

Nr 121 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(6. 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, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 102/2016, wird geändert wie folgt:

1. Im § 28 Abs 4 entfällt im zweiten Satz die Wortfolge „ausgenommen die Mietvertragsgebühr.“.
2. Im 37 Abs 1 Z 3 entfällt die Wortfolge „und vergebühren“.
3. Im § 50 wird angefügt:

„(3) Unbeschadet Abs 2 kann auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen unter Anwendung der Konversionsbestimmungen gemäß den §§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4b sowie (§) 17 Abs 4 S.WFG 1990, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2008, zugesichert worden sind, auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer zugestimmt werden:

1. einer Änderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen:
 - a) Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten ist unter Berücksichtigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember oder 30. Juni vor dem Stichtag der Neufestsetzung, der geplanten Konditionen (Zinssatz, Zinstagekonditionen, Fälligkeit), der Laufzeit (lit b) und einer jährlichen Steigerung des errechneten Mietentgeltes von 2 % zu ermitteln und festzulegen. Eine Neufestsetzung des Entgeltes kann dabei nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen, wobei im Fall einer Neufestsetzung zum 1. Juli das Mietentgelt frühestens 18 Monate danach erhöht werden darf. Außerdem ist eine Neufestsetzung nur zulässig, wenn dies für die Mieter über die gesamte Restlaufzeit der Förderung im Vergleich zur aktuellen Mietzinsvorschrift zu einem geringeren Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten führt.
 - b) Die Laufzeit muss jener entsprechen, welche seinerzeit im Rahmen der Konversion für die Berechnung des Finanzierungsbedarfs zur Ermittlung des möglichen Nachlasses herangezogen wurde. Eine kürzere Laufzeit ist zulässig, wenn das Entgelt für die Finanzierung der Baukosten von Mietwohnungen (§ 16 Abs 1 WFV 2015) bei Beibehaltung der Laufzeit zum Stichtag der Neufestsetzung 4,24 € je m² Wohnnutzfläche unterschreiten würde.
 - c) Für sämtliche Fremdfinanzierungen sind grundsätzlich Fixzinsvereinbarungen abzuschließen. Ausnahmen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (zB bei Mietkaufoptionen oder wenn dies auf Grund der bestehenden Konditionen unwirtschaftlich wäre).
 - d) Besteht die aktuelle Finanzierung auch in der (teilweisen) Gewährung von Förderungsdarlehen, so sind die vertraglich fixierten Annuitäten des Förderungsdarlehens unverändert aufrecht zu halten. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens ist zulässig. Dadurch wird nur der Darlehens-, nicht aber der Förderungsvertrag aufgelöst. Einer Forderungseinlösung kann zugestimmt werden.
 - e) Wird eine bestehende Fremdfinanzierung mit fixen Zinskonditionen durch den Einsatz von Eigenmitteln ersetzt oder wird bei bestehender Eigenmittelfinanzierung die Laufzeit verlängert und das Entgelt angepasst, so müssen die Konditionen der Eigenmittel einem Fremdvergleich standhalten. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn der Zinssatz der eingesetzten Eigenmittel 1,75 % nicht überschreitet.
 - f) Bestehende Bürgschaften des Landes dürfen im Fall der Änderung der Finanzierung auf die neue Finanzierung übertragen werden. Sie sind mit der Laufzeit gemäß der lit b zu befristen. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden.

- g) Die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten ist bei einer Änderung des Förderungsvertrages nicht mehr zulässig. Erfolgt die Finanzierung auch durch den Einsatz von Fremdkapital mit variabler Zinsbindung, so ist die Höhe des festgesetzten Mietentgeltes dann der Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die Laufzeit gemäß lit b dadurch überschritten würde. Die Bedingung der lit a bezüglich eines geringeren Mietentgeltes gilt in diesem Fall nicht. Die Förderung hat in jedem Fall mit Ablauf des Jahres zu enden, in dem die Laufzeit gemäß der lit b endet;
- 2. einer Verlängerung der Laufzeit des bestehenden Förderungsvertrages über das Ende der Laufzeit gemäß Z 1 lit b hinaus, wenn dies
 - a) zur Rückführung von Eigenkapital, welches allenfalls seit 2015 zur Finanzierung einer unterkostendeckenden Vermietung eingesetzt wurde, erforderlich ist und
 - b) die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einem Fremdvergleich standhält, wobei Z 1 lit e letzter Satz sinngemäß anzuwenden und eine Kapitalisierung der Zinsen zulässig ist.“

4. Im § 51 wird angefügt:

„(3) Die §§ 28 Abs 4, 37 Abs 1 und 50 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Mit dem Vorschlag soll die gesetzliche Grundlage für eine weitere Absenkung des Mietzinses bei „älteren“ Mietwohnungen und die Einbeziehung der Aufwendungen für die unterkostendeckende Vermietung ab 2015 geschaffen werden. Darüber hinaus berücksichtigt der Vorschlag die bundesgesetzliche Abschaffung der Mietvertragsgebühr für Wohnraumvermietungen (BGBl I Nr 147/2017).

Dem Vorhaben liegt ein Vorschlag der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde.

Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich mit den landesrechtlich zu regelnden Änderungsinhalten befasst und diese zur Kenntnis genommen.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Die vorgesehenen Änderungen stehen mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

4. Finanzielle Auswirkungen:

4.1. Sachaufwand:

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung verursachen die vorgeschlagenen Änderungen im § 50 keinen unmittelbaren finanziellen Aufwand für das Land Salzburg. Bei einer Absenkung des Entgeltes (Weiterreichung des Zinsvorteils, Verlängerung der Laufzeit) kommt es zu entsprechenden Minderkosten bei der Wohnbeihilfe. Der Abbau der vom Land Salzburg übernommenen Bürgschaften würde jedoch bei einer Laufzeitverlängerung langsamer erfolgen und sich um rund drei Jahre verlängern. Per 31. Dezember 2016 haftet das Land Salzburg für rund 385 Mio € im Rahmen der übernommenen Bürgschaften.

Auf Grund der Abschaffung der Mietvertragsgebühr kann es nach Einschätzung der vorgenannten Abteilung zu einer zahlenmäßigen Erhöhung der Ansuchen um Wohnbeihilfe kommen.

4.2 Personalaufwand:

Ein zusätzlicher Personalaufwand kann sowohl durch eine Steigerung der Ansuchen um erweiterte Wohnbeihilfe als auch durch die Anpassung/Abänderung der Förderungsverträge entstehen. Da nur mit einer geringfügigen Steigerung der Ansuchen um erweiterte Wohnbeihilfe gerechnet wird, kann der Mehraufwand mit dem bestehenden Personal bewältigt werden.

Für die Anpassung/Änderung der Förderungsverträge wird von einem Aufwand von rund 500 Stunden ausgegangen, welche durch entsprechende Mehrdienstleistungen (Überstunden) aufgefangen werden müssten.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, 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 Begutachtungsentwurf haben die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen Stellungnahmen abgegeben. Die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg haben keinen Einwand erhoben. Die Anregungen von der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen wurden so weit wie budgetär möglich und fachlich berechtigt berücksichtigt (s die Änderungen im § 50). Die Stellungnahmen sind auf der Homepage des Landes einsehbar.

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

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1:

Trotz Einführung des Grundbetrages zur Wohnbeihilfe ist festzustellen, dass ein Teil der von der Konversion betroffenen Wohnungen nicht mehr oder nur mehr sehr schwer vermietet werden kann. Dies liegt nach Informationen der vorgenannten Amtsabteilung einerseits daran, dass der Grundbetrag zur Wohn-

beihilfe einkommensabhängig und nur für die förderbare Wohnnutzfläche gewährt werden kann und viele Mieter bzw Mieterinnen nicht von einer Beihilfe abhängig sein/werden wollen. Um die Attraktivität dieser Wohnungen zu steigern, wird vorgeschlagen, dass individuell (auf Antrag) in jenen Fällen, wo in Abhängigkeit von der Lage des Objektes und den absoluten Kosten eine Vermietbarkeit nach Änderung wieder leichter gewährleistet werden kann, auf ausdrückliches Ansuchen von Förderungswerbern eine Änderung des Entgeltes aus der Finanzierung der Baukosten durchgeführt werden kann und die Förderungsverträge entsprechend geändert werden dürfen (Z 1). Es handelt sich dabei um jene Bauvorhaben, bei denen ursprünglich ein Nachlass für die vorzeitige Rückzahlung von Annuitätzuschüssen und/oder Förderungsdarlehen gewährt wurde (Konversion). Die Finanzierung des nach Abzug des Nachlasses verbleibenden Teils erfolgte teilweise ausschließlich durch Bankdarlehen (Mischung aus variabel und fix verzinst), durch einen Mix von Bank- und Förderungsdarlehen (2 % fix) sowie in Einzelfällen durch den ausschließlichen Einsatz von Förderungsdarlehen bzw Eigenmitteln.

Die Umfinanzierung erfolgte in den Jahren 2009 bzw 2010 und läuft eine allfällig abgeschlossene Fixzinsvereinbarung in den meisten Fällen nach zehn Jahren, somit überwiegend 2019 aus. Die Bedingungen für den Abschluss von neuen Finanzierungen sind nach wie vor sehr günstig. Es sind derzeit und wahrscheinlich auch noch in den folgenden Jahren wesentlich bessere Konditionen zu erzielen, als dies in den Jahren 2009 bzw 2010 möglich war. Es sollte daher die Zeit genutzt werden, um durch den Abschluss von Anschlussfinanzierungen (möglichst risikoavers durch Fixzinsvereinbarung) das Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich zu minimieren. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Konditionen des Kapitalmarktes ließe sich überdies in vielen Fällen, wo dies auf Grund der Lage des Objektes geboten ist, eine wesentliche Reduktion des Mietzinses (aus der Finanzierung der Baukosten) erreichen.

Die Voraussetzungen für die Änderung der Förderungsverträge bzw die Festlegung des konkreten Entgeltes sollen abschließend geregelt werden. Konkret werden die einzelnen Punkte wie folgt beschrieben, wobei eine Änderung der Förderungsverträge immer einen entsprechenden Antrag der Förderungswerber voraussetzt. Wird kein Antrag gestellt, so ergibt sich aus einer Absenkung des Zinssatzes eine entsprechende Verkürzung der Laufzeit der Förderung.

