



Wirtschaftsservice, Förderungen und  
Bodenpolitik

Mirabellplatz 4  
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3401  
Fax +43 662 8072 3405  
wirtschaftsservice@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Ing. Mst. Mag. Georg Sulzberger  
Tel. +43 662 8072 3400

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
MD/00/51810/2017/141

25.3.2024

Betreff  
Valorisierung ROG-Vereinbarung Dossenweg  
Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

## **Amtsbericht**

Die § 18 ROG 2009 - Vereinbarung „HÖ Berchtesgadnerstr./Gneis, 20170407 - 51810\_17, Stand: 31.1.2020“ vom 04.02.2020 / 06.02.2020 (Beilage 1), welche im Wege der Gemeinderatskanzlei am 04.02.2020 als einseitig unterfertigte Vereinbarung allen Fraktionen zugegangen ist, wurde am 6.2.2020 vom Herrn Bürgermeister Dipl.-Ing. Preuner für die Stadt Salzburg unterfertigt.

Die Heimat Österreich (HÖ) ist an die Stadt Salzburg herangetreten und hat mitgeteilt, dass es aufgrund der bereits erfolgten Anpassungen der Wohnbauförderung wieder möglich ist die geförderten Wohnungen kostendeckend zu errichten. Durch die Preissteigerungen bei den Baukosten ausgelöst durch Corona, die Inflationssteigerungen, die Zinssteigerungen, den Ukrainekrieg usw. ist es jedoch lt. HÖ nicht mehr möglich, das Wohnungseigentum (gedeckelt und Baurecht), auch nicht mit der in der Vereinbarung unter 7.1 vorgesehenen Valorisierung nach dem VPI, kostendeckend zu errichten. Dies bedeutet, dass aufgrund der Nachbesserungen bei der Wohnbauförderung, der geförderte Mietwohnbau den Eigentumswohnbau mitfinanzieren würde, was natürlich mit den Zielen der Stadt „leistbaren Wohnraum zu schaffen“ nicht vereinbar ist.

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung, vor dem ersten Lockdown und mit der Aussicht auf eine „sehr“ niedrige kalkulierbare Inflation war zwar bereits allen beteiligten Parteien klar, dass die Preise knapp kalkuliert waren, aber mit den darauffolgenden Verwerfungen konnte niemand rechnen.

Seitens der Wohnbauförderung wurden zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt, mit denen die Errichtung der geförderten Wohnungen wieder möglich ist. Aus diesem Grund ist es, wenn es der Gemeindevertretung mit leistbarem Wohnraum ernst ist, notwendig auch die Kaufpreise für die Eigentumswohnungen den Errichtungskosten anzupassen. Ein nicht Anpassen der Kaufpreise hätte zur Folge, dass zunächst auch die geförderten Mietwohnungen nicht errichtet werden und somit nicht zur Reduktion der Wohnungsnot zur Verfügung stehen.

Der seitens der Stadtgemeinde zurate gezogene RA Dr. Bamberger hat folgende Stellungnahme zum Amtsbericht abgegeben (Beilage 2):

*„Eine Anpassung der Vereinbarung „HÖ Berchtesgadnerstr./Gneis steht im Übrigen auch im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung, nachdem gegenständlich unzweifelhaft von einem groben Missverhältnis von Aufwand und Wert der Gegenleistung ausgegangen werden muss bzw. wäre die Leistungserbringung der HÖ für das Wohnungseigentum (gedeckelt und Baurecht) aufgrund der Umstände „unvernünftig und wirtschaftlich sinnlos“ (so zB RIS Justiz RS0034088), zumal es – wie dargestellt – im Ergebnis zu einer Quersubventionierung (siehe oben) kommen müsste, um überhaupt Wohnungseigentum (gedeckelt und Baurecht) schaffen zu können.“*

Für die Anpassung wird entsprechend dem Wunsch der HÖ vorgeschlagen:

Der bestehende Punkt 7.2 wird durch folgenden Text ersetzt und ergänzt:

- a) Sämtliche EURO-Beträge, incl. Vertragsstrafen gem. Punkt 7.1 sowie Beträge gem. Punkt 8 sind nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) ab dem Monat der beidseitigen Vertragsunterzeichnung wertgesichert und erhöhen und vermindern sich automatisch um den entsprechenden Betrag.
- b) Bei der Erstvergabe der Eigentums- und Baurechtseigentumswohnungen werden die gedeckelten Kaufpreise gem. Punkt 4.1. b) und c) gemäß Häuserpreisindex „HPI Neuer Wohnraum“ (Aggregat H11) der Statistik Austria befristet wertgesichert. Als Ausgangspunkt für die Wertsicherung wird der HPI-Wert für das 2. Quartal 2019 vereinbart, da die die Festlegung der Höchstpreise am 17.06.2019 erfolgte. Die Wertsicherung der gedeckelten Kaufpreise endet mit der für den Monat des Baubeginns (November 2023) verlautbarten Indexzahl.

Der Baurechtszins wird gemäß dem Baurechtsvertrag vom 15.11.2017 wertgesichert.

- c) Beim Weiterverkauf einer Eigentums- oder Baurechtseigentumswohnung ist der vom Erstkäufer bezahlte Kaufpreis für die jeweilige Eigentums- und Baurechtseigentumswohnung nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) der Statistik Austria wertgesichert. Ausgangspunkt für der Berechnung der Wertsicherung ist der Monat des Baubeginns (November 2023). Der maximal zulässige Höchstverkaufspreis erhöht oder vermindert sich demnach jeweils in jenem Ausmaß, in welchem sich diese Indexzahl im Verhältnis zur letzten, zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrages verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert hat.

### **Anfallende Kosten**

Aus der Vertragsänderung resultieren keine unmittelbaren Kosten.

Falls die Valorisierung nicht zum Beschluss erhoben wird, könnte die HÖ erwägen, für ihre frustrierten Aufwendungen Schadenersatz zu fordern.

### **Amtsvorschlag**

Der Gemeinderat möge beschließen, dass die bestehende § 18 ROG 2009 - Vereinbarung „HÖ Berchtesgadnerstr./Gneis, 20170407 - 51810\_17, Stand: 31.1.2020“ vom 04.02.2020 / 06.02.2020 geändert wird.

Der bestehende Punkt 7.2 wird durch folgenden Text ersetzt und ergänzt:

- a) Sämtliche EURO-Beträge, incl. Vertragsstrafen gem. Punkt 7.1 sowie Beträge gem. Punkt 8 sind nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) ab dem Monat der beidseitigen Vertragsunterzeichnung wertgesichert und erhöhen und vermindern sich automatisch um den entsprechenden Betrag.

b) Bei der Erstvergabe der Eigentums- und Baurechtseigentumswohnungen werden die gedeckelten Kaufpreise gem. Punkt 4.1. b) und c) gemäß Häuserpreisindex „HPI Neuer Wohnraum“ (Aggregat H11) der Statistik Austria befristet wertgesichert. Als Ausgangspunkt für die Wertsicherung wird der HPI-Wert für das 2. Quartal 2019 vereinbart, da die Festlegung der Höchstpreise am 17.06.2019 erfolgte. Die Wertsicherung der gedeckelten Kaufpreise endet mit der für den Monat des Baubeginns (November 2023) verlautbarten Indexzahl.

Der Baurechtszins wird gemäß dem Baurechtsvertrag vom 15.11.2017 wertgesichert.

c) Beim Weiterverkauf einer Eigentums- oder Baurechtseigentumswohnung ist der vom Erstkäufer bezahlte Kaufpreis für die jeweilige Eigentums- und Baurechtseigentumswohnung nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) der Statistik Austria wertgesichert. Ausgangspunkt für der Berechnung der Wertsicherung ist der Monat des Baubeginns (November 2023). Der maximal zulässige Höchstverkaufspreis erhöht oder vermindert sich demnach jeweils in jenem Ausmaß, in welchem sich diese Indexzahl im Verhältnis zur letzten, zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrages verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert hat.

Der Sachbearbeiter:  
Ing. Mst. Mag. Georg Sulzberger

Der Magistratsdirektor:  
Dr. Maximilian Tischler

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Der Bürgermeister:  
Dipl.-Ing. Harald Preuner

Beilage:  
Beilage1: ROG\_Vertrag Berchtesgadnerstr\_\_Gneis einseitigunterfertigt  
Beilage2: Stellungnahme an Stadtgemeinde Salzburg

