

Nr 363 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 15. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert, das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 aufgehoben und der Landeswohnbaufonds aufgelöst werden

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl Nr 23, wird geändert wie folgt:

1. *Im Inhaltsverzeichnis wird angefügt:*

„§ 51 Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu“

2. *Im § 3 wird die Wortfolge „zur Errichtung geförderter Wohnungen“ durch die Wortfolge „zur Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen“ ersetzt.*

3. *Im § 5 Abs 1 entfällt in der Z 20 die lit b und erhält die bisherige lit c die Literabezeichnung „b“.*

4. *Im § 6 werden die Z 1 bis 9 durch folgende Bestimmungen ersetzt:*

- „1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, Gesetz BGBl I Nr 159/2013;
2. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, Gesetz BGBl I Nr 12/2015;
3. Bundesvergabegesetz 2006 (BVerG 2006), BGBl I Nr 17, Gesetz BGBl I Nr 7/2016;
4. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, Gesetz BGBl I Nr 163/2015;
5. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVVO 1994), BGBl Nr 924, Kundmachung BGBl II Nr 90/2013;
6. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, Gesetz BGBl I Nr 144/2015;
7. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, Gesetz BGBl I Nr 155/2015;
8. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, Gesetz BGBl I Nr 100/2014;
9. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, Gesetz BGBl I Nr 87/2015;
10. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, Gesetz BGBl I Nr 157/2015.“

5. *Im § 12 Abs 5 wird angefügt:* „Bei Austragwohnungen beträgt das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche 65 Quadratmeter.“

6. *Im § 24 Abs 3 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

6.1. *In der Z 1 entfällt die Wortfolge „wie auch die Hofübernehmer“.*

6.2. *Die Z 3 lautet:*

„3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestens ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.“

7. *Im § 25 lauten die Abs 3 und 4:*

„(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von der Größe des Förderungsobjektes oder den Baukosten vermindert werden.

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

8. *Im § 31 lauten die Abs 3 und 4:*

„(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von den Baukosten vermindert werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zu den Bedingungen für die Auszahlung, Sicherstellung und allfällige Rückzahlung des Zuschusses sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach Art und Größe der Wohnheime unterschieden werden.“

9. Im § 38 lautet der Abs 2:

„(2) Die Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Mindestsicherung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig.“

10. Im § 42 Abs 4 wird am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt: „ebenso eine Anweisung der Wohnbeihilfe an Dritte gemäß § 38 Abs 2 zweiter Satz.“

11. Nach § 50 wird angefügt:

„Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

Die §§ 3, 5 Abs 1, 6, 12 Abs 5, 24 Abs 3, 25 Abs 3 und 4, 31 Abs 3 und 4, 38 Abs 2 und 42 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. September 2016 in Kraft.“

Artikel II

Aufhebung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 und Auflösung des Landeswohnbaufonds

Aufhebung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990

§ 1

(1) Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990), LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 119/2011 und berichtigt durch die Kundmachung LGBl Nr 60/2015, wird aufgehoben.

(2) Für Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen zugesagt oder zugesichert worden sind, gilt § 50 Abs 2 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015.

Auflösung des Landeswohnbaufonds

§ 2

(1) Der Fonds zur Förderung des Wohnbaus im Land Salzburg (Landeswohnbaufonds) wird aufgelöst.

(2) Sämtliche Rechte und Verpflichtungen des Landeswohnbaufonds, die zum Zeitpunkt seiner Auflösung bestehen, gehen zur Gänze auf das Land Salzburg über.

Sonderbestimmungen für den Zeitraum bis zur Auflösung

§ 3

Die vom Landeswohnbaufonds ab dem 1. April 2015 bis zu seiner Auflösung zu erfüllenden Ausgabenverpflichtungen, insbesondere die gemäß § 50 Abs 2 S.WFG 2015 in Verbindung mit § 2a S.WFG 1990 weiterhin auf Rechnung des Landeswohnbaufonds zu gewährenden Förderungen, die aufgrund des liquiditätsmäßigen Zuflusses der Mittel gemäß § 50 Abs 1 zweiter Satz S.WFG 2015 an das Land Salzburg auch vom Land ausbezahlt werden müssen, stellen vermögensrechtlich Verbindlichkeiten des Landeswohnbaufonds gegenüber dem Land Salzburg dar. Um die Bilanzierung des Landeswohnbaufonds zu ermöglichen, sind dementsprechend die dem Land liquiditätsmäßig zufließenden Mittel gemäß § 50 Abs 1 zweiter Satz S.WFG 2015 vermögensrechtlich als Forderungen des Landeswohnbaufonds gegenüber dem Land zu betrachten. Dementsprechende Passiv- und Aktivposten sind in der Bilanz 2015 des Landeswohnbaufonds auszuweisen.