Zu den einzelnen Parametern:

Entgelt: Vorzulegen ist zunächst eine Bestätigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember bzw 30. Juni vor der Neufestsetzung, des konkret vereinbarten Zinssatzes (nominell), der Zinstagekonditionen (zB 30/360) und der Fälligkeitstermine (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich). Ausgehend von diesen Werten ist durch Berechnung im Wege der Iteration (Verfahren zur schrittweisen Lösung einer Gleichung oder eines Gleichungssystems mit Hilfe einer Näherungslösung) der tatsächliche Mietzins in der Form zu ermitteln, dass unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Steigerung des Mietentgeltes der Saldo zum Ende der Laufzeit 0 € beträgt. Die Steigerung des Mietentgeltes erfolgt somit zB bei einer Berechnung ab 1. Jänner 2018 ab dem 1. Jänner 2019. Bei einer Berechnung zB ab 1. Juli 2018 erfolgt die Steigerung mit 1. Jänner 2020.

Die anstehende Änderung soll auch dazu genutzt werden, den Verwaltungsaufwand auf allen Ebenen zu reduzieren. Dazu wird vorgeschlagen, dass eine Änderung nur zum 1. Jänner bzw 1. Juli eines Jahres erfolgen kann. Die Voraussetzung, wonach es zu einer Verbilligung für die Mieter kommen muss, ist dahin zu verstehen, dass nicht die Betrachtung für ein Jahr, sondern die Minderung über die Gesamtlaufzeit im Verhältnis zur aktuellen Entgeltfestlegung maßgeblich ist, wobei sich diese Einschätzung immer nur auf die Sachlage zum Zeitpunkt der Entscheidung beziehen kann. Zu vergleichen sind die ursprünglich berechneten Entgelte mit den neu errechneten Entgelten für die neu festgelegte Laufzeit.

Laufzeit: Zulässig ist nur jene Laufzeit, welche der Berechnung des vorläufigen Nachlasses anlässlich der Konversion zugrunde gelegt wurde. Eine davon abweichende, kürzere Laufzeit nur dann, wenn die volle Laufzeitverkürzung ein Entgelt mit einem Wert unter 4,24 € m²/Monat (valorisiertes Entgelt für Mietwohnungen im Rahmen des S.WFG 2015) ergeben würde.

Zinsbindung: Grundsätzlich soll die komplette Fremdfinanzierung auf Fixzinsvereinbarungen für die gesamte Restlaufzeit umgestellt werden. Erfolgt die Finanzierung bisher durch einen Mix aus variabel und fix verzinsten Darlehen, so soll nunmehr die Gelegenheit des nach wie vor günstigen Zinssatzes genutzt werden um das Zinsänderungsrisiko für die verbleibende Restlaufzeit gänzlich auszuschalten. Nur in absoluten Ausnahmefällen, nämlich dort, wo zB weitere Wohnungsverkäufe (Mietkaufoption) geplant sind, kann eine variable Verzinsung vereinbart werden, jedoch nur dann, sofern nicht eine Vereinbarung über einen kostenlosen Ausstieg aus einer Fixzinsvereinbarung, zumindest für einen bestimmten Teil der Finanzierung, möglich ist. Weiters dann, wenn die derzeitigen Konditionen so günstig sind, dass eine Umstellung zu einem erheblichen wirtschaftlichen Nachteil führen würde (ein erheblicher Nachteil wäre zB dann gegeben, wenn die bisherige Finanzierung mit extrem geringen Aufschlägen auf einen Referenzwert abgeschlossen wurde [zB 3-Monats Euribor + 15 Basispunkte], die bei aktuellen Angeboten

nicht mehr erreicht werden können). Erfolgt die Finanzierung derzeit aus einem Mix von variabel verzinsten Bank- und fix verzinsten Förderungsdarlehen, so soll auch hier zunächst geprüft werden, ob mit einer Umstellung auf Fixverzinsung bei gleichzeitiger Laufzeitverlängerung des Bankdarlehens eine Absenkung des Mietzinses für die Mieter erreicht werden kann. Ist dies nicht möglich, so kann die bestehende variable Verzinsung beibehalten werden.

Förderungsdarlehen: Wurde für die bisherige Finanzierung teilweise auch ein Förderungsdarlehen (Zinssatz 2 %) in Anspruch genommen (zB 50 % Förderungsdarlehen, 50 % Fixzinsdarlehen), so bleiben die Konditionen des Förderungsdarlehens (Annuität, Zinsen, Laufzeit) gegenüber der bisherigen Berechnung unverändert. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens soll zulässig sein (dies könnte zB dann interessant sein, wenn die Restlaufzeit nur mehr wenige Jahre beträgt und dafür ein günstigerer Fixzinssatz einer Bank zur Verfügung stehen). Dadurch soll die Förderung nicht beendet werden, sondern unverändert aufrecht bleiben. Somit würde in diesem Fall auch nur der Darlehens- und nicht der Förderungsvertrag aufgelöst werden. Klargestellt wird, dass einer Forderungseinlösung (§ 1441 ABGB) zugestimmt werden kann.

