

## Entwurf

**Verordnung der Salzburger Landesregierung vom ....., mit der die Wohnbauförderungsverordnung 2015 geändert wird**

Auf Grund der §§ 23 Abs 4 und 27 Abs 3 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015, LGBl Nr 23, in der geltenden Fassung wird verordnet:

Die Wohnbauförderungsverordnung 2015 (WFV 2015), LGBl Nr 29, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl Nr 79/2020 wird geändert wie folgt:

*1. Im § 10 werden folgenden Änderungen vorgenommen:*

*1.1. Im Abs 3 werden geändert:*

*1.1.1. In der Z 1 wird der Betrag „4.200 €“ durch den Betrag „5.040 €“ ersetzt.*

*1.1.2. In der Z 2 wird der Betrag „3.900 €“ durch den Betrag „4.680 €“ ersetzt.*

*1.1.3. In der Z 3 wird der Betrag „3.700 €“ durch den Betrag „4.440 €“ ersetzt.*

*1.1.4. In der Z 4 wird der Betrag „3.400 €“ durch den Betrag „4.080 €“ ersetzt.*

*1.2. Im Abs 4 werden geändert:*

*1.2.1. In der Z 1 werden in der Tabelle der Betrag „400 €“ durch den Betrag „600 €“, der Betrag „500 €“ durch den Betrag „750 €“ und der Betrag „520 €“ durch den Betrag „780 €“ ersetzt.*

*1.2.2. In der Z 2 werden in der Tabelle der Betrag „300 €“ durch den Betrag „450 €“, der Betrag „350 €“ durch den Betrag „525 €“, der Betrag „400 €“ durch den Betrag „600 €“ und der Betrag „450 €“ durch den Betrag „675 €“ ersetzt.*

*1.3. Abs 5 entfällt und erhält der bisherige Abs 5a die Absatzbezeichnung „(5)“.*

*2. Im § 17 werden folgenden Änderungen vorgenommen:*

*2.1. Im Abs 1 wird der Betrag „625 €“ durch den Betrag „900 €“ ersetzt.*

*2.1. Im Abs 4 wird der Betrag „5 €“ durch den Betrag „7,50 €“ ersetzt.*

*2.2 Im Abs 5 entfällt der erste Satz.*

*3. Im § 37 wird angefügt:*

*„(18) Die §§ 10 Abs 3, 4 und 5, 17 Abs 1, 4 und 5 sowie die Anlage C in der Fassung der Verordnung LGBl Nr .../2020 treten mit 1. November 2020 in Kraft. Auf zu diesem Zeitpunkt bereits anhängige bzw nach diesem Zeitpunkt eingereichte Förderungsansuchen sind diese Bestimmungen wie folgt anzuwenden:*

- 1. § 10 Abs 3, 4 und 5 sowie die Anlage C sind nur auf Ansuchen um Förderung mit einem tatsächlichen Übergabetermin nach dem 1. November 2020 anzuwenden.*
- 2. § 17 Abs 1, 4 und 5 kann auf Ansuchen der Förderungswerber auch auf Bauvorhaben angewendet werden, bei denen die Förderungszusicherung vor dem 1. November 2020 ausgestellt worden*

ist, die Bewirtschaftungsphase aber erst nach dem 1. November 2020 beginnt und die Auszahlung der Förderung noch nicht zu 100 % erfolgt ist.“

