

Nr 111 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl Nr 23, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 105/2018 und berichtigt durch die Kundmachung LGBl Nr 46/2019, wird geändert wie folgt:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Zeile zu § 3 eingefügt:

- „§ 3a Ankauf bebauter Grundstücke
- § 3b Ankauf unbebauter Grundstücke
- § 3c Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen“.

2. § 3 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 7 % für den Ankauf geeigneter bebauter oder unbebauter Grundstücke oder für die kostengünstige Realisierung von Baulandsicherungsmodellen zur Umsetzung wohnbauförderungs- und/oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen nach Maßgabe der §§ 3a bis 3c verwendet werden.

Ankauf bebauter Grundstücke

§ 3a

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten bebauten Grundstücken können folgenden Personen (Fördersubjekte) gewährt werden:

1. natürlichen Personen;
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts;
3. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden oder des Landes Salzburg;
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 Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Als geeignet gelten bebaute Grundstücke, wenn ihre künftige Nutzung der Stadt- oder Ortskernstärkung dient. Dem Ankauf muss dazu ein ausgearbeitetes Gesamtkonzept zu Grunde liegen.

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter bebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück, wobei der Kaufvertrag für den Erwerb des bebauten Grundstücks durch das Fördersubjekt noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.
2. Der Ankauf durch das Fördersubjekt erfolgt zum Zweck
 - a) der überwiegenden Errichtung von geförderten Mietwohnungen,
 - b) einer umfassenden energetischen Wohnhaussanierung des Gesamtgebäudes oder
 - c) der überwiegenden Errichtung von Eigentumswohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.
3. Das Fördersubjekt verpflichtet sich:
 - a) den Förderungszweck innerhalb von sieben Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages zu erfüllen;
 - b) die Wohnungen im Fall der Z 2 lit c unter Einhaltung der Anforderungen des § 22 Abs 2 und 3 zu errichten und diese Wohnungen anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen;

- c) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis gemäß der lit b auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gilt.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zu den Voraussetzungen und Bedingungen von Mittelzuwendungen für den Ankauf bebauter Grundstücke sowie insbesondere zur Höhe des Zuschusses, zur Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar), zur Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse und zu den Rückzahlungsmodalitäten, zu den Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses sowie zur Rückzahlung von Zuschüssen in Folge der Nichteinhaltung förderungsrechtlicher Vorschriften und Bedingungen treffen.

Ankauf unbebauter Grundstücke

§ 3b

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten unbebauten Grundstücken können der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) gewährt werden. Der Ankauf kann dabei auch durch das Land Salzburg selbst erfolgen.

(2) Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Als geeignet gelten unbebaute Grundstücke, wenn

1. sie sich in Gemeinden befinden, bei denen auf Grund einer bei der Gemeinde vorliegenden Wohnbedarfsliste von einem nachweislichen Bedarf ausgegangen werden kann,
2. deren Grund- und Aufschließungskosten die höchstzulässigen für geförderte Mietwohnungen unterschreiten und
3. sie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und sich im Nahbereich von Lebensmitteleinzelhändlern, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arztpraxen und Apotheken befinden.

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter unbebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück, wobei der Kaufvertrag für den Erwerb des unbebauten Grundstücks durch die Land-Invest noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.
2. Der Ankauf durch die Land-Invest erfolgt zum Zweck:
 - a) der Vergabe eines Baurechts für zumindest 50 % des erworbenen Grundstücks zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen und
 - b) des Weiterverkaufs des restlichen Teils des Grundstücks
 - aa) an natürliche Personen zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder
 - bb) an Bauträger zur Errichtung von Wohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.
3. Die Land-Invest verpflichtet sich,
 - a) in den Verträgen mit den Baurechtsberechtigten sicherzustellen, dass diese
 - auf den Baurechtsflächen (Z 2 lit a) innerhalb von zwei Jahren nach Rechtswirksamkeit des Baurechtsvertrages Wohnhäuser mit einem Anteil geförderter Mietwohnungen von zumindest 75 % errichten und
 - für das gesamte Wohnhaus eine Mietzinsbildung im Sinn des § 28 Abs 3 vornehmen;
 - b) die Flächen gemäß Z 2 lit b sublit aa innerhalb von fünf Jahren ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen, wobei die Grundstücksgröße den jeweiligen maximalen Grundstücksbedarf im Sinn des § 24 Abs 2 Z 2 nicht übersteigen darf;
 - c) in den Verträgen mit Bauträgern über Flächen gemäß der Z 2 lit b sublit bb sicherzustellen, dass diese
 - innerhalb von fünf Jahren Wohnungen errichten, welche die Voraussetzungen des § 22 Abs 2 und 3 erfüllen, und
 - diese Wohnungen (einschließlich Garten, Terrasse, Garage etc) anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterverkaufen;
 - d) innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Ankauf des unbebauten Grundstückes durchzuführen und innerhalb von 10 Jahren ab diesem Zeitpunkt den Förderungszweck (Z 2) zu erfüllen;

