

Nr. 187 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Zielsetzung und Förderungsgegenstände
- § 2 Grundsätze der Förderung
- § 3 Begriffsbestimmungen
- § 4 Mittel für nachhaltiges Bauen
- § 5 Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

2. Abschnitt

Förderungen

1. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

- § 6 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen
- § 7 Arten der Förderung
- § 8 Begünstigte Personen
- § 9 Gleichgestellte Fremde
- § 10 Wohnbedarf begünstigter Personen
- § 11 Förderbare Wohnnutzfläche
- § 12 Förderbare Wohnnutzfläche für den Zugang zu geförderten Mietwohnungen
- § 13 Einkommen
- § 14 Haushaltseinkommen
- § 15 Nachweis des Einkommens
- § 16 Entbindung vom Bankgeheimnis
- § 17 Grundpfand
- § 18 Veräußerungsverbot
- § 19 Rückzahlung von Zuschüssen
- § 20 Baubeginn

2. Unterabschnitt

Eigentumsförderung

- § 21 Förderungsvoraussetzungen
- § 22 Art und Höhe der Förderung

3. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

- § 23 Förderungsvoraussetzungen
- § 24 Art und Höhe der Förderung
- § 25 Anforderungen an das Mietverhältnis
- § 26 Miet-Kauf

4. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

- § 27 Förderungsvoraussetzungen
- § 28 Art und Höhe der Förderung

5. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

- § 29 Förderungsvoraussetzungen
- § 30 Art und Höhe der Förderung

6. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

- § 31 Art der Förderung
- § 32 Wohnbeihilfe
- § 33 Erweiterte Wohnbeihilfe
- § 34 Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

3. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

- § 35 Zuständigkeit
- § 36 Förderungsansuchen
- § 37 Förderungsvertrag
- § 38 Sonderregelungen für den Fall von Katastrophen und Epidemien
- § 39 Kündigung des Förderungsvertrags

4. Abschnitt

Amtshilfe, Auskunftspflicht und Datenschutz

- § 40 Amtshilfe- und Auskunftspflichten
- § 41 Abfragerechte und Übermittlungspflichten
- § 42 Verarbeitung personenbezogener Daten
- § 43 Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung
- § 44 Einschränkung der Betroffenenrechte
- § 45 Löschung von Daten

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

- § 46 Einrichtung und Zusammensetzung
- § 47 Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats
- § 48 Geschäftsführung

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 49 Inkrafttreten
- § 50 Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 2015

1. Abschnitt

Allgemeines

Zielsetzung und Förderungsgegenstände

§ 1

(1) Ziele dieses Gesetzes sind:

1. der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderungen) die Beschaffung und Beibehaltung von qualitativ gutem Wohnraum zu leistbaren Bedingungen in einer gesunden, ökologisch nachhaltigen und vielfältig gestalteten Wohnumwelt unter sparsamer Verwendung von Grund und Boden zu ermöglichen;
2. die vorhandene Bausubstanz entsprechend individueller Wohnbedürfnisse und klimarelevanter, ökologischer und energetischer Zielsetzungen zu verbessern.

(2) In Verfolgung der Ziele nach Abs 1 werden nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Mittel gefördert, soweit sie im Land Salzburg gelegen sind:

1. der Erwerb von Wohnungen;
2. die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen;
3. die Sanierung von Wohnungen und Wohnheimen;

4. die Beibehaltung von Wohnraum durch Wohnbeihilfen.

Grundsätze der Förderung

§ 2

(1) Auf eine Förderung nach diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, kann eine Reihung der Förderungsansuchen insbesondere unter Rücksichtnahme auf wohnbaupolitische Erfordernisse wie soziale, ökologische und wirtschaftliche Gesichtspunkte sowie Vollständigkeit des Ansuchens vorgenommen und die Gewährung einer Förderung auch abgelehnt werden. Je nach Fördersparte kann dabei unterschieden werden.

(3) Für die Planung der jährlich benötigten Wohnbauförderungsmittel sind insbesondere in der Objektförderung von Förderungswerbern geplante Bauvorhaben samt der für die Budgetplanung relevanten Daten bekanntzugeben.

Begriffsbestimmungen

§ 3

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Wohnung: eine zur ganzjährigen Benutzung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, standardgemäße Einheit von Räumen, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad (Duschnische) besteht und deren Wohnnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen und erweiterter Wohnbeihilfe, zumindest 30 Quadratmeter und bei Dienstnehmerwohnungen (§ 25 Abs 2 Z 2 und 3) zumindest 25 Quadratmeter beträgt;
2. Wohnraum: ein den bautechnischen Anforderungen entsprechendes Zimmer, das zum Wohnen oder Schlafen dient;
3. Wohnnutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen;
4. normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf Erfordernisse ökologischer Grundsätze sowie auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst jedenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch, wenn es von den Wohnungswerbern ausdrücklich gewünscht wird, nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;
5. betreutes Wohnen: Seniorenwohnungen im Sinn des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG, die vorrangig zur Benützung durch Menschen mit Behinderung oder für Menschen bestimmt sind, die bei Abschluss des Mietvertrages das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben;
6. Wohnheim: ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner und Bewohnerinnen bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume (zB Gemeinschaftsräume, Personalwohnungen, Aufenthaltsräume uä) enthalten kann;
7. Wohnheim für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand: Wohnheim mit besonderen Anforderungen an die Betreuung der Bewohner, wie zB sozial-pädagogische Einrichtungen (ua für Kinder und Jugendliche mit erhöhtem Förderbedarf oder förderungswürdige Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche), Einrichtungen für Menschen mit psychischen, kognitiven und/oder körperlichen Beeinträchtigungen, stationäre Nachsorgeeinrichtungen (ua Menschen mit Abhängigkeits- oder Suchterkrankung), Frauenhäuser, Notschlafstellen udgl;
8. förderbare nutzungsneutrale Erdgeschoßfläche: Nutzfläche von Geschäftsräumen im Erdgeschoß geförderter Objekte zur Ausübung von Handels- und Gewerbebetrieben, Arztpraxen, Therapieräumen, Räumen zur Befriedigung sozialer Bedürfnisse der Wohnbevölkerung (insbesondere von Einrichtungen des Landes Salzburg oder der Standortgemeinde) udgl;
9. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
 - a) Neubau und/oder Nachverdichtung im Eigentum;

- b) Umbauten bei Eigentumsförderungen zum Erwerb einer neu errichteten Wohnung und bei Objektförderungen, wenn die Umbaukosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten, wobei hier gesonderte Kriterien der Energieeffizienz festgelegt werden können;
10. Fernwärme: die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder Flüssigkeiten von zentralen oder dezentralen Produktionsquellen über ein Netz an Gebäuden zur Bereitstellung von Raumwärme oder Warmwasser oder einer Kombination davon oder zur Bereitstellung von Prozesswärme; dies unter der Voraussetzung, dass die Wärme zumindest zur Belieferung von zwei räumlich getrennten Gebäuden auf zumindest zwei getrennten Liegenschaften und überwiegend zum Fremdverkauf verwendet wird;
11. Baulandsicherungsmodell: Gebiete, bei denen die Standortgemeinde oder die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009 als Akteurin am Bodenmarkt aufgetreten ist;
12. bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft): Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009;
13. Nachverdichtung im Eigentum: Schaffung von zusätzlicher Wohnnutzfläche auf einem bereits bebauten und zu Wohnzwecken genutzten Grundstück;
14. Objektförderung: Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen;
15. gefördert: eine Wohnung udgl, für die:
- a) nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als
 - fünf Jahre bei Sanierungsförderungen,
 - 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;
 - b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.
16. Bauernhaus: das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist;
17. Austraghaus: das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw ihrer Familie als Wohnung dient;
- (2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:
1. als nahestehende Personen:
 - a) der Ehegatte bzw die Ehegattin sowie der eingetragene Partner bzw die eingetragene Partnerin,
 - b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten,
 - c) Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad,
 - d) Verschwägerter in gerader Linie,
 - e) der Lebensgefährte bzw die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt oder in Zukunft leben wird und
 - beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben,
 - gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen oder
 - die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben;
 - f) beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung: die zweite Person einer aus zwei Alleinerziehern oder Alleinerzieherinnen bestehenden Wohngemeinschaft, wenn beide Personen Hauptmieter einer zumindest auf drei Jahre befristeten Mietwohnung sind;
 - g) in Haushaltsgemeinschaft lebende Pflegekinder, wenn ein längerer, etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt;
 2. als Kind:
 - a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin lebt und für das dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin oder einer mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;

- b) beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn
 - über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
 - die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und
 - die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört oder in Zukunft angehören wird;
- 3. als wachsende Familie: eine Familie, in der beide Ehepartner, eingetragene Partner oder Lebensgefährten oder Lebensgefährtinnen im Sinn der Z 1 lit e das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben;
- 4. als kinderreiche Familie: eine Familie mit mindestens drei Kindern;
- 5. als Jungfamilie: eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind;
- 6. als Alleinerzieher oder Alleinerzieherin: wer nicht in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten oder Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt;
- 7. als gemeinnützige Bauvereinigung:
 - a) Bauvereinigungen gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz;
 - b) sonstige Bauvereinigungen mit Sitz in der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Aufsicht unterliegen wie Bauvereinigungen gemäß der lit a;
- 8. als Bauträger:
 - a) gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7),
 - b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
 - c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994,
 - d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,
 - e) freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und
 - f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind, sowie
 - g) die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009;
- 9. als juristische Personen: auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften;
- 10. als Mietvertrag: auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung: auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.

Mittel für nachhaltiges Bauen

§ 4

Von den jährlich vom Landeshaushalt insgesamt bereitgestellten Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 2 % für innovatives, nachhaltiges und ökologisches Bauen, Wohnbauforschung und sonstige im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungswesens verwendet werden. Das Nähere hierzu ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

§ 5

(1) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

- 1. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB, JGS Nr 946/1811; Gesetz BGBl I Nr 33/2024;
- 2. Allgemeines Sozialversicherungsgesetz (ASVG), BGBl Nr 189/1955; Gesetz BGBl I Nr 145/2024;
- 3. Bundesbehindertengesetz (BBG), BGBl Nr 283/1990; Gesetz BGBl I Nr 98/2024;
- 4. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993; Gesetz BGBl I Nr 109/2024;
- 5. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400/1988; Gesetz BGBl I Nr 144/2024;
- 6. Epidemiegesetz 1950 (EpiG), BGBl Nr 186/1950; Gesetz BGBl I Nr 105/2024;
- 7. Familienlastenausgleichsgesetz 1967 (FLAG), BGBl Nr 376/1967; Gesetz BGBl I Nr 97/2024;
- 8. Finanzausgleichsgesetz 2024 (FAG 2024), BGBl I Nr 168/2023; BGBl. I Nr. 128/2024;

9. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194/1994; Gesetz BGBl I Nr 130/2024;
10. Heimopferrentengesetz (HOG), BGBl I Nr 69/2017; Gesetz BGBl I Nr 15/2024;
11. Meldegesetz 1991 (MeldeG), BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 160/2023;
12. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981; Gesetz BGBl I Nr 176/2023;
13. Transparenzdatenbankgesetz 2012 (TDBG 2012), BGBl I Nr 99/2012; Gesetz BGBl I Nr 169/2023;
14. Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl Nr 482/1984; Gesetz BGBl I Nr 131/2001;
15. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70/2002; Gesetz BGBl I Nr 92/2024;
16. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979; Gesetz BGBl I Nr 176/2023;
17. Ziviltechnikergesetz 2019 (ZTG 2019), BGBl I Nr 29/2019; Gesetz BGBl I Nr 113/2022.

(2) Dieses Gesetz verweist auf:

1. die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl L 119 vom 4. Mai 2016;
2. die Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG, ABl L 158 vom 30.4.2004, S 77.

2. Abschnitt

Förderungen

1. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

§ 6

(1) Die zur Verwirklichung der Bau- bzw Sanierungsvorhaben erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Bewilligungen udgl müssen vorliegen.

(2) Die Landesregierung kann in Ausführung der Ziele und Grundsätze gemäß § 1 Abs 1 Förderungsvoraussetzungen durch Verordnung festlegen. Sie kann als Förderungsvoraussetzung auch Bedingungen und Auflagen vorsehen, die der Sicherung der Einhaltung bundesrechtlicher Vorgaben zur Finanzierung von Förderungen (insbesondere nach § 29a FAG 2024) dienen.

(3) Bauvereinigungen darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als Mängel, die von der Landesregierung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellt worden sind, nicht in der für ihre Behebung bescheidmäßig festgelegten Frist behoben worden sind.

Arten der Förderung

§ 7

Die Förderung besteht in der Gewährung von:

1. nicht rückzahlbaren Zuschüssen;
2. Darlehen (rückzahlbaren Zuschüssen);
3. rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen;
4. Wohnbeihilfen.

Begünstigte Personen

§ 8

(1) Begünstigt kann eine Person nur sein, wenn sie

1. die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder es sich um Fremde gemäß § 9 handelt;
2. volljährig ist;
3. einen entsprechenden Wohnbedarf gemäß § 10 nachweisen kann;

4. die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und den Hauptwohnsitz an dieser zu begründen;
5. sich verpflichtet, ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, binnen einem Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung vorbehaltlich Abs 3 aufzugeben; und
6. über ein jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) verfügt, dessen Höhe den gemäß Abs 4 festgelegten Betrag nicht übersteigt.

(2) Von der Voraussetzung der Volljährigkeit (Abs 1 Z 2) kann aus wichtigen Gründen abgesehen werden.

(3) Von der Voraussetzung der Aufgabe des Eigentumsrechtes (Abs 1 Z 5) ist bei Bezug einer Dienstnehmerwohnung abzusehen. Ebenso kann von dieser Voraussetzung abgesehen werden, wenn:

1. an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht oder
2. die Wohnung von den Voreigentümern auf der Grundlage eines grundbücherlich einverleibten Wohn- oder Fruchtgenussrechts oder künftig als Austragwohnung verwendet wird.

In anderen Fällen als nach den Z 1 und 2 kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe die Frist zur Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung – auch mehrmals – auf insgesamt drei Jahre erstreckt werden.

(4) Das höchstzulässige Jahreseinkommen ist von der Landesregierung durch Verordnung unter Bedachtnahme auf die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse und Lebenshaltungskosten sowie den Wohnungsaufwand im Land Salzburg festzusetzen. Dabei kann nach Förderungssparten unterschieden werden.

Gleichgestellte Fremde

§ 9

(1) Österreichischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern sind förderungsrechtlich gleichgestellt:

1. Staatsangehörige eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines EWR-Staates oder der Schweiz.
2. Folgende mit einem österreichischen Staatsbürger oder einer österreichischen Staatsbürgerin oder einer Person nach der Z 1 in dauernder Haushaltsgemeinschaft lebende, aufenthaltsberechtigte Familienangehörige:
 - a) Ehegattin oder Ehegatte sowie eingetragene Partnerin oder Partner;
 - b) Verwandte in gerader auf- und absteigender Linie;
 - c) Verwandte der Ehegattin bzw des Ehegatten oder der eingetragenen Partnerin bzw des eingetragenen Partners in gerader auf- und absteigender Linie.
3. Personen, denen auf Grund eines Staatsvertrags eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist.
4. Fremde, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung können unter Bedachtnahme auf wohnungs-, sozial- und integrationspolitische Zielsetzungen für bestimmte Förderungen zusätzliche Gleichstellungen vorgesehen werden.

Wohnbedarf begünstigter Personen

§ 10

(1) Ein entsprechender Wohnbedarf ist anzunehmen:

1. wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr eine Wohnung im Eigentum erworben werden soll;
2. bei einem Wechsel von einer Mietwohnung zu einer geförderten Mietwohnung;
3. wenn sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen (wie zB Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, dauerhafte und wesentliche Änderung der Einkommensverhältnisse, Anhebung der Ausstattungskategorie, gesundheitliche Gründe, Wechsel in eine geförderte Mietwohnung des betreuten Wohnens);

4. wenn die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume gemäß der Z 3 zwar ausreichend ist, die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche jedoch um 9 m² über- oder unterschreitet.

(2) In Bezug auf die Größe der bestehenden Wohnung gelten jedenfalls als ausreichend:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug b) einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung oder gemeinsamer Obsorgeregelung zweitweise untergebracht werden dürfen	3
für 2- oder 3-Personenhaushalte	4
für 4-Personenhaushalte für wachsende Familien mit bis zu zwei Kindern für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern oder mit einem Kind und einer weiteren nahestehenden Person	5
für 5-Personenhaushalte für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit drei Kindern oder mit zwei Kindern und einer weiteren nahestehenden Person	1 Wohnraum mehr
für jede weitere Person	

Förderbare Wohnnutzfläche

§ 11

(1) Die förderbare Wohnnutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Nutzfläche (in m ²)
1	55
2	65
3	80
4	90
für jede weitere Person	je 10 m ² mehr

(2) Abweichend zu Abs 1 beträgt die förderbare Wohnnutzfläche:

- bei wachsenden Familien 90 m²; sie erhöht sich für das dritte und jedes weitere Kind oder für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um je 10 m²;
- bei einem Alleinerzieher oder einer Alleinerzieherin sowie bei alleinstehenden Personen, mit denen eine vom Förderungswerber oder der Förderungswerberin betreute sonstige nahestehende Person, die eine Leistung nach dem Bundespflegegeldgesetz bezieht, im gemeinsamen Haushalt lebt, 80 m²; sie erhöht sich für jede weitere sonstige nahestehende Person um je 10 m².

(3) Die förderbare Wohnnutzfläche gemäß Abs 1 und Abs 2 kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person

- Pflegegeld zumindest in Höhe der Stufe 3 nach § 4 des Bundespflegegeldgesetzes bezieht oder
- behindert oder pflegebedürftig ist und die Notwendigkeit der größeren Wohnnutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit durch ein Gutachten eines Amts- oder Facharztes bestätigt wird.

Die Wohnnutzflächenerhöhung ist im Fall einer durch Gutachten (Z 2) nach- und ausgewiesenen zusätzlichen Wohnnutzfläche mit dieser, ansonsten mit 10 m² begrenzt.

(4) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 3 beträgt 150 m².

Förderbare Wohnnutzfläche für den Zugang zu geförderten Mietwohnungen

§ 12

Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche über 70 m² ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Dabei sind je nach Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen förderbar:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug; b) einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz; c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung oder gemeinsamer Obsorgeregelung zweitweise untergebracht werden dürfen; für die Hausstandsgründung einer Person mit einer zweiten, bisher noch nicht nahestehenden Person zur Begründung einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft	3
für 2- oder 3-Personenhaushalte	
für 4-Personenhaushalte für wachsende Familien mit bis zu 2 Kindern für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern oder mit einem Kind und einer weiteren nahestehenden Person	4
für 5-Personenhaushalte für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit drei Kindern oder mit zwei Kindern und einer weiteren nahestehenden Person	5
für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

Einkommen

§ 13

(1) Als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten vorbehaltlich Abs 2:

1. bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie
 - a) nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:
 - aa) die Bruttobezüge im Sinn des § 25 EStG 1988
 - bb) abzüglich
 - der Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
 - des Freibetrags gemäß § 105 EStG 1988 (Opferausweisinhaber)
 - der Einkommensteuer (Lohnsteuer)
 - b) zur Einkommensteuer veranlagt werden:
 - aa) das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
 - bb) abzüglich der Einkommensteuer
 - cc) und zuzüglich der Beträge gemäß
 - + § 18 Abs 1 bis 6 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge)
 - + § 68 EStG 1988 (steuerfreie Bezüge);
2. bei Einkünften gemäß § 2 Abs 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988:
 - a) das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
 - b) abzüglich der Einkommensteuer
 - c) und zuzüglich der Beträge gemäß
 - + § 10 EStG 1988 (Gewinnfreibetrag)
 - + § 18 Abs 1 bis 6 EStG 1988 (Sonderausgaben)

- + § 24 Abs 4 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Betriebe)
 - + § 31 Abs 3 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Beteiligungen)
 - + § 41 Abs 3 EStG 1988 (Veranlagungsfreibetrag)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge);
3. bei pauschalierten Land- und Forstwirten: 31 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
 4. alle Einnahmen, die auf Grund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen;
 5. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge;
 6. folgende Unterhaltsansprüche:
 - a) Unterhaltsansprüche von (geschiedenen) Ehegatten bzw eingetragenen Partnern, die laufend in Geld bezogen werden und auf einem vertraglichen, gerichtlichen oder gesetzlichen Anspruch basieren. Wird ein solcher Anspruch gegen den getrenntlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner nicht entsprechend verfolgt oder eine Unterhaltsvereinbarung ohne Mitwirkung des Gerichts abgeschlossen, ist – ausgenommen im Fall des § 14 Abs 1 Z 2 lit a – jedenfalls eine Unterhaltsleistung in Höhe von 250 € zu veranschlagen;
 - b) Unterhaltsansprüche von Kindern, die laufend in Geld bezogen werden und gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzt wurden. Wenn für Kinder dauernd getrenntlebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Bei gemeinsamer Obsorge (Doppelresidenz) und durch das Gericht festgelegtem hauptsächlichen Aufenthalt ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die der Hälfte des allgemeinen Durchschnittsbedarfs eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachweislich tatsächlich geleisteten oder gemäß den lit a oder b veranschlagten Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.
- (2) Nicht als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten:
1. Einkünfte gemäß § 67 Abs 3 bis 8 EStG 1988 und die darauf entfallenden Sozialversicherungsbeiträge und Lohnsteuer;
 2. Leistungen der Sozialunterstützung sowie sonstige Sozialhilfeleistungen;
 3. Leistungen der Grundversorgung;
 4. Familienbeihilfen;
 5. Kinderabsetz- und Kinderfreibeträge;
 6. Kinderbetreuungsbeihilfen;
 7. Zuwendungen der Familienförderung des Landes;
 8. Pflegegeld auf Grund des Bundespflegegeldgesetzes;
 9. Pflege- und Betreuungsgelder nach den kinder- und jugendhilferechtlichen Bestimmungen des Landes sowie Unterhalts- und gesetzliche Versorgungsleistungen für Pflegekinder;
 10. Leistungen aus Grundwehr- oder Zivildienst, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt lebende Personen erhalten;
 11. das monatliche Erwerbseinkommen von minderjährigen Familienmitgliedern;
 12. Studienbeihilfen und Schülerbeihilfen von Kindern, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben;
 13. Einkünfte aus Ferialbeschäftigung;
 14. Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresentschädigungsgesetz, dem Kriegsoferversorgungsgesetz 1957, dem Verbrechensopfergesetz und dem Heimopferrentengesetz;
 15. Heilungskosten;
 16. Schmerzensgeld;
 17. Aufwandsentschädigungen;
 18. Abgeltungen des Arbeitsmarktservice für den Mehraufwand, der aus der Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen resultiert.