Kapital: Anlässlich der Neuverhandlung der Zinskonditionen kann es sich als sinnvoll erweisen, die Finanzierung zu ändern, zB dann wenn ein Förderungswerber Eigenmittel zu gleich guten Konditionen wie Fremdmittel einsetzen will. Diese Eigenmittel müssen einem Fremdvergleich standhalten, dh dass die Konditionen nicht schlechter sein dürfen als angebotene Fremdmittel. Erfolgt der Einsatz von Eigenmitteln zu einem (fixen) Zinssatz von 1,75 % (Hälfte des derzeit maximal möglichen WGG-Zinssatzes für Eigenmittel einer GBV), so gilt der Nachweis als erbracht. Soll ein höherer Eigenmittelzinssatz verrechnet werden, so ist die Einhaltung des Fremdvergleichs durch entsprechende Angebote (mindestens drei) nachzuweisen.

Bürgschaften: Allenfalls bestehende Bürgschaften des Landes dürfen entsprechend verlängert werden. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden. Erfolgt eine Umschuldung von Bankdarlehen, so dürfen auch für diese neuen Darlehen (Bank, Bausparkasse, Versicherung) Bürgschaften übernommen werden. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch jedoch nicht überschritten werden. Die Gesamtlaufzeit nach allfälliger Verlängerung darf jene nach der Z 1 lit b nicht überschreiten.

Zuschüsse: Wird der Förderungsvertrag angepasst und geändert, so gilt für diese geänderten Förderungsverträge, dass die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten nicht mehr zulässig ist, dh die diesbezüglich im ursprünglichen Förderungsvertrag enthaltene Zusage ist zu ändern. Wird ausnahmsweise eine variable Zinsbindung vereinbart, so ist die Höhe des festgesetzten Entgelts dann bei einer Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die mögliche ursprüngliche Gesamtlaufzeit dadurch überschritten würde. Damit entfällt auch die Verpflichtung, dass der Mietzins auf Dauer günstiger sein muss als die ursprüngliche Kalkulation. Weiters können auch dann keine Zuschüsse des Landes mehr geleistet werden, wenn der Zinsaufwand durch den festgelegten (verminderten) Mietzins nicht gedeckt wird.

Die Z 2 berücksichtigt den Umstand, dass einige gemeinnützige Bauvereinigungen im Vertrauen darauf, dass das Land Salzburg bereits im Jahr 2015 Maßnahmen zur Abmilderung der Mietzinse vornehmen werde, unterkostendeckende Vermietungen durchgeführt haben. Dies in der Form, dass die Vorschriften der Ratenzahlungen für die Bankdarlehen (Zinsen, Tilgung) nur zum Teil an die Mieter weiter gereicht wurden. Für den nicht weiter gereichten Teil des Mietentgeltes wurden Eigenmittel eingesetzt und soll die Rückführung dieser Eigenmittel samt kapitalisierten Zinsen nach dem Ende der Laufzeit erfolgen. Maßnahmen der Z 2 können auch unabhängig von Maßnahmen der Z 1 getroffen werden.

Zum besseren Verständnis wird der mögliche Vorgang an einem konkreten Beispiel in der Landeshauptstadt Salzburg dargestellt. Eine Änderung des Förderungsvertrages bzw Absenkung des Mietzinses ist im konkreten Fall, trotz Geltung der aktuellen Fixzinsbindung bis März 2019 deshalb möglich, weil die finanzierende Bank ohne Verrechnung von zusätzlichen Kosten bereit ist, ab 2018 für die Restlaufzeit eine neue Fixzinsvereinbarung abzuschließen. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt bisher sowohl durch ein variabel als auch durch ein fix verzinstes Darlehen. Insgesamt haften in diesem Beispiel per 31. Dezember 2017 1.593.000 € aus. Die ursprünglich vereinbarte Laufzeit endet am 31. März 2035. Für den Zeitraum von 1. Jänner 2018 bis inklusive 31. März 2035 ergibt sich somit eine Restlaufzeit von 17 Jahren und drei Monaten. Die bisher getrennt geführten Darlehen (variabel und fix verzinst) werden in einem neuen Darlehen zusammen geführt. Vereinbart wird ein Zinssatz von 2,25 % fix auf die Dauer von 17 Jahren und drei Monaten, vierteljährliche Verzinsung und Zahlung, Zinsverrechnung auf Basis 30/360,

keine weiteren Kosten oder Gebühren. Ausgehend von diesen Beispieldaten ergeben sich Berechnungsergebnisse gemäß der Anlage.

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.