- e) ob des unverbauten Grundstücks ein Veräußerungsverbot (§ 19) zugunsten des Landes Salzburg einzuräumen;
 - f) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis (lit b und c) und die Verpflichtung zur Einräumung eines Veräußerungsverbot (lit e) auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gelten.
4. Für das zu vergebende Baurecht (Z 2 lit a) gelten folgende Rahmenbedingungen:
- a) Laufzeit von zumindest 80 Jahren ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase;
 - b) Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages in Höhe von maximal 25 % der für geförderte Mietwohnungen höchstzulässigen Grund- und Aufschließungskosten (§ 26 Abs 2 Z 2) ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase, wobei eine Valorisierung des Baurechtszinses nach Ablauf von jeweils fünf Jahren mit höchstens 5 % (jeweils berechnet vom Baurechtszins im ersten Jahr der Laufzeitperiode) zulässig ist;
 - c) entschädigungsloser Heimfall des Bauwerks an den Grundeigentümer nach Erlöschen des Baurechts;
 - d) Ermittlung des Mietentgelts zur Finanzierung der Errichtungskosten für die gesamte Laufzeit des Baurechts im Sinn der Bestimmungen des WGG.
- (5) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.

Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen

§ 3c

(1) Mittel zur Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen können Gemeinden des Landes Salzburg (Fördersubjekt) gewährt werden, die einen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Anteil an Hauptwohnsitzen überschreiten.

(2) Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Baulandsicherungsmodelle sind solche im Sinn des § 5 Abs 1 Z 7, wobei auf den dafür vorgesehenen Grundflächen sowohl Wohnungen im Eigentum (iS des § 3b Abs 4 Z 2 lit b) als auch geförderte Mietwohnungen errichtet werden können.

(4) Das Fördersubjekt verpflichtet sich:

1. den Zuschuss zum Zweck der Realisierung zukünftiger Baulandsicherungsmodelle (Grundbeschaffung, Anschlussgebühren, Bereitstellung einer Infrastruktur innerhalb des Baulandsicherungsmodells für Zufahrt, Wasser, Energie und Kanal udgl) im Gemeindegebiet zu verwenden und den durch die Förderung erhaltenen Vorteil ungeschmälert an die künftigen Eigentümer weiterzugeben und
2. innerhalb von zehn Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Förderungszweck zu erfüllen.

(5) Erfolgt die Mittelzuwendung zum Zweck der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder Wohnungen der Kaufförderung, sind überdies die Bestimmungen des § 3b Abs 4 Z 3 lit b bis f sinngemäß anzuwenden.

(6) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.“

3. *Im § 18 Abs 2 Z 2 wird nach dem Wort „Förderungen“ die Wortfolge „einschließlich solcher nach den §§ 3 bis 3c“.*

4. *Im § 19 Abs 1 wird im ersten Satz nach dem Wort „soweit“ die Wortfolge „in den §§ 3 bis 3c sowie“ eingefügt.*

5. *Im § 22 Abs 3 wird in der Z 5 der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und nach der Z 5 eingefügt:*

„6. für die Wohnung kein Zuschuss gemäß den §§ 3a bis 3c gewährt wurde.“

6. *Im § 24 Abs 2 wird in der Z 4 der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und nach der Z 4 eingefügt:*

„5. für das Förderobjekt kein Zuschuss gemäß den §§ 3b oder 3c gewährt wurde.“

7. *Im § 41 Abs 3 wird im ersten Satz nach dem Wort „Ansuchen“ die Wortfolge „für die Mobilisierung von Grundstücken sowie Ansuchen“ eingefügt.*

8. Im § 50 wird angefügt:

„(4) Bei Förderungen für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem S.WFG 1990, die auf Rechnung des Landes-Wohnbaufonds zugesichert worden sind, kann auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer einer Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen zugestimmt werden:

1. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit zu einer Senkung der Belastung für die Mieter führen.
2. Die Annuität des Förderungsdarlehens ist so festzulegen, dass ein Betrag von 4,33 € je m² Wohnnutzfläche/Monat im ersten Jahr nicht überschritten wird und jährlich um 2 %, jeweils berechnet vom Ursprungswert, je m² Wohnnutzfläche/Monat steigt.
3. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages kann nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen. Bei Änderung zum 1. Juli darf die Annuität frühestens 18 Monate danach erhöht werden. Der Änderung ist der Darlehenssaldo zum 30. Juni bzw 31. Dezember (nach Begleichung der schuldscheinmäßigen Annuität), welcher dem Wirksamkeitsbeginn der Änderung vorangeht, zugrunde zu legen.
4. Die Verzinsung des Förderungsdarlehens beträgt 1 % jährlich und wird zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen (30/360) berechnet. Die Zahlung von Zinsen und Tilgung hat monatlich und innerhalb eines Kalenderjahres in gleich hohen Raten zu erfolgen.
5. Das Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss fünf Monate vor dem geplanten Termin der Änderung gemäß Z 3 beim Amt der Landesregierung nachweislich eingelangt sein. Eine Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages setzt weiter voraus, dass keine Kündigungsgründe vorliegen, die Endabrechnung vorliegt und geprüft wurde und eine allfällige Rückzahlung oder Nachförderung endgültig erledigt ist.“