Haushaltseinkommen

§ 14

(1) Als Haushaltseinkommen im Sinn dieses Abschnitts gilt:

1. beim Zugang zur Förderung: das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahestehenden Personen;
2. im Übrigen:
 - a) die Summe der Einkommen der Eigentümer bei Förderung von Wohnungen im Eigentum oder der Mieter bei Förderung von Wohnungen in Miete und
 - b) die Summe der Einkommen der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbstständigen.

Wird die Wohnung mit Zustimmung der Landesregierung von anderen Personen verwendet als den Eigentümern, ist das Einkommen ersterer nicht einzurechnen.

(2) Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung und bei der Wohnbeihilfe kann im Fall einer aufrechten Sozialunterstützung des Förderungswerbers bzw der Förderungswerberin das durch die Sozialunterstützung nach dem Salzburger Sozialunterstützungsgesetz ermittelte Haushaltseinkommen anstelle des Haushaltseinkommens gemäß Abs 1 herangezogen werden, soweit der Förderungswerber bzw die Förderungswerberin dem nicht ausdrücklich widerspricht.

Nachweis des Einkommens

§ 15

(1) Die Förderungswerber haben ihr Einkommen sowie das Haushaltseinkommen vollständig bekanntzugeben.

(2) Als Nachweise kommen in Betracht:

1. grundsätzlich:
 - a) der Arbeitnehmerveranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei Bezug von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit;
 - b) der Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen;
 - c) der letztgültige Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommensteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt;
 - d) der Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw das Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt;
 - e) eine aktuelle Bestätigung über den Kindesunterhalt (Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers über den Bezug von Kindesunterhalt, gerichtliche Entscheidung über den Kindesunterhalt, vor Gericht geschlossener Vergleich über den Kindesunterhalt), wobei eine Neuvorlage solange nicht erforderlich ist, als diese dem Unterhaltsbedarf der für das Kind geltenden Altersstufe entspricht;
 - f) Bestätigungen über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw Kinderbetreuungsgeld;
 - g) Bestätigungen über den Bezug von Schüler- oder Studienbeihilfe;
 - h) Bestätigungen über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen;
 - i) ein aktueller Bescheid nach dem Salzburger Sozialunterstützungsgesetz;
2. bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe:
 - a) der Jahreslohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr bzw Monatslohnzettel für zumindest drei vorangehende Monate;
 - b) Nachweise betreffend den Pensionsbezug oder den Ruhegenuss;
 - c) Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld udgl);

Berücksichtigungswürdige Gründe liegen – ausgenommen im Fall der Z 1 lit b – nur vor, wenn

- die Vorlage von Nachweisen nach der Z 1 zeitlich, rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist,
- ein Übertritt in den Ruhestand erfolgte,
- im vergangenen Kalenderjahr nur eine bezugsauszahlende Stelle bestanden hat oder

- Transferleistungen im Sinn der Z 2 lit c, ausgenommen Mutterschutz und Kinderbetreuungsentgelt, innerhalb des vorgegangenen Jahres nicht öfter als einmal vom selben Leistungserbringer bezogen wurden.

(3) Beim Zugang zur Förderung kann das Einkommen auch durch die Einkommensunterlagen für die letzten drei Kalenderjahre vor Einbringung des Ansuchens nachgewiesen werden.

(4) Ist der Nachweis des aktuellen oder des tatsächlichen Haushaltseinkommens glaubhaft nicht möglich oder in der Wohnbeihilfe ein Einkommen generell nicht nachweisbar kann – ausgenommen im Fall des § 14 Abs 2 – dieses bis zur Dauer von drei Jahren oder bis zum Abschluss eines entsprechenden Verfahrens vorläufig geschätzt werden. Dabei ist zumindest vom jeweils aktuellen Netto-Ausgleichszulagenrichtsatz auszugehen. Auf die erforderliche rückwirkende Neuberechnung ist schriftlich hinzuweisen.

Entbindung vom Bankgeheimnis

§ 16

Für alle der Förderung zugrundeliegenden Finanzierungen hat der Förderungswerber oder die Förderungswerberin einer Entbindung vom Bankgeheimnis gegenüber dem Land Salzburg ausdrücklich, schriftlich und für die Dauer der Förderung unwiderruflich zuzustimmen.

Grundpfand

§ 17

(1) Zuschüsse sind für den Fall ihrer erforderlichen Rückzahlung durch ein Pfandrecht an der Liegenschaft sicherzustellen. Davon kann abgesehen werden:

1. wenn die Gemeinde Förderungswerber ist oder die Haftung für die Rückzahlung als Bürge (§ 1346 ABGB) übernimmt;
2. wenn die Besicherung in einer sonstigen, nach Maßgabe der Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten zulässigen Art erfolgt;
3. bei Sanierungsförderungen.

(2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen vorangehen:

1. Festbetragspfandrechte zur Besicherung von Einmalkrediten, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen aufgenommen werden,
 - a) bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen bis zur Höhe des Zuschusses und
 - b) bei Förderungen zur Errichtung von Wohnheimen bis zum zweifachen des Zuschusses;
2. Festbetragspfandrechte zur Besicherung von Einmalkrediten bei Eigentumsförderungen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen samt Kaufnebenkosten aufgenommen werden;
3. Pfandrechte aus früheren Förderungen;
4. Dienstbarkeiten einschließlich Wohnungsgebrauchsrechte;
5. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte;
6. Reallasten, die keine geldwerten Leistungen betreffen oder der Sicherstellung des Bauzinses dienen.

Veräußerungsverbot

§ 18

(1) Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Zuschüssen ist an der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Die Landesregierung kann der Eintragung von Belastungen im Rang vor dem Veräußerungsverbot zustimmen.

(2) Auf Grund des einverleibten Veräußerungsverbots kann das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurechtseigentum) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung und Rückzahlung des Zuschusses (§ 19) übertragen werden.

(3) Einer Zustimmung zur Eigentumsübertragung im Sinn des Abs 2 bedarf es nicht, wenn übertragen wird:

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 WEG 2002) an den hinzutretenden Wohnungseigentumspartner oder die hinzutretende Wohnungseigentumspartnerin, der Ehegatte bzw die Ehegattin oder eingetragener Partner bzw eingetragene Partnerin ist;
2. das Eigentum an der Wohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den frühe-

ren Ehegatten bzw die frühere Ehegattin oder bei der Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner bzw die frühere eingetragene Partnerin.

Im Fall der Z 2 wird der übertragende Teil auch aus der Personalschuldnerhaftung entlassen.

(4) Gilt die Liegenschaft als nicht mehr gefördert oder wurde der Zuschuss zurückbezahlt, hat das Land die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbots zu erteilen.

(5) Der Begriff Liegenschaft in den vorstehenden Absätzen ist auch im Sinn der mit der geförderten Wohnung verbundenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu verstehen.

Rückzahlung von Zuschüssen

§ 19

(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 3 Abs 1 Z 15) durch die Förderungswerberin oder den Förderungswerber ist der geleistete Zuschuss zurückzuzahlen, und zwar

1. im Fall eines nicht rückzahlbaren Zuschusses:

- a) bei Eigentumsförderungen in voller Höhe bis zum fünften Jahr, danach anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht,
- b) ansonsten in Höhe des Eineinhalbfachen des Betrages, der sich aus der anteiligen Höhe des Verhältnisses der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten ergibt; bei Ausübung der Mietkaufoption entfällt die Vervielfachung des anteiligen Zuschusses;

2. im Fall eines rückzahlbaren Zuschusses: mit dem noch offenen Betrag.

Bei Zahlungsverzug ist der rückzuzahlende Betrag mit 5 % jährlich zu verzinsen.

(2) Von einer Rückzahlung des Zuschusses nach Abs 1 kann im Fall einer Übertragung der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden abgesehen werden, wenn die Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des Förderungsvertrags übernehmen und

- 1. das Eigentum an Personen gemäß § 18 Abs 3 übertragen wird;
- 2. der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers oder der bisherigen Eigentümerin ist und entweder der bisherige Eigentümer oder die bisherige Eigentümerin oder der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin die Wohnung künftig benützen;
- 3. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird, wobei in diesem Fall § 18 Abs 3 letzter Satz sinngemäß zur Anwendung kommt; oder
- 4. das Eigentum an der Wohnung an begünstigte Personen übertragen wird, wobei in diesem Fall der einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss nur
 - a) bis zur Höhe entsprechend der Anzahl der mit den Erwerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen und
 - b) bis zur Höhe des (fiktiven) Rückzahlungsbetrages gemäß Abs 1 erster Satz übernommen werden kann.

Baubeginn

§ 20

(1) Mit der Ausführung eines Bauvorhabens, für das um Förderung angesucht wird, darf bei Objektförderungen vor Abschluss des Förderungsvertrages nicht begonnen werden. Auf Ansuchen kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen und kann auch noch nach Baubeginn gestellt werden.

(2) Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden. Darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

2. Unterabschnitt

Eigentumsförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 21

(1) Für den Erwerb oder die Errichtung von Wohnungen kann begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden, und zwar für

1. den Erwerb von Wohnungen, die
 - a) in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder
 - b) zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinanderliegenden Liegenschaften oder
 - c) im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells
 errichtet werden;
 2. den Erwerb einer Miet-Kaufwohnung durch die Mieter;
 3. die Errichtung von Wohnungen im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells;
 4. die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Nachverdichtung;
 5. die Errichtung von Bauernhäusern oder Austraghäusern oder einer abgeschlossenen Austragwohnung im Bauernhaus;
 6. die Errichtung einer Wohnung auf unbebauten Grundstücken.
- (2) Die Förderung setzt voraus, dass
1. die Förderungswerber Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht oder Baurechtswohnungseigentum erwerben (Abs 1 Z 1 oder 2) oder zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens über eines dieser Rechte verfügen;
 2. bestimmte durch Verordnung der Landesregierung festzulegende
 - a) Mindestfremdmittel zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung des Förderobjektes eingesetzt werden müssen und
 - b) im Fall des Abs 1 Z 3 bis 6 Mindestinvestitionssummen für die Errichtungskosten erreicht werden;
 3. im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens nicht länger als zwölf Monate zurückliegt:
 - a) die Wohnungsübergabe im Fall des Abs 1 Z 1, ausgenommen im Fall des Erwerbs der Wohnung durch den Erstmieter bzw der Erstmieterin,
 - b) der rechtsgeschäftliche Erwerb im Fall des Abs 1 Z 2 und
 - c) die Baubeginnsanzeige in den Fällen des Abs 1 Z 3, 4, 5 und 6;
 4. der Grundstücksbedarf unterschreitet:
 - a) bei Förderungen nach Abs 1 Z 1 und 3 im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 m²;
 - b) bei Förderungen nach Abs 1 Z 6 das Fördergrundstück 700 m²;
 dabei sind in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen.
- (3) Eine Förderung nach Abs 1 Z 1 setzt zudem voraus, dass
1. die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung höchstens drei Jahre zurückliegt und die Wohnung bisher noch nicht für Wohnzwecke genutzt worden ist oder vom bisherigen Erstmieter oder von der bisherigen Erstmieterin ins Eigentum erworben wird;
 2. der Verkäufer der Wohnung Bauträger ist und an der Bauliegenschaft über das Eigentumsrecht oder einen vertraglichen Anspruch auf Einräumung des Eigentums oder ein Baurecht für einen Zeitraum von mindestens 66 Jahren zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung verfügt.
- (4) Eine Förderung gemäß Abs 1 Z 5 für die Errichtung einer Austragwohnung kann für einen Betrieb nur einmal und nur den Eigentümern eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewährt werden, wenn
1. die Eigentümer (zukünftige Auszügler) begünstigte Personen, ausgenommen die Voraussetzung des § 8 Abs 1 Z 3, sind,
 2. die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) durch die Auszügler bezogen wird und
 3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestens ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.

Art und Höhe der Förderung

§ 22

- (1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Zuschusses. Er kann auch in Form laufender Anuitätenzuschüsse gewährt werden.
- (2) Die Höhe des Zuschusses kann nach Art des geförderten Objekts, nach Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche oder nach der jeweiligen folgenden Familienkonstellation festgesetzt werden:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. Kinder und sonstige nahestehende Personen.

(3) Der Zuschuss setzt voraus, dass bei Förderungen nach § 21 Abs 1 Z 1 und 2 der Kaufpreis je m² Wohnnutzfläche (gesamt oder förderbar) eine durch Verordnung festzulegende Grenze nicht überschreitet. Dabei kann die Höhe der Kaufpreisgrenze nach regionaler Lage und/oder der Rechtsform (Eigentum, Baurecht, Baurechtswohnungseigentum) festgesetzt werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zu den vorzulegenden Unterlagen, Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann je nach förderbarer Maßnahme unterschieden werden.

3. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Förderungsvoraussetzungen

§ 23

(1) Für die Errichtung von Mietwohnungen in einem Bauvorhaben mit mindestens drei Wohnungen – allenfalls auch mit förderbaren nutzungsneutralen Erdgeschoßflächen – 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

1. die Förderungswerber Grundeigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht für die Dauer von zumindest 66 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baus besitzen;
2. die Grund- und Aufschließungskosten die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden und regional differenzierten Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen, wobei abweichende Regelungen getroffen werden können:
 - a) für Standortqualitäten der zu bebauenden Liegenschaft;
 - b) bei Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten mit Eigenmitteln;
 - c) wenn die Standortgemeinde oder die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009 als Akteurin am Bodenmarkt auftritt;
3. die aus der Finanzierung der Grund-, Aufschließungs- und Baukosten sich ergebenden Mietzinsbestandteile die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen, wobei abweichende Regelungen geschaffen werden können:
 - a) für nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen,
 - b) für Standortqualitäten der zu bebauenden Liegenschaft;
 - c) wenn die Standortgemeinde oder die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009 als Akteurin am Bodenmarkt auftritt;
4. die Förderungswerber sich verpflichten, die Wohnungen nach Maßgabe des § 25 zu vermieten.

Art und Höhe der Förderung

§ 24

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Zuschusses.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln:

1. die Höhe des Zuschusses,
2. die Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar),
3. die Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse sowie die Rückzahlungsmodalitäten,
4. die Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses,

5. die vorzulegenden Unterlagen.

Bei der Festsetzung des Zuschusses kann nach Art und Größe des Bauvorhabens unterschieden werden. Dabei kann die Errichtung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen Berücksichtigung finden.

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 Sonder Vorschriften 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;
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:

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.

Miet-Kauf

§ 26

(1) Eine nach diesem Unterabschnitt geförderte vermietete Mietwohnung, die vor mehr als fünf Jahren erstmals für Wohnzwecke im Sinn des § 15b Abs 1 lit b WGG genutzt worden ist, kann den Mietern auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruches (zB Kaufoption) ins Eigentum übertragen werden.

(2) Für die Einräumung eines Anspruches auf den nachträglichen Erwerb der Wohnung darf von den Mietern höchstens ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe der Grund- und Aufschließungskosten für die Wohnung verlangt werden. Dieser ist von den Vermietern durch eine abstrakte und unbefristete Bankgarantie eines Kreditinstitutes zu besichern. Die Bankgarantie ist in voller Höhe des Finanzierungsbeitrages auszustellen und entweder dem Mieter oder der Mieterin zu übergeben oder bei einem Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) zur treuhändigen Aufbewahrung zu hinterlegen. Die näheren Bestimmungen dazu sowie zum Garantiefall sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Eine Besicherung durch Bankgarantie ist nicht erforderlich:

1. für Vermieter im Sinn des § 23 Abs 1 Z 1;
2. für Vermieter, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen.

(3) Der höchstzulässige Kaufpreis für den Erwerb der geförderten Wohnung kann von der Landesregierung durch Verordnung näher geregelt werden. Für dessen Berechnung sind die §§ 15b, 15c und 15d WGG sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Zustimmung der Landesregierung zur Eigentumsübertragung an die erwerbenden Mieter erfordert außer den Voraussetzungen der §§ 18 und 19 Abs 1, dass die Erwerber begünstigte Personen sind, wobei die Einkommensverhältnisse und die Bedarfsvoraussetzungen der erwerbenden Mieter hier nicht neuerlich zu prüfen sind.

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.

Art und Höhe der Förderung

§ 28

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln:

1. die Höhe des Zuschusses,
2. die Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses.

5. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 29

(1) Für die Sanierung von Wohnungen und Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. den Eigentümern bzw der Wohnungseigentümergeinschaft des Gebäudes;
2. den Bauberechtigten;
3. den Wohnungseigentümern von Reihenhäusern, wenn die übrigen Wohnungseigentümer der beabsichtigten Maßnahme nach Maßgabe der Bestimmungen des WEG 2002 schriftlich zustimmen.

Eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann außerdem dem Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümerin, dem Miteigentümer oder der Miteigentümerin, dem Mieter oder der Mieterin sowie sonstigen Nutzungsberechtigten der Wohnung gewährt werden.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) für die Errichtung des Gebäudes, an dem die Sanierungsmaßnahme erfolgen soll, mindestens fünfzehn Jahre zurückliegt. Für die Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen dienen, gilt keine Frist;
2. die Wohnungen nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz verwendet werden; dies gilt nicht für Wohnungen oder Wohneinheiten in Wohnheimen, soweit keine Verwendung als Zweitwohnung erfolgt.

(3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:

1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem Wohnungsinhaber beantragt;
2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, wenn diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden;
3. Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden bzw Gebäudeteilen, für die eine Förderung zur Errichtung von Miet(kauf)wohnungen vor weniger als 15 Jahren beantragt und gewährt wurde, wobei es für den Beginn des Fristenlaufs auf den Zeitpunkt der damaligen Einbringung des Förderansuchens ankommt.

Art und Höhe der Förderung

§ 30

(1) Für Sanierungsmaßnahmen können einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden.

(2) Die förderbaren Sanierungskosten können durch Höchstbeträge beschränkt werden. Von einer Besicherung des Zuschusses und Einräumung eines Veräußerungsverbotes kann abgesehen werden.

(3) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1 und 2 sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

6. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

Art der Förderung

§ 31

(1) Die Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss, der den Hauptmietern einer Wohnung gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Eine Förderung kann erfolgen:

1. für geförderte Mietwohnungen (Wohnbeihilfe);
2. für alle sonstigen Mietwohnungen (erweiterte Wohnbeihilfe).

