

Nr 72 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(5. Session der 15. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom , mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl Nr 23, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 52/2016, wird geändert wie folgt:

1. Im § 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Abs 1 lautet:

„(1) Die Wohnbauförderungsmittel werden durch Leistungen des Landes Salzburg in Höhe von mindestens 141.856.000 € jährlich aufgebracht.“

1.2. Im Abs 2 entfällt der Ausdruck „Z 1“.

2. Im § 5 Abs 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. Die Z 12 lautet:

„12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:

- a) Neubau oder Auf-, Zu oder Einbau bei bestehenden Bauten;
- b) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
- c) Umbauten bei Kaufförderungen und Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Errichtungskosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten;“

2.2. Die Z 20 lautet:

„20. gefördert: eine Wohnung udgl, für die:

- a) ausschließlich nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als
 - aa) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen und
 - bb) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;
- b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.“

3. § 10 Abs 1 lautet:

„(1) Die Förderung kann bestehen in der Gewährung von:

1. Zuschüssen,
2. Wohnbeihilfe,
3. Zinsbeihilfe,
4. Darlehen,
5. Bürgschaften.“

4. § 20 Abs 1 lautet:

„(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 5 Abs 1 Z 20) ist der geleistete Zuschuss zurückzuzahlen, und zwar

1. im Fall eines nicht rückzahlbaren Zuschusses: anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht; bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie bei förderungswidriger Verwendung von Miet-Kauf-Wohnungen erhöht sich dieser Betrag auf das Eineinhalbfache;
2. in Fall eines rückzahlbaren Zuschusses: mit dem noch offenen Betrag.

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

5. Im § 23 Abs 3 wird nach dem Wort „Kaufpreis“ die Wortfolge „oder der Nutzfläche“ eingefügt.

6. Im § 25 Abs 3 wird das Wort „Größe“ durch „Nutzfläche“ ersetzt.

7. Im § 27 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Im Abs 1 entfällt die Wortfolge „nicht rückzahlbaren“.

7.2. Im Abs 2 lautet der erste Satz: „Die Höhe des Zuschusses setzt sich zusammen aus einem Grundbetrag und Zuschlägen jeweils je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche.“

7.3. Abs 3 lautet:

„(3) 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.“

8. Im § 35 wird angefügt:

„(3) Die Wohnbeihilfe besteht aus einem Grund- und einem Zumutbarkeitszuschuss. Der Grundzuschuss wird nur gewährt, wenn eine auf das Haushaltseinkommen (§ 15 Z 2) bezogene Obergrenze unterschritten und ein auf den Wohnungsaufwand (maßgeblicher Wohnungsaufwand/zu leistender Hauptmietzins) bezogener Referenzwert überschritten wird. Die Obergrenze und der Referenzwert sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen, wobei beim Referenzwert regional differenziert werden kann.“

9. § 36 Abs 1 lautet:

„(1) Die Wohnbeihilfe wird in folgender Höhe gewährt, wobei als maßgeblicher Wohnungsaufwand nur derjenige in Betracht kommt, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt:

1. der Grundzuschuss in Höhe der Differenz des maßgeblichen Wohnungsaufwandes zum Referenzwert;
2. der Zumutbarkeitszuschuss in Höhe der Differenz des um den Grundzuschuss verminderten maßgeblichen Wohnungsaufwandes zum zumutbaren Wohnungsaufwand.“

10. Im § 37 werden folgende Änderungen vorgenommen:

10.1. Abs 2 lautet:

„(2) Die erweiterte Wohnbeihilfe wird in folgender Höhe gewährt, wobei als zu leistender Hauptmietzins nur derjenige in Betracht kommt, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt:

1. der Grundzuschuss in Höhe der Differenz des zu leistenden Hauptmietzinses für die Wohnung zum Referenzwert;
2. der Zumutbarkeitszuschuss in Höhe der Differenz des um den Grundzuschuss verminderten Hauptmietzinses für die Wohnung zum zumutbaren Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 3.

§ 36 Abs 2 zweiter Satz ist sinngemäß anzuwenden.“

10.2. Im Abs 3 wird in der Z 5 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und angefügt:

„6. nach Grund- und Zumutbarkeitszuschuss.“

11. Im § 51, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält, wird angefügt:

„(2) Die §§ 2, 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3, 27, 35 Abs 3, 36 Abs 1 sowie 37 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2017 in Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3 und 27 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... können bereits vor dem 1. Jänner 2017 erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Der Novellierungsvorschlag zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 beinhaltet im Wesentlichen Änderungen zur Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnbeihilfe. Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen soll künftig aus rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Zuschüssen bestehen. Die Wohnbeihilfe soll zum Zweck der Mietzinsminderung ausgebaut und in einen Grund- und einen Zumutbarkeitszuschuss geteilt werden.

Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 18. Oktober 2016 mit den Vorschlägen befasst und diese zur Kenntnis genommen.

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. Insbesondere auf Grund des Ausbaus der Wohnbeihilfe kommt es langfristig, und zwar bis ins Jahr 2048, zu jährlichen Mehrkosten zwischen 2,8 und 12,7 Mio €. Für die Städte und Gemeinden können sich insoweit finanzielle Auswirkungen ergeben, als der Ausbau der Wohnbeihilfe zu einer gewissen Entlastung der bedarfsorientierten Mindestsicherung führen dürfte. Die Städte und Gemeinden tragen zu den Kosten der bedarfsorientierten Mindestsicherung 50 % bei.

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

4.1. Sachaufwand:

a) Wohnbeihilfe:

Zum Zweck einer Mietzinsminderung soll die Wohnbeihilfe in einen Grund- und einen Zumutbarkeitszuschuss geteilt werden. Der Grundzuschuss soll dann gewährt werden, wenn eine auf das Haushaltseinkommen (§ 15 Z 2) bezogene Obergrenze (geplant ist dzt 80 % der Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung) unterschritten und ein auf den Wohnungsaufwand (maßgeblicher Wohnungsaufwand/zu leistender Hauptmietzins) bezogener Referenzwert (Niveau der Neubaumieten im Jahr 2017) überschritten wird.

Im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Einführung einer „Mietzinsbeihilfe“ wurde der jährliche Finanzierungsbedarf für eine Mietzinsbeihilfe unter Mithilfe der gemeinnützigen Bauvereinigungen hochgerechnet. Bei dieser Berechnung wurden einerseits die genau feststehenden Cashflows der Förderungsdarlehen (Landeswohnbaufonds) und für die konvertierten Finanzierungen (Förderungen nach dem WFG 1984 und S.WFG 1990 vor 2006) die aktuellen Zinssätze (teilweise befristete Fixzinsvereinbarungen, teilweise variable Zinssätze) zugrunde gelegt. Bei dieser Mietzinsbeihilfe war vorgesehen, dass diese dann gewährt wird, wenn das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten für das Jahr 2015 den Wert von 4,00 € je m² Wohnnutzfläche überschreitet und die Einkommensgrenzen der WFV 2015 eingehalten werden.

Die Ermittlung des konkreten Finanzbedarfes erfolgt anhand von Echtdateien (ohne Beschränkung auf 80 % des Haushaltseinkommens und der förderbaren Wohnnutzfläche). Die Auswertung aus dem Datenbestand der Wohnbauförderung kommt zum Ergebnis, dass im Bundesland Salzburg derzeit ca 25.500 geförderte Mietwohnungen vorhanden sind. Bei rund 4.300 Wohnungen werden die geplanten Referenzwerte überschritten. Die Auswertung kommt zu folgendem konkreten Ergebnis:

Region	Wohnungen gesamt	Referenzwerte	Überschreitung Referenzwert		Grundzuschuss
			absolut	%	
	lt IWOBIS*	Miete ohne BK/UST			
	MW	je m ² WNFl			Jahr
Stadt Sbg	8.179	7,00 €	1.148	14,04 %	775.000 €
Zentrale Orte	7.737	6,80 €	1.211	15,65 %	538.000 €

Region	Wohnungen gesamt	Referenzwerte	Überschreitung Referenzwert		Grundzuschuss
			absolut	%	
	lt IWOBIS*	Miete ohne BK/UST			
	MW	je m ² WNFI			Jahr
Gden Fla/Te	3.052	6,60 €	587	19,23 %	357.000 €
Gde Po/Pi/Lu	5.595	6,20 €	1.132	20,23 %	575.000 €
	24.563		4.078	16,60 %	2.245.000 €
Sonstige nicht IWOBIS	1.000		245		551.000 €
	25.563		4.323		2.796.000 €
frei finanzierte Whg		0,45 €			
Stadt Sbg	1.468	7,45 €	114	7,77 %	28.000 €
Zentrale Orte	536	7,25 €	47	8,77 %	10.000 €
Gden Fla/Te	205	7,05 €	34	16,59 %	10.000 €
Gde Po/Pi/Lu	234	6,65 €	59	25,21 %	18.000 €
	2.443		254		66.000 €

*IWOBIS: Internetbasiertes Wohnbauförderungssystem

b) Zur Neuregelung der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen:

Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen soll künftig aus rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Zuschüssen bestehen. An der Höhe des Gesamtzuschusses ändert sich nichts.