9. Im § 51 wird angefügt:

„(6) Die §§ 3 bis 3c, 18 Abs 2 Z 2, 19 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 41 Abs 3 und 50 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2019 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(7) Von den im Kalenderjahr 2019 bereitstehenden, nicht verbrauchten Wohnbauförderungsmitteln können der Land-Invest unter Bedachtnahme auf beihilferechtliche Voraussetzungen und Erfordernisse für Zwecke gemäß § 3b pauschal bis zu 7 % des der Wohnbauförderung in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Gesamtbetrages ausbezahlt werden. Solange 80 % dieser Mittel nicht für den dafür bestimmten Zweck verwendet worden sind, kommt die Gewährung eines zusätzlichen (projektsbezogenen) Zuschusses an die Land-Invest nach § 3b nicht in Betracht. Der pauschale Zuschuss ist in Höhe des nicht verbrauchten Anteils zurückzuzahlen, wenn dieser nicht innerhalb von 10 Jahren nach der Auszahlung für Zwecke gemäß § 3b eingesetzt worden ist.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das Gesetzesvorhaben dient der Förderung und Stärkung aktiver Bodenpolitik. Konkret plant das Land Salzburg (vor allem) im Wege der Land-Invest den Ankauf von günstigen Grundstücken zu Zwecken des förderbaren Wohnbaus. Darüber hinaus sind aber auch Mittelzuwendungen für Baulandsicherungsmodelle der Gemeinden vorgesehen. Dadurch sollen erschwinglichere Mieten sichergestellt bzw leistbare Grundstücke für Eigentum zu Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus plant das Land Salzburg die Umsetzung eines Mietensenkungsprogramms für geförderte Mietwohnungen, die zwischen 2006 und 2015 errichtet wurden. Damit sollen die überproportional steigenden Mieten in diesen Wohnungen auf das Niveau einer Neubauwohnung gesenkt werden. Die jährlichen Steigerungen für die vom Land Salzburg beeinflussbaren Faktoren des Mietzinses werden auf maximal zwei Prozent beschränkt. Ca 25.000 Menschen im Bundesland Salzburg werden dadurch entlastet.

Und drittens soll zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne die Förderung des Ankaufs von bebauten Grundstücken ausgeweitet werden, und zwar einerseits hinsichtlich des Förderzwecks und andererseits hinsichtlich des Kreises der Förderberechtigten.

Der Gesetzesvorschlag basiert auf Vorschlägen der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 14. August 2019 mit den Amtsvorschlägen befasst und diese zur Kenntnis genommen.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Gesetzesvorhaben steht dem Unionsrecht nicht entgegen. Die im Gesetzesvorschlag vorgesehene Mittelzuwendung an die Land-Invest stellt lediglich eine Ermächtigung zu entsprechendem Handeln der zuständigen Organe dar. Vor tatsächlicher Durchführung einer solchen Mittelzuwendung hat sich die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) unter Einbindung der für EU-Beihilfeangelegenheiten zuständige Abteilung (1) des Amtes der Landesregierung zu vergewissern, ob diese eine (zu notifizierende) Beihilfe im Sinn des Unionsrechts darstellt.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land. Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht von folgenden Sach- und Personalkosten aus.

4.1 Sachaufwand:

Der jährliche Sachaufwand für Förderungen ist mit den nach § 2 zur Verfügung stehenden Mitteln begrenzt.

Durch die geplante Umstellung der jährlichen Steigerung der Annuität bzw Absenkung des Zinssatzes des Förderungsdarlehens von 1,5 % auf 1 % bei Mietwohnbauförderungen gemäß dem S.WFG 1990 (Landeswohnbaufonds) kommt es zu einer Verschiebung der Gesamtlaufzeit sowie der Zeitpunkte für den Rückfluss von Zinsen und Kapital. Derzeit haften rund 1,094 Mrd € unberichtigt aus. Dieser Betrag wird sich bis Juli 2020 (erster Zeitpunkt der Absenkung) auf rund 1,080 Mrd € vermindern. Unter der Annahme, dass ab sofort keine vorzeitigen Tilgungen des Förderungsdarlehens mehr erfolgen, errechnet sich eine Restlaufzeit von rund 34 Jahren bis zu dem Zeitpunkt, wo sämtliche Förderungsdarlehen getilgt sein werden. Konkret steigen die Annuitäten und die Tilgungen bis zum Jahr 2042 kontinuierlich an, um dann wieder zu sinken. Insgesamt fließen im Zeitraum vom 2020 bis 2053 rund 283 Mio € an Zinsen und rund 1.080 Mio € an den Landeshaushalt zurück.

