



Dr. Barbara Unterkofler

Schloss Mirabell
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072
Fax +43 662 8072
bgmstv.unterkofler@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Dipl.sc.pol.Univ. Alexander Reich
Tel. +43 662 8072 2912

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
90/03/21541/2020/022

18.1.2021

Betreff
Verkaufsrichtlinien

A. Allgemeines

In der Sitzung der Arbeitsgruppe zu den Verkaufsrichtlinien am 1. Oktober 2020 wurde seitens Frau Bürgermeister-Stellvertreterin Dr. Unterkofler der Bericht mit der Zahl 90/03/21541/2020/009 vorgelegt und diskutiert. In diesem sind sowohl Verkaufsrichtlinien als auch ein dazugehöriger Modus zur Erfassung, Verwaltung und Vorschlagsfindung enthalten.

Besagter Bericht wurde unter Berücksichtigung der bis dahin eingeholten Stellungnahmen sowohl der Experten der MA 3 als auch der Fraktionen und entsprechend der am 18. Juli 2019 bzw. 5. Februar 2020 beschlossenen Zusatzanträge zu den Amtsberichten 05/03/33086/2018/028 und 05/03/33086/2018/055, wonach *„die Kaufinteressenten [...] alle die gleichen Chancen haben [sollen], am Verkaufsprozess teilzunehmen“* und *„für die Ausübung des Vorschlagsrechtes bei [...] Eigentumswohnungen [...] transparente und nachvollziehbare Kriterien zu erarbeiten“* sind, erstellt.

Weiters sehen die im o.a. Bericht angesprochenen und in der Arbeitsgruppen-Sitzung vom 1. Oktober 2020 besprochenen Verkaufsrichtlinien die Erledigung des Antrags der SPÖ vom 28. Mai 2020 mit der Zahl §22/2020/024 vor. Darin beantragen die Mandatarinnen KV Brandner und GR Schmidt hinsichtlich der preisreduzierten Eigentumswohnungen, *„(...)dass die MA 3/03 die Vergabe dieser [preisreduzierten Eigentums-] Wohnungen vorbereitet und der Sozial- und Wohnungsausschuss diese Vergaben beschließt.“*

B. Ergebnis der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 1.10.2020

In der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 1. Oktober 2020 sowie in den im Anschluss übermittelten Stellungnahmen der Fraktionen sprach sich die Mehrheit für die Anschaffung

des EDV-Systems gem. VAP durch die MD/03 und die weitere administrative Bereitstellung gem. VAP durch die MA 3/03 aus. Bzgl. der Reihung des Vorschlagsrechts der Stadtgemeinde sprach sich die Mehrheit für die *Technische Auswahl* aus.

Somit hat sich die Arbeitsgruppe für folgende Verkaufsrichtlinien ausgesprochen:

C. Verkaufsrichtlinien

1. Allgemeine Bestimmungen

- Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des Wohnbedarfs entsprechend den Vorgaben des S.WFG i.d.g.F. dienen.
- Das Kaufinteresse kann nur für bedarfsgerechte Wohnungen gem. den Vorgaben des S.WFG i.d.g.F. bekundet werden.
- Bewusst falsch gemachte Angaben haben den Ausschluss vom Verkaufsprozess zur Folge.

2. Persönliche Voraussetzungen

Die persönlichen Voraussetzungen, um im Verfahren berücksichtigt werden zu können, ergeben sich aus dem S.WFG 2015 i.d.g.F. sowie ergänzend aus den Wohnungsvergabe-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg. Dies sind aktuell:

- Kaufinteressenten müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- Kaufinteressenten müssen förderungswürdig im Sinne des S.WFG i.d.g.F. sein.
- Die Einkommensobergrenzen gem. S.WFG i.d.g.F. sind einzuhalten.
- Hauptwohnsitz und Beschäftigung:
 - Kaufinteressenten müssen zum Zeitpunkt der Abgabe ihres Interesses seit fünf Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder fünf Jahre in der Stadt durchgehend beschäftigt sein, oder
 - insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg gemeldet gewesen sein bzw. zehn Jahre in der Stadt Salzburg gearbeitet haben.
 - es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gem. § 19a MeldeG 1991.
 - Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.
 - Krankengeldbezug und der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.
- Folgende Personen erfüllen auf Grund ihrer Aufenthaltsberechtigung die Grundvoraussetzungen:
 - Österreichische Staatsbürger.
 - EWR- und Schweizer Bürger mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR- und Schweizer Bürger gem. § 53a NAG.
 - Asylberechtigte mit einem unbefristeten Asylbescheid.