4. Die Anlage C lautet:

„Anlage C

**Änderung des Zuschussgrundbetrages bei Kaufpreisüberschreitung für Wohnungen im Eigentum**

Zuschussgrundbetrag bezogen auf den Ausgangswert in %	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Region			
	Stadt Salzburg in €	Orte gemäß § 10 Abs 3 Z 2 in €	Sonstige Gemeinden des Flachgaus und Tennengaus in €	Sonstige Gemeinden des Pongaus, Pinzgaus und Lungaus in €
100,00	5.040,00	4.680,00	4.440,00	4.080,00
96,875	5.103,00	4.738,50	4.495,50	4.131,00
93,750	5.166,00	4.797,00	4.551,00	4.182,00
90,625	5.229,00	4.855,50	4.606,50	4.233,00
87,500	5.292,00	4.914,00	4.662,00	4.284,00
84,375	5.355,00	4.972,50	4.717,50	4.335,00
81,250	5.418,00	5.031,00	4.773,00	4.386,00
78,125	5.481,00	5.089,50	4.828,50	4.437,00
75,000	5.544,00	5.148,00	4.884,00	4.488,00
71,875	5.607,00	5.206,50	4.939,50	4.539,00
68,750	5.670,00	5.265,00	4.995,00	4.590,00
65,625	5.733,00	5.323,50	5.050,50	4.641,00
62,500	5.796,00	5.382,00	5.106,00	4.692,00
59,375	5.859,00	5.440,50	5.161,50	4.743,00
56,250	5.922,00	5.499,00	5.217,00	4.794,00
53,125	5.985,00	5.557,50	5.272,50	4.845,00
50,000	6.048,00	5.616,00	5.328,00	4.896,00
46,875	6.111,00	5.674,50	5.383,50	4.947,00
43,750	6.174,00	5.733,00	5.439,00	4.998,00
40,625	6.237,00	5.791,50	5.494,50	5.049,00
37,500	6.300,00	5.850,00	5.550,00	5.100,00
34,375	6.363,00	5.908,50	5.605,50	5.151,00
31,250	6.426,00	5.967,00	5.661,00	5.202,00
28,125	6.489,00	6.025,50	5.716,50	5.253,00
25,000	6.552,00	6.084,00	5.772,00	5.304,00
21,875	6.615,00	6.142,50	5.827,50	5.355,00
18,750	6.678,00	6.201,00	5.883,00	5.406,00
15,625	6.741,00	6.259,50	5.938,50	5.457,00
12,500	6.804,00	6.318,00	5.994,00	5.508,00
9,375	6.867,00	6.376,50	6.049,50	5.559,00
6,250	6.930,00	6.435,00	6.105,00	5.610,00
3,125	6.993,00	6.493,50	6.160,50	5.661,00
0,000	7.056,00	6.552,00	6.216,00	5.712,00

“

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines:

Im Bereich der Objektförderung sind die der Förderung zugrundeliegenden Errichtungskosten im Zeitraum von 2015 bis 2020 von rund € 2.000 auf rund € 2.500 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gestiegen. Diese höheren Errichtungskosten sind auch im Bereich der Kaufförderung festzustellen. Vor diesem Hintergrund sollen die Fördersatzte für diese beiden Sparten erhöht werden.

Die Erhöhung der Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen führt zu einer Verkürzung der durchschnittlichen Förderungslaufzeit von 36 auf 33 Jahre. Eine Verminderung des Mietzinses erfolgt dadurch nicht.

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

### 2. Gesetzliche Grundlage:

§§ 23 Abs 4 und 27 Abs 3 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015.

### 3. EU-Konformität:

Der Vorschlag steht zu keinen unionsrechtlichen Vorgaben im Widerspruch.

### 4. Finanzielle Auswirkungen:

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

#### 4.1 Sachaufwand:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land. Die Landesvoranschläge 2020 bzw 2021 sehen ein Volumen von € 147.102.100 bzw € 149.308.600 vor. Die Bedeckung des Aufwandes inklusive sämtlicher Änderungen hat im Rahmen des Gesamtbudgets für die Wohnbauförderung zu erfolgen. Die Finanzierung ist durch entsprechende Umschichtungen zwischen den einzelnen Förderungssparten sicherzustellen. Konkret ist mit folgendem Mehraufwand zu rechnen:

Die Zuschläge im Bereich der Kaufförderung sollen um 50 %, ds rund € 6.100 je Förderungsfall erhöht werden. Je 100 Förderungsfällen ergibt dies einen finanziellen Mehrbedarf von € 610.000. Die Aufhebung der Kürzungsbestimmung (Begrenzung der Zuschläge mit dem 1,6-fachen des Grundbetrages) führt zu keinem signifikanten finanziellen Mehrbedarf. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Zuschläge für energetische Maßnahmen seit der Novelle August 2020 nicht mehr in die Kürzungsbestimmung fallen. Somit wäre mit einer Überschreitung der Obergrenze nur mehr in absoluten Ausnahmefällen zu rechnen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurde die Kürzungsbestimmung daher gänzlich gestrichen.

Eine Anhebung der Kaufpreisgrenzen (Anlage C) um 20 % führt zu einem erhöhten Finanzbedarf. Aus dem aktuellen Datenbestand (Zusicherung 1.1.2019 bis 31.8.2020) ergibt sich eine durchschnittliche Kürzung der Zuschüsse durch Kaufpreisüberschreitung von 19,874 %, dies entspricht rund € 4.200 je Förderungsfall. Es ergibt sich somit je 100 Wohnungen ein zusätzlicher Mehrbedarf von € 420.000.

Die Erhöhung des rückzahlbaren, verzinslichen Grundbetrages (Darlehensanteils) für den Bereich des 4. Unterabschnittes (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen) von € 625 auf € 900 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bedingt einen finanziellen Mehrbedarf von € 275 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Legt man die durchschnittliche förderbare Wohnnutzfläche von 64 m<sup>2</sup> je Wohnung zugrunde, so bedeutet dies einen finanziellen Mehrbedarf von € 17.600 je Wohnung ( $€ 275 * 64 = € 17.600$ ). Somit ergibt sich je 100 Wohnungen ein finanzieller Mehrbedarf von € 1.760.000. Diese Erhöhung ist neutral für den Maastrichtsaldo bzw verbessert sich der Maastrichtsaldo durch die Erhöhung des Darlehensanteils im Verhältnis zum Gesamtbetrag des für die Wohnbauförderung zur Verfügung stehenden Budgets.