Bei einer Absenkung des Zinssatzes von 1,5 % auf 1 % bei gleichzeitiger Änderung der Steigerungsraten der Annuität (jährlich 2 % statt im Mittelwert 3,7 %) fließt das eingesetzte Kapital zur Gänze an das Land zurück, die tatsächlichen Zahlungen weichen jedoch von den derzeitigen Zeitpunkten ab. Eine Hochrechnung ergibt eine durchschnittliche Verlängerung der Laufzeit um rund vier Jahre und daraus resultierende Mindereinnahmen an Zinsen von rund 45 Mio € für die gesamte Restlaufzeit. Die tatsächlichen Rückflüsse werden auf Grund von vorzeitigen Tilgungen (zB Kündigung, Mietkaufoption, freiwillige Tilgung) derzeit und in Zukunft von diesen prognostizierten Werten abweichen.

4.2 Personalaufwand:

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung ist für die Neuausstellung von Förderungsverträgen (Annuitätenanpassung) mit einem (teilweise

befristeten) Mehraufwand zu rechnen, welcher durch die Leistung von Überstunden (geschätzt 1.000) aufgefangen werden soll.

Die Personalabteilung des Amtes der Landesregierung hat dazu im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausgeführt, dass eine budgetäre Mehrbelastung zu Zwecken des Vollzugs des ggstl Vorhabens nur innerhalb des engen Rahmens des nächstjährigen Personalbudgets möglich sein wird.

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

Die vorgesehenen Änderungen haben nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden vom Landesverband Salzburg des österreichischen Städtebundes, von der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Kammer der Ziviltechniker, Architekten und Ingenieure für Oberösterreich und Salzburg, der Landesgruppe des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und der Land-Invest, vom Behindertenbeirat der Stadt Salzburg und vom Verein Vertretungsnetz sowie von der Personal- und der Finanzabteilung des Amtes der Landesregierung sowie von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind im Internet auf der Homepage des Landes abrufbar.

Die Ziele des Entwurfs wurden weitgehend positiv beurteilt. Zum Teil wurden jedoch die förderungsrechtlichen Vorgaben, und zwar jene zu den §§ 3a bis 3c, als zu einschränkend angesehen. Zum Teil gingen die Vorschläge über das ggstl Gesetzesvorhaben hinaus (wie zB die Anregungen zur Änderung des Einkommensbegriffs).

Die zum Gegenstand eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Im Wesentlichen kommt es zu folgenden Änderungen:

- a) Die Regelungen zum Ankauf von bebauten Grundstücken werden vorangestellt, um die Bedeutung dieser Fördersparte zu betonen.
- b) Ein Weiterverkauf von Wohnungen nach § 3b soll wie bei Eigenheimen nur zum Selbstkostenpreis erfolgen dürfen.
- c) Einführung von Regelungen zur Verhinderung eines spekulativen Weiterverkaufs einer/eines zum Selbstkostenpreis erworbenen Wohnung/Grundstücks.
- d) Präzisierung der Fördersparte „Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen“.
- e) Teilweise Lockerung der Rückzahlungsbestimmungen für den einmaligen Pauschalzuschuss an die Land-Invest.

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

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 2:

Die Mobilisierung von Grundstücken soll in drei Teilbereiche getrennt werden. Erstens in den Erwerb bebauter Grundstücke durch natürliche Personen, Bauträger, Gemeinden oder sonstige (gemeinnützige) Einrichtungen. Zweitens in den Erwerb unbebauter Grundstücke durch die Land-Invest (oder durch das Land selbst). Und drittens in die Unterstützung von gemeindlichen Baulandsicherungsmodellen. Die dafür zur Verfügung stehenden Finanzmittel sollen erhöht werden. Künftig soll ein Anteil von insgesamt 7,0 % der Wohnbauförderungsmittel für eine aktive Bodenpolitik verwendet werden können, wobei die Gewährung von Zuschüssen dafür projektsbezogen und antragsbedürftig ist.

Die Mobilisierung von bebauten und unbebauten Grundstücken soll auf zwei unterschiedliche Arten erfolgen:

Der Ankauf von bebauten Liegenschaften lehnt sich an die bisher geltenden Bestimmungen an, wird aber in zwei Punkten ausgeweitet: Erstens soll der Kreis der möglichen Förderungswerber erweitert werden, sodass nicht nur Gemeinden und juristische Personen im Alleineigentum des Landes eine Förderung für den Ankauf von bebauten Grundstücken in Anspruch nehmen können, sondern künftig auch Private, gemeinnützige Wohnbaugesellschaften und bestimmte Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen. Mit deren Erfahrung und Kapital sollen mehr Ortskerne von der Förderung profitieren und gleichzeitig der innerörtliche Zusammenhalt und die regionale Wirtschaft gestärkt werden.

Und zweitens soll der Förderungszweck erweitert werden, um in Ortskernen mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können und die Sanierungsrate zu erhöhen. Möglich sollen sowohl die

Rechtsformen Eigentum als auch Miete sein. Es müssen jedoch in weiterer Folge entweder überwiegend geförderte Mietwohnungen entstehen oder eine umfassend energetische Wohnhaussanierung des Gesamtgebäudes durchgeführt oder überwiegend neu errichtete Eigentumswohnungen geschaffen werden. Auch eine Kombination aus allen diesen Möglichkeiten soll zulässig sein.