3. Administratives Verfahren

Gem. *Verwaltungsgliederungs- und Aufgabenverteilungsplan der Landeshauptstadt Salzburg 2013 (VAP 2013)* ist die *Magistratsabteilung 3/03 – Wohnungsamt* für die „Erfassung der Wohnungswerber für (...) Wohnungen [zuständig], bei deren Vergabe die Gemeinde mitwirkt.“ Die „Abwicklung der Vergabe dieser Wohnungen“ kommt gem. VAP 2013 sodann dem zuständigen Ausschuss zu; dies ist gem. Pkt. 3.2.2. des Anhangs zur *Gemeinderatsgeschäftsordnung (GGO)* der Sozial- und Wohnungsausschuss.

Weiters ist die *MD/03 - IKT* gem. *VAP 2013* für die „Planung, Organisation, Bereitstellung und Betrieb von Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT)“ zuständig.

a. Abgabe des Kaufinteresses und Erfassung der Interessenten

Die Erfassung der Kaufinteressenten erfolgt ausschließlich digital. Dabei bekunden die Interessenten ihr grundsätzliches Kaufinteresse und vermerken, wie viele Personen im gleichen Haushalt leben, welcher Wohnungsgröße das Interesse gilt (2-Zimmer, 3-Zimmer, usw.) und wie hoch das Haushaltseinkommen ist. Nach digitaler Abgabe des Kaufinteresses sind von den Interessenten die Nachweise über ihre Angaben auf ihren Account hochzuladen. Es ist sicherzustellen, dass mit Abgabe des Kaufinteresses zugleich eine entsprechende Datenschutzerklärung abgegeben wird.

Interessensbekundungen sind rechtlich nicht bindend und können jederzeit bis zum Ende der *Phase c* zurückgezogen werden.

Für die Erfassung der Interessenten ist ein EDV-System zu entwickeln/anzuschaffen. Die Anschaffung, der Erwerb entsprechender Lizenzen bzw. die entsprechende Programmierung hat gem. *VAP 2013* durch die *MD/03* zu erfolgen.

Für die daraufhin folgende administrative Bereitstellung dieses EDV-Systems ist gem. *VAP 2013* die *MA 3/03 – Wohnungsamt* verantwortlich. Dabei hat die *MD/01* für jedes Bauvorhaben eine eigene „Landing Page“ nach Freigabe und unter Mitwirkung durch den Bauträger einzurichten, die durch ihre URL leicht und niederschwellig zu erreichen ist. Auf dieser „Landing Page“ sind die o.a. Kriterien anzuführen.

Es ist sicherzustellen, dass durch das EDV-System in regelmäßigen Abständen die Gesamtzahl an bestehenden und neuen Kaufinteressenten automatisiert an die *MA 3/03 – Wohnungsamt* übermittelt wird. Die Erfassung von Kaufinteressenten hat spätestens mit Beschluss des Bebauungsplans der Aufbaustufe für das jeweilige Projekt zu starten.

b. Erhebungsverfahren

Nach Ende der *Phase a* startet das Erhebungsverfahren, in dem der Verkäufer die Angaben der Interessenten hinsichtlich der Erfüllung der unter *Pkt. C 1-2* angegebenen Kriterien zu prüfen hat.

Sofern einzelne Absolutkriterien (siehe *Pkt. C 1-2*) nicht erfüllt bzw. nachgewiesen werden, ist der Interessent aus dem Verfahren auszuschließen.

Sofern relative Kriterien, wie z.B. eine bedarfsgerechte Wohngröße gem. § 12 S.WFG 2015, nicht erfüllt werden, so ist der Interessent darüber in Kenntnis zu setzen. Weiters ist ihm in diesem Fall die Chance zu geben, seine Interessensbekundung dahingehend zu ändern, dass die Relativkriterien erfüllt werden (z.B. 3-Zimmer-Wohnung anstatt 4-Zimmer-Wohnung).

Das Erhebungsverfahren ist durch den Verkäufer im zur Verfügung gestellten EDV-System genau zu dokumentieren. Jede Dokumentation wird der *MA 3/03* automatisiert zur Kenntnis gebracht.

c. Beratungsphase und Finanzierungszusage

Nach Ende des Erhebungsverfahrens hat der Verkäufer mit den im Verfahren verbliebenen Interessenten in die Beratungsphase einzutreten. Dabei sind Informationsgespräche hinsichtlich Ausstattung der Wohnungen, zusätzlicher Ausstattungsmöglichkeiten, etc. zu führen.

Dabei haben sich die Interessenten auf max. zwei Wohnungen festzulegen, auf die sich ihr finales Kaufinteresse bezieht.

Weiters haben die Interessenten in dieser Phase dem Verkäufer ihre Finanzierungszusage nachzuweisen. Interessenten, die bis zum Ende der *Phase 3c* keine Finanzierungszusage nachweisen können, sind aus dem Verfahren auszuschließen. Ausschlüsse sind durch den Verkäufer im zur Verfügung gestellten EDV-System zu dokumentieren. Jede Dokumentation wird der *MA 3/03* automatisiert zur Kenntnis gebracht.