(2) Wohnbeihilfe ist nur soweit zu erbringen, als für Förderungswerber keine Möglichkeit besteht, aufgrund anderer gesetzlicher, statutarischer oder vertraglicher Regelungen die Wohnkosten zu decken; dies gilt nicht in Bezug auf Leistungen der Sozialunterstützung und Sozialhilfe. Keine Wohnbeihilfe wird

in den Fällen des § 25 Abs 2 Z 2 bis 4 gewährt, wobei hinsichtlich der Z 4 bei Überlassung im Rahmen eines „Housing First“ eine einmalige Gewährung bis zur Dauer eines Jahres zulässig ist.

Wohnbeihilfe

§ 32

(1) Die Wohnbeihilfe wird in Höhe der Differenz des maßgeblichen Wohnungsaufwandes zum zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt, wobei als maßgeblicher Wohnungsaufwand nur derjenige in Betracht kommt, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 11) entfällt:

(2) Der maßgebliche Wohnungsaufwand setzt sich zusammen aus:

1. dem für die Bau-, Grund- und Aufschließungskosten tatsächlich festgelegten Mietentgelt,
2. dem nach gesetzlichen Vorschriften zu leistenden, mit den Mietern vereinbarten oder durch Gericht festgesetzten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag,
3. der Rücklage im Sinn des § 14 WGG.

Der maßgebliche Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Belastung durch den Wohnungsaufwand gewährt werden. Auszugehen ist dabei vom Mietzins gemäß § 15 MRG bzw den §§ 13, 14, 39 Abs 8 und 18 WGG.

(3) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist von der Landesregierung in einem Hundertsatz des Haushaltseinkommens durch Verordnung festzusetzen, wobei die Zahl der mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessen zu berücksichtigen ist. Eine jährliche Anhebung des förderungsrechtlichen Haushaltseinkommens kann vorgesehen werden. Der Hundertsatz darf 25 % des Haushaltseinkommens nicht übersteigen. Er ist niedriger festzulegen für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen, und zwar auch für solche im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 lit f,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. Kinder, die mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einem Haushalt leben,
5. Familien mit einem Kind mit Behinderung im Sinn des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 und
6. Familien, bei denen ein Familienmitglied einen gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz besitzt.

(4) Die Landesregierung kann für die Gewährung oder Änderung der Wohnbeihilfe durch Verordnung einen Mindestbetrag festsetzen, bei dessen Unterschreitung keine Auszahlung erfolgt.

Erweiterte Wohnbeihilfe

§ 33

(1) Die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe setzt voraus, dass

1. die Wohnung, ausgenommen die Wohnnutzfläche, der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG) entspricht; die Ausstattungskategorie sowie die Wohnnutzfläche der Wohnung sind durch den Mietvertrag, durch eine gemeinsame Erklärung der Vermieter und Mieter oder in sonst geeigneter Weise (zB Sachverständigengutachten) nachzuweisen;
2. die Wohnung den Hauptmietern als Hauptwohnsitz und zur Befriedigung ihrer regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisse dient;
3. die Wohnung auf der Grundlage eines schriftlichen Mietvertrages vermietet wird und kein Fall des § 25 Abs 2 letzter Satz vorliegt;
4. der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) eine durch Verordnung der Landesregierung festzusetzende Obergrenze nicht übersteigt und die Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG im Mietvertrag aufgeschlüsselt sind.

(2) Für die Höhe der erweiterten Wohnbeihilfe ist § 32 mit der Maßgabe anzuwenden, dass statt dem maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 32 Abs 2 Z 1 bis 3 der zu leistende Hauptmietzins heranzuziehen ist.

(3) Die Landesregierung kann für die erweiterte Wohnbeihilfe einen Höchstbetrag, einen Mindestbetrag, bei dessen Nichterreichen keine Auszahlung erfolgt, und einen Betrag, ab dem eine Änderung wirksam wird, durch Verordnung festlegen. Ferner kann sie zum Zweck der langfristigen Sicherstellung der Wohnversorgung die Gewährung der erweiterten Wohnbeihilfe an weitere Bedingungen knüpfen. Bei der Festlegung des Höchstbetrages kann unterschieden werden:

1. zwischen frei finanzierten und mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln subventionierten Wohnungen,

2. nach den Beteiligten des Mietverhältnisses (begünstigte Personen, dem WGG unterliegende Vermieter),
3. nach der Größe der Wohnung (Wohnräume, Nutzfläche),
4. nach der Laufzeit des Mietvertrages,
5. nach der Höhe des Hauptmietzinses.

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 34

(1) Die (erweiterte) Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren, frühestens ab Beginn des Monats gewährt werden, in dem das Ansuchen gestellt wird und die Hauptwohnsitzmeldung für die betreffende Wohnung vorliegt. Die rückwirkende Gewährung einer (erweiterten) Wohnbeihilfe für die Zeit von längstens sechs Monaten vor Antragstellung ist zulässig, soweit die Förderungswerber glaubhaft machen, dass sie durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis ohne ihr Verschulden verhindert waren, ein Ansuchen rechtzeitig einzubringen.

(2) Die (erweiterte) Wohnbeihilfe ist wie folgt auszuzahlen:

1. die Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen: auf das der Förderungswerberin bzw dem Förderungswerber lautende Verrechnungskonto des Vermieters bzw der Vermieterin;
2. die erweiterte Wohnbeihilfe für Objekte, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen, nach Ablauf der Förderdauer: auf das der Förderungswerberin bzw dem Förderungswerber lautende Verrechnungskonto des Vermieters bzw der Vermieterin;
3. in allen anderen Fällen: an den Förderungswerber bzw die Förderungswerberin.

Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Sozialunterstützung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig. Zur Sicherung der Wohnversorgung bei nachgewiesenen Mietzinsrückständen kann die (erweiterte) Wohnbeihilfe auch ohne Vorliegen einer Vereinbarung an vorgenannte Dritte ausbezahlt werden.

(3) Die (erweiterte) Wohnbeihilfe ist einzustellen:

1. bei Tod des Antragstellers,
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
3. bei Auflösung des Mietvertrages oder Abmeldung des Hauptwohnsitzes,
4. bei Benützung der Wohnung im Widerspruch zu wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen oder zu Bestimmungen des Förderungsvertrages.

Die Einstellung wird mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats wirksam.

(4) Die Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen ist mit Ende der Förderdauer auf eine erweiterte Wohnbeihilfe umzustellen.

(5) Die Bezieher einer (erweiterten) Wohnbeihilfe haben der Landesregierung unverzüglich, längstens jedoch innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden zu melden:

1. die Auflösung des Mietverhältnisses,
2. die Änderung ihres Hauptwohnsitzes,
3. jede Änderung in der Haushaltsgröße,
4. jede Änderung in den Einkommensverhältnissen, wenn die Gewährung der (erweiterten) Wohnbeihilfe unter Zugrundelegung des aktuellen Einkommens, einer aktuellen Bestätigung über die Höhe der Transferleistungen oder einer Einkommenschätzung erfolgt ist; über die Art der Berechnung sind die Förderungswerber entsprechend zu informieren.

Eine Anpassung der (erweiterten) Wohnbeihilfe kann von Amts wegen oder auf Ansuchen der Förderungswerber auch während des Zeitraums der Beihilfengewährung erfolgen. Die näheren Bestimmungen dazu können von der Landesregierung durch Verordnung getroffen werden.

(6) Die (erweiterte) Wohnbeihilfe ist zurück zu zahlen, wenn

1. diese entgegen den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften empfangen worden ist,
2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird, ausgenommen die rückwirkende Zuerkennung einer Pension oder eines Ruhegenusses.

Die Rückzahlung hat, soweit eine Aufrechnung (§ 1438 ABGB) nicht möglich ist, innerhalb einer Frist von vier Wochen zu erfolgen. Macht der Förderungswerber glaubhaft, dass die Rückzahlung innerhalb des angeführten Zeitraumes nicht möglich ist, kann Ratenzahlung verteilt auf höchstens drei Jahre gewährt werden.

(7) Von einer Klage auf Rückzahlung kann abgesehen werden, wenn auf Grund entsprechender Unterlagen (zB eines Versicherungsdatenauszugs) absehbar ist, dass diese keinen Erfolg haben wird. Davon ist jedenfalls auszugehen, wenn das im Versicherungsdatenauszug ausgewiesene Einkommen der Exekution entzogen ist oder sonstige Gründe vorliegen, die eine Einbringlichmachung unwahrscheinlich erscheinen lassen.

(8) Zurückzuzahlende Beträge können als uneinbringlich abgeschrieben werden, wenn die Voraussetzungen gemäß Abs 7 vorliegen, diese nicht einbringlich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand einbringlich sind.

3. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

Zuständigkeit

§ 35

Zur Entscheidung in allen Einzelangelegenheiten nach diesem Gesetz ist die Landesregierung berufen.

Förderungsansuchen

§ 36

(1) Förderungen nach diesem Gesetz sind nur auf Ansuchen zu gewähren. Eine Gewährung von Amts wegen kommt nur dann in Betracht, wenn dies durch Gesetz oder Verordnung ausdrücklich vorgesehen ist.

(2) Ansuchen um die Gewährung einer Förderung sind schriftlich, soweit eine Möglichkeit für Online-Ansuchen besteht, elektronisch einzubringen. Ein Ansuchen gilt als eingebracht, wenn es beim Amt der Landesregierung eingelangt ist.

(3) Abweichend zu Abs 2 sind Ansuchen für eine Eigentumsförderung, für Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, für Förderungen zur Errichtung von Wohnheimen und für die Sanierungsförderung ausschließlich elektronisch im Weg einer von der Landesregierung im Internet zur Verfügung gestellten Online-Applikation einzubringen. Die Landesregierung hat dabei für einen barrierefreien Zugang zur Online-Applikation im Sinn des § 4c des Salzburger Teilhabegesetzes zu sorgen.

(4) Bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen sind die Ansuchen je Bauabschnitt einzubringen.

(5) Bei Sanierungsförderungen kann anhand der im Ansuchen angeführten Maßnahmen und Daten eine Registrierung und unverbindliche Berechnung der voraussichtlichen Förderhöhe erfolgen. Die näheren Bestimmungen sind durch Verordnung zu regeln.

(6) Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlichen und durch Verordnung oder Richtlinien der Landesregierung näher zu bestimmenden Unterlagen anzuschließen. Darüber hinaus können von der Landesregierung weitere zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen notwendige Unterlagen angefordert werden.

(7) Legt ein Förderungswerber oder eine Förderungswerberin Unterlagen, die zur Erledigung des Ansuchens benötigt werden, trotz Aufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist vor, kann das Ansuchen abgelehnt werden. Unvollständige Online-Ansuchen sind von der Landesregierung nicht zu berücksichtigen, worüber die Förderwerber (elektronisch) zu informieren sind.

(8) Die Landesregierung kann zu den Abs 2 bis 7 durch Verordnung nähere Festlegungen treffen.

Förderungsvertrag

§ 37

(1) Im Fall der Erledigung im Sinn des Ansuchens ist dem Förderungswerber bzw der Förderungswerberin eine schriftliche Zusicherung, welcher allenfalls auch ein schriftliches Förderangebot vorangehen kann, zu erteilen. Im Fall der Ablehnung sind die Gründe dafür schriftlich bekanntzugeben.

(2) In der Zusicherung kann die Landesregierung zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsbedingungen die Vorlage zusätzlicher Unterlagen verlangen und Bedingungen und Auflagen vorsehen, die der Sicherung

1. der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und des diesem zugrundeliegenden Förderungszweckes oder
2. der Einhaltung bundesrechtlicher Vorgaben zur Finanzierung von Förderungen (insbesondere nach § 29a FAG 2024)

dienen. Auch kann sie die Förderungsgewährung von der Vereinbarung inländischer Gerichtsbarkeit, der Verwendung von Deutsch als Vertrags- und Verfahrenssprache und der Zustimmung zur Einsichtnahme in die Gebarungsunterlagen durch Organe des Landes und des Rechnungshofs (§ 6 Abs 1 lit f und 3 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993) abhängig machen.

(3) Die Zusicherung wird mit schriftlicher Annahme durch den Förderungswerber bzw die Förderungswerberin zum Förderungsvertrag. Erfolgt keine schriftliche Annahme der Zusicherung binnen 12 Monaten ab Ausstellungsdatum der Zusicherung gilt diese als widerrufen.

(4) Über Ansprüche aus dem Förderungsvertrag kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Diese Ansprüche können auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden. Eine Abtretung von Ansprüchen zur Vorfinanzierung förderbarer Bauvorhaben oder von Ansprüchen auf Annuitätenzuschüsse nach § 22 Abs 1 an die kreditgewährende Bank oder Bausparkasse ist zulässig; ebenso eine Anweisung der Wohnbeihilfe an Dritte gemäß § 34 Abs 2.

(5) Unterlagen für die Gewährung von Zuschüssen sind auf Förderungsdauer oder bis zur vorzeitigen Beendigung des Förderungsverhältnisses aufzubewahren. Unterlagen für die Gewährung von Wohnbeihilfe sind mindestens drei Jahre nach Erledigung des Förderungsansuchens aufzubewahren. Die Aufbewahrung kann auch in digitaler Form erfolgen.

Sonderregelungen für den Fall von Katastrophen und Epidemien

§ 38

(1) Die Landesregierung kann

1. in Katastrophenfällen gemäß § 24 Salzburger Katastrophenhilfe und -managementgesetz 2024 oder
2. im Fall von Epidemien nach dem II. Hauptstück des Epidemiegesetzes 1950

auf Ansuchen des Förderungswerbers bzw 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.

Kündigung des Förderungsvertrags

§ 39

(1) Der Förderungsvertrag ist von der Landesregierung nach schriftlicher Mahnung und Einräumung einer Nachfrist von mindestens drei Monaten zu kündigen und der rückzuzahlende Betrag (§ 19 Abs 1) zurück zu fordern, wenn

1. die zur Benützung für die Förderungsnehmer bestimmte Wohnung weder von diesen noch von ihnen nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaber sind wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vorübergehend abwesend;
2. die Förderungsnehmer nach Maßgabe der gesetzlichen Verpflichtungen bei der Errichtung von Mietwohnungen diese nicht im Sinn des § 25 vermieten;
3. die Förderungsnehmer nach diesem Gesetz geförderte Mietwohnungen zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermieten oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzen oder zulassen;
4. die Förderungsnehmer (geförderte Eigentümer, Mieter) einschließlich die für die Ermittlung der förderbaren Wohnnutzfläche zu berücksichtigenden nahestehenden Personen ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen § 8 Abs 1 Z 5 und Abs 3 nicht aufgeben; bei Mietwohnungen kann die Auflösung nur ausgesprochen werden, wenn sie den Förderungsnehmern schriftlich angedroht worden sind und innerhalb von sechs Monaten ab Androhung weder die Mieter das Recht an der bisherigen Wohnung aufgegeben noch die Zuschussempfänger das Mietverhältnis aufgekündigt haben (§ 28 WFG 1984);

5. die Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe oder nach der Räumung durch die Vorbenützer in Benützung genommen wird; bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich; sie kann auch mehrmals bis zur Dauer von drei Jahren gewährt werden;
6. die Förderungsnehmer ihre Verpflichtungen gemäß den §§ 17 und 18 oder die Bedingungen (Auf-lagen) des Fördervertrags nicht erfüllen;
7. die Förderungsnehmer den ihnen gewährten Zuschuss nicht bestimmungsgemäß verwenden;
8. die Förderungsnehmer ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen oder Wohneinheiten zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornehmen oder zulassen.

(2) Bei Wohnungen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil der Förderung auszusprechen, der dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der Wohnung zur Wohnnutzfläche aller geförderten Wohnungen des Gebäudes entspricht. Bei Sanierungsförderungen gilt nur Abs 1 Z 6 bis 8.

(3) Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate. Wird von den Förderungsnehmern innerhalb dieser Frist nachweislich ein förderungsvertragskonformer Zustand hergestellt, kann die Kündigung widerrufen werden.

(4) Im Förderungsvertrag ist vorzusehen, dass ab dem Tag der Förderungskündigung für den zurück-zufordernden Betrag (§ 19 Abs 1) Zinsen in Höhe von 5 % jährlich zu bezahlen sind. Dies gilt nicht für Kündigungen gemäß Abs 5.

(5) Der Förderungsvertrag ist fristlos zu kündigen und der zurückzufordernde Betrag (§ 19 Abs 1) als Forderung im Verfahren anzumelden, wenn die geförderte Wohnung zwangsversteigert wird.

(6) Auf eine Kündigung kann verzichtet werden, wenn der Verwendungszweck der Förderung nicht erfüllt werden kann und die Gründe dafür nicht vom Förderungsnehmer zu vertreten sind.

4. Abschnitt

Amtshilfe, Auskunftspflicht und Datenschutz

Amtshilfe- und Auskunftspflichten

§ 40

Amtshilfe- und Auskunftspflichten nach diesem Gesetz werden gesondert geregelt.

Abfragerechte und Übermittlungspflichten

§ 41

Abfragerechte und Übermittlungspflichten nach diesem Gesetz werden gesondert geregelt.

Verarbeitung personenbezogener Daten

§ 42

(1) Die Landesregierung ist berechtigt im Rahmen der Vollziehung dieses Gesetzes personenbezogene Daten für folgende Zwecke zu verarbeiten:

1. für die Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Voraussetzungen für die Aberkennung der Förderung, für die Förderungsabwicklung, für die Sicherung von Zuschüssen, für die Gewährung, Weitergewährung, Erbringung, Kontrolle und Einstellung von Förderleistungen;
2. für die Rückzahlung von zu Unrecht empfangenen Leistungen;
3. zum Zweck der Feststellung des Bedarfs an geförderten Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden.

(2) Für die Zwecke gemäß Abs 1 Z 1 dürfen von der Landesregierung folgende personenbezogene Daten verarbeitet werden:

1. von Förderwerbern sowie von Personen, die mit dem Förderungswerber in Haushaltsgemeinschaft leben, insbesondere von Ehegatten, eingetragenen Partnern, Lebensgefährten, Eltern und Kindern:
 - a) Personalien insbesondere Name, Geschlecht, akademischer Grad, Geburtsdatum, Meldedaten, Kommunikationsdaten, Personenstand, Beruf, Anschrift, Bankverbindung;
 - b) Daten zu Kreditverbindlichkeiten, Haftungen, Bürgschaften, Daten einer laufenden Kreditver-bindlichkeit;
 - c) Daten zur Rechtmäßigkeit des Aufenthaltes;

- d) Daten zum Wohnbedarf, zur Wohnversorgung insbesondere Wohnungsmerkmale, zum Wohnungsaufwand, zu den Betriebskosten, zu energetischen und klimarelevanten Merkmalen der Wohnung sowie Grundbuchsdaten;
 - e) Daten zu den Beschäftigungsverhältnissen insbesondere zur Beschäftigungsdauer;
 - f) Daten zu den Einkommensverhältnissen;
 - g) das bereichsspezifische Personenkennzeichen für den Sozialversicherungsbereich BPK-SV, soweit darüber hinaus erforderlich auch Daten zu den Sozialversicherungsverhältnissen einschließlich der Sozialversicherungsnummer;
 - h) Daten über Unterhaltsansprüche und -pflichten;
 - i) Daten zum Bestehen eines Vertretungsverhältnisses;
 - j) Daten zur Minderung der Erwerbsfähigkeit, zum Grad einer Behinderung und zur Höhe des Pflegegeldes;
2. von Personen, die dem Förderungswerber oder einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person zum Unterhalt verpflichtet sind: Personalien, Daten über Angehörige im Zusammenhang mit (sonstigen) Unterhaltspflichten, Einkommensverhältnisse, Daten zum geleisteten Unterhalt;
3. von Personen, welche die Hilfe suchende Person vertreten: Personalien, Art des Vertretungsverhältnisses und Verhältnis zur Hilfe suchenden Person;
4. von Vermietern und Immobilienverwaltungen, mit denen die Förderungswerber in einem Vertragsverhältnis stehen oder deren Leistungen sie in Anspruch nehmen: Daten betreffend den Wohnbedarf und die Wohnversorgung.
- (3) Im Hinblick auf Sanierungsförderungen (2. Abschnitt, 5. Unterabschnitt) dürfen für die Zwecke gemäß Abs 1 Z 1 von der Landesregierung nur folgende personenbezogene Daten verarbeitet werden:
- 1. von Förderwerbern: Daten gemäß Abs 2 Z 1 lit a und i sowie energetische und klimarelevante Daten und Grundbuchsdaten der geförderten Wohnung;
 - 2. zusätzlich bei der Beantragung von Fördermaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen dienen: Daten zum Vorliegen der Behinderung, zur Minderung der Erwerbsfähigkeit, zum Pensionsbezug sowie die Pflegegeldstufe;
 - 3. von Personen, die in der geförderten Wohnung leben: Name, Anschrift sowie die Meldedaten;
 - 4. von Personen gemäß Abs 2 Z 3: Name, Anschrift, Vertretungsverhältnis.
- (4) Für die Zwecke gemäß Abs 1 Z 2 dürfen von der Landesregierung folgende personenbezogene Daten verarbeitet werden:
- 1. von Förderwerbern: Daten gemäß Abs 2 Z 1 lit a und b;
 - 2. von Personen gemäß Abs 2 Z 3: Name, Anschrift, Vertretungsverhältnis
- (5) Für die Zwecke gemäß Abs 1 Z 3 dürfen von der Landesregierung folgende personenbezogene Daten verarbeitet werden: Name und Anschrift von Personen gemäß Abs 2 Z 1 sowie die Daten gemäß Abs 2 Z 1 lit d. Für diese Zwecke kann die Landesregierung auch eine eigene Wohnbaudatenbank einrichten, wobei das Nähere hierzu durch Verordnung der Landesregierung zu regeln ist.
- (6) Die Landesregierung ist berechtigt, die Daten gemäß Abs 2 Z 1 lit a betreffend Name und Anschrift, die Daten gemäß Abs 2 Z 1 lit d sowie Daten über bekannt gewordene Bauvorhaben an Auftragsverarbeiter, die von der Landesregierung mit der Durchführung von Aufgaben nach § 4 beauftragt sind, für Zwecke der Erfüllung dieser Aufgaben zu übermitteln.
- (7) Die gemäß Abs 2 verarbeiteten personenbezogenen Daten dürfen folgenden Empfängern übermittelt werden, soweit sie diese zur Erfüllung der ihnen gesetzlich übertragenen Aufgaben benötigen:
- 1. an Organe des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände;
 - 2. an die Träger der Sozialversicherung und den Dachverband der österreichischen Sozialversicherungsträger;
 - 3. an die Finanzämter;
 - 4. an das Arbeitsmarktservice.
- (8) Die Landesregierung hat organisatorische und technische Vorkehrungen und geeignete Datensicherungsmaßnahmen im Sinn der Art 24 und 32 Datenschutz-Grundverordnung zu treffen, die den Schutz der Geheimhaltungsinteressen der betroffenen Personen gewährleisten. Die Verantwortung für den Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen gemäß Art 25 Datenschutz-Grundverordnung in Form von geeigneten technischen Maßnahmen trifft die Landesregierung.

Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung

§ 43

(1) Die Landesregierung und die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind im Rahmen der Vollziehung dieses Gesetzes unter Beachtung der Verarbeitungszwecke des § 42 Abs 1 ermächtigt, personenbezogene Daten im Sinne des § 42 Abs 2 als gemeinsam Verantwortliche gemäß Art 4 Z 7 iVm Art 26 Abs 1 Datenschutz-Grundverordnung gemeinsam zu verarbeiten (Wohnbauförderungs-Informationssystem).

(2) Die Erfüllung von Auskunfts-, Informations-, Berichtigungs-, Löschungs- und sonstigen Pflichten nach den Bestimmungen des Kapitels III der Datenschutz-Grundverordnung gegenüber der betroffenen Person obliegt jedem Verantwortlichen nur hinsichtlich jener personenbezogenen Daten, die im Zusammenhang mit den von ihm geführten Verfahren oder den von ihm gesetzten Maßnahmen verarbeitet werden. Nimmt ein Betroffener unter Nachweis seiner Identität ein Recht nach der Datenschutz-Grundverordnung gegenüber einem gemäß dem ersten Satz unzuständigen Verantwortlichen wahr, ist er an den zuständigen Verantwortlichen zu verweisen.

(3) Die Landesregierung und die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben als gemeinsam Verantwortliche gemäß Art 4 Z 7 iVm Art 26 Abs Datenschutz-Grundverordnung gemeinsam organisatorische Vorkehrungen und geeignete Datensicherungsmaßnahmen im Sinn der Art 24 und 32 Datenschutz-Grundverordnung zu treffen, die den Schutz der Geheimhaltungsinteressen der Betroffenen gewährleisten. Die Verantwortung für den Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen gemäß Art 25 Datenschutz-Grundverordnung in Form von geeigneten technischen Maßnahmen trifft die Landesregierung.

Einschränkung der Betroffenenrechte

§ 44

(1) Personenbezogene Daten gemäß § 42 Abs 2, die zu Zwecken des § 42 Abs 1 verarbeitet werden, gelten im Sinn des Art 23 Abs 1 lit e Datenschutz-Grundverordnung als im allgemeinen öffentlichen Interesse verarbeitet und unterliegen daher nicht dem Widerspruchsrecht gemäß Art 21 Datenschutz-Grundverordnung. Darüber sind die betroffenen Personen in geeigneter Weise zu informieren.

(2) Hinsichtlich personenbezogener Daten gemäß § 42 Abs 2, die zu Zwecken des § 42 Abs 1 verarbeitet werden, ist die Informationspflicht gemäß Art 14 Datenschutz-Grundverordnung ausgeschlossen und die Informationspflicht gemäß Art 13 Datenschutz-Grundverordnung nur eingeschränkt zu gewährleisten. Über die Kontaktdaten des allenfalls bestellten Datenschutzbeauftragten, das Bestehen eines Beschwerderechtes bei der Datenschutzbehörde und das im Abs 3 geregelte Auskunftsrecht ist in jedem Fall zu informieren.

(3) Das Auskunftsrecht gemäß Art 15 Datenschutz-Grundverordnung besteht, soweit die Kenntnis der in Frage stehenden Daten der betroffenen Person auf Grund ihres Alters, ihres Entwicklungsstandes und ihrer psychischen Verfassung zumutbar ist, dadurch nicht überwiegende, berücksichtigungswürdige persönliche Interessen Dritter verletzt würden oder die Erfüllung des mit dem Gesetz verfolgten überwiegenden öffentlichen Interesses gefährdet würde. Im Fall einer Nichterteilung der Auskunft hat der Verantwortliche den Betroffenen auf dessen Verlangen schriftlich über die dafür maßgeblichen Gründe zu informieren, es sei denn, die Erteilung selbst dieser Information würde den genannten Einschränkungsgründen zuwiderlaufen.

(4) Soweit die Verarbeitung personenbezogener Daten zu statistischen Zwecken erfolgt, kommen der betroffenen Person die Rechte gemäß Art 15, 16, 18 und 21 Datenschutz-Grundverordnung nicht zu.

Löschung von Daten

§ 45

Die verarbeiteten personenbezogenen Daten sind nach Ablauf der längsten gesetzlichen Frist zur Geltendmachung oder Abwehr von aus dem Akt erschießbaren möglichen Rechtsansprüchen zu löschen.

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

Einrichtung und Zusammensetzung

§ 46

(1) Zur Beratung der Landesregierung bei der Anwendung dieses Gesetzes besteht ein beim Amt der Landesregierung eingerichteter Wohnbauförderungsbeirat. Er besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Landesregierung (Art 34 Abs 1 Landes-Verfassungsgesetz 1999).

(2) Die Mitglieder des Beirates sind auf Vorschlag der im Salzburger Landtag vertretenen politischen Parteien nach deren Kräfteverhältnis im Landtag von der Landesregierung auf die Dauer ihrer Amtsperiode (Art 34 Abs 2 Landes-Verfassungsgesetz 1999) zu bestellen. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen, dass das Mitglied oder ein anderes Mitglied bei dessen Verhinderung zu vertreten hat. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder müssen zum Salzburger Landtag wählbar sein.

(3) Mit der Bestellung der Mitglieder des Beirates hat die Landesregierung aus diesen den Vorsitzenden oder eine Vorsitzende und einen Stellvertreter oder eine Stellvertreterin zu bestimmen. Vor dem Antritt des Amtes haben der Vorsitzende oder die Vorsitzende des Beirats in die Hand des Landeshauptmanns oder der Landeshauptfrau und die übrigen Mitglieder in die Hand des Vorsitzenden oder der Vorsitzenden zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden.

(4) Die Landesregierung hat ein Mitglied oder ein Ersatzmitglied des Beirates abzurufen, wenn es die politische Partei, von der das Mitglied (Ersatzmitglied) vorgeschlagen worden ist, verlangt oder das Mitglied (Ersatzmitglied) die Wählbarkeit zum Salzburger Landtag verliert. In diesen Fällen oder im Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) aus anderen Gründen ist dieses Mitglied (Ersatzmitglied) unverzüglich durch Nachbestellung (Abs 2) zu ersetzen.

(5) Die Mitgliedschaft zum Beirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt. Das Gesetz über die Entschädigung von Mitgliedern von Kollegialbehörden, Kommissionen und Beiräten, LGBl Nr 40/1975, findet nur insoweit Anwendung, als die Mitglieder nicht Bezüge nach dem Salzburger Bezügegesetz 1998 erhalten.

Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats

§ 47

(1) Der Wohnbauförderungsbeirat ist in allen Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, anzuhören, und zwar insbesondere

1. vor der Beschlussfassung von Gesetzesvorlagen der Landesregierung an den Salzburger Landtag,
2. vor der Beschlussfassung von Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes.

(2) Der Wohnbauförderungsbeirat hat einmal jährlich über Grundlagen für weitere Schritte zur Deregulierung und Baukostensenkung zu beraten.

(3) Der Wohnbauförderungsbeirat ist zumindest einmal jährlich über die erteilten Zusicherungen zu informieren.

Geschäftsführung

§ 48

(1) Der Beirat ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Sitzungen des Beirates sind vom Vorsitzenden oder der Vorsitzenden unter Mitteilung der Tagesordnung so rechtzeitig einzuberufen, dass – von dringenden Fällen abgesehen – zwischen der Zustellung der Einladung und der Sitzung ein Zeitraum von mindestens sieben Tagen liegt.

(2) Der Beirat ist beschlussfähig, wenn zur Sitzung sämtliche Mitglieder eingeladen worden sind und an der Sitzung mehr als die Hälfte der Mitglieder (von verhinderten Mitgliedern namhaft gemachte Ersatzmitglieder), darunter der oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin), teilnehmen. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit.

(3) Die Beratungen des Beirates erfolgen auf der Grundlage eines Berichtes des Amtes der Landesregierung. Der Beirat kann seinen Sitzungen Experten beiziehen.

(4) Die Beschlussfassung des Beirates ist auch in der Form zulässig, dass ein vom Amt der Landesregierung formulierter Beschlussantrag bei den Mitgliedern des Beirates zur schriftlichen Beisetzung ihres Votums in Umlauf gesetzt wird. Dies kann auch auf elektronischem Weg erfolgen. Jedes Mitglied kann begehren, dass ein Beschlussantrag in einer Sitzung behandelt wird. Die Stimmabgabe hat binnen einer Woche nach Zustellung zu erfolgen; in derselben Frist ist ein Begehren auf Behandlung in einer Sitzung zu stellen.

(5) Die Geschäfte des Beirates hat der Vorsitzende oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin) zu führen. Die nötigen Hilfskräfte und Hilfsmittel werden dem Beirat vom Amt der Landesregierung beigestellt.

(6) Im Übrigen hat sich der Beirat durch Beschluss eine Geschäftsordnung zu geben, die zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedarf. In der Geschäftsordnung ist insbesondere die Beiziehung von Experten näher zu regeln.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten

§ 49

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015), LGBl Nr 23, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 60/2024, mit Ausnahme des § 44 Abs 4 und 5 außer Kraft. § 44 Abs 4 und 5 tritt mit 1. Jänner 2026 außer Kraft.

(2) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits vor dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 2015

§ 50

(1) Auf Förderungen, die vor dem im § 49 Abs 1 bestimmten Zeitpunkt beantragt, zugesagt oder zugesichert worden sind, finden die Bestimmungen des S.WFG 2015 weiterhin Anwendung, und zwar mit folgenden Abweichungen:

1. An Stelle folgender Bestimmungen des S.WFG 2015 sind anzuwenden:

In Bezug auf:	statt	anzuwenden
die begünstigte Person	§ 11 S.WFG 2015	§§ 8 bis 10 S.WFG 2025
das Einkommen	§§ 14 bis 16 S.WFG 2015	§§ 13 bis 15 S.WFG 2025
Pönalregelung	§ 20 Abs 1 Z 1 S.WFG 2015 idF LGBl 53/2022	§ 19 Abs 1 Z 1 S.WFG 2025
Rechtsnachfolge nahestehender Personen	§ 20 Abs 2 Z 2 S.WFG 2015	§ 19 Abs 2 Z 2 S.WFG 2025
die förderbare Wohnnutzfläche, Vergabe einer geförderten Mietwohnung	§ 12 S.WFG 2015	§§ 11 und 12 S.WFG 2025
Fördervertrag	§ 42 Abs 3 S. WFG 2015	§ 37 Abs 3 S.WFG 2025
die Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung der Wohnbeihilfe	§ 38 S.WFG 2015	§ 34 S.WFG 2025
Kündigungsbestimmungen	§ 43 S.WFG 2015	§ 39 S.WFG 2025
Datenschutz	§§ 44a und 44b S.WFG 2015	§§ 43 und 44 S.WFG 2025

2. Für laufende Wohnbeihilfen und Annuitätenzuschüsse hat keine neue Berechnung zu erfolgen. Für Wohnbeihilfen und Annuitätenzuschüsse mit einem Beginn des Gewährungs- bzw Berechnungszeitraums vor dem im § 49 Abs 1 bestimmten Zeitpunkt finden die Bestimmungen des S.WFG 2015 weiterhin Anwendung.
3. Bei Objektförderungen, die bis 31. Jänner 2025 beantragt werden, ist das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 anzuwenden, wenn der vom Förderwerber angegebene und tatsächliche Baubeginn laut Anzeige des Beginns der baulichen Maßnahme (§ 12 Abs 3 BauPolG) bis 31. Mai 2025 erfolgt.
4. Bei Ansuchen für Sanierungsförderungen gemäß § 22 Abs 1 Z 1 bis 7 WFV 2015 bis 30.6.2025 ist das S.WFG 2015 weiteranzuwenden, wenn ein bis 22.8.2024 in die Energieausweis-Datenbank des Landes hochgeladener Planungsenergieausweis zugrunde liegt oder vor dem 22.8.2024 die Auftragsvergabe für eine der geförderten Maßnahmen erfolgt ist.
5. Bei Ansuchen für Sanierungsförderungen gemäß § 22 Abs 1 Z 8 bis 13 WFV 2015 bis 30.6.2025, bei welchen vor Inkrafttreten des neuen Wohnbauförderungsgesetzes mit dem Ausfüllen des Online-Förderassistenten bereits begonnen wurde oder vor dem 22.8.2024 die Auftragsvergabe für eine der geförderten Maßnahmen erfolgt ist, ist das S.WFG 2015 weiter anzuwenden.

(2) Die Mindestdauer von 66 Jahren gemäß den §§ 23 Abs 2 Z 1 und 27 Abs 2 gilt nur für Bauverträge, die ab Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Mietwohnungen gilt für Baurechtsverträge, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits abgeschlossen wurden, weiterhin die Mindestlaufzeit von 40 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baues.

(3) Eine Förderung für den Erwerb einer Miet-Kaufwohnung kann auch dann nach diesem Gesetz gewährt werden, wenn die Kaufpreisbildung noch nach dem S.WFG 2015 erfolgt ist und der Kaufvertrag

vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen wurde. Das Förderungsansuchen muss in so einem Fall bis spätestens 30.6. 2025 gestellt werden und darf nach dem S.WFG 2015 noch nicht zugesichert worden sein.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Die Salzburger Wohnbauförderung soll reformiert werden, um leistbares Wohnen zu ermöglichen. Die Eckpunkte der neuen Salzburger Wohnbauförderung sind:

- Vereinfachung und Zusammenfassung der Fördersysteme;
- Abkehr vom Zuschlagspunktesystem hin zu klaren Berechnungsmodalitäten;
- Angleichung der bautechnischen Standards in der Wohnbauförderung an jene des Baurechts;
- Vereinheitlichung und Attraktivierung der Eigentumsförderung (Erwerb neu errichteter Wohnungen vom Bauträger, Erwerb von Mietkauf-Wohnungen, Errichtungsförderung im Eigentum);
- Vereinheitlichung des Fördersystems bei der Errichtung von Mietwohnungen einschließlich einer Neuregelung der Ortskernstärkung und einer Förderung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen bei größeren Bauvorhaben;
- Vereinheitlichung der Förderung für die Errichtung von Wohnheimen;
- Vereinheitlichung der Berechnungsmodelle in der (erweiterten) Wohnbeihilfe samt Streichung des Grundzuschusses in der Wohnbeihilfe;
- Anpassung der Sanierungsförderung an die Bundesförderung bzw an die Energieförderung des Landes.

In den vergangenen Jahren wurde das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015) und die Wohnbauförderungsverordnung 2015 (WFV 2015) mehrfach novelliert. Aufgrund der Vielzahl an Novellen mit unterschiedlichen Übergangsbestimmungen und In-Krafttretens- und Außerkrafttretensregelungen (verschieden geregelt in den jeweiligen Fördersparten) bedarf es einer „Verschlankung“ und Vereinfachung des bestehenden Systems. Gleichzeitig wurden in anderen Normen Regelungen verschärft, sodass zum Teil auf eine eigene Bezugnahme in der Wohnbauförderung verzichtet werden kann (als Beispiel dient hier das Baurecht und die bereits und künftig noch umzusetzenden Gebäude Richtlinien der EU). Bewährte Regelungen sollen beibehalten bleiben. Dort wo die Möglichkeit zur Vereinfachung besteht, soll aber eine Deregulierung der Bestimmungen erfolgen.

Übergeordnetes Ziel der Wohnbauförderung ist und bleibt die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Salzburg. Dieses Ziel soll besser an den Bedarf der Bevölkerung angepasst werden. Durch Deregulierung soll ein erleichterter Zugang zu den Förderungsmöglichkeiten geschaffen werden. Gleichzeitig dient die Vereinfachung der Entlastung der Verwaltung. Dabei soll, wo möglich und sinnvoll, auf den bereits hohen Standard der baurechtlichen Normen abgestellt werden, und sollen die Ergebnisse von bereits durchgeführten Behördenverfahren Berücksichtigung finden (zB die Einkommensberechnung durch Bezirksverwaltungsbehörden bei der Sozialunterstützung). Auch werden die bereits beschlossene künftige EU-Gebäude Richtlinie und die EU-Taxonomie Verordnung eine weitere starke Ökologisierung für den gesamten Baubereich mit sich bringen. Weitere Vorgaben in der Wohnbauförderung erscheinen daher nicht notwendig.

Grundlage bisheriger Berechnungen der Förderung war neben dem Grundfördersatz ein umfangreiches Zuschlagspunktesystem und festgelegte Zugangsschwellen wie bspw Mindestwerte für die Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz. Im Laufe der Jahre wurde dieses Zuschlagspunktesystem immer weiter ausgebaut und die Standards im Neubau durch das Baurecht immer weiter erhöht. Zum Teil wurden die den Zuschlagspunkten zugrundeliegenden Zielsetzungen durch andere Normen überholt (anpassbarer Wohnraum, Baurecht). Auch hat die Menge der Zuschlagspunkte dazu geführt, dass deren jeweiliges Gewicht in der Gesamtförderberechnung und damit auch die Gewichtung der jeweils zugrundeliegenden Zielsetzung stark verringert war. Die große Anzahl an Vorgaben, Mindestschwellen und Zuschlagspunkten hat die Effektivität und Effizienz der Wohnbauförderung gehemmt bzw waren die Fördersysteme dadurch „überfrachtet“. Mit der nunmehr erfolgten Reduktion auf das wesentliche Ziel der Wohnbauförderung – *leistbares Wohnen* – und durch die Anpassung aller Fördersysteme ist eine Fokussierung auf dieses Ziel gegeben. Dies zeigt sich folgendermaßen in den einzelnen Fördersparten: In der Objektförderung ergibt sich die Höhe der Förderung durch einen Fixbetrag je m² geschaffener Wohnfläche. Im Eigentum ergibt sich die Förderung durch die jeweilige Familienkonstellation (Fixbetrag). Die neue vereinfachte und robuste Förderung ohne Zuschlagspunkte ermöglicht der Höhe nach zudem ein vom Projektentwickler frei wählbares Qualitätskontinuum über den gesetzlichen Vorgaben des BauTG (Baustoffe, qualitative Siedlungsentwicklungen, ökologische Baustoffwahl, innovative Konzepte). Anzumerken ist, dass aber auch bei bloßem Einhalten der gesetzlichen Mindeststandards durch die sehr hohen Neubaustandards im BauTG eine sehr hohe Qualität der Bauvorhaben gewährleistet ist.