Unbebaute Grundstücke sollen vornehmlich (ein Erwerb durch das Land Salzburg selbst ist aber nicht ausgeschlossen) von der Land-Invest erworben werden, um diese zu ganz besonders günstigen Konditionen an Bauträger und damit letztendlich an die Käufer oder Mieter weiter zu geben. Gedacht ist dabei vorrangig an Grundstücke, welche Grünland (Bauerwartungsland) darstellen. Auf zumindest 50 % der so erworbenen Liegenschaften sollen überwiegend (75 %) geförderte Mietwohnungen entstehen, für die restlichen 25 % ist an eine andere Nutzung in der Sockelzone (zB Gewerbe) gedacht. Dazu soll den Förderungswerbern ein sehr günstiges Baurecht eingeräumt werden.

Möglich soll auch der Verkauf von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen an begünstigte Personen und an Bauträger sein. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Prinzipien der Wohnbauförderung „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ sowie „leistbare Preise“ gewahrt bleiben. Insoweit darf ein Weiterverkauf der Flächen nur zum Selbstkostenpreis (Anschaffungskosten und die dem Verkäufer nachweislich entstandenen Kosten, wie zB Steuern, Abgaben und Gebühren, Notar- bzw Anwaltskosten, Kosten der technischen Grundstücksaufbereitung) erfolgen. Für Eigenheime ist zusätzlich die Grundstücksgröße im Sinn des § 24 Abs 2 Z 2 S.WFG 2015 begrenzt (dh: der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 m² nicht übersteigen, wobei in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen sind).

Für unbebaute Liegenschaften gilt außerdem, dass nur Grundstücke in Gemeinden erworben werden dürfen, bei denen ein ausreichender Bedarf an Wohnungssuchenden nachweislich vorhanden ist. Weiters dürfen die Grund- und Aufschließungskosten die Grenzen der Wohnbauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen nicht überschreiten. Dazu werden die Grund- und Aufschließungskosten unter Berücksichtigung der möglichen Bebauungsdichte auf die erzielbaren Wohnnutzflächen hochzurechnen sein.

Die dritte Säule der (förderungsrechtlichen) Mobilisierung von Grundstücken ist die Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen (iS des § 5 Abs 1 Z 7 S.WFG 2015), bei denen also die Standortgemeinde (ev in Kooperation mit der Land-Invest oder mit Bauträgern) als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen auftritt. Gedacht ist hier in erster Linie an Zuschüsse für innere Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Kanal, Zufahrt, Energie, Telekommunikation usw). Grundsätzlich stützungswürdig sollen aber auch sonstige Leistungen sein, welche sich unmittelbar kostensenkend auf die Errichtung von Wohnungen oder Wohnhäusern auswirken (wie zB Beiträge zu den Grundbeschaffungskosten, Anschlussgebühren). Als Förderungssubjekte sollen nur jene Gemeinden in Betracht kommen, die derzeit bereits über einen gewissen Anteil an Hauptwohnsitzwohnungen nach melderechtlichen Bestimmungen verfügen. Näheres ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

Für die Abwicklung der Förderungen nach den §§ 3a bis 3c gelten grundsätzlich die allgemeinen Verfahrensbestimmungen des S.WFG 2015.

Zu den Z 3 bis 7:

Die Z 3 bis 7 enthalten die in Bezug auf die Ausweitung der Bestimmungen über die Mobilisierung von Grundstücken notwendigen Begleitregelungen. Die Z 5 und 6 dienen dabei der Vermeidung von Doppelförderungen.

Zu Z 8:

Auch jene Förderungen, die ab 1. Jänner 2006 im Rahmen des Landeswohnbaufonds zugesichert wurden, weisen eine jährliche Steigerung der Annuitäten auf, die über das Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank von 2 % hinausgehen (konkret beträgt der Mittelwert der Steigerungen 3,7 %).

So wie bereits für die „älteren“ Förderungen (vgl § 50 Abs 3) soll auch für diese Förderungen die Steigerung mit 2 % jährlich gedeckelt werden. Diese Deckelung führt bei gleichzeitiger Senkung des Zinssatzes auf 1 % zu einer entsprechenden Verlängerung der Laufzeit – konkret von 35 Jahren (und einer Rest-Rate) auf rund 40 Jahre.

Eine Umstellung soll möglich sein, wenn die aktuelle Annuität des Förderungsdarlehens den Wert von 4,33 € je m² Wohnnutzfläche/Monat überschreitet. Außerdem soll die Änderung (aus verwaltungsökonomischen Gründen) ausschließlich nur zum 1. Jänner bzw 1. Juli jeden Jahres durchgeführt werden können. Die jährliche Steigerung beträgt jeweils 2 %, berechnet vom Ursprungswert.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind in ihren Wirkungen einer aktiven Förderungsmaßnahme nach diesem Gesetz gleichzuhalten. Die damit einhergehenden jährlichen Mindererträge aus den Förderungs-

darlehen stellen daher de facto Wohnbauförderungsmittel dar, welche auf den jährlich zur Verfügung stehenden Betrag gemäß § 2 anzurechnen sind.