Eine Erhöhung der Zuschläge von € 5 auf € 7,5 jeweils je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche bedingt einen Mehrbedarf von € 2,5 je Punkt. Bei durchschnittlich 55 Punkten je Wohnung (Förderungsfälle 2019) bedeutet dies einen finanziellen Mehrbedarf von € 8.800 – somit bei 100 Wohnungen einen finanziellen Mehrbedarf von € 880.000 (für Bauvorhaben mit Berechnung der Punkte gemäß folgender Formel: Zuschlagspunkte =  $(40 - 40/120 * (Ni30 - Pi,GK + Pi,W))$ ). Erfolgt die Berechnung der Zuschlagspunkte gemäß der aktuellen Formel laut Anlage B (Zuschlagspunkte =  $(40 - 40/80 * (Ni30 - Pi,GK + Pi,W))$ ) so ergeben sich durchschnittlich -10 Energiepunkte und beträgt der finanzielle Mehrbedarf € 400.000 je 100 Wohnungen.

Die Aufhebung der Kürzungsbestimmung (Begrenzung der Zuschläge mit dem 1,5-fachen des Grundbetrages) führt zu keinem signifikanten finanziellen Mehrbedarf. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Zuschläge für energetische Maßnahmen seit der Novelle August 2020 nicht mehr in die Kürzungsbe-

stimmung fallen. Somit wäre mit einer Überschreitung der Obergrenze nur mehr in absoluten Ausnahmefällen zu rechnen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurde die Kürzungsbestimmung daher gänzlich gestrichen.

#### **4.2 Personalaufwand:**

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung ist mit einem zeitlich befristeten zusätzlichen Personalaufwand zu rechnen. Dieser soll jedoch mit dem bestehenden Personal, allenfalls durch die Anordnung von Überstunden, abgedeckt werden.

#### **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. Zu einzelnen Bestimmungen:**

##### **Zu Z 1 (§ 10):**

Abs 3: Die Obergrenzen, ab denen eine Kürzung der Förderung (Grundbetrag) erfolgen soll, werden in allen Regionen um 20 % erhöht.

Abs 4: Die Zuschläge für Maßnahmen gemäß Anlage B Abs 1, Abs 2 lit a) bis e) und Abs 3 lit c) werden um 50 % erhöht.

Abs 5: Zur Verwaltungsvereinfachung entfällt die Begrenzung des Grundbetrages mit dem 1,6-fachen dieses Betrages.

##### **Zu Z 2 (§ 17):**

Abs 1: Die Höhe des verzinslichen, rückzahlbaren Zuschusses (Darlehen) soll von 625 auf € 900 je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche erhöht werden.

Abs 4: Die Zuschläge für Maßnahmen gemäß Anlage B werden um 50 % erhöht.

Abs 5: Zur Verwaltungsvereinfachung entfällt die Begrenzung des Grundbetrages mit dem 1,5-fachen dieses Betrages.

##### **Zu Z 3 (§ 37):**

Die durch die Novelle herbeigeführten Verbesserungen (höhere Förderung) im Bereich der Kaufförderung sollen auch für schon eingereichte Ansuchen um Förderung, bei denen ein verbindliches Förderungsangebot vorliegt, möglich sein. Es genügt in dem Fall ein formloses Ansuchen sowie ein neuer Finanzierungsplan, da sich durch die höhere Wohnbauförderung die Höhe der noch erforderlichen Fremdmittel vermindern wird. Eine Förderungszusicherung (§ 42 S.WFG 2015) wird erst nach Übergabe des Objektes und Vorlage des Fertigstellungsenergieausweises ausgestellt. Wurde bereits eine Förderungszusicherung ausgestellt, die zugesicherte Förderung jedoch noch nicht ausbezahlt, so kann der Förderungswerber das Förderungsansuchen zurückziehen und ein neues Ansuchen um Förderung stellen. Dabei müssen jedoch sämtliche Förderungsvoraussetzungen neu geprüft und inklusive der Fristen eingehalten werden. Eine allfällig schon durchgeführte grundbücherliche Eintragung ist entsprechend richtig zu stellen.

Im Bereich der Mietwohnbauförderung kann die höhere Förderung auch dann gewährt werden, wenn bereits eine Förderungszusicherung ausgestellt wurde, die Aufnahme der Bewirtschaftungsphase und die 100%ige Auszahlung aber noch nicht erfolgt ist. Der Förderungsvertrag ist in dem Fall entsprechend abzuändern. Außerdem sind die grundbücherlichen Eintragungen des Landes entsprechend anzupassen.