

ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

A) Allgemeiner Teil

Das Wohnbaupaket des Bundes ermöglicht es den Ländern unter anderem, weitere Mittel für die Förderung der Errichtung von Wohnraum durch natürliche Personen zu verwenden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024 – FAG 2024. Diese Mittel werden zusätzlich zu der aus Landesmitteln finanzierten Wohnbauförderung bereitgestellt. Die Mittelbereitstellung kann insbesondere im Bereich von natürlichen Personen durch die Gewährung von Förderungen bzw. Zinsenzuschüssen für von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber zu zahlenden Zinsen für Darlehen von Kreditinstituten erfolgen.

Um diese zusätzlichen Mittel bestmöglich in Anspruch nehmen zu können und gleichzeitig eine im Einklang mit der bisherigen Schwerpunktsetzung des Wiener Wohnbauförderungssystems stehende Regelung zu schaffen, soll eine Zusatzförderung für natürliche Personen zur Inanspruchnahme dieser Zinsenzuschüsse geschaffen werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Möglichkeit zur Gewährung der Zusatzförderungen ist bis zum Ende des Jahres 2025 befristet. Jegliche zwischen 18. April 2024, dem Inkrafttreten des § 29a FAG, und 31. Dezember 2025 gewährte Zusatzförderungen, die den Vorgaben des § 29a FAG 2024 entsprechen und der damit einhergehende Budgetbedarf werden durch den Bund bis zu einer Höchstgrenze, die sich aus der Differenz zwischen 1,5 vH p.a. und den Konditionen für 10-jährige Bundesanleihen im der Antragstellung durch das Land vorangegangenen Quartal errechnet, erstattet.

Durch die geplanten Zinsenzuschüsse in Höhe von 1,22 vH p.a. oder maximal 2.440 Euro pro Jahr würden bei prognostizierten 120 Zusicherungen für die Jahre 2024 bis 2028 pro Jahr maximal 292.800 Euro zur Auszahlung gelangen; dies unter der Annahme, dass es sich bei den Zusicherungen ausschließlich um halbjährliche Zinsenzuschüsse handelt. Die