Zu Z 9:

Abs 7 sieht als „Starthilfe“ einen einmaligen (auf 10 Jahre befristeten) Pauschalzuschuss an die Land-Invest vor. Solange diese Mittel für den Erwerb von unbebauten Grundstücken nicht zumindest zu 80 % verbraucht worden sind, kommt eine weitere Gewährung von Zuschüssen für Projekte nach § 3b nicht in Betracht. Die Mittel können für den Ankauf von unbebauten Liegenschaften (Kaufpreis) sowie sämtliche damit zusammenhängende Nebenkosten (zB Steuern, Abgaben, Gebühren, Notar- bzw. Anwaltskosten sowie die Kosten der technischen Grundstücksaufbereitung [Erschließung mit Straßen und Wegen, Ver- bzw Entsorgungsleitungen]) verwendet werden. Nicht verbrauchte Mittel sind nach dem Ablauf von 10 Jahren zurückzuzahlen.

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.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 3,5 % für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen verwendet werden. Der Einsatz der Mittel kann dabei insbesondere abhängig gemacht werden:

1. von der Einhaltung höchstzulässiger Grund- und Aufschließungskosten;
2. von der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz;
3. von der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks;
4. von der Umsetzung besonderer Wohnformen.

Das Nähere dazu ist unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Gesetzes durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

Vorgeschlagene Fassung

Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 7 % für den Ankauf geeigneter bebauter oder unbebauter Grundstücke oder für die kostengünstige Realisierung von Baulandsicherungsmodellen zur Umsetzung wohnbauförderungs- und/oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen nach Maßgabe der §§ 3a bis 3c verwendet werden.

Ankauf bebauter Grundstücke

§ 3a

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten bebauten Grundstücken können folgenden Personen (Förderobjekte) gewährt werden:

1. natürlichen Personen;
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts;
3. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden oder des Landes Salzburg;
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 Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

(3) Als geeignet gelten bebaute Grundstücke, wenn ihre künftige Nutzung der Stadt- oder Ortskernstärkung dient. Dem Ankauf muss dazu ein ausgearbeitetes Gesamtkonzept zu Grunde liegen.

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter bebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück, wobei der Kaufvertrag für den Erwerb des bebauten Grundstücks durch das Fördersubjekt noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.
2. Der Ankauf durch das Fördersubjekt erfolgt zum Zweck
 - a) der überwiegenden Errichtung von geförderten Mietwohnungen,
 - b) einer umfassenden energetischen Wohnhaussanierung des Gesamtgebäudes oder
 - c) der überwiegenden Errichtung von Eigentumswohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.
3. Das Fördersubjekt verpflichtet sich:
 - a) den Förderungszweck innerhalb von sieben Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages zu erfüllen;
 - b) die Wohnungen im Fall der Z 2 lit c unter Einhaltung der Anforderungen des § 22 Abs 2 und 3 zu errichten und diese Wohnungen anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen;
 - c) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis gemäß der lit b auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gilt.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zu den Voraussetzungen und Bedingungen von Mittelzuwendungen für den Ankauf bebauter Grundstücke sowie insbesondere zur Höhe des Zuschusses, zur Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar), zur Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse und zu den Rückzahlungsmodalitäten, zu den Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses sowie zur Rückzahlung von Zuschüssen in Folge der Nichteinhaltung förderungsrechtlicher Vorschriften und

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

Bedingungen treffen.

Ankauf unbebauter Grundstücke**§ 3b**

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten unbebauten Grundstücken können der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) gewährt werden. Der Ankauf kann dabei auch durch das Land Salzburg selbst erfolgen.

(2) Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Als geeignet gelten unbebaute Grundstücke, wenn

1. sie sich in Gemeinden befinden, bei denen auf Grund einer bei der Gemeinde vorliegenden Wohnbedarfsliste von einem nachweislichen Bedarf ausgegangen werden kann,
2. deren Grund- und Aufschließungskosten die höchstzulässigen für geförderte Mietwohnungen unterschreiten und
3. sie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und sich im Nahbereich von Lebensmitteleinzelhändlern, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arztpraxen und Apotheken befinden.

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter unbebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück, wobei der Kaufvertrag für den Erwerb des unbebauten Grundstücks durch die Land-Invest noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.
2. Der Ankauf durch die Land-Invest erfolgt zum Zweck:
 - a) der Vergabe eines Baurechts für zumindest 50 % des erworbenen Grundstücks zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen und
 - b) des Weiterverkaufs des restlichen Teils des Grundstücks
 - aa) an natürliche Personen zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder
 - bb) an Bauträger zur Errichtung von Wohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