4.2 Personalaufwand:

In den Genuss einer Mietzinsminderung (Grundbetrag Wohnbeihilfe) sollen jene Personen kommen, welche die Einkommensgrenze des § 7 WFV um mehr als 20 % unterschreiten. Bei einem erheblichen Teil der Wohnungen wird es zu einer Überschneidung mit Beziehern von Wohnbeihilfe kommen, bei einem weiteren Teil entsteht ein entsprechender Mehraufwand bzw -bedarf, welcher mit zumindest zwei weiteren Sachbearbeitern (GSN 5) und einer Assistentkraft beziffert wird. Für das zusätzliche Personal besteht ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Büroflächen (im Verbund mit den bisherigen Sachbearbeitern der WBH) sowie von Infrastruktur (EDV, Telefon).

Vorgeschlagen wird auch eine massive Erweiterung der bestehenden EDV-Lösung. So soll zB eine „e-governement“ Lösung geschaffen werden, welche es ermöglicht, Ansuchen direkt auf elektronischem Weg zu stellen und die notwendigen weiteren Unterlagen ebenfalls elektronisch zu übermitteln. Verbunden werden soll dies mit der Möglichkeit, dass von den Kunden eine „vorläufige“ Online WBH- bzw Einkommensberechnung durchgeführt wird, diese Daten im Amt nur mehr überprüft und bei Richtigkeit von den Sachbearbeitern frei gegeben werden. Für die Kunden soll es ferner möglich sein, sich auf elektronischem Weg über den Stand des Verfahrens zu informieren, Bestätigungen auszudrucken udgl.

Schließlich wird vorgeschlagen die gesamte Ablageverwaltung neu zu gestalten und den Scanvorgang vom Ende des Prozesses an den Anfang zu stellen sowie die entsprechenden Arbeitsprozesse von den Mitarbeitern in der geplanten „Wohnberatung Salzburg“ durchführen zu lassen.

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 Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Landesgruppe Salzburg des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie die Abteilung 8 des Am-

tes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben. Die Äußerungen sind im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes abrufbar.

Auf Vorschlag der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung wird am Entwurf weitgehend festgehalten. Anpassungen erfolgen lediglich in Bezug auf den Begriff der Errichtung (§ 5 Z 12) und die Rückzahlung von Zuschüssen (§ 20).

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1:

Künftig erfolgt die Finanzierung der Wohnbauförderung ausschließlich aus dem Budget des Landes Salzburg. Im Gegenzug sollen sämtliche Rückflüsse dem Land Salzburg zufließen. Der festgesetzte Betrag von 141.856.000 € entspricht dem Landesvoranschlag für das Jahr 2017 (Entwurf Abteilung 10).

Zu den Z 2 bis 4:

Die Anpassungen sind auf Grund der Umstellung der Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen erforderlich.

Zu den Z 5 und 6:

Wie in der Errichtungsförderung (hier erfolgt nur eine sprachliche Anpassung von „Größe“ auf „Nutzfläche“) soll auch bei der Kaufförderung der Landesregierung die Möglichkeit eröffnet werden, Förderungskürzungen bei Überschreitung von Nutzflächenobergrenzen vorzusehen.

Zu Z 7:

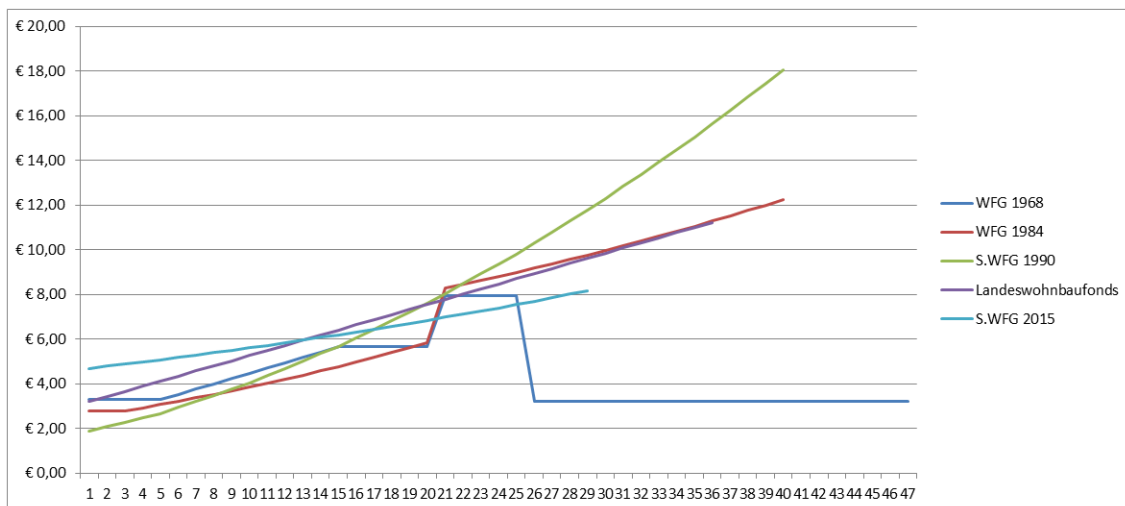
Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen soll künftig aus rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Zuschüssen bestehen.