Laufzeit	Datum		Annuität		Zinsen	Tilgung	Saldo	Belastung			Ersparnis					
			alt	neu				je m² WNFI								
								€ 1.593.000,00								
											2,25%		alt		neu	
0,25	01.01.2018	31.03.2018	€ 30.164,63	€ 23.914,48	€ 8.960,63	€ 14.953,85	€ 1.578.046,15	€ 7,61	€ 6,04	-€ 1,58						
0,50	01.04.2018	30.06.2018	€ 30.164,63	€ 23.914,48	€ 8.876,51	€ 15.037,97	€ 1.563.008,18	€ 7,61	€ 6,04	-€ 1,58						
0,75	01.07.2018	30.09.2018	€ 30.164,63	€ 23.914,48	€ 8.791,92	€ 15.122,56	€ 1.547.885,62	€ 7,61	€ 6,04	-€ 1,58						
1,00	01.10.2018	31.12.2018	€ 30.164,63	€ 23.914,48	€ 8.706,86	€ 15.207,62	€ 1.532.678,00	€ 7,61	€ 6,04	-€ 1,58						
1,25	01.01.2019	31.03.2019	€ 31.569,16	€ 24.392,77	€ 8.621,31	€ 15.771,45	€ 1.516.906,55	€ 7,97	€ 6,16	-€ 1,81						
1,50	01.04.2019	30.06.2019	€ 31.569,16	€ 24.392,77	€ 8.532,60	€ 15.860,17	€ 1.501.046,38	€ 7,97	€ 6,16	-€ 1,81						
1,75	01.07.2019	30.09.2019	€ 31.569,16	€ 24.392,77	€ 8.443,39	€ 15.949,38	€ 1.485.096,99	€ 7,97	€ 6,16	-€ 1,81						
2,00	01.10.2019	31.12.2019	€ 31.569,16	€ 24.392,77	€ 8.353,67	€ 16.039,10	€ 1.469.057,90	€ 7,97	€ 6,16	-€ 1,81						
2,25	01.01.2020	31.03.2020	€ 32.973,69	€ 24.880,62	€ 8.263,45	€ 16.617,17	€ 1.452.440,72	€ 8,32	€ 6,28	-€ 2,04						
2,50	01.04.2020	30.06.2020	€ 32.973,69	€ 24.880,62	€ 8.169,98	€ 16.710,64	€ 1.435.730,08	€ 8,32	€ 6,28	-€ 2,04						
2,75	01.07.2020	30.09.2020	€ 32.973,69	€ 24.880,62	€ 8.075,98	€ 16.804,64	€ 1.418.925,44	€ 8,32	€ 6,28	-€ 2,04						
3,00	01.10.2020	31.12.2020	€ 32.973,69	€ 24.880,62	€ 7.981,46	€ 16.899,17	€ 1.402.026,27	€ 8,32	€ 6,28	-€ 2,04						
3,25	01.01.2021	31.03.2021	€ 34.378,22	€ 25.378,24	€ 7.886,40	€ 17.491,84	€ 1.384.534,43	€ 8,68	€ 6,41	-€ 2,27						
3,50	01.04.2021	30.06.2021	€ 34.378,22	€ 25.378,24	€ 7.788,01	€ 17.590,23	€ 1.366.944,20	€ 8,68	€ 6,41	-€ 2,27						
3,75	01.07.2021	30.09.2021	€ 34.378,22	€ 25.378,24	€ 7.689,06	€ 17.689,17	€ 1.349.255,03	€ 8,68	€ 6,41	-€ 2,27						
4,00	01.10.2021	31.12.2021	€ 34.378,22	€ 25.378,24	€ 7.589,56	€ 17.788,68	€ 1.331.466,35	€ 8,68	€ 6,41	-€ 2,27						
4,25	01.01.2022	31.03.2022	€ 35.782,75	€ 25.885,80	€ 7.489,50	€ 18.396,30	€ 1.313.070,05	€ 9,03	€ 6,53	-€ 2,50						
4,50	01.04.2022	30.06.2022	€ 35.782,75	€ 25.885,80	€ 7.386,02	€ 18.499,78	€ 1.294.570,27	€ 9,03	€ 6,53	-€ 2,50						
4,75	01.07.2022	30.09.2022	€ 35.782,75	€ 25.885,80	€ 7.281,96	€ 18.603,84	€ 1.275.966,43	€ 9,03	€ 6,53	-€ 2,50						
5,00	01.10.2022	31.12.2022	€ 35.782,75	€ 25.885,80	€ 7.177,31	€ 18.708,49	€ 1.257.257,94	€ 9,03	€ 6,53	-€ 2,50						
5,25	01.01.2023	31.03.2023	€ 37.187,28	€ 26.403,52	€ 7.072,08	€ 19.331,44	€ 1.237.926,50	€ 9,39	€ 6,66	-€ 2,72						
5,50	01.04.2023	30.06.2023	€ 37.187,28	€ 26.403,52	€ 6.963,34	€ 19.440,18	€ 1.218.486,32	€ 9,39	€ 6,66	-€ 2,72						
5,75	01.07.2023	30.09.2023	€ 37.187,28	€ 26.403,52	€ 6.853,99	€ 19.549,53	€ 1.198.936,79	€ 9,39	€ 6,66	-€ 2,72						
6,00	01.10.2023	31.12.2023	€ 37.187,28	€ 26.403,52	€ 6.744,02	€ 19.659,50	€ 1.179.277,29	€ 9,39	€ 6,66	-€ 2,72						
6,25	01.01.2024	31.03.2024	€ 38.591,81	€ 26.931,59	€ 6.633,43	€ 20.298,15	€ 1.158.979,14	€ 9,74	€ 6,80	-€ 2,94						
6,50	01.04.2024	30.06.2024	€ 38.591,81	€ 26.931,59	€ 6.519,26	€ 20.412,33	€ 1.138.566,81	€ 9,74	€ 6,80	-€ 2,94						
6,75	01.07.2024	30.09.2024	€ 38.591,81	€ 26.931,59	€ 6.404,44	€ 20.527,15	€ 1.118.039,66	€ 9,74	€ 6,80	-€ 2,94						
7,00	01.10.2024	31.12.2024	€ 38.591,81	€ 26.931,59	€ 6.288,97	€ 20.642,61	€ 1.097.397,05	€ 9,74	€ 6,80	-€ 2,94						
7,25	01.01.2025	31.03.2025	€ 39.996,34	€ 27.470,22	€ 6.172,86	€ 21.297,36	€ 1.076.099,69	€ 10,10	€ 6,93	-€ 3,16						
7,50	01.04.2025	30.06.2025	€ 39.996,34	€ 27.470,22	€ 6.053,06	€ 21.417,16	€ 1.054.682,53	€ 10,10	€ 6,93	-€ 3,16						