In der Wohnbeihilfe erfolgt die Überarbeitung mit der gleichlautenden Vorgabe der Reduktion auf das Wesentliche. Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der Wohnbeihilfe und erweiterten Wohnbeihilfe werden vereinheitlicht bzw die erweiterte Wohnbeihilfe der allgemeinen Wohnbeihilfe angeglichen. Zudem erfolgt die Streichung einer parallelen Berechnungsschiene (Grundzuschuss). Durch diese Maßnahmen wird vor allem eine einheitliche Bearbeitungspraxis etabliert, die auch die Verständlichkeit der Berechnung für die förderwerbende Person erhöhen soll.

Die neuen Förderinstrumente bilden gesamtheitlich ein breites Feld von Leistbarkeit des Wohnens ab, beginnend von geförderten Mietwohnungen mit Wohnbeihilfe, rein geförderten Mietwohnungen, attraktiv geförderten Mietkaufmodellen, hohen Förderungen beim Erwerb von Wohnungen und attraktiveren Fördermodellen bei der Errichtung im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen, Bauernhäusern, Austragshäusern und Nachverdichtungen im Eigentum. Dadurch wird Wohnen in unterschiedlichen Lebenslagen und Einkommensschichten leistbar. Durch die Vereinfachungen kommt es zu mehr Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Planungssicherheit für alle Stakeholder der Wohnbauförderung. Dies betrifft sowohl die Projektentwickler, Förderwerber als auch die Verwaltung. Daneben sind die Förderinstrumente einfach zu verwalten, schnelle Entscheidungen in der Verwaltung sind möglich und eine bessere Kompatibilität mit anderen Förderbereichen (Bund, Land) ist damit gewährleistet.

Die Baukostenerhebung ist nur noch als Monitoringinstrument erforderlich, kann aber vom Zusicherungs- und Auszahlungsprozess getrennt erfolgen. Dadurch sind schnellere Bearbeitungszeiten von Ansuchen möglich. Die teilweise Verschiebung der Fördermodelle, weg von nichtrückzahlbaren Zuschüssen, hin zu Darlehen führt zu einer Verbesserung des Maastricht-Saldos. Durch den Wegfall von Mindestzugangsschwellen und Zuschlagspunkten erhöht sich die Flexibilität bei den Projektabwicklern. Die neuen attraktiven Förderungen entfalten zudem eine Steuerungswirkung in Richtung Nachverdichtung und Bestandserhaltung (Neubauförderung bei Überschreiten der Kostenschwelle). Zudem sind sämtliche Bereiche budgetär planbar, messbar und langfristig nachhaltig finanziert, sodass ein Eingriff in bestehende Förderungen weitestgehend ausgeschlossen erscheint.

Die Errichtung von Mietwohnungen wird über einen Fixbetrag pro errichtetem m² förderbarer Wohnnutzfläche gefördert. Bei Errichtung von Mietwohnungen ist zudem eine eingehende Prüfung der Baukosten durch das Land nicht mehr notwendig und kann sich auf eine stichprobenartige Prüfung beschränken. Dies betrifft auch die Endabrechnung. Die Berechnung der Förderhöhe ist nicht von der Höhe der tatsächlichen Baukosten abhängig. Der für das Grundbuch vorgesehene Vorrang eines eventuell notwendigen weiteren Bank- oder Bausparkassendarlehens für die Ausfinanzierung der geförderten Baukosten kann auch durch eine Verhältnisrechnung in Bezug auf die Förderhöhe erfolgen. Die Bestimmungen zu den Baukosten konnten daher entfallen, zur Prüfung der Stichproben ist eine interne Richtlinie ausreichend.

Die Eigentumsförderung sieht im S.WFG 2015 ein System mit Grundfördersatz und Zuschlägen nach Familiensituation (zum Teil anhand von Zuschlagspunkten) in Kombination mit Kürzungsregelungen vor, jeweils unterschiedlich geregelt für den Erwerb neu errichteter Wohnungen, Errichtungsförderung im Eigentum und Mietkauf-Wohnungen. Künftig soll - soweit als möglich - eine Vereinheitlichung der Förderungen in diesem Bereich erfolgen.

In der Sanierungsförderung stehen Förderungsnehmern bei thermischen Sanierungen, beim Austausch von Wärmebereitstellungsanlagen und thermischen Solaranlagen mit der Bundesförderung, der Wohnbauförderung und mit der Energieförderung des Landes Salzburg zumindest drei Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Kombination der Wohnbauförderung mit der Bundesförderung ist derzeit schon möglich, eine Kombination der Wohnbauförderung mit der Energieförderung des Landes ist dagegen nicht möglich. Auch hier soll es zu Vereinheitlichungen und Anpassungen kommen, wobei vorgesehen ist, dass die Förderhöhen angepasst werden und auch (technische) Voraussetzungen soweit als möglich harmonisiert werden. Das System der Antragstellung mit Planungs- und Fertigstellungsenergieausweis soll beibehalten bleiben. Vorgesehen ist aber künftig die Notwendigkeit einer Registrierung des Sanierungsvorhabens, dies soll für das Land Salzburg die budgetäre Planbarkeit erleichtern und gleichzeitig auch die Förderungsnehmer im Vorhinein über die zu erwartende Förderhöhe informieren. Nicht mehr gefördert werden Photovoltaikanlagen. Für diese Anlagen gibt es seitens des Bundes bereits eine Förderung, indem keine Umsatzsteuer verrechnet wird.

Der Wohnungswechsel von einer geförderten Mietwohnung in eine andere geförderte Mietwohnung ist derzeit nur möglich, wenn ein besonderer Grund für einen Wohnbedarf vorliegt, der einen Wechsel erlaubt (wie beispielsweise die Größe der bisherigen Wohnung). Mit den Regelungen zur begünstigten Person sind die „Mindestanforderung“ festgelegt. Die tatsächliche Vergabe der Wohnungen erfolgt überwiegend durch die Gemeinden oder in wenigen Fällen durch die Vermieter selbst. Seitens der Gemeinden und der Vermieter gibt es oft weitere zum Teil strengere Vergabekriterien. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Regelung zum Wohnbedarf beim Wechsel von einer geförderten Mietwohnung auf eine andere geförderte

Mietwohnung zu streng sind. Künftig soll daher ein Wohnbedarf immer schon dann bestehen, wenn bisher eine Mietwohnung (unabhängig ob gefördert oder nicht) vorliegt. Die Größe der Wohnung muss wie bisher den Familienverhältnissen entsprechen. Es soll nicht Aufgabe der Wohnbauförderung sein zu beurteilen, ob beispielsweise die notwendige Betreuung von Eltern im gleichen Ort wohnbedarfsbegründend ist oder nicht. Die Prüfung in Bezug auf Eigentum wird nicht geändert, allerdings soll ein Wohnbedarf bei einem Wechsel in eine geförderte Mietwohnung des „betreuten Wohnens“ immer einen Wohnbedarf begründen.

Nicht mehr enthalten sind Regelungen zum Wohnbau-Förderungsprogramm. Angesichts der Schnelligkeit und der oftmals notwendig raschen Änderungen in der Wohnbauförderung ist eine Orientierung an einem 5-Jahresprogramm nicht zielführend. Entscheidungen zur Wohnbauförderung lagen und liegen beim Landtag bzw. der Landesregierung.

Das Gesetzesvorhaben basiert auf Vorschlägen der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung.

Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich am 5.11.2024 mit den Vorschlägen befasst und diese zur Kenntnis genommen.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG

Das Vorhaben enthält keine Bestimmungen, die eine Mitwirkung der Bundesregierung im Sinn der Art 97 Abs 2 B-VG oder § 9 F-VG 1948 erfordert. Die im Entwurf noch vorhandenen Mitwirkungspflichten in den §§ 40 und 41 sollen durch eine gesonderte Novelle in das Gesetz Eingang finden.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Das Unionsrecht steht dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land. Für Städte und Gemeinden können sich mittelbare finanzielle Auswirkungen ergeben. Dem Bund entstehen keine (Mehr)Kosten.

Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht von folgenden finanziellen Auswirkungen aus:

Im Rahmen der Wohnbeihilfe erfolgt eine kostenneutrale Anpassung durch die Wechselwirkungen bei der Streichung des Grundzuschusses und der Angleichung der Berechnungsmodelle der (erweiterten) Wohnbeihilfe bzw der Streichung einkommensrelevanter Bestandteile (zB Studien- und Schülerbeihilfe). Die Streichung des Grundzuschusses ist eine (aus finanzieller Sicht) neutrale Anpassung. Der Grundzuschuss wurde bei gleichzeitigem Vorliegen eines Zumutbarkeitszuschusses – in den meisten Fällen – von diesem in Abzug gebracht. Die Vereinheitlichung der Berechnungsmodelle von Wohnbeihilfe und erweiterter Wohnbeihilfe ist ebenso neutral anzusehen. Zu einem finanziellen Mehraufwand werden die Streichungen einkommensrelevanter Bestandteile führen. Diese finden im Sachaufwand (siehe Punkt 4.1) ausreichend Berücksichtigung. Zudem sind diesem steigenden Sachaufwand die verwaltungsvereinfachenden Maßnahmen gegenüberzustellen. Damit wird sichergestellt, dass der zu erwartende Mehraufwand (steigende Anzahl von Ansuchen) durch das bestehende Personal bewältigt wird.

Die Städte und Gemeinden sind vom Vorhaben insoweit berührt, als sie einerseits als Träger von Privatrechten Förderungen in Anspruch nehmen können und andererseits aber auch im Rahmen von Widmungen die Errichtung geförderter Wohnungen vorsehen können.

Die Regelungen folgen dabei im Wesentlichen, abgesehen von der Art der Förderung, dem geltenden Recht und sind daher als weitgehend kostenneutral einzuschätzen. Abgesehen davon können sich für die Städte und Gemeinden insoweit finanzielle Auswirkungen ergeben, als der Ausbau der Wohnbeihilfe zu einer gewissen Entlastung der Sozialunterstützung führen dürfte. Umgekehrt können sich durch verordnete verschärfte Zugangsbeschränkungen für Ausländer beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung (durch den dadurch bewirkten Ausschluss von der Wohnbeihilfe) finanzielle Rückwirkungen auf die Sozialunterstützung ergeben. Die Städte und Gemeinden tragen die Kosten der Sozialunterstützung zu je 50 %.

Ein erhöhter Prüfaufwand kann für Vermieter geförderter Mietwohnungen in Bezug auf die Gleichstellung von Ausländern und allfälligen Ausnahmebestimmungen dazu bei der Vergabe einer geförderten Mietwohnung entstehen.

Die Änderungen der Förderbestimmungen in der Subjekt- und Objektförderung (u.a. Attraktivierung Mietkauf, etc.) werden auf Basis des zugrunde gelegten Fördervolumens zu einer moderaten Steigerung der Mittelbedarfe führen.

4.1. Sachaufwand

Der jährliche Sachaufwand des Landes bzw die zur Verfügung stehenden Mittel werden jährlich festgelegt. Die Mittelverwendung erfolgt für die im Wohnbauförderungsgesetz vorgesehenen Förderungen und ergibt sich die Aufteilung des vorhandenen Budgets anhand der tatsächlich vorhandenen Mittel, wobei vorläufig von folgenden durchschnittlichen Förderungen je Wohnung ausgegangen wird. Festgehalten wird dazu, dass es sich dabei um eine Einschätzung anhand vergangener Förderungen/Anträgen (zB Familienstruktur in der Eigentumsförderung, Größe der durchschnittlichen Mietwohnung, Mischsatz Wohnheime) handelt. Keine Erfahrungswerte lassen sich für die Sanierungsförderung heranziehen, weshalb von einem etwas verringerten derzeitigen Durchschnittswert je Wohnung ausgegangen wird:

Fördersparte	Prognose der Förderung je Wohnung
Eigentumsförderung Erwerb neu err. Whg.	50.000 €
Eigentumsförderung Erwerb einer Mietkaufwhg.	50.000 €
Eigentumsförderung Errichtung Baulandsicherungsmodell oder Nachverdichtung	40.000 €
Annuitätenzuschuss	abhängig vom Einzelfall
Eigentumsförderung Bauernhaus, Austraghaus, Einfamilienhaus	20.000 €
Errichtung von Mietwohnungen	152.000 €
Errichtung von Wohnheimen/je Einheit	40.000 €
Sanierungsförderung	6.500 €
Wohnbeihilfe je Förderfall	270 €/Monat

Der tatsächliche Bedarf ergibt sich erst anhand zukünftiger konkreter Anträge. Bei drohender Budgetüberschreitung wird es daher notwendig sein, evt Verschiebungen innerhalb der Fördersparten vorzunehmen, Anträge in das nächste Jahr zu reihen oder abzulehnen, das Antragssystem zu schließen oder Auszahlungen in das nächste Jahr zu verschieben. Es wird auf die Bestimmungen im § 2 verwiesen. Mittel für innovatives, nachhaltiges und ökologisches Bauen können bis zur Höhe von 2 % des Wohnbauförderungsbudgets vorgesehen werden.

Die Gesamtfinanzierung ist immer im Rahmen des genehmigten Budgets, allenfalls auch durch Mittelerhöhungen oder geeignete Steuerungsinstrumente (wie zB Umschichtungen zwischen den einzelnen Förderungssparten, Begrenzung und/oder Reihung von Anträgen, Verschiebungen von Auszahlungen und Ablehnung von Ansuchen) zu gewährleisten.

4.2. Personalaufwand

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung wird grundsätzlich mit keinem erhöhten Personalaufwand gerechnet. Eine Implementierung eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses würde jedoch zu einem erhöhten Personalbedarf je nach Ausgestaltung führen. Die konkrete Abschätzung des dafür notwendigen Personalbedarfs kann daher nach Informationen der vorgenannten Abteilung erst im Rahmen der Durchführungsverordnung erfolgen.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen, insbesondere auf Frauen und Männer

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

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Zum Gesetzentwurf haben das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium für Justiz, das Bundesministerium für Finanzen, das Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, die Landesgruppe Salzburg des österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie die Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen für Oberösterreich und Salzburg, der Dachverband der österreichischen Sozialversicherungen, die Landesgruppe Salzburg des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen,

die KPÖplus, der Österreichische Integrationsfonds, der österreichische Behindertenrat, die Anwältin für Gleichbehandlungsfragen für Menschen mit Behinderungen, der Salzburger Monitoring-Ausschuss, der Inklusionsbeirat, das Forum Wohnungslosenhilfe, der Verein VertretungsNetz – Erwachsenenvertretung, die Abteilungen 3,4, 6, 8 und 10 des Amtes der Landesregierung, die Gleichbehandlungs- und Antidiskriminierungsstelle des Amtes der Landesregierung sowie die Bezirkshauptmannschaft Salzburg Umgebung Stellungnahmen abgegeben. Auf Grund der Vielzahl von teils sehr umfangreichen Stellungnahmen wäre ihre kurze Zusammenfassung an dieser Stelle zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Von vielen wurde die Anpassung und Vereinheitlichung des Fördersystems zwar grundsätzlich begrüßt, zahlreiche zentrale Änderungen (wie zB die Abschaffung des Zuschlagsystems, Entfall einer Mindestdotierung und Indexierung der Wohnbauförderungsmittel, Ausgestaltung der einzelnen Fördersparten, Einschränkung der Sanierungsförderung, Förderungsvoraussetzungen für Fremde) aber kritisch bis ablehnend beurteilt. Die Stellungnahmen sind im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes einsehbar.

Die vorgebrachten Einwände und Anregungen wurden der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zur fachlichen Prüfung übermittelt, und zwar mit folgenden Ergebnissen:

„Bemerkungen [der Abteilung 10] zu den im Rahmen der Begutachtung zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 eingebrachten Stellungnahmen:

Vorab wird festgehalten, dass nicht auf jeden einzelnen Punkt der Stellungnahmen im Detail eingegangen werden kann. Manche Stellungnahmen erübrigen sich auch in Hinblick auf Regelungen im Begutachtungsentwurf zur geplanten Wohnbauförderungsverordnung 2025, auf diese Inhalte wird nicht näher eingegangen. Die folgenden Anmerkungen beziehen sich daher auf die angesprochenen Themenkreise. Mit den Stellungnahmen wurden zum Teil Wünsche vorgebracht, die für sich jeweils nachvollziehbar sind, deren Umsetzung allerdings auch zu erhöhten Baukosten führen. Es darf darauf hingewiesen werden, dass Baukosten nicht zur Gänze von der Förderung abgedeckt werden können. Gestiegene Baukosten führen daher auch zu höheren Kosten bei Kaufpreisen und Mietentgelten bzw. längeren Finanzierungszeiten. Eine der hauptsächlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs lässt sich unter dem Schlagwort „Leistbares Wohnen“ zusammenfassen. Anforderungen der Wohnbauförderung, die sich am Baurecht orientieren, dienen der Erreichung dieses Ziels.

Förderung für nachhaltiges Bauen:

Im Entwurf zur Wohnbauförderungsverordnung ist auch weiterhin die Möglichkeit zur Finanzierung einer Wohnbaudatenbank vorgesehen.

Begünstigte Personen:

In Bezug auf die Ausnahmen von der Staatsbürgerschaft bei Vergabe einer geförderten Mietwohnung wird auf die Regelung in der Wohnbauförderungsverordnung verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Asylberechtigte bei der Anerkennung als begünstigte Person gleichbehandelt werden, wie sonstige Drittstaatsangehörige. Es liegt daher keine unsachliche Ungleichbehandlung vor.

Prüfkriterium zur Beurteilung des Wohnbedarfs bei zu kleinen oder zu großen Wohnungen ist auch zukünftig die Anzahl der Wohnräume und die Wohnnutzfläche.

Unterschiedliche Einkommensgrenzen bei Eigentumsförderung einerseits und Vergabe einer geförderten Mietwohnung andererseits dienen dazu, dass an Personen mit geringerem Einkommen bei der Vergabe einer geförderten Mietwohnung bevorzugt vergeben wird. Würden diese Einkommensgrenzen wie vorgebracht angeglichen werden, würde dies zu einer Ausweitung des Personenkreises auf solche mit höherem Einkommen führen. Umgekehrt würde eine Absenkung der Einkommensgrenzen von Eigentum auf jene der Miete unter Umständen dazu führen, dass Familien, insbesondere mit doppeltem Einkommen von der Eigentumsförderung ausgeschlossen würden. Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass durch die gestiegenen Kaufpreise insbesondere in den Zentralräumen und die gestiegenen Kreditkosten eine Finanzierung von Eigentum wesentlich erschwert wurde.

Zur Einkommensberechnung anhand aufrechter Sozialunterstützung (Anerkennung einer geförderten Mietwohnung bzw Wohnbeihilfe) darf auf folgendes hingewiesen werden:

Die Heranziehung des im Sozialunterstützungsverfahren ermittelten (Haushalts-)Einkommens erfolgt nur, wenn dieses mit Bescheid bereits festgestellt wurde. Im Regelfall erzielt eine Berechnung nach dem Sozialunterstützungsbescheid ein für die förderwerbende Person günstigeres Ergebnis. § 14 Abs 2 ist zudem als Kann-Bestimmung normiert und es besteht ein Widerspruchsrecht der förderwerbenden Person.

Es darf auch auf die bestehenden positiven Stellungnahmen im Rahmen dieser Möglichkeit verwiesen werden. Dahingehend wird auf einen Irrtum im Rahmen der negativen Stellungnahme geschlossen, da die Berechnungsmethode des S.WFG 2025 eigenständig aufrecht und unabhängig von einer aufrechten Sozialunterstützung bleibt.

Eigentumsförderung:

Das System der regional abgestuften Kaufpreisgrenzen wurde umgestellt, es soll zum jetzigen Zeitpunkt keine Einschleifregelung vorgesehen werden, die bei einem Überschreiten einen abgesenkten Zuschuss vorsieht. Die Regelung soll einerseits einen Kaufpreis dämpfenden Effekt haben und andererseits dennoch Käufe mit Förderung in den einzelnen Regionen ermöglichen. Bei Änderungen der allgemeinen Marktlage sind die in der Verordnung angeführten Kaufpreisgrenzen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Eine Differenzierung der Förderhöhe erfolgt auch zukünftig nach Familienkonstellation bzw. Anzahl der nahestehenden Personen. Es wird auf § 22 Abs 2 insbesondere auf die Ziffer 4 und auf die Wohnbauförderungsverordnung verwiesen.