Die konkreten Bedingungen für die Aufteilung des Zuschusses in einen rückzahlbaren und einen nicht rückzahlbaren Teil, ob und wenn ja wie hoch der rückzahlbare Teil des Zuschusses zu verzinsen ist, die Bedingungen für die Rückzahlung des Zuschusses einschließlich allfälliger Stundung sowie die Auszahlung und Sicherstellung sollen durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden.

Zu den Z 8 und 9:

Die Wohnbauförderung versucht seit vielen Jahren ein ausreichendes Angebot an kostengünstigen und leistbaren Wohnungen für die Bevölkerung des Landes zur Verfügung zu stellen. Die seit rund 50 Jahren dafür eingesetzten Modelle der verschiedenen Wohnbauförderungsregime gehen dabei von einer kontinuierlichen Steigerung der Mietkosten aus und waren diese Steigerungen ursprünglich an die Veränderung des Verbraucherpreises bzw an die Entwicklung der Haushaltseinkommen (Stichwort: Altersdynamik) angepasst.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Einkommen (insbesondere der unselbständig Beschäftigten) nicht mehr in dem Ausmaß steigen, welche der ursprünglich angenommenen Einkommensdynamik entspricht. Mit dem Inkrafttreten der Novelle zum S.WFG 1990 im Jahr 2006 (Gründung Landeswohnbaufonds), durch die Konversion (2009) und letztendlich durch das S.WFG 2015 wurde versucht, dieser Entwicklung gegenzusteuern. Und zwar durch höhere Entgelte zu Beginn und eine geringere Steigerung im Laufe der Förderungslaufzeit. Diese Entwicklung wird durch die folgende Grafik verdeutlicht (für eine objektive Vergleichbarkeit wurden der Berechnung aktuelle Baukosten für ein Bauvorhaben [inklusive TG] sowie einheitliche Zinssätze für eine allfällige Fremdfinanzierung zugrunde gelegt).



Nach dzt Regelung ist die Wohnbeihilfe ein verlorener Zuschuss, der dann gewährt wird, wenn die Mieter durch den maßgeblichen Wohnungsaufwand (Bruttomietzins abzüglich Verwaltungs- bzw Betriebskosten und Umsatzsteuer) unzumutbar belastet werden. Die Wohnbeihilfe wird gewährt, wenn der maßgebliche Wohnungsaufwand den zumutbaren Wohnungsaufwand überschreitet. Dabei kann Wohnbeihilfe nur für jenen Teil des maßgeblichen Wohnungsaufwandes gewährt werden, der auf die förderbare Wohnnutzfläche entfällt. Außer der (allgemeinen) Wohnbeihilfe kann auch für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen Wohnbeihilfe gewährt werden (sog „erweiterte Wohnbeihilfe“).

Künftig soll die Wohnbeihilfe (erweiterte Wohnbeihilfe) in einen Grund- und in einen Zumutbarkeitszuschuss geteilt werden. Der Grundzuschuss soll dann gewährt werden, wenn eine auf das Haushaltseinkommen (§ 15 Z 2) bezogene Obergrenze (geplant ist dzt 80 % der Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung) unterschritten und ein auf den Wohnungsaufwand (maßgeblicher Wohnungsaufwand/zu leistender Hauptmietzins) bezogener Referenzwert (Niveau der Neubaumieten im Jahr 2017) überschritten wird. Der Zumutbarkeitszuschuss wird in Höhe der Differenz des um den Grundzuschuss verminderten maßgeblichen Wohnungsaufwandes/Hauptmietzinses zum zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt. Im Ergebnis bewirkt diese Aufteilung, dass ein Teil der Wohnbeihilfe unabhängig von den sonstigen Zumutbarkeitskriterien gewährt werden kann. Dadurch kommen mehr Wohnungen in den Genuss einer Wohnbeihilfe. Am Grundsatz, dass Wohnbeihilfe nur für jenen Teil des maßgeblichen Wohnungsaufwandes gewährt wird, der auf die förderbare Wohnnutzfläche entfällt, wird festgehalten.

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.