3. Die Land-Invest verpflichtet sich,
- a) in den Verträgen mit den Baurechtsberechtigten sicherzustellen, dass diese
 - auf den Baurechtsflächen (Z 2 lit a) innerhalb von zwei Jahren nach Rechtswirksamkeit des Baurechtsvertrages Wohnhäuser mit einem Anteil geförderter Mietwohnungen von zumindest 75 % errichten und
 - für das gesamte Wohnhaus eine Mietzinsbildung im Sinn des § 28 Abs 3 vornehmen;
 - b) die Flächen gemäß Z 2 lit b sublit aa innerhalb von fünf Jahren ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen, wobei die Grundstücksgröße den jeweiligen maximalen Grundstücksbedarf im Sinn des § 24 Abs 2 Z 2 nicht übersteigen darf;
 - c) in den Verträgen mit Bauträgern über Flächen gemäß der Z 2 lit b sublit bb sicherzustellen, dass diese
 - innerhalb von fünf Jahren Wohnungen errichten, welche die Voraussetzungen des § 22 Abs 2 und 3 erfüllen, und
 - diese Wohnungen (einschließlich Garten, Terrasse, Garage etc) anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterverkaufen;
 - d) innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Ankauf des unbebauten Grundstückes durchzuführen und innerhalb von 10 Jahren ab diesem Zeitpunkt den Förderungszweck (Z 2) zu erfüllen;
 - e) ob des unverbauten Grundstückes ein Veräußerungsverbot (§ 19) zugunsten des Landes Salzburg einzuräumen;
 - f) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis (lit b und c) und die Verpflichtung zur Einräumung eines Veräußerungsverbotes (lit e) auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gelten.
4. Für das zu vergebende Baurecht (Z 2 lit a) gelten folgende

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

Rahmenbedingungen:

- a) Laufzeit von zumindest 80 Jahren ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase;
 - b) Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages in Höhe von maximal 25 % der für geförderte Mietwohnungen höchstzulässigen Grund- und Aufschließungskosten (§ 26 Abs 2 Z 2) ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase, wobei eine Valorisierung des Baurechtszinses nach Ablauf von jeweils fünf Jahren mit höchstens 5 % (jeweils berechnet vom Baurechtszins im ersten Jahr der Laufzeitperiode) zulässig ist;
 - c) entschädigungsloser Heimfall des Bauwerks an den Grundeigentümer nach Erlöschen des Baurechts;
 - d) Ermittlung des Mietentgelts zur Finanzierung der Errichtungskosten für die gesamte Laufzeit des Baurechts im Sinn der Bestimmungen des WGG.
- (5) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.

Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen**§ 3c**

(1) Mittel zur Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen können Gemeinden des Landes Salzburg (Fördersubjekt) gewährt werden, die einen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Anteil an Hauptwohnsitzen überschreiten.

(2) Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Baulandsicherungsmodelle sind solche im Sinn des § 5 Abs 1 Z 7, wobei auf den dafür vorgesehenen Grundflächen sowohl Wohnungen im Eigentum (iS des § 3b Abs 4 Z 2 lit b) als auch geförderte Mietwohnungen errichtet werden können.

(4) Das Fördersubjekt verpflichtet sich:

1. den Zuschuss zum Zweck der Realisierung zukünftiger Baulandsicherungsmodelle (Grundbeschaffung, Anschlussgebühren, Bereitstellung einer Infrastruktur innerhalb des Baulandsicherungsmodells für Zufahrt, Wasser, Energie und Kanal

Geltende Fassung**Grundpfand****§ 18**

- (1) ...
- (2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen vorangehen:
1. ...
 2. Pfandrechte aus früheren Förderungen;
3. bis 5. ...

Veräußerungsverbot**§ 19**

(1) Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Zuschüssen ist an der Liegenschaft, soweit in den einzelnen Abschnitten nichts anderes bestimmt ist, 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) bis (5) ...

Förderungsvoraussetzungen**§ 22**

- (1) und (2) ...

Vorgeschlagene Fassung

udgl) im Gemeindegebiet zu verwenden und den durch die Förderung erhaltenen Vorteil ungeschmälert an die künftigen Eigentümer weiterzugeben und

2. innerhalb von zehn Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Förderungszweck zu erfüllen.

(5) Erfolgt die Mittelzuwendung zum Zweck der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder Wohnungen der Kaufförderung, sind überdies die Bestimmungen des § 3b Abs 4 Z 3 lit b bis f sinngemäß anzuwenden.

- (6) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.

Grundpfand**§ 18**

- (1) ...
- (2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen vorangehen:
1. ...
 2. Pfandrechte aus früheren Förderungen einschließlich solcher nach den §§ 3 bis 3c;
3. bis 5. ...

Veräußerungsverbot**§ 19**

(1) Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Zuschüssen ist an der Liegenschaft, soweit in den §§ 3 bis 3c sowie in den einzelnen Abschnitten nichts anderes bestimmt ist, 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) bis (5) ...

Förderungsvoraussetzungen**§ 22**

- (1) und (2) ...

Geltende Fassung

- (3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass
1. bis 4. ...
 5. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist.

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

- (1) ...
- (2) Die Förderung setzt voraus, dass
1. bis 3. ...
 4. bestimmte durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindesteigen- und/oder Mindestfremdmittel vorliegen und im Fall des Abs 1 Z 3 eine ebenfalls durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindestinvestitionssumme erreicht wird.