Die Grundstücksgröße bei Förderung zur Errichtung von beispielsweise Einzelhäusern (es könnte sich auch um Objekte mit mehreren Wohnungen handeln) entspricht Regelungen des ROG.

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Kaufpreisbildungsvorschriften bei Förderung von Miet-Kaufwohnungen zu günstigeren Kaufpreisen führen sollen.

Die Förderung soll wie bisher bei dem klassischen Mietkaufmodell angewendet werden. Im Regelfall handelt es sich dabei um Mietkauf im Sinne des WGG, sinngemäß anzuwenden auf Objekte, die nicht von einer Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden.

§ 21 Abs 1 Z 6 lässt auch die Förderung der Errichtung mehrerer Wohnungen in einem Objekt für mehrere Familien zu, jeweils muss es sich dabei um begünstigte Personen handeln (Grundbuch: Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht(swohnungseigentum)).

Nachverdichtung im Eigentum bezieht sich auf die Erweiterung bestehenden Wohnraums oder Nachverdichtung einer schon bisher zu Wohnzwecken bebauten Liegenschaft. Die Schaffung von Wohnungen im Gewerbegebiet soll davon nicht umfasst sein. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, kann allerdings eine Förderung nach § 21 Abs 1 Z 6 möglich sein.

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Die Förderung nutzungsneutraler Erdgeschoßzonen soll die von den Gemeinden zum Teil gewünschten Nutzungen erleichtern und dienen unter anderem der Versorgung auch der Bewohnerinnen und Bewohner der geförderten Objekte, wobei die Objekte eine bestimmte Mindestgröße aufweisen müssen. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Finanzierungssystem mit Beteiligung der Gemeinden angenommen wird.

Die Regelungen zu Grundstücken im Ortskern sieht eine entsprechende Umsetzung in der WFV vor, das Mietentgelt ist entsprechend kalkulierbar und auch bei niedrigem Einkommen wohnbeihilfenfähig. Es wird auf die Wohnbauförderungsverordnung verwiesen.

Die Einschränkung einer stichprobenartigen Kontrolle der Endabrechnung kann insbesondere bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgen, da diese auch einer Revision durch den Revisionsverband unterworfen sind.

Housing First: Ob Wohnungen als solche des „Housing First“ verwendet werden, hängt von der Vergabe der Wohnungen ab. Diese erfolgt vorwiegend durch die Gemeinden selbst. Die Wohnbauförderung ermöglicht nun auch eine zeitlich eingeschränkte Wohnbeihilfe, wenn die Vermietung nicht direkt im Rahmen eines Hauptmietvertrags an die Bewohnerin oder den Bewohner erfolgt, sondern an eine karitative Einrichtung, deren Aufgabe die Betreuung der jeweiligen Bewohner ist.

Die Regelung des § 25 Abs 2 Z 4 wurde aus dem S.WFG 2015 übernommen und gibt es schon länger. Der Hinweis in den Erläuternden Bemerkungen auf „Housing First“ dient nur der Klarstellung, dass auch diese Form der Überlassung einer Wohnung hier subsumiert werden kann. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, dass eine karitative Einrichtung, die selbst Förderungswerber ist und somit das Objekt selbst errichtet hat, direkt die Wohnung an die zu betreuenden Personen überlassen kann.

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

Die in der Begriffsdefinition angeführten Beispiele von Wohnheimen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf wurden zum Teil auch bereits in der Vergangenheit gefördert, wobei es sich dabei um eine demonstrative Aufzählung handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Baukosten gefördert werden und keine Kosten zum Betrieb der Einrichtungen. Die Regelung, dass nach einem Umbau ein „pflegegerechter Standard“ vorliegen muss, entfällt, da eine Förderung für den „Umbau“ eines Wohnheims nicht mehr vorgesehen ist. Die Förderung wurde in der Vergangenheit nicht in Anspruch genommen, sondern wurde

auch für „Umbauten“ regelmäßig eine Förderung für Neubau beantragt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für Wohnheime eine Sanierungsförderung beantragt werden kann. Es soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, Mittel auch für die Errichtung von Wohnheimen für Menschen mit psychisch, kognitiv und/oder körperlichen Beeinträchtigungen vorzusehen.

Sanierungsförderung:

Die Umstellung der Sanierungsförderung auf eine Anschlussförderung zur Bundesförderung würde bedeuten, dass das derzeitige System der Sanierungsförderung aufgegeben wird. Änderungen der Bundesförderung würden einem kommunizierenden Gefäß gleich auch Änderungen der Landesförderung mit sich bringen. Bei gravierenden Änderungen der Bundesförderung müsste unter Umständen erst wieder ein eigenes System der Landesförderung erarbeitet werden. Es wird daher das bisherige System mit dem Energieausweis als Berechnungsgrundlage beibehalten.

Wohnbeihilfe

Servicepauschale:

Die Berücksichtigung der Servicepauschale als Bestandteil des maßgeblichen Wohnungsaufwandes stellt einen massiven verwaltungstechnischen Aufwand dar. Eine einheitliche Systemanbindung scheitert an den oft einzelvertraglichen Grundlagen zwischen den Parteien des Betreuungsvertrages (Mieter und Betreuungseinrichtung). Eine Abwicklung durch die systemtechnische Datenanbindung (iWobis) ist damit ausgeschlossen. Dadurch kann keine durchgehende und stringente Unterstützung gewährt werden und es entsteht die Gefahr der willkürlichen Vergabe bzw. Förderung. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Servicepauschale nur den Restbetrag eines bereits durch das Land Salzburg geförderten Leistungsbezuges darstellt (siehe Richtlinie: Förderung der Wohnform „Betreutes Wohnen“).

Auszahlung an den Vermieter:

Im Mittelpunkt der Wohnbeihilfe steht die Sicherung des dringenden Wohnbedarfs, der durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird. Durch die Auszahlung an den Vermieter wird dieses Interesse wesentlich unterstützt. Es darf auch auf die positiven Stellungnahmen verwiesen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich diese Regelung auf die Wohnbeihilfe für geförderte bzw. ehemals geförderte Mietwohnungen bezieht. Im Rahmen der privaten Mietverhältnisse (erweiterte Wohnbeihilfe) erfolgt nach wie vor die Auszahlung der Wohnbeihilfe an die förderwerbende Person.

Wohnbauförderungsbeirat

Der Beirat ist ein Gremium, das entsprechend der Mehrheitsverhältnisse im Landtag besetzt wird. Vertreterinnen oder Vertreter von Kammern oder sonstigen Institutionen können bei Bedarf als Expertinnen oder Experten zu den Sitzungen des Wohnbauförderungsbeirats eingeladen werden.

Zuschlagspunktesystem, energet. Mindestvoraussetzungen

Das Zuschlagspunktesystem entfällt hinkünftig. Die Regelungen im Baurecht wurden in der Vergangenheit entsprechend verschärft und werden in Umsetzung der künftigen Gebäude Richtlinie noch strenger werden. Von einer zusätzlichen Regelung in der Wohnbauförderung oder einem eigenen Anreizsystem wird daher Abstand genommen. Dies dient insbesondere der angestrebten Baukostensenkung als auch der Verfahrensvereinfachung. Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch die Menge an Zuschlagspunkten, die jeweils beabsichtigte Lenkungswirkung zum Teil aufgehoben wurde. Mit dem starren System der Zuschlagspunkte konnte auch nicht direkt auf innovative neue Projekte mit einer höheren Förderung reagiert werden. Dies wird künftig mit den Mitteln für nachhaltiges Bauen ermöglicht.

Barrierefreiheit

Schon bisher stand es den Förderungswerbern frei, Zuschläge für Barrierefreiheit zu beantragen oder nicht. D.h. Barrierefreiheit war kein zwingendes Erfordernis in der Wohnbauförderung nach dem S.WFG 2015. Die Förderungshöhe ist so gestaltet, dass barrierefreie Ausführungen ermöglicht werden sollen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die stark erhöhte Sanierungsförderung für bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung oder die altersgerechte Ausstattung des Sanitärbereichs verwiesen. Für diese Förderung gilt das sonst in der Sanierungsförderung vorausgesetzte Gebäudealter wie schon bisher nicht und könnte daher von den betroffenen Bewohnern auch bei einem neuen Bau beantragt werden.

Anpassung Pönaleregelung:

Die Pönaleregelung bei vorzeitiger Auflösung des Fördervertrags sieht im S.WFG 2015 eine 50 % Pönale des noch nicht abgewohnten Betrags der Förderung vor. Ganz überwiegend kommt es bei Verkäufen in der Subjektförderung nicht zu einer Auflösung des Fördervertrags, sondern zu Förderungsübernahmen, d.h. die Pönaleregelung kommt nicht zur Anwendung. Künftig soll die Pönaleregelung im Eigentum etwas ent-

scharft werden, da zum Teil Situationen vorliegen können, die unverschuldet eine Auflösung des Fördervertrags notwendig machen. Auf die Bestimmung wird verwiesen. Im Bereich der Objektförderung bleibt die Pönalregelung aufrecht.

Allgemein:

Erforderliche Baubewilligungen:

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Baubewilligungen müssen weiterhin vorliegen. Förderungen setzen die rechtlichen Voraussetzungen für das Bau- oder Sanierungsvorhaben voraus. Eine vorzeitige Prüfung birgt die Gefahr, dass nicht baubewilligungsfähige Objekt durch die Förderstelle bearbeitet werden. Die ohnehin schon schwierige budgetäre Planbarkeit der Mittelbedarfe würde dadurch noch weiter erschwert.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn etwa bei Sanierungsvorhaben, baurechtlich keine Baubewilligung erforderlich ist, eine solche auch für die Förderung nicht vorliegen muss. Der Gesetzestext stellt auf „erforderliche“ Baubewilligungen ab.

Streichung der Regelung zur Mobilisierung von Grundstücken (S.WFG 2015):

Dazu wird festgehalten, dass diese Regelungen bereits im Jahr 2021 in der Wohnbauförderungsverordnung 2015 gestrichen wurden. Die Regelung zur Finanzierung des Ankaufs von Grundstücken in Ortskernen ist im 3. Unterabschnitt (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen) geregelt. Es wird auf die neuen Regelungen im WFG 2025 verwiesen.

Entfall der Förderung von Baugruppen:

Der Entfall der Förderung erfolgt, da kein einziges Projekt in dieser im S.WFG 2015 vorgesehen Förder-sparte eingereicht wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass „Baugruppenprojekte“ bei Förderung der Errichtung von Mietwohnungen beantragt werden können, sofern die diesbezüglichen Voraussetzungen insbesondere die Vergabe entsprechend den Vorgaben der Wohnbauförderung erfolgt (z.B. begünstigte Personen).

Schließung Sanierungsförderung 2024:

In Bezug auf budgetäre Bedarfe und die Schließung der Sanierungsförderung im Sommer 2024 wird darauf hingewiesen, dass diese nicht plötzlich erfolgt ist. Dem Antragssystem liegt ein öffentlicher Zähler zugrunde, anhand dessen jederzeit die Anzahl der noch möglichen Förderungen ersichtlich war.“

Auf Vorschlag und im Hinblick auf die fachlichen Ausführungen der vorgenannten Amtsabteilung wird am Entwurf im Wesentlichen festgehalten, aber in folgenden Punkten inhaltlich angepasst:

- Begriffsbestimmungen: Harmonisierung des Begriffs Fernwärme mit dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz;
- Gleichstellung Fremder: Übernahme der bisherigen Bestimmung für Familienangehörige und Anpassung sowie Präzisierung der Verordnungsermächtigung;
- förderbare Wohnnutzfläche für den Zugang zu geförderten Wohnungen: Erhöhung der Untergrenze von 65 auf 70 m² Wohnnutzfläche;
- Förderungsvoraussetzungen für die Errichtung von Mietwohnungen: Ausweitung der Ausnahmeregelungen bzgl der Grund- und Aufschließungskosten bzw der Mietzinsbestandteile auf Standortgemeinden und die Land-Invest;
- Anforderungen an das Mietverhältnis: Ausweitung des Kreises der Begünstigten und Ergänzung der Befristungsregelung;
- Sanierungsförderung: Anpassung der Förder-Ausschlussregelung;
- Amtshilfe, Auskunftspflicht und Datenschutz: Zurückstellung der Regelungen für die Amtshilfe- und Auskunftspflichten sowie der Abfragerechte und Übermittlungspflichten und Präzisierung der Bestimmungen über den Datenschutz;
- Anpassung und Ergänzung der Übergangsbestimmungen.

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

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zum 1. Abschnitt (Allgemeines):

Zu § 1:

Die Ziele des Gesetzes können in vier Schlagworten zusammenfasst werden: Leistbares Wohnen, Klimaschutz, sparsamer Verbrauch von Grund und Boden, alten- und behindertengerechtes Wohnen.

Der Begriff des „leistbaren Wohnens“ bezieht sich dabei auf die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen bzw Familien- und Einkommenssituation, wobei sich die Wohnbauförderung vorwiegend an niedrige und mittlere Einkommen richtet. Mit der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen soll günstiger und qualitativ guter Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnbeihilfe richtet sich dabei vor allem an Personen bzw Familien mit geringem Einkommen und kann auch für nicht bzw nicht mehr geförderte Wohnungen gewährt werden. Eine Eigentumsförderung mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen soll vor allem die Eigenkapitalquote der Käufer verbessern, es werden dadurch geringere Fremddarlehen benötigt. Die Förderung der Errichtung von Wohnheimen für Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf sowie Schüler- und Studentenwohnheime ermöglicht die Errichtung von Wohnformen für bestimmte Bevölkerungsgruppen.

Klimaschutz wurde in Umsetzung der Gebäuderichtlinie (RL 2010/31/EU) im allgemeinen Baurecht verankert. Die neue Gebäuderichtlinie RL (EU) 2024/1275 wird eine weitere Anhebung der technischen Standards mit sich bringen. Beispielsweise sollen bis 2030 alle neuen Gebäude den Standard für Nullemissionsgebäude haben. Die Wohnbauförderung stellt im Neubaubereich auf baurechtlich bewilligte Maßnahmen ab. Eigene Regelungen müssen nicht geschaffen werden und führt alleine dieser Umstand zu einer erheblichen Vereinfachung der Verfahren. Die thermische und energieökologische Sanierung des alten Gebäudebestands spielt auch in Hinkunft eine große Rolle. Die Sanierungsförderung wird stärker an bestehende Fördersysteme angepasst und soll dadurch der Zugang zur Förderung erleichtert werden. Wie bisher spielt in der Sanierungsförderung vor allem Klimaschutz eine Rolle und wird nicht an bestimmte Einkommenssituationen der Förderungsnehmer gebunden.

Sparsamer Verbrauch von Grund und Boden wird in der Eigentumsförderung wie bisher vorausgesetzt. Bei Erwerb einer neu errichteten Wohnung vom Bauträger ist wie bisher ein maximaler Grundstücksverbrauch vorgesehen. Die Errichtung von Wohnhäusern durch die Eigentümer für sich und ihre Familien ist künftig im Rahmen einer Nachverdichtung bzw bei geringem Grundstücksverbrauch vorgesehen.

Mit der Verpflichtung zum anpassbaren Wohnbau werden bereits durch das Baurecht einschlägige Regelungen vorgegeben. Strengere Regelungen in der Wohnbauförderung werden aus fachlicher Sicht nicht benötigt. Weiterhin vorgesehen ist die Förderung alten- und behindertengerechter Maßnahmen, um bestehenden Wohnraum entsprechend anpassen zu können.

Zu § 2:

Abs 1 entspricht dem geltenden Recht.

Abs 2: Bei knappen Budgetmitteln soll wie bisher die Möglichkeit bestehen, nach den angeführten Kriterien eine Reihung von Ansuchen vorzunehmen. Dies betrifft die Erstellung von Zusicherungen und die Auszahlung. Ausdrücklich festgehalten wird, dass bei knappen Budgetmitteln Förderungsanträge auch abgelehnt werden können. Dies kann wie bisher auch durch Schließung des Antragssystems erfolgen.

Abs 3: Die jährlich zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel sind nicht mehr gesetzlich festgelegt. Um eine bessere Planbarkeit der benötigten Mittel zu erreichen, kann im Vorfeld ein Monitoringprozess stattfinden. Wie bisher sollen aufgrund der Größe der Bauvorhaben vor allem in der Objektförderung von den bekannten Förderungswerbern wesentliche Daten zu geplanten Bauvorhaben eingeholt werden. Dabei werden im Vorfeld insbesondere die Größe des Bauvorhabens, Anzahl der Wohnungen, Baubeginn, Baufortschritt, Bauvollendung und Bezugsaufnahme, erwartete Förderhöhe u.dgl. abgefragt.

Zu § 3:

Die Definitionen wurden im Wesentlichen aus dem geltenden Recht übernommen (nahezu wörtlich Abs 1 Z 1 bis 6, 10, 12, 16 und 17 und Abs 2 Z 1, 2 und 4 bis 10). Nicht mehr aufgenommen wurden jene Definitionen, welche im neuen Förderungsrecht keinen Anwendungsbereich mehr haben oder nur mehr einzelne Förderbestimmungen betreffen.

Abs 1 Z 8 (nutzungsneutrale Erdgeschoßfläche): In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Vermietung und damit die Finanzierung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten erschwert ist. Die Errichtung von solchen „Sockelzonen“ dient der Versorgung der Bewohner und der umliegenden Wohnbevölkerung. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch nutzungsneutrale Flächen im Erdgeschoß in Objekten mit geförderten Mietwohnungen zu fördern.

Abs 1 Z 9 (Errichtung): Wie bisher bezieht sich der Begriff „Errichtung“ auf den Neubau aber auch auf die Nachverdichtung, sofern neuer Wohnraum zusätzlich zu bereits bestehendem Wohnraum entsteht (siehe dazu Z 13). Bei Umbauten (zB Entkernung) sollen wie bisher Mindestumbaukosten vorausgesetzt werden. Die Festlegung der Kostengrenze und eventuell gesonderter Regelungen zur Energieeffizienz erfolgen durch Verordnung.

Abs 1 Z 10 (Fernwärme): Die Definition entspricht jener des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes.

Abs 1 Z 13 (Nachverdichtung im Eigentum): Die Begriffsbestimmung dient der Klarstellung und Abgrenzung. Eine Förderung für Nachverdichtungen kommt nur für Grundstücke in Betracht, die bereits bebaut und für Wohnzwecke genutzt worden sind. Die Nachverdichtung kann in Form von Zu-/An-/Auf- oder Einbauten erfolgen oder aber auch als ein zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück. Eine weitere Abgrenzung zum Umbau ist nicht erforderlich, da der Begriff des Umbaus nur bei der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie beim Erwerb neuer Wohnungen zur Anwendung kommt, die Nachverdichtung aber als eigene Subjektförderung anzusehen ist.

Abs 1 Z 14 (Objektförderung): Der Begriff der Objektförderung entspricht dem bisherigen Gebrauch und wurde aus der WFV 2015 übernommen.

Abs 1 Z 15 (gefördert): Klargestellt wird, dass die Dauer der Förderung davon abhängt, ob die Zuschüsse rückzahlbar oder nicht rückzahlbar sind.

Die Dauer der Förderung mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen beträgt bei Sanierungen (wie bisher) fünf Jahre und in allen anderen Fördersparten nunmehr einheitlich 25 Jahre.

Wurden rückzahlbare Zuschüsse gewährt, gilt das Förderobjekt solange als gefördert, bis der Zuschuss zur Gänze (samt Zinsen) zurückbezahlt wurde. Wird allerdings der Fördervertrag vorzeitig beendet und ergäbe sich eine Laufzeit von weniger als 25 Jahren, ist bei der Berechnung der anteilig zurückzubezahlenden nicht rückzahlbaren Zuschüsse von einer Dauer von zumindest 25 Jahren auszugehen; läge die Dauer aufgrund des Förderungsdarlehens über 25 Jahren, ist von dieser Dauer auszugehen.