Laufzeit	Datum		Annuität		Zinsen 2,25%	Tilgung	Saldo € 1.593.000,00	Belastung			Ersparnis	
			alt	neu				je m² WNFI				
								alt	neu			
7,75	01.07.2025	30.09.2025	€ 39.996,34	€ 27.470,22	€ 5.932,59	€ 21.537,63	€ 1.033.144,90	€ 10,10	€ 6,93	-€ 3,16		
8,00	01.10.2025	31.12.2025	€ 39.996,34	€ 27.470,22	€ 5.811,44	€ 21.658,78	€ 1.011.486,12	€ 10,10	€ 6,93	-€ 3,16		
8,25	01.01.2026	31.03.2026	€ 41.400,87	€ 28.019,62	€ 5.689,61	€ 22.330,01	€ 989.156,11	€ 10,45	€ 7,07	-€ 3,38		
8,50	01.04.2026	30.06.2026	€ 41.400,87	€ 28.019,62	€ 5.564,00	€ 22.455,62	€ 966.700,49	€ 10,45	€ 7,07	-€ 3,38		
8,75	01.07.2026	30.09.2026	€ 41.400,87	€ 28.019,62	€ 5.437,69	€ 22.581,93	€ 944.118,56	€ 10,45	€ 7,07	-€ 3,38		
9,00	01.10.2026	31.12.2026	€ 41.400,87	€ 28.019,62	€ 5.310,67	€ 22.708,96	€ 921.409,60	€ 10,45	€ 7,07	-€ 3,38		
9,25	01.01.2027	31.03.2027	€ 42.805,39	€ 28.580,02	€ 5.182,93	€ 23.397,09	€ 898.012,52	€ 10,80	€ 7,21	-€ 3,59		
9,50	01.04.2027	30.06.2027	€ 42.805,39	€ 28.580,02	€ 5.051,32	€ 23.528,69	€ 874.483,82	€ 10,80	€ 7,21	-€ 3,59		
9,75	01.07.2027	30.09.2027	€ 42.805,39	€ 28.580,02	€ 4.918,97	€ 23.661,04	€ 850.822,78	€ 10,80	€ 7,21	-€ 3,59		
10,00	01.10.2027	31.12.2027	€ 42.805,39	€ 28.580,02	€ 4.785,88	€ 23.794,14	€ 827.028,64	€ 10,80	€ 7,21	-€ 3,59		
10,25	01.01.2028	31.03.2028	€ 44.209,92	€ 29.151,62	€ 4.652,04	€ 24.499,58	€ 802.529,06	€ 11,16	€ 7,36	-€ 3,80		
10,50	01.04.2028	30.06.2028	€ 44.209,92	€ 29.151,62	€ 4.514,23	€ 24.637,39	€ 777.891,67	€ 11,16	€ 7,36	-€ 3,80		
10,75	01.07.2028	30.09.2028	€ 44.209,92	€ 29.151,62	€ 4.375,64	€ 24.775,97	€ 753.115,70	€ 11,16	€ 7,36	-€ 3,80		
11,00	01.10.2028	31.12.2028	€ 44.209,92	€ 29.151,62	€ 4.236,28	€ 24.915,34	€ 728.200,36	€ 11,16	€ 7,36	-€ 3,80		
11,25	01.01.2029	31.03.2029	€ 45.614,45	€ 29.734,65	€ 4.096,13	€ 25.638,52	€ 702.561,83	€ 11,51	€ 7,51	-€ 4,01		
11,50	01.04.2029	30.06.2029	€ 45.614,45	€ 29.734,65	€ 3.951,91	€ 25.782,74	€ 676.779,10	€ 11,51	€ 7,51	-€ 4,01		
11,75	01.07.2029	30.09.2029	€ 45.614,45	€ 29.734,65	€ 3.806,88	€ 25.927,77	€ 650.851,33	€ 11,51	€ 7,51	-€ 4,01		
12,00	01.10.2029	31.12.2029	€ 45.614,45	€ 29.734,65	€ 3.661,04	€ 26.073,61	€ 624.777,72	€ 11,51	€ 7,51	-€ 4,01		
12,25	01.01.2030	31.03.2030	€ 47.018,98	€ 30.329,34	€ 3.514,37	€ 26.814,97	€ 597.962,76	€ 11,87	€ 7,66	-€ 4,21		
12,50	01.04.2030	30.06.2030	€ 47.018,98	€ 30.329,34	€ 3.363,54	€ 26.965,80	€ 570.996,96	€ 11,87	€ 7,66	-€ 4,21		
12,75	01.07.2030	30.09.2030	€ 47.018,98	€ 30.329,34	€ 3.211,86	€ 27.117,48	€ 543.879,47	€ 11,87	€ 7,66	-€ 4,21		
13,00	01.10.2030	31.12.2030	€ 47.018,98	€ 30.329,34	€ 3.059,32	€ 27.270,02	€ 516.609,45	€ 11,87	€ 7,66	-€ 4,21		
13,25	01.01.2031	31.03.2031	€ 48.423,51	€ 30.935,93	€ 2.905,93	€ 28.030,00	€ 488.579,46	€ 12,22	€ 7,81	-€ 4,41		
13,50	01.04.2031	30.06.2031	€ 48.423,51	€ 30.935,93	€ 2.748,26	€ 28.187,67	€ 460.391,79	€ 12,22	€ 7,81	-€ 4,41		
13,75	01.07.2031	30.09.2031	€ 48.423,51	€ 30.935,93	€ 2.589,70	€ 28.346,22	€ 432.045,56	€ 12,22	€ 7,81	-€ 4,41		
14,00	01.10.2031	31.12.2031	€ 48.423,51	€ 30.935,93	€ 2.430,26	€ 28.505,67	€ 403.539,89	€ 12,22	€ 7,81	-€ 4,41		
14,25	01.01.2032	31.03.2032	€ 49.828,04	€ 31.554,65	€ 2.269,91	€ 29.284,73	€ 374.255,16	€ 12,58	€ 7,96	-€ 4,61		
14,50	01.04.2032	30.06.2032	€ 49.828,04	€ 31.554,65	€ 2.105,19	€ 29.449,46	€ 344.805,70	€ 12,58	€ 7,96	-€ 4,61		
14,75	01.07.2032	30.09.2032	€ 49.828,04	€ 31.554,65	€ 1.939,53	€ 29.615,11	€ 315.190,58	€ 12,58	€ 7,96	-€ 4,61		
15,00	01.10.2032	31.12.2032	€ 49.828,04	€ 31.554,65	€ 1.772,95	€ 29.781,70	€ 285.408,88	€ 12,58	€ 7,96	-€ 4,61		