Inkrafttreten

§ 4

Es treten in Kraft:

1. die §§ 1 und 2 mit 1. Jänner 2016;

2. § 3 mit 1. April 2015.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Mit dem neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 wurde erstmals die Möglichkeit des Einsatzes von Wohnbauförderungsmitteln für den Ankauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungen geschaffen. Diese Möglichkeit soll nunmehr ausgeweitet werden, und zwar auf Vorhaben, die der Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen (wie zB der Stärkung von Orts- und Stadtkernbereichen) dienen (Art I Z 2). Darüber hinaus soll es zu punktuellen Änderungen in Bezug auf die Förderung von Austragwohnungen, die Zuschusshöhe bei der Errichtung von Bauten im Eigentum und Wohnheimen sowie die Auszahlung der Wohnbeihilfe kommen: Bei der Förderung von Austragwohnungen entfällt im Wesentlichen die bisherige Verpflichtung der Hofübergabe zwischen der Zusicherung und dem Bezug der Austragwohnung (Art I Z 5 und 6). Bei den Errichtungsförderungen im Eigentum und für Wohnheime wird die Landesregierung ermächtigt, eine Förderungsminderung bei verhältnismäßig großen Objekten bzw hohen Baukosten durch Verordnung vorzusehen (Art I Z 7 und 8). Und die Auszahlung der Wohnbeihilfe soll dahingehend vereinfacht werden, dass eine Anweisung an Dritte (Vermieter, Träger der Mindestsicherung) im Förderungsvertrag vereinbart werden kann (Art I Z 9 und 10).

Art II sieht die formelle Aufhebung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 und Auflösung des Landeswohnbaufonds vor. Seit dem 1. April 2015 werden Wohnbauförderungen nur mehr nach Maßgabe des neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 gewährt.

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

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Gesetzesvorhaben steht dem Unionsrecht nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens treffen das Land. Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht von folgenden finanziellen Auswirkungen aus.

4.1. Sachaufwand:

Art I verursacht nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung keinen finanziellen Mehraufwand. Zwar ist auf Grund der Neugestaltung der Austragswohnungsförderung mit einem deutlichen Anstieg der Förderzahlen zu rechnen; die dafür benötigten Mittel werden aus der Fördersparte „Errichtungsförderung im Eigentum“ bereitgestellt.

Art II: Das Land Salzburg tritt in alle Rechte und Verpflichtungen des Landeswohnbaufonds ein. Das Land übernimmt sohin

- a) die Verpflichtung zur Auszahlung der nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 vor dem 01.04.2015 zugesicherten bzw zugesagten Förderungen,
- b) die Forderungen aus Förderdarlehen in Höhe von 1.940.754.401,69 €,
- c) den Geldbestand in Höhe von 19.232.844 € und
- d) kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsverkehr in Höhe 257.815 €.

Forderungen des Fonds gegenüber dem Land im Gesamtumfang von 599.822.693 € und Verbindlichkeiten des Landes gegenüber dem Fonds in Höhe von 976.775.385 € heben sich auf, da sie im Zuge der Vermögensübernahme gegen die jeweiligen Verbindlichkeiten bzw. Forderungen des Landes auszugleichen sind.

4.2. Personalaufwand:

Nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung ist von keinem Personalmehrbedarf auszugehen.

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

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

6. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens haben die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Landwirtschaftskammer Salzburg, die Landesgruppe Salzburg des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, die Landesbuchhaltung sowie

die Abteilungen 3 und 10 des Amtes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben. Die Wirtschaftskammer Salzburg und der Salzburger Landesrechnungshof haben den Entwurf zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen sind im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes abrufbar.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Gegenüber dem Entwurf kommt es im Wesentlichen zu folgenden Änderungen:

- a) Ermächtigung der Landesregierung zur Verminderung des Zuschusses bei den Errichtungsförderungen im Eigentum und für Wohnheime im Fall hoher Baukosten bzw großer Förderungsobjekte;
- b) Präzisierung der Darstellung der finanziellen Auswirkungen im Hinblick auf die Auflösung des Landeswohnbaufonds.

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Art I

Zu Z 2:

Die bisherige Beschränkung des Mitteleinsatzes soll geweitet werden. Künftig sollen die Mittel auch für andere Zielsetzungen des Wohnbauförderungs- und Raumordnungsrechts eingesetzt werden können. Die Mobilisierung von Grundstücken durch Ankauf ist nämlich nicht nur für die Errichtung von Wohnungen, sondern überhaupt für die Wohnungs- und Raumordnungspolitik ein wichtiges Instrument. Sie unterstützt das raumplanerische Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und trägt dadurch zur Entstehung kompakter Siedlungen, einer optimalen Nutzung der Siedlungsinfrastruktur und einer Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung bei. Festgehalten wird dabei an der Voraussetzung, dass der Mitteleinsatz jedenfalls (auch) wohneigentumsförderungsrechtlichen Zielsetzungen dienen muss. Eine Verwendung der Mittel nur zur Stützung raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen ist nicht vorgesehen.