Abs 2 Z 3 (wachsende Familie): Der Begriff der „wachsenden Familie“ wird um Lebensgemeinschaften erweitert. Bisher galten nur Lebensgemeinschaften mit zumindest einem Kind als „wachsende Familie“. Die Lebensgemeinschaft wird somit einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft gleichgesetzt. Als wachsende Familien gelten daher künftig

- Ehepartner und Ehepartnerinnen,
- eingetragene Partner und eingetragene Partnerinnen oder
- Lebensgefährten im Sinne der Z 3 (also einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichtete Haushaltsgemeinschaft und entweder ein 3-jähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz und/oder wenn gemeinsames Eigentum besessen oder begründet wird und/oder die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben),

sofern beide Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Diese Regelung dokumentiert aus fachlicher Sicht ausreichend, dass die Lebensgemeinschaft auf dauerhaftes Bestehen ausgelegt ist.

Zu § 4:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 8 S.WFG 2015. Auch künftig sollen für nachhaltige, innovative und ökologische Bauvorhaben und Wohnbauforschung Mittel zur Verfügung stehen. Die näheren Regelungen werden in der Wohnbauförderungsverordnung ausgeführt.

Zum 2. Abschnitt (Förderungen):

Im Vergleich zum S.WFG 2015 werden die bisherige Kaufförderung und die Eigentumsförderung zu einer Förderung zusammengefasst. Die bisherigen besonderen Regelungen für Baugruppen-Wohnhäusern, größere Renovierungen und Zinsbeihilfen entfallen.

Zum 1. Unterabschnitt (Gemeinsame Bestimmungen):

Zu § 6:

Die Regelungen in den Abs 1 und Abs 3 wurden im Wesentlichen aus dem S.WFG 2015 übernommen. Spezielle raumplanerische, bautechnische, architektonische, funktionelle und wohnungspolitische Anforderungen sind nicht mehr enthalten.

Abs 2 schafft die Möglichkeit, weitere Bedingungen und Auflagen in der Zusicherung vorzusehen und zielt darauf ab, bspw die Voraussetzungen nach § 29a FAG einhalten zu können. Die Regelung des Abs 2 ist ebenfalls schon im S.WFG 2015 enthalten.

Zu § 7:

Förderungen können als nicht rückzahlbare Zuschüsse, rückzahlbare Zuschüsse (Darlehen), Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen gewährt werden. Rückzahlbare Zuschüsse und Annuitätenzuschüsse können verzinslich oder unverzinslich ausgestaltet sein.

Zu § 8:

Die Regelungen zur begünstigten Person entsprechen im Wesentlichen dem § 11 S.WFG 2015. Sie werden im Sinne der Kontinuität beibehalten. Ergänzt und zusammengefasst werden jedoch die Voraussetzungen in Bezug auf ausländische Staatsangehörige (s dazu die Ausführungen zu § 9).

Abs 1 Z 5 iVm Abs 3: In Einzelfällen kann der Verkauf der bisherigen Wohnung nicht in der vorgesehenen Frist von einem Jahr erfolgen. Nach Einzelfallprüfung soll daher eine Verlängerung der Frist auf bis zu 3 Jahren ermöglicht werden. Berücksichtigungswürdige Fälle sind unter anderem: schwieriges Marktumfeld insbesondere aufgrund der Lage, noch zu erstellendes Nutzwertgutachten, anhängige Zivilteilungsklage usw. Die Regelung bezieht sich dabei nur auf die Aufgabeverpflichtung an den Rechten der bisherigen Wohnung; der Bezug und die Hauptwohnsitzmeldung der geförderten Wohnung hat unverzüglich zu erfolgen (Abs 1 Z 4). Festgehalten wird an der Regelung, dass unter bestimmten Voraussetzungen von der Aufgabeverpflichtung gänzlich abgesehen werden kann.

Zu § 9:

Gesetzlich angeführt sollen nur jene (ausländische) Personen werden, bei welchen eine Gleichstellung als begünstigte Person durch Unionsrecht oder sonstigen übergeordneten Recht zwingend ist. Der gesetzlich angeführte Personenkreis deckt sich dabei grundsätzlich mit § 8 Abs 5 WGG unter Berücksichtigung der RL 2004/38/EG, wobei der Personenkreis der Familienangehörigen (Z 2) jenem des § 11 S.WFG 2015 entspricht. Die Ausweitung der Gleichstellung auf Staatsangehörige der Schweizerischen Eidgenossenschaft berücksichtigt das Abkommen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit, BGBl III Nr 133/2002.

Für alle sonstigen Personen können nach Abs 2 unter Bedachtnahme auf wohnungs-, sozial- und integrationspolitische Zielsetzungen (wie beispielsweise Dauer des bisherigen Aufenthalts, Einkommen und Spracherwerb) durch Verordnung weitere förderungsrechtliche Gleichstellungen vorgesehen werden.

Zulässig ist es auch, bestimmte Förderungen (wie zB die Wohnbeihilfe) unabhängig von einer Begünstigtenstellung zu gewähren und sohin allen Personen zugänglich zu machen.

Zu § 10:

Erleichtert wird die Wohnbedarfsprüfung bei einem Wechsel in eine geförderte Mietwohnung. Künftig wird hier nicht mehr unterschieden, ob die bisherige Wohnung eine geförderte Mietwohnung oder eine nicht geförderte Mietwohnung ist. Die neue Regelung ermöglicht daher auch einen Wechsel von einer geförderten Mietwohnung in eine gleich große geförderte Mietwohnung. Bisher konnte einem Wechsel oft nur zugestimmt werden, wenn besondere Gründe vorlagen (etwa in Bezug auf die Größe der Wohnung). Wünsche für einen Wechsel bestanden oftmals aus nachvollziehbaren Gründen, wie die Nähe zur Kinderbetreuungsstelle, der Arbeitsstelle oder den zu pflegenden Eltern. Auch bei einem Wohnungstausch kann Mieterinnen und Mietern nunmehr entgegengekommen werden.

Der Wechsel in eine Mietwohnung des betreuten Wohnens begründet – wie bisher – immer einen Wohnbedarf.

Zu § 11:

Die Regelung entspricht jener aus dem S.WFG 2015. Der besseren Lesbarkeit geschuldet werden die Sonderbestimmungen zur förderbaren Nutzfläche für den Zugang zu geförderten Mietwohnungen aber im § 12 gesondert geregelt.

Die förderbare Wohnnutzfläche ist Berechnungsgrundlage für die Wohnbeihilfe, Annuitätenzuschussberechnung bei älteren Förderungen etc.

Zu § 12:

Die Regelung entspricht weitgehend § 12 Abs 5 S.WFG 2015. Die Sonderregelungen für einen Wohnungstausch bzw -wechsel sind jedoch nicht mehr enthalten. Weiters kann die Vergabe einer geförderten Mietwohnung unabhängig von der Anzahl der Zimmer bis 70 m² Wohnnutzfläche erfolgen, bisher lag die Grenze bei 65 m². Diese Anhebung soll dazu dienen insbesondere ältere Wohnungen, leichter vergeben zu können. Die konkrete Vergabe obliegt dabei überwiegend den Gemeinden.

Die Anzahl der Wohnräume ist die Grundlage für die Vergabe geförderter Mietwohnungen.

Zu § 13:

Die Regelung entspricht im Wesentlichen § 14 S.WFG 2015. Das Erwerbseinkommen minderjähriger Familienmitglieder und Kinder soll künftig aber nicht mehr als Einkommen bei den Eltern hinzugerechnet werden. Die Lebenserfahrung zeigt, dass sich minderjährige Familienmitglieder im Regelfall nicht an den

Wohnungskosten der Eltern beteiligen. Gleiches gilt für die Studienbeihilfe und Schülerbeihilfe von Kindern, die noch bei den Eltern leben. Bisher war in beiden Fällen ein Freibetrag von 150 € vorgesehen.

Bei Bezügen des Arbeitsmarktservice wird klargestellt, dass die Abgeltung von Mehraufwendungen im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen nicht als Einkommen zählen.

Zu § 14:

Abs 1 wurde aus § 15 S.WFG 2015 übernommen.

Der neu eingefügte Abs 2 erlaubt eine Vereinfachung im Rahmen der Abwicklung der Wohnbeihilfe und bei der Anerkennung als begünstigte Person für eine geförderte Mietwohnung. Diese kann nun an eine bereits bestehende Berechnung des Haushaltseinkommens anknüpfen, wodurch die einkommensrelevanten Unterlagen zur Gänze entfallen können. Unter Berücksichtigung der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit erfolgt mit dieser Herangehensweise eine wesentliche Vereinfachung des gesamten Prüf- und Bewilligungsprozesses.

Die Regelung soll auch für die Einkommensberechnung für den Zugang zu geförderten Mietwohnungen gelten.

Die Prüfung von Vergleichsfällen hat ergeben, dass zB bei der Berücksichtigung von AMS-Bezügen und dem Kinderbetreuungsgeld keine abweichenden Einkommensberechnungen vorliegen. Einen etwaige Besonderstellung in der Einkommensberechnung von unselbständig Erwerbstätigen (im Rahmen der Sozialunterstützung wird der 13. und 14. Monatsbezug nicht als Einkommen berücksichtigt) steht die Berücksichtigung des Eigentums durch die Sozialunterstützung gegenüber.

Zu § 15:

Die Regelungen wurden überwiegend aus § 16 S.WFG 2015 übernommen.

Abs 2 Z 1 wird soweit ergänzt, dass als Nachweis auch ein aktueller Leistungsanspruch gemäß dem Salzburger Sozialunterstützungsgesetz in Betracht kommt. Liegt ein solcher Nachweis vor, kann das darin festgestellte Haushaltseinkommen zugrunde gelegt werden.

Abs 5: Ist der Nachweis des aktuellen oder des tatsächlichen Haushaltseinkommens glaubhaft nicht möglich, erfolgte bisher eine Schätzung. Künftig soll vom jeweils aktuellen Netto-Ausgleichszulagenrichtsatz (Ausgleichszulagenrichtsatz gemäß § 293 Abs 1 ASVG abzüglich des Krankenversicherungsbeitrages) ausgegangen werden. Dieser liegt derzeit für eine Person bei € 1.217,96. In der Wohnbeihilfe soll dies künftig auch dann gelten, wenn ein Einkommen generell nicht nachgewiesen wird.

Zu § 16:

Die Bestimmung entspricht § 17 Abs 3 S.WFG 2015.

Zu § 17:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 18 S.WFG 2015. Eine Anpassung erfolgt jedoch in Bezug auf die zusammengefasste Fördersparte „Eigentumsförderung“.

Ebenfalls geändert wird die Vorrangregelung für Objektförderungen. Da eine Erhebung der Baukosten zwar weiterhin in einem Monitoring-Prozess erfolgt, aber nicht mehr unbedingte Voraussetzung für die Zusicherung ist, ist eine eigene Regelung für die Vorrangbesicherung von Darlehen, die der Finanzierung der förderbaren Maßnahme dienen, notwendig. Die Höhe wird dabei an die jeweilige Fördersparte angepasst.

Künftig gibt es keine weiteren Vorgaben in Bezug auf das Ausfinanzierungsdarlehen, entsprechende Regelungen können entfallen.

Zu § 18:

Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 19 S.WFG 2015; angepasst wurden lediglich die Verweise.

Zu § 19:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 20 S.WFG 2015.

Abs 1 Z 1: Geändert wurde die Regelung zur Pönale im Eigentumsbereich. Künftig soll der erhaltene Förderungszuschuss für fünf Jahre in voller Höhe zurückbezahlt werden. In weiterer Folge erfolgt eine anteilige Reduktion, wobei die Gesamtdauer der Förderung ab Auszahlung zu Grunde zu legen ist.

Abs 2 Z 2: Eine Übertragung an nahestehende Personen der Förderungswerber soll auch ohne Vorliegen der Voraussetzung der „begünstigten Person“ möglich sein, wenn entweder der bisherige Eigentümer oder der Rechtsnachfolger, welcher nahestehende Person des bisherigen Eigentümers ist, die Wohnung zukünftig benützen. Die Regelung korrespondiert mit der Ausnahmeregelung bei den Kündigungstatbeständen.

Zu § 20:

Die Bestimmung zum Baubeginn-Verbot und zur Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns entspricht teilweise dem § 21 S.WFG 2015.

Keine Voraussetzung für eine Antragstellung ist, dass die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sein müssen. Der Förderungswerber trägt daher bei vorzeitigem Baubeginn das Risiko, ob bzw in welcher Höhe und unter welchen Bedingungen eine Förderung gewährt werden kann. Eine Nicht-Gewährung kann auch budgetär bedingt sein.

Zum 2. Unterabschnitt (Eigentumsförderung):**Zu § 21:**

Die bisherige Trennung in Kaufförderung, Errichtungsförderung im Eigentum und Erwerb einer MietKaufwohnung wird aufgehoben. Künftig sollen die Förderungen (soweit wie möglich) gleichbehandelt werden. Einzelne Regelungen werden dabei an das jeweilige Objekt angepasst.

Wie bisher setzt die Förderung grundsätzlich voraus, dass die Förderungswerber „begünstigte Personen“ nach § 8 sind. Dabei erfolgt bei Miet-Kaufwohnungen auch weiterhin keine Prüfung des Wohnbedarfs und des Einkommens (§ 24 Abs 4); dies ist bereits bei Vergabe der Miet-Kaufwohnung und Anerkennung als Mieter bzw Mieterin erfolgt.

Abs 2 Z 1: Weiterhin vorgesehen ist, dass (Wohnungs-)Eigentum oder Baurecht(-wohnungseigentum) vorliegen muss. In den Fällen der Z 1 und Z 2 wird Eigentum in der Regel aber erst erworben. Der Hinweis im Text auf die Z 1 und 2 bedeutet sohin, dass bei Förderungen nach Z 3 bis 6 zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits Eigentum (zumindest Miteigentum) vorliegen muss.

Abs 2 Z 2: Durch Verordnung sollen weiterhin bestimmte Mindesteigenmittel und/oder Mindestfremdmittel vorgesehen werden können. Wie bisher soll auch eine durch Verordnung festzulegende Mindestinvestitionssumme erreicht werden.

Abs 2 Z 3: Die Fristen für die Antragstellung werden vereinheitlicht (12 Monate), wobei unterschieden werden muss, ob die Förderungswerber eine neue Wohnung oder eine Miet-Kaufwohnung erwerben oder selbst Bauherren des zu fördernden Objekts sind.

Abs 2 Z 4 enthält Vorgaben für einen flächensparenden Bodenverbrauch.

Die Regelungen des Abs 3 betreffen nur den Erwerb einer neuen Wohnung und entsprechen im Wesentlichen dem § 22 S.WFG 2015. In der Z 2 sind weiterhin Regelungen zur Minstdauer eines Baurechts vorgesehen, wobei hier eine Angleichung mit den Regelungen bei Förderung der Errichtung von Mietwohnungen erfolgt. Nicht mehr geregelt ist die Vorgabe zur Höhe des Baurechtszinses.

Abs 4: Die Regelungen zur Förderung der Errichtung von Austraghäusern entsprechen den bisherigen Bestimmungen.

Zu § 22:

Die Höhe des Zuschusses kann von der Art des Objekts abhängig gemacht werden (Wohnung, Mietkauf, Nachverdichtung, Baulandsicherungsmodelle, Bauernhäuser, Austraghäuser) und soll von den Familienverhältnissen abhängen. Auch ist es möglich, Zuschüsse in Form von laufenden rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu gewähren.

Ein Zuschuss für den Erwerb einer Wohnung setzt wie bisher voraus, dass der Kaufpreis eine festgesetzte Höhe nicht überschreitet. Regionale Unterschiede können dabei berücksichtigt werden.

Bei Mietkauf soll die Förderung davon abhängig gemacht werden können, wie alt die Wohnung ist. Bisher war eine Förderung für den Erwerb einer Miet-Kaufwohnung erst nach fünf Jahren möglich, dies soll beibehalten bleiben, zusätzlich soll aber auch ein Höchstalter der Wohnung vorgesehen werden können.

Zum 3. Unterabschnitt (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen):**Zu § 23:**

Abs 1: Der Adressatenkreis der Förderung entspricht jenem des § 26 S.WFG 2015. Ergänzt wurde Abs 1 dahingehend, dass die Förderung eine bestimmte Größe des Bauvorhabens aufweisen muss (mindestens drei Wohnungen im Bauvorhaben) und allenfalls auch nutzungsneutrale Erdgeschoßflächen mitgefördert werden können. Die Anforderung bzgl der drei Wohnungen entspricht jener in der Eigentums(kauf)förderung.

Abs 2: Die Minstdauer des Baurechts wurde auf 66 Jahre angehoben. Die weiteren Bestimmungen entsprechen mit Anpassungen an die geänderte Förderung überwiegend dem § 26. S.WFG 2015. Werden nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen gefördert, sollen die Regelungen zum höchstmöglichen Mietentgelt zur

Finanzierung der Grund-, Aufschließungs- und Baukosten (Z 4) nicht gelten. Die Förderung dieser Zonen soll in geringerem Rahmen erfolgen und soll die Bildung des Mietentgelts nach den Bestimmungen des WGG erfolgen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass vor allem in zentralen, attraktiven Wohnlagen Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau mit den vorgegebenen Grund- und Aufschließungskosten und dem vorgegebenen Mietentgelt nicht finanziert werden konnten. Da diese Grundstücke bereits gewidmet sind, gehen sie für den geförderten Mietwohnungsbau „verloren“. Es soll daher künftig die Möglichkeit bestehen, dass sowohl die maximalen Grund- und Aufschließungskosten nach der Z 2 als auch das maximale Entgelt für die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten nach der Z 3 angehoben wird. Diese Möglichkeit soll bestehen, wenn die zu bebauende Liegenschaft bestimmte Standortqualitäten aufweist.

Auch wenn die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt auftreten, soll die Möglichkeit einer abweichenden Regelung (durch Verordnung) vorgesehen werden, da davon ausgegangen wird, dass die Beurteilung der raumplanerischen Qualitäten durch diese Akteure ausreichend erfolgt und bei Auftreten dieser Akteure ein weiterer Handlungsspielraum für ansonsten nicht finanzierbare Projekte gegeben ist.

Zu § 24:

Vorgesehen ist, dass die Förderung als Mischsystem (rückzahlbarer Zuschuss und nicht-rückzahlbarer Zuschuss) auszugestalten ist. Regelungen für Zuschlagspunkte, wie im S.WFG 2015, sind nicht mehr vorgesehen.

Um ein für die Be- und Anwohner attraktives Wohnumfeld schaffen zu können, soll auch die Möglichkeit bestehen, unter bestimmten Voraussetzungen nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen zu fördern.

Zu § 25:

Die Bestimmung wurde teilweise aus § 28 S.WFG 2015 übernommen. Neu ist, dass eine Vergabe auch direkt an Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen des Förderungswerbers erfolgen kann, ohne dass es sich hierbei um „begünstigte Personen“ handelt. Weiterhin möglich bleibt in diesem Zusammenhang aber auch die Vermietung an einen Dienstgeber zur Weitergabe an dessen Dienstnehmer. Regelungen ohne Anwendungsfälle in der Vergangenheit wurden nicht aufgenommen.

Die Vergabe nach Z 1 erfolgt an „begünstigte Personen“, wobei es sich hierbei um Mindestkriterien handelt. Eine Reihung von Mietinteressenten ist damit nicht verbunden. Die Reihung obliegt dem Vermieter bzw der Gemeinde, wenn mit dieser ein Vorschlagsrecht vereinbart ist.

Die Vermietung nach Z 4 umfasst auch eine Vermietung im Rahmen einer Überlassung der Wohnung nach dem sogenannten „Housing First“. Künftig soll eine Überlassung an Personen, die durch den Förderungswerber bzw die Förderungswerberin im Rahmen seiner Tätigkeit betreut werden, ebenfalls ermöglicht werden. Es handelt sich dabei regelmäßig um Vollaussnahmen aus dem MRG nach § 1 Abs 2 Z 1a MRG.

Abs 3: An der Befristungsmöglichkeit wird wie bisher festgehalten. Klargestellt wird, dass (wie nach geltender Rechtslage) auf Verlangen der Landesregierung eine kürzere Befristung vorgesehen werden kann. Dies kann bspw der Fall sein, wenn die Gründe dafür in der Sphäre des Mieters liegen. Neu ist eine kürzere Befristungsmöglichkeit, wenn eine Sanierung oder der Abbruch des Objekts ansteht oder wenn eine Wohnung nicht zweckentsprechend vermietet werden kann und daher Leerstand besteht, etwa bei Wohnungen des betreuten Wohnens.