(3) ...

Förderungsansuchen

§ 41

(1) und (2) ...

(3) Abweichend zu den Abs 1 und 2 sind Ansuchen gemäß dem Abschnitt 3, Unterabschnitte 2, 3, 4, 5 und 6 ausschließlich elektronisch im Weg einer von der Landesregierung im Internet zur Verfügung gestellten Online-Applikation einzubringen. Unvollständige Ansuchen sind von der Landesregierung nicht zu berücksichtigen, worüber die Antragsteller (elektronisch) zu informieren sind. Die Landesregierung hat für einen barrierefreien Zugang zur Online-Applikation im Sinn des § 4c des Salzburger Behindertengesetzes 1981 zu sorgen.

Vorgeschlagene Fassung

- (3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass
1. bis 4. ...
 5. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist;
 6. für die Wohnung kein Zuschuss gemäß den §§ 3a bis 3c gewährt wurde.

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

- (1) ...
- (2) Die Förderung setzt voraus, dass
1. bis 3. ...
 4. bestimmte durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindesteigen- und/oder Mindestfremdmittel vorliegen und im Fall des Abs 1 Z 3 eine ebenfalls durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindestinvestitionssumme erreicht wird;
 5. für das Förderobjekt kein Zuschuss gemäß den §§ 3b oder 3c gewährt wurde.

(3) ...

Förderungsansuchen

§ 41

(1) und (2) ...

(3) Abweichend zu den Abs 1 und 2 sind Ansuchen für die Mobilisierung von Grundstücken sowie Ansuchen gemäß dem Abschnitt 3, Unterabschnitte 2, 3, 4, 5 und 6 ausschließlich elektronisch im Weg einer von der Landesregierung im Internet zur Verfügung gestellten Online-Applikation einzubringen. Unvollständige Ansuchen sind von der Landesregierung nicht zu berücksichtigen, worüber die Antragsteller (elektronisch) zu informieren sind. Die Landesregierung hat für einen barrierefreien Zugang zur Online-Applikation im Sinn des § 4c des Salzburger Behindertengesetzes 1981 zu sorgen.

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

(1) bis (3) ...

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

(1) bis (3) ...

(4) Bei Förderungen für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem S.WFG 1990, die auf Rechnung des Landes-Wohnbaufonds zugesichert worden sind, kann auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer einer Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen zugestimmt werden:

1. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit zu einer Senkung der Belastung für die Mieter führen.
2. Die Annuität des Förderungsdarlehens ist so festzulegen, dass ein Betrag von 4,33 € je m² Wohnnutzfläche/Monat im ersten Jahr nicht überschritten wird und jährlich um 2 %, jeweils berechnet vom Ursprungswert, je m² Wohnnutzfläche/Monat steigt.
3. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages kann nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen. Bei Änderung zum 1. Juli darf die Annuität frühestens 18 Monate danach erhöht werden. Der Änderung ist der Darlehenssaldo zum 30. Juni bzw 31. Dezember (nach Begleichung der schuldscheinmäßigen Annuität), welcher dem Wirksamkeitsbeginn der Änderung vorangeht, zugrunde zu legen.
4. Die Verzinsung des Förderungsdarlehens beträgt 1 % jährlich und wird zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen (30/360) berechnet. Die Zahlung von Zinsen und Tilgung hat monatlich und innerhalb eines Kalenderjahres in gleich hohen Raten zu erfolgen.
5. Das Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss fünf Monate vor dem geplanten Termin der Änderung gemäß Z 3 beim Amt der Landesregierung nachweislich eingelangt sein. Eine Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages setzt weiter voraus, dass keine Kündigungsgründe vorliegen, die Endabrechnung vorliegt und geprüft wurde und eine allfällige Rückzahlung oder Nachförderung endgültig erledigt ist.

Geltende Fassung

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

(1) bis (5) ...

Vorgeschlagene Fassung

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

(1) bis (5) ...

(6) Die §§ 3 bis 3c, 18 Abs 2 Z 2, 19 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 41 Abs 3 und 50 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../2019 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(7) Von den im Kalenderjahr 2019 bereitstehenden, nicht verbrauchten Wohnbauförderungsmitteln können der Land-Invest unter Bedachtnahme auf beihilferechtliche Voraussetzungen und Erfordernisse für Zwecke gemäß § 3b pauschal bis zu 7 % des der Wohnbauförderung in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Gesamtbetrages ausbezahlt werden. Solange 80 % dieser Mittel nicht für den dafür bestimmten Zweck verwendet worden sind, kommt die Gewährung eines zusätzlichen (projektsbezogenen) Zuschusses an die Land-Invest nach § 3b nicht in Betracht. Der pauschale Zuschuss ist in Höhe des nicht verbrauchten Anteils zurückzuzahlen, wenn dieser nicht innerhalb von 10 Jahren nach der Auszahlung für Zwecke gemäß § 3b eingesetzt worden ist.