4. Ausübung des Vorschlagsrecht der Stadtgemeinde

Wie unter Pkt. 3 des ggstdl. Berichts ausgeführt, besteht die Beschlussermächtigung für die Ausübung des Vorschlagsrechts der Stadtgemeinde Salzburg gem. Pkt. 3.2.2. des Anhangs zur *GGO* für den Sozial- und Wohnungsausschuss.

Nach Ende der *Phase 3c* hat die Auswahl der Reihung für das Vorschlagsrecht der Stadtgemeinde aus den noch verbliebenen Interessenten zu erfolgen, woraufhin der Sozial- und Wohnungsausschuss die entsprechende Reihung beschließt. In Anlehnung an die Erfahrungen der gemeinnützigen Bauträger, ist das Vorschlagsrecht der Stadtgemeinde für die Eigentumswohnungen spätestens sechs Monate vor Übergabe auszuüben. Darauf ist das Verfahren gem. Pkt. 3 abzustimmen.

Für die Erstellung der Reihung nimmt der Zufallsgenerator des EDV-Systems aus den verbliebenen Interessenten eine Reihung vor. Dieser Vorgang wird durch das EDV-System nachvollziehbar über das digitale Protokoll dokumentiert.

Da die Kaufinteressenten ihr Interesse, wie unter Pkt. 3c ausgeführt, für bis zu zwei Wohnungen kundtun können, kann der Fall eintreten, dass ein Interessent durch den Zufallsgenerator bei beiden Wohnungen erstgereiht wird. Sofern dies geschieht, hat der Betroffene sein Interesse für eine der beiden Wohnungen binnen einer Woche zurückzuziehen.

Im Anschluss ist der Sozial- und Wohnungsausschuss in nicht öffentlicher Sitzung durch einen entsprechenden Amtsbericht der MA 3/03 damit zu befassen. Der Sozial- und Wohnungsausschuss beschließt die Reihung der Kaufinteressenten je Wohnung (inkl. „Reserveliste“). Sofern der Erstgereihete von seiner Kaufabsicht zurücktritt, ist nach der beschlossenen Reihung vorzugehen.

Nach Beschluss durch den Sozial- und Wohnungsausschuss wird dem Verkäufer der entsprechende Vorschlag der Stadtgemeinde Salzburg durch die MA 3/03 übermittelt. Dieser Vorschlag ist für den Verkäufer bindend.

D. Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Objektivität und Transparenz müssen die Grundlage jeder Wohnungsvergabe und jedes Wohnungsverkaufs sein, der im Rahmen der öffentlichen Hand getätigt wird. Nur so kann Nachvollziehbarkeit gewährleistet und das Vertrauen in die verantwortlichen Stellen gestärkt werden.

Durch den Prozess der Ausübung des Vorschlagsrechts der Stadtgemeinde im Sinne der hier ggstdl. Verkaufsrichtlinie ist ein Höchstmaß an Transparenz und Nachvollziehbarkeit sichergestellt, da bereits jeglicher Anschein subjektiver Komponenten bei der Entscheidung von vornherein ausgeschlossen ist und im Sinne des § 8 Abs. 3 WGG ausschließlich die objektiven Gesichtspunkte des S.WFG 2015 (ergänzend der Wohnungsvergabe-Richtlinien der Stadt Salzburg) berücksichtigt werden. Dadurch haben zudem alle „begünstigten Personen“ im Sinne des S.WFG 2015 die gleichen Chancen, am Verkaufsprozess teilzunehmen.

Durch die Verwendung des EDV-Systems wird jeder Schritt im gesamten Prozessablauf exakt dokumentiert und ist somit lückenlos nachvollziehbar. Dies wird dadurch unterstützt, dass nach Ende der oben beschriebenen *Phasen 3b* (qualifizierte Interessensbekundung) und *3c* (Nachprüfung aller Kriterien und Finanzierungszusage) durch die MA 3/03 eine Information über die sich jeweils im Prozess befindlichen Kaufinteressenten an den *Sozial- und Wohnungsausschuss* vorgesehen ist. Darüber hinausgehend stehen den Mandatarinnen und Mandataren naturgemäß auch die zusätzlichen stadtrechtlichen und geschäftsordnungsmäßigen Möglichkeiten zur Verfügung.

Durch die o.a. Maßnahmen wird somit auch den am 18. Juli 2019 bzw. 5. Februar 2020 beschlossenen Zusatzanträgen zu den Amtsberichten *05/03/33086/2018/028* und *05/03/33086/2018/055* entsprochen, nach denen sichergestellt werden soll, dass *„die Kaufinteressenten [...] alle die gleichen Chancen haben, am Verkaufsprozess teilzunehmen“* und *„für die Ausübung des Vorschlagsrechtes bei [...] Eigentumswohnungen [...] transparente und nachvollziehbare Kriterien zu erarbeiten“* sind.

Dipl.sc.pol.Univ. Alexander Reich

Elektronisch gefertigt