Zu § 26:

Die Bestimmung entspricht § 29 S.WFG 2015. Eine Rückforderung der Wohnbeihilfe beim Erwerb der Mietkaufwohnung ist jedoch nicht mehr vorgesehen. Weiters soll die Bankgarantie zur Besicherung des Finanzierungsbeitrags entweder dem Mieter/der Mieterin direkt übergeben werden oder zu treuen Händen bei einem Notar oder Rechtsanwalt hinterlegt werden. Ferner kann die Förderung von einem höchstzulässigen Kaufpreis abhängig gemacht werden. Näheres ist durch Verordnung zu regeln.

Zum 4. Unterabschnitt (Förderung der Errichtung von Wohnheimen):

Zu § 27:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 30 S.WFG 2015.

Abs 1: Der Adressatenkreis der Förderung ist nahezu gleichgeblieben. Entfallen sind juristische Personen im Eigentum von mindestens zwei Unternehmen, die der Versorgung ihrer Dienstnehmer dienen. In den letzten Jahren gab es hierzu keinen Förderungsantrag. Die Errichtung von Dienstnehmerwohnungen kann in der Fördersparte „Errichtung von Mietwohnungen“ gefördert werden.

Abs 2: Die Mindestdauer des Baurechts wird an die Regelung bei Errichtung von Mietwohnungen angepasst.

Zu § 28:

Vorgesehen ist, dass die Förderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Verordnung ausgestaltet wird. Eine Unterscheidung in Grundbetrag und Zuschlag ist nicht mehr vorgesehen.

Zum 5. Unterabschnitt (Sanierungsförderung):

Zu § 29:

Klargestellt wird, dass wie bisher auch Wohnungseigentümergeinschaften als Antragsteller auftreten können.

Das Mindestalter des Gebäudes, um als förderungswürdig zu gelten, wird auf 15 Jahre seit Bauvollendungsanzeige erhöht. Damit entspricht die Regelung einschlägigen bundesrechtlichen Förderungsbestimmungen. Thermische Sanierungen werden im Regelfall bei älteren Gebäuden durchgeführt. Eine Nachrüstung mit Photovoltaikanlagen, thermischen Solaranlagen etc kann über die Energieförderung beantragt werden. Keine Einschränkung bzgl des Gebäudealters gibt es bei der Förderung von alten- und/oder behindertengerechten Maßnahmen.

Mit Abs 3 Z 3 soll eine Doppelförderung für dieselbe Maßnahme verhindert werden. Eine Förderung ist (wie bisher) ausgeschlossen, wenn auch eine Förderung für den Umbau von Mietwohnungen für dasselbe Objekt angestrebt oder gewährt wird. Voraussetzung für den Ausschluss ist, dass die Förderung für die Errichtung oder den Umbau vor mehr als 15 Jahren vor der nun anstehenden Antragstellung zur Sanierungsförderung gewährt wurde.

Zu § 30:

Vorgesehen ist, dass die Förderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss je geförderter Maßnahme ausgestaltet ist.

Zum 6. Unterabschnitt (Wohnbeihilfe):

Zu § 31:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 35 S.WFG 2015. Im Abs 2 wird der Ansatz des „Housing First“ in die Fördermöglichkeit der Wohnbeihilfe aufgenommen. Die Wohnbeihilfe wird in diesem Fall auf die einmalige Gewährung für die Dauer eines Jahres beschränkt, wobei die förderwerbende Person jene zu sein hat, welche die Wohnung im Rahmen eines Überlassungsvertrages übernimmt. Dieser Überlassungsvertrag ersetzt für die einmalige Gewährung den erforderlichen Hauptmietvertrag. Gleiches gilt auch für den Fall, dass der Förderungswerber selbst die Betreuung durchführt und daher eine Vermietung an eine weitere Betreuungseinrichtung nicht erfolgt.

Die bisherige Unterscheidung in Grundzuschuss und Zumutbarkeitszuschuss wird aufgegeben. Dadurch kommt es zu einer Vereinfachung der Wohnbeihilfenberechnung.

Zu § 32:

Die Bestimmung wurde im Wesentlichen aus dem S.WFG 2015 übernommen. Eine Anpassung erfolgt aufgrund der Reduktion der Berechnung auf den Zumutbarkeitszuschuss.

Nicht mehr vorgesehen ist, dass die Servicepauschale beim betreuten Wohnen dem maßgeblichen Wohnungsaufwand zugrunde gelegt werden kann. Die Erfahrung hat gezeigt, dass seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen teilweise keine Einmeldungen zu den Kosten erfolgen (können).

Im Abs 3 wurde die Möglichkeit aufgenommen, dass in der Zumutbarkeitstabelle zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwands eine jährliche Anpassung des förderungsrechtlich relevanten Haushaltseinkommens (zB um 2 %) in der Verordnung geregelt werden kann.

Zu § 33:

Die Bestimmung wurde im Wesentlichen aus dem S.WFG 2015 übernommen. Aufgegeben wird jedoch die Differenzierung zwischen Grund- und Zumutbarkeitszuschuss. Ferner soll eine Vereinheitlichung mit Anforderungen an das Mietverhältnis gemäß § 25 Abs 2 letzter Satz erfolgen.

Zu § 34:

Durch die Z 1 und 2 im Abs 2 soll verdeutlicht werden, dass im Mittelpunkt der Wohnbeihilfe die Befriedigung des dringlichen Wohnbedarfes steht. Damit ist auch die direkte Anweisung an das Verrechnungskonto der förderwerbenden Person zweckdienlich und sichert die Wohnbeihilfe vor einer etwaigen zweckfremden Verwendung. Bezüglich Abs 2 letzter Satz wird angemerkt, dass Vorauszahlungen der Sozialunterstützung zur Sicherung des Wohnbedarfes als nachgewiesene Mietzinsrückstände zu bewerten sind.

Im neuen Abs 4 wird festgelegt, dass die Wohnbeihilfe einer geförderten Mietwohnung nicht durch das Förderende erlischt, sondern direkt in eine erweiterte Wohnbeihilfe übergeht. Dadurch entfällt auch der jeweilige Einstellungsgrund in der bisherigen Regelung. Die derzeitige Praxis sah vor, dass ein neues Ansuchen mit sämtlichen Unterlagen gestellt werden musste. Zudem erfolgte die Übernahme in ein neues Sachgebiet („150er“), wodurch eine durchgehende Dokumentation unterbrochen wurde. Aufgrund des hohen administrativen Aufwandes und der Durchbrechung der Unterlagenstringenz dient der nahtlose Übergang in eine erweiterte Wohnbeihilfe der Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckbindung.

Mit dem neuen Abs 8 wird festgehalten, dass im Rahmen der (erweiterten) Wohnbeihilfe ein Augenmerk auf die Einbringlichmachung zurückzuzahlender Beträge gelegt wird, dieses Augenmerk aber nicht zu Lasten überbordender Kosten im Rahmen des Rückforderungsprozesses gehen darf. Es gilt eine entsprechende Kosten-/Nutzenabwägung im Rahmen des Prozessdurchlaufes zu etablieren.

Zum 3. Abschnitt (Verfahrensbestimmungen):

Zu § 35:

Die Bestimmung entspricht der bisherigen Regelung.

Zu § 36:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 41 S.WFG 2015.

Festgehalten wird im Zusammenhang, dass das elektronische Einlangen des Ansuchens beim Server des Online-Förderassistenten maßgeblich ist und nicht der Datentransfer vom Online-Förderassistenten in das Wohnbauförderungsprogramm des Landes Salzburg.

Für Personen, die über keine Möglichkeit zur Online-Antragstellung verfügen, erfolgt eine Unterstützung durch die Wohnberatung.

Künftig können in der Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen mehrere Objekte in einem Ansuchen eingebracht werden. Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben in einem Bauabschnitt abgewickelt wird (gleichzeitiger Baubeginn, Baufertigstellung und Benützungsaufnahme der Objekte). Da nur ein Fördervertrag vorliegt, muss die Rückzahlung bzw Zinszahlung für den rückzahlbaren Zuschuss einheitlich erfolgen; dies ist wiederum von der Benützungsaufnahme abhängig. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, müssen wie bisher mehrere Anträge je Objekt eingebracht werden.

In der Sanierungsförderung soll die Möglichkeit bzw Verpflichtung einer Registrierung vor Auftragsvergabe der geförderten Maßnahme ermöglicht werden. Damit verbunden ist eine automatisierte Information und unverbindliche Vorberechnung der möglichen Fördersumme anhand der Angaben der Förderwerber. Die Einbringung eines Ansuchens im Nachhinein soll zwar grundsätzlich weiterhin möglich sein, die Registrierung bietet aber die Möglichkeit, frühzeitig budgetäre Lenkungsmaßnahmen zu ergreifen.

Es wird klargestellt, dass zumindest eine allgemeine Unterlagenqualität für die Prüfung eines Ansuchens erforderlich ist. Damit wird auch eine zeitnahe Bearbeitung und Beurteilung sichergestellt. Die Einholung der erforderlichen Unterlagen stellt im Prüfprozess den wesentlichsten Zeitfaktor dar, und zwar sowohl auf Seiten der Förderstelle wie auch auf Seiten der förderwerbenden Person.

Werden Unterlagen trotz Aufforderung nicht fristgerecht vorgelegt, kann eine Ablehnung des Antrags erfolgen. Unvollständige Ansuchen werden nicht berücksichtigt, darüber sind Förderungswerber zu informieren. Sofern kein Fristversäumnis vorliegt kann ein vollständiger Förderantrag neuerlich eingereicht werden.

Zu § 37:

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 42 S.WFG 2015. Anpassungen erfolgen in Bezug auf Verweisungen zur Wohnbeihilfe. Aufgenommen wurde eine Regelung im Abs 3 für den Fall, dass eine Zusage nicht angenommen wird. Erfolgt binnen einer Frist von 12 Monaten keine schriftliche Annahme, gilt diese als widerrufen.

Abs 4: Annuitätenzuschüsse werden für einen konkreten Kredit gewährt. Eine Abtretung der Forderung auf den Annuitätenzuschuss an die kreditgewährende Bank soll daher ermöglicht werden.

Zu § 38:

Die Bestimmung entspricht § 42a S.WFG 2015.

Zu § 39:

Die Regelung wurde großteils aus dem S.WFG 2015 übernommen.

Abs 6: Beispielsweise kann es aufgrund von Personalmangel im Pflegedienstbereich zu vorübergehender Schließung von Wohnheimen bzw von Teilen von Wohnheimen kommen. Der „Pflegenotstand“ soll hier nicht zur Fortsetzungskündigung führen und kann daher vorläufig auf eine Kündigung verzichtet werden. Wesentlich ist, dass die Gründe, warum der der Förderung zugrundeliegende Verwendungszweck nicht erfüllt werden kann, nicht beim Fortsetzungsnehmer liegen dürfen.

Zum 4. Abschnitt (Amtshilfe, Auskunftspflicht und Datenschutz):

Die Bestimmungen zum 4. Abschnitt haben § 38 ff des Salzburger Sozialunterstützungsgesetzes zum Vorbild, da auch im Bereich der Sozialunterstützung sehr ähnliche Daten betreffend Einkommen ua wie in der Wohnbauförderung erfasst und verarbeitet werden.

Zu § 42:

Im Abs 1 werden zunächst die Verarbeitungszwecke bestimmt und in den Abs 2 bis 7 die Daten, welche für die einzelnen Zwecke verarbeitet werden dürfen, festgelegt.

Abs 1 entspricht im Wesentlichen der Vorgängerbestimmung, lehnt sich aber an die Gliederung des Sozialunterstützungsgesetzes an. Im Hinblick auf die Verarbeitungszwecke wurde zwischen Förderungsgewährung, Fortsetzungskontrolle, Aberkennung der Fortsetzungen für sämtliche Fortsetzungen nach diesem Gesetz (mit Ausnahme der Sanierungsförderung) einerseits und der Gewährung und Aberkennung der Sanierungsförderung andererseits unterschieden. Grund hierfür ist, dass in der Sanierungsförderung im Unterschied zu allen anderen Fortsetzungsarten keine Ermittlung des Haushaltseinkommens notwendig ist.

Abs 2:

Die Verarbeitung von Daten zum Wohnbedarf sowie zur Wohnversorgung sind notwendig zur Beurteilung der Fortsetzungswürdigkeit für die Anerkennung der Mieter. Hierbei handelt es sich um Angaben über die derzeit bewohnte Wohnung, über die Anzahl der Räume in der Wohnung, die Wohnnutzfläche der Wohnung. Diese Daten werden in Kombination mit der Familiengröße und etwaiger Daten über die Behinderteneigenschaft der Wohnungswerber benötigt, um den Bedarf an einer größeren Wohnung beurteilen zu können. Diese Beurteilung ist notwendig, um Mietwohnungen zielgerichtet vergeben zu können.

Die Datenverarbeitungen im Hinblick auf den Fortsetzungswerber sowie alle Personen, die mit dem Fortsetzungswerber in Haushaltsgemeinschaft leben, sind notwendig, da bei der Bemessung der Fortsetzung (mit Ausnahme der Sanierung) das Haushaltseinkommen für die Bemessung der Fortsetzung relevant ist. Um dieses feststellen zu können, müssen somit auch Einkommensdaten aller weiteren im Haushalt lebenden Personen verarbeitet werden. Ebenso die Daten der unterhaltspflichtigen Personen, da sich nach deren Einkommen die Höhe der Unterhaltspflicht bemisst.

Zur Abwicklung der Fortsetzungen ist es auch notwendig, die Daten von Unterhaltspflichtigen, von vertretungsbefugten Personen sowie von Vermietern, Immobilienverwaltungen, Energielieferanten und Versicherungsträgern verarbeiten zu dürfen.

Abs 3:

Wie bereits oben erwähnt, besteht der Grund für die gesonderte Festlegung von Datenverarbeitungen im Hinblick auf die Sanierungsförderung darin, dass in der Sanierungsförderung im Unterschied zu allen anderen Fortsetzungsarten keine Ermittlung des Haushaltseinkommens notwendig ist. Daher wurden die erforderlichen Daten in Bezug auf die Sanierung auf die Daten der fortsetzwerbenden Person, deren Personalien, die Bankverbindung sowie die Meldedaten jener Personen, welche die sanierte Wohnung bewohnen (da als Fortsetzungsvoraussetzung die Hauptwohnsitznutzung vorliegen muss), beschränkt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung der Wohnung muss als Anspruchsvoraussetzung das Vorliegen der Behinderteneigenschaft belegt werden. Und zwar durch Vorlage des Behindertenpasses nach dem Bundesbehindertengesetz. Das Vorliegen der Behinderteneigenschaft sowie der Pflegegeldbezug müssen hierzu verarbeitet werden. Bei der Fortsetzung von Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von älteren Menschen dienen, ist der Nachweis eines Pensionsbezuges Fortsetzungsvoraussetzung und müssen diese Daten daher auch verarbeitet werden.

Abs 4: Für die Festlegung einer Rückzahlung von Fortsetzungen sind die hier angeführten Daten unerlässlich.

Abs 5 entspricht dem bisherigen § 44 Abs 3 S.WFG 2015 und soll die Datenübermittlung an einen Auftragsverarbeiter zum Zweck der Weiterentwicklung einer Wohnbaudatenbank ermöglichen.

Abs 6 enthält die für Aufgaben nach § 4 erforderlichen Daten.

Abs 7 enthält eine Ermächtigung zur Übermittlung von Daten an andere Organe zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.

Abs 8 entspricht § 43 Abs 3. Er soll verdeutlichen, dass auch in Bezug auf die interne Wohnbauförderungsapplikation umfassende organisatorische Vorkehrungen und geeignete Datensicherungsmaßnahmen im Sinn der Art 24 und 32 Datenschutz-Grundverordnung getroffen werden. Der Zugriff auf und die Verarbeitung von besonderen Kategorien personenbezogener Daten gemäß Art 9 Abs 1 DSGVO erfolgen nach dem „Need-to-Know-Prinzip“.

Zu den §§ 43 bis 45:

Die Regelungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgängerbestimmungen.

Zum 5. Abschnitt (Wohnbauförderungsbeirat):

Zu den §§ 46 bis 48:

Die Regelungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgängerbestimmungen. Obsolet sind jedoch die bisherigen Bestimmungen in Bezug auf das Wohnbauprogramm, da dieses entfällt. Ebenfalls sollen Förderansuchen nicht mehr im Beirat behandelt werden.

Zu § 47:

Im Abs 2 wird als Aufgabe des Wohnbauförderungsbeirates die Beratung von Grundlagen für weitere konkrete Schritte im Bereich Deregulierung und Baukostensenkung aufgenommen. Im Abs 3 wird die Information über Zusicherungen aus verwaltungsökonomischen Gründen auf einmal jährlich reduziert.

Zu § 48:

Das Beiziehen von Experten soll erleichtert werden, daher die andere Begrifflichkeit und die Streichung der Passage „bei Fragen von grundlegender Bedeutung“. In der Geschäftsordnung des Beirates ist auch die Beiziehung von Experten aus der gewerblichen und gemeinnützigen Bauwirtschaft zu regeln, damit der Wohnbauförderungsbeirat seiner neuen Beratungsaufgabe in Bezug auf die Deregulierung und Senkung der Baukosten nachkommen kann.

Zum 6. Abschnitt (Schluss- und Übergangsbestimmungen):

Zu § 50:

Abs 1:

Die neuen Bestimmungen zur Pönale bei vorzeitiger Beendigung der Förderung werden neu gestaltet. Davon mitumfasst sind auch ältere Förderfälle, für die die Pönalregelung nach LGBI 53/2022 gegolten hat. Betroffen davon sind Ansuchen ab 1. Juli 2022. Nicht betroffen sind jene Förderfälle, bei denen noch keine Pönalregelung vorgesehen war.

Die neuen Einkommensbestimmungen sind auch auf vor Inkraft-Treten des neuen Gesetzes gestellte Ansuchen bzw Zusicherungen etc anzuwenden. Eine Änderung laufender Wohnbeihilfen oder Annuitätenzuschussberechnungen aufgrund der geänderten Einkommensbestimmung soll nicht erfolgen, sondern soll dies erst nach deren Auslaufen erfolgen. Im Regelfall werden Wohnbeihilfen bzw Annuitätenzuschussberechnungen für ein Jahr ausgestellt. Die neuen Einkommensberechnungen werden daher im Laufe eines Jahres nach Neuausstellung der Wohnbeihilfe bzw neuer Annuitätenzuschussberechnung angewendet.

Wurde in der Eigentumsförderung bereits der Fördervertrag abgeschlossen, ist das Zurückziehen und ein neuerlicher Antrag nach dem S.WFG 2025 nicht mehr möglich.

Bei Objektförderungen sollen Ansuchen nach dem S.WFG 2015 gefördert werden, wenn der Antrag bis 31. Jänner 2025 und der Baubeginn bis 31. Mai 2025 erfolgen. Abgestellt wird dabei auf die Baubeginnsanzeige bei der Baubehörde.

In der Sanierungsförderung erfolgt die Antragstellung nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Um Härtefälle zu vermeiden, soll bei energetischen Maßnahmen eine Antragstellung auch dann nach dem bisherigen Regime möglich sein, wenn das Ansuchen bis 30. Juni 2025 gestellt wird und der Planungsenergieausweis in die ZEUS-Datenbank bis 22.8.2024 hochgeladen wurde oder die Auftragsvergabe nachgewiesenermaßen vor diesem Datum erfolgt ist. Bei Maßnahmen ohne Energieausweis, ist das WFG 2015 nur dann anzuwenden, wenn vor dem Inkrafttreten der neuen Wohnbauförderung Daten im Online-Förderassistenten eingegeben wurden oder die Auftragsvergabe nachgewiesenermaßen vor dem 22.8.2024 erfolgt ist.

Abs 2: Um insbesondere Nachverdichtungen auf bereits bebauten Baurechtsgrundstücken zu ermöglichen, soll die bisherige kürzere Mindestdauer des Baurechts zugrunde gelegt werden können, wenn der Baurechtsvertrag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits abgeschlossen wurde.

Abs 3: Eine Förderung für den Erwerb einer Miet-Kaufwohnung durch den Mieter soll auch dann nach diesem Gesetz (§ 21 Abs 1 Z 2) gewährt werden, wenn der Kaufvertrag noch vor Inkrafttreten der neuen Wohnbauförderung abgeschlossen wurde und daher die Kaufpreisbildung nach den Bestimmungen des

S.WFG 2015 erfolgt ist. Voraussetzung ist, dass der Antrag bis spätestens 30.6.2025 gestellt wird. Wurde bereits eine Zusicherung nach dem S.WFG 2015 ausgestellt, ist ein Wechsel ausgeschlossen.

Die Landesregierung stellt 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.