnbauförderung nur für den Bereich der geförderten Objekte vor (das sind jene Objekte, bei denen die Errichtung mit Förderungsmitteln des Landes unterstützt und wo die Förderung noch nicht zur Gänze getilgt wurde). Eine Auswertung könnte kurzfristig nur für jene Wohnungen erstellt werden, die in einem bestimmten vorher zu definierenden Zeitraum eine Berechnung für die Wohnbeihilfe/erweiterte Wohnbeihilfe erhalten haben. Für jene Wohnungen, deren Errichtung zwar mit Wohnbauförderungsmitteln gefördert, die Mieter jedoch um keine Wohnbeihilfe angesucht haben ist eine solche Auswertung nur in Zusammenarbeit mit der Landesinformatik möglich, da die entsprechenden Daten aus der Internetumgebung (IWOBIS) extrahiert werden müssten. Dies ist mit entsprechendem Aufwand verbunden und bedarf einer längeren Vorbereitungszeit.

Bezüglich der nicht mit Wohnbauförderungsmitteln finanzierten Wohnungen gibt es im Bereich der Wohnbauförderung keinen validen Überblick über die im Bundesland Salzburg vorhandenen freifinanzierten Mietwohnungen. Weder die genaue Anzahl noch die Höhe des Hauptmietzinses sind der Wohnbauförderung bekannt. Dies ist auch rechtlich nicht möglich, da Mietverträge privatrechtliche Vereinbarungen sind für welche kein öffentliches Verzeichnis (wie beispielsweise das Grundbuch oder Firmenbuch) geführt wird. Daneben gibt es auch noch eine unbekannte Anzahl an Wohnungen mit einem Pauschalmietzins und könnte bei diesen, selbst wenn diese bekannt wären, die Frage mangels Ausweis im Mietvertrag nicht beantwortet werden.

Zu Frage 5: Warum verweigern Sie Personen, die aufgrund der Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, den extra dafür ins Leben gerufenen Mietzuschuss, nur, weil diese Personen in nicht-geförderten Objekten wohnen?

Die erweiterte Wohnbeihilfe wurde mit September 2004 eingeführt. Wie die Fragesteller zu der Annahme kommen, dass ein Mietzuschuss für Personen, die auf Grund der Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, eingeführt wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015) und die dazugehörige Durchführungsverordnung (WFV 2015) enthalten keine wie auch immer geartete diesbezügliche Regelung.

Durch die Landesregierung wurde dem Landtag bereits im Frühjahr 2020 ein Vorschlag für eine Novelle des S.WFG 2015 zugeleitet mit dem Ziel, die Abfederung von finanziellen Nachteilen anlässlich der COVID-19 Pandemie zu mindern. Die entsprechende Novelle wurde vom Landtag einstimmig beschlossen. Diese Bestimmungen lauten wie folgt:

Sonderregelungen für den Fall von Katastrophen und Epidemien

§ 42a

- (1) Die Landesregierung kann
 1. in Katastrophenfällen gemäß § 16 des Katastrophenhilfegesetzes oder
 2. im Fall von Epidemien nach dem II. Hauptstück des Epidemiegesetzes 1950auf Ansuchen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin einer Abänderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) zustimmen und von der Erfüllung einzelner Förderungsvoraussetzungen bzw -bestimmungen absehen, wenn dies der Vermeidung sozialer existenzbedrohender Härten dient.
- (2) Als sozial existenzbedrohende Härten gelten Einkommensverluste in Folge von Ereignissen gemäß Abs 1 Z 1 oder 2, insbesondere durch:
 1. die Einführung von Kurzarbeit,
 2. behördliche Schließungen von Geschäften, Betrieben udgl,
 3. Arbeitslosigkeit.
- (3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zu den Abs 1 und 2 treffen.

Ergänzende Sonderregelungen für die COVID-19-Epidemie

§ 42b

- (1) In den Förderungsverträgen können geändert werden:
 1. Fälligkeits- bzw Zahlungstermine des Jahres 2020 für Zinsen und/oder Tilgung (Annuität) von Förderungsdarlehen und/oder rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen nach diesem Gesetz oder dem WFG 1954, WFG 1968, WFG 1984, S.WFG 1990 oder den Sonderwohnbauförderungsgesetzen des Landes oder des Bundes. Dabei werden die fälligen Zinsen und das fällige Kapital dem noch nicht fälligen Kapital zugeschlagen und verlängert sich die Laufzeit der Förderung dementsprechend. Bei Förderungen für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern gemäß dem S.WFG 1990, bei denen rückzahlbare Annuitätenzuschüsse nach dem Ablauf von 30 Jahren als verloren gelten, ist das Abbedingen dieser Rechtsfolge eine Voraussetzung für die Vertragsänderung.
 2. Die Geltendmachung von Verzugszinsen für Maßnahmen gemäß Z 1.
- (2) Für den Nachweis des Einkommens gilt in Abweichung zu den sonst zur Anwendung kommenden Förderungsbestimmungen Folgendes:
 1. Bei Förderungsnehmern, deren Einkommen durch Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Jahr nachzuweisen ist (§ 16 Abs 2 Z 1 lit b), kann von der Vorläufigkeit der Schätzung des Einkommens (§ 16 Abs 3) und einer rückwirkenden Neuberechnung abgesehen werden, sofern es sich um die Bemessung von Annuitätenzuschüssen, Rückzahlungsbeträgen oder Wohnbeihilfen für die Jahre 2020 und 2021 handelt.
 2. Bei Förderungsnehmern, die Kurzarbeitsentgelt beziehen, kann dieses der Bemessung von Annuitätenzuschüssen, Rückzahlungsbeträgen oder Wohnbeihilfen zugrunde gelegt werden.
 3. Bei Förderungsnehmern, die Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe beziehen, kann dieses der Bemessung von Annuitätenzuschüssen oder Rückzahlungsbeträgen zugrunde gelegt werden.

4. Das Einkommen kann auch durch die Vorlage eines Jahreslohnzettels nachgewiesen werden, wenn im vorangegangenen Kalenderjahr nur eine bezugsauszahlende Stelle bestanden hat.
- (3) Die Begünstigungen der Abs 1 und 2 sind auf das Kalenderjahr 2020 beschränkt und gelten nur für sozial existenzbedrohende Härten (Einkommensverluste), die durch die COVID-19-Epidemie verursacht worden sind. Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Verordnung die Begünstigungen der Abs 1 und 2 über das Jahr 2020 zu verlängern, nicht jedoch über den 31. Dezember 2021 hinaus.
- (4) Laufzeitverlängerungen von Darlehen einer Bank oder Bausparkasse gemäß dem 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz ([BGBl I Nr 24/2020](#)) kann für Förderungsverträge (Zusicherungen) gemäß dem WFG 1984 oder dem S.WFG 1990 im Ausmaß von maximal sechs Monaten zugestimmt werden. Eine entsprechende Bestätigung des Darlehensgebers über eine Laufzeitverlängerung nach dem 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz und über das Ausmaß der Laufzeitverlängerung ist vorzulegen. Die Höhe des maßgeblichen Wohnungsaufwandes ist dabei für Wohnungen im Eigentum durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 16. Dezember 2020

Mag.^a (FH) Klambauer eh.