Laufzeit	Datum		Annuität		Zinsen	Tilgung	Saldo	Belastung			Ersparnis		
			alt	neu				je m² WNFI					
								alt	neu				
					2,25%		€ 1.593.000,00						
15,25	01.01.2033	31.03.2033	€ 51.232,57	€ 32.185,74	€ 1.605,42	€ 30.580,31	€ 254.828,57	€ 12,93	€ 8,12	-€ 4,81			
15,50	01.04.2033	30.06.2033	€ 51.232,57	€ 32.185,74	€ 1.433,41	€ 30.752,33	€ 224.076,24	€ 12,93	€ 8,12	-€ 4,81			
15,75	01.07.2033	30.09.2033	€ 51.232,57	€ 32.185,74	€ 1.260,43	€ 30.925,31	€ 193.150,93	€ 12,93	€ 8,12	-€ 4,81			
16,00	01.10.2033	31.12.2033	€ 51.232,57	€ 32.185,74	€ 1.086,47	€ 31.099,27	€ 162.051,67	€ 12,93	€ 8,12	-€ 4,81			
16,25	01.01.2034	31.03.2034	€ 52.637,10	€ 32.829,45	€ 911,54	€ 31.917,91	€ 130.133,75	€ 13,29	€ 8,29	-€ 5,00			
16,50	01.04.2034	30.06.2034	€ 52.637,10	€ 32.829,45	€ 732,00	€ 32.097,45	€ 98.036,30	€ 13,29	€ 8,29	-€ 5,00			
16,75	01.07.2034	30.09.2034	€ 52.637,10	€ 32.829,45	€ 551,45	€ 32.278,00	€ 65.758,30	€ 13,29	€ 8,29	-€ 5,00			
17,00	01.10.2034	31.12.2034	€ 52.637,10	€ 32.829,45	€ 369,89	€ 32.459,56	€ 33.298,74	€ 13,29	€ 8,29	-€ 5,00			
17,25	01.01.2035	31.03.2035	€ 54.041,63	€ 33.486,04	€ 187,31	€ 33.298,74	€ 0,00	€ 13,64	€ 8,45	-€ 5,19			
				€ 1.947.798,99	€ 354.798,99	€ 1.593.000,00							

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

Anforderungen an das Mietverhältnis

Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 28

§ 28

(1) bis (3) ...

(1) bis (3) ...

(4) 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 Maklerprovisionen für von den Vermietern in Auftrag gegebene Vermittlungen der Wohnung sowie allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung, ausgenommen die Mietvertragsgebühr, sind von diesen zu tragen.

(4) 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 Maklerprovisionen für von den Vermietern in Auftrag gegebene Vermittlungen der Wohnung sowie allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung sind von diesen zu tragen.

Erweiterte Wohnbeihilfe

Erweiterte Wohnbeihilfe

§ 37

§ 37

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

(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 und vergewährten Mietvertrages vermietet wird und nicht mit einer nahe stehenden Person oder zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer abgeschlossen worden ist;
4. der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert nicht übersteigt und die Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG im Mietvertrag aufgeschlüsselt sind.

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 nicht mit einer nahe stehenden Person oder zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer abgeschlossen worden ist;
4. der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert nicht übersteigt und die Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG im Mietvertrag aufgeschlüsselt sind.

(2) und (3) ...

(2) und (3) ...

Geltende Fassung**Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015****Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990****§ 50**

(1) und (2) ...

Vorgeschlagene Fassung**Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990****§ 50**

(1) und (2) ...

(3) Unbeschadet Abs 2 kann auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen unter Anwendung der Konversionsbestimmungen gemäß den §§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4b sowie (§) 17 Abs 4 S.WFG 1990, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2008, zugesichert worden sind, auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer zugestimmt werden:

1. einer Änderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen:
 - a) Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten ist unter Berücksichtigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember oder 30. Juni vor dem Stichtag der Neufestsetzung, der geplanten Konditionen (Zinssatz, Zinstagekonditionen, Fälligkeit), der Laufzeit (lit b) und einer jährlichen Steigerung des errechneten Mietentgeltes von 2 % zu ermitteln und festzulegen. Eine Neufestsetzung des Entgelts kann dabei nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen, wobei im Fall einer Neufestsetzung zum 1. Juli das Mietentgelt frühestens 18 Monate danach erhöht werden darf. Außerdem ist eine Neufestsetzung nur zulässig, wenn dies für die Mieter über die gesamte Restlaufzeit der Förderung im Vergleich zur aktuellen Mietzinsvorschreibung zu einem geringeren Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten führt.
 - b) Die Laufzeit muss jener entsprechen, welche seinerzeit im Rahmen der Konversion für die Berechnung des Finanzierungsbedarfs zur Ermittlung des möglichen Nachlasses herangezogen wurde. Eine kürzere Laufzeit ist zulässig, wenn das Entgelt für die Finanzierung der Baukosten von Mietwohnungen (§ 16 Abs 1 WFV 2015) bei Beibehaltung der Laufzeit zum Stichtag der Neufestsetzung 4,24 € je m² Wohnnutzfläche unterschreiten würde.
 - c) Für sämtliche Fremdfinanzierungen sind grundsätzlich Fixzinsvereinbarungen abzuschließen. Ausnahmen davon sind nur in begründeten

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung****Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015**

- Ausnahmefällen zulässig (zB bei Mietkaufoptionen oder wenn dies auf Grund der bestehenden Konditionen unwirtschaftlich wäre).
- d) Besteht die aktuelle Finanzierung auch in der (teilweisen) Gewährung von Förderungsdarlehen, so sind die vertraglich fixierten Annuitäten des Förderungsdarlehens unverändert aufrecht zu halten. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens ist zulässig. Dadurch wird nur der Darlehens-, nicht aber der Förderungsvertrag aufgelöst. Einer Forderungseinlösung kann zugestimmt werden.
- e) Wird eine bestehende Fremdfinanzierung mit fixen Zinskonditionen durch den Einsatz von Eigenmitteln ersetzt oder wird bei bestehender Eigenmittelfinanzierung die Laufzeit verlängert und das Entgelt angepasst, so müssen die Konditionen der Eigenmittel einem Fremdvergleich standhalten. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn der Zinssatz der eingesetzten Eigenmittel 1,75 % nicht überschreitet.
- f) Bestehende Bürgschaften des Landes dürfen im Fall der Änderung der Finanzierung auf die neue Finanzierung übertragen werden. Sie sind mit der Laufzeit gemäß der lit b zu befristen. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden.
- g) Die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten ist bei einer Änderung des Förderungsvertrages nicht mehr zulässig. Erfolgt die Finanzierung auch durch den Einsatz von Fremdkapital mit variabler Zinsbindung, so ist die Höhe des festgesetzten Mietentgeltes dann der Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die Laufzeit gemäß lit b dadurch überschritten würde. Die Bedingung der lit a bezüglich eines geringeren Mietentgeltes gilt in diesem Fall nicht. Die Förderung hat in jedem Fall mit Ablauf des Jahres zu enden, in dem die Laufzeit gemäß der lit b endet;
2. einer Verlängerung der Laufzeit des bestehenden Förderungsvertrages über das Ende der Laufzeit gemäß Z 1 lit b hinaus, wenn dies
- a) zur Rückführung von Eigenkapital, welches allenfalls seit 2015 zur Finanzierung einer unterkostendeckenden Vermietung eingesetzt wur-

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

de, erforderlich ist und

- b) die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einem Fremdvergleich standhält, wobei Z 1 lit e letzter Satz sinngemäß anzuwenden und eine Kapitalisierung der Zinsen zulässig ist.

**Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und
Übergangsbestimmungen dazu**

**Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und
Übergangsbestimmungen dazu**

§ 51

§ 51

(1) und (2) ...

(1) und (2) ...

(3) Die §§ 28 Abs 4, 37 Abs 1 und 50 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.