Die Vergabe der Mittel soll im Einvernehmen mit den für die Raumordnung und Wirtschaft zuständigen Ressortführern erfolgen und durch eine entsprechende Änderung der Geschäftsordnung der Landesregierung sichergestellt werden.

Zu den Z 5 und 6:

Wie sich aus den Beratungen vergangener Jahre gezeigt hat, ist eine Hofübergabe oft in dem derzeit vorgesehenen engen Zeitfenster zwischen Erteilung der Zusicherung und Bauvollendung für die künftigen Auszügler nicht möglich, etwa weil noch kein Pensionsanspruch besteht. Das Zeitfenster soll daher ausgeweitet werden, und zwar auf ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme. Ein längerer Zeitraum erscheint vor dem Hintergrund des Grundsatzes, dass für die Gewährung einer Förderung ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen muss, nicht vertretbar. In den Förderverträgen ist eine Frist für die Bauvollendung vorzusehen. Wie bisher sollen nur maximal 2 Personen (nämlich die Auszügler) förderbar sein, daraus ergibt sich eine höchstens förderbare Nutzfläche von 65 m². Entfallen soll dagegen die bisherige Förderungsvoraussetzung, dass auch die Hofübernehmer begünstigte Personen sein müssen.

Zu den Z 7 und 8:

Wie in der Kaufförderung soll künftig auch bei den Errichtungsförderungen im Eigentum und für Wohnheime eine Möglichkeit für die Landesregierung geschaffen werden, im Fall verhältnismäßig hoher Baukosten bzw großer Förderungsobjekte eine Verminderung des Zuschusses im Verordnungsweg vorzusehen.

Zu den Z 9 und 10:

Mit den Z 9 und 10 wird die Grundlage für eine Auszahlung der Wohnbeihilfe an Dritte durch Vereinbarung geschaffen. Eine Auszahlung an Dritte (Vermieter, Träger der Sozialhilfe usw) kann aus verwaltungsökonomischen, in Einzelfällen aber auch aus sozialpolitischen Gründen zweckmäßig sein.

Zu Art II

Zu § 1

Mit Abs 1 wird das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 formell aufgehoben. Dabei wird zur Vermeidung von Derogationsfragen im Hinblick auf die Übergangsbestimmungen im S.WFG 2015 im Abs 2 ausdrücklich klargestellt, dass für die nach dem S.WFG 1990 gewährten Förderungen die bisherigen Bestimmungen nach Maßgabe des § 50 Abs 2 S.WFG 2015 weiterhin anzuwenden sind.

Zu § 2

Mit der Aufhebung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 verliert auch der Landeswohnbaufonds seine rechtliche Existenz. Die formelle Auflösung wird im Abs 1 ausdrücklich normiert. Abs 2 regelt das rechtliche Schicksal der zum Zeitpunkt der Auflösung bestehenden Rechte und Verpflichtun-

gen des Fonds. Das Land tritt ex lege im Sinn einer Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten und in den Vermögensstand des Fonds ein.

Zu § 3

§ 3 enthält Sonderbestimmungen für den Übergangszeitraum 1. April 2015 (Inkrafttreten des S.WFG 2015) bis 1. Jänner 2016 (Auflösung des Fonds). Klargestellt wird, dass die normative Festlegung gemäß § 50 Abs 1 zweiter Satz S.WFG 2015, wonach ab dem 1. April 2015 die dem Landeswohnbaufonds nach § 2b S.WFG 1990 vorbehaltenen Mittel dem Land Salzburg zufließen, eine liquiditäts- und keine vermögensmäßige Anordnung darstellt. Das heißt, dass die Mittel nach wie vor Vermögenswerte des Fonds sind, aber das Land sie liquiditätsmäßig vereinnahmt und folglich auch die (Alt-)Förderungen und die Erfüllung sonstiger Ausgabenverpflichtungen des Fonds – ebenfalls liquiditätsmäßig – abwickelt. In diesem Sinn stellen die Ausgabenverpflichtungen, die das Land Salzburg für den Fonds übernimmt, vermögensrechtlich Verbindlichkeiten des Landeswohnbaufonds gegenüber dem Land dar und die Mittel, die dem Land gemäß § 50 Abs 1 zweiter Satz S.WFG 2015 liquiditätsmäßig zufließen, Forderungen des Landeswohnbaufonds gegenüber dem Land.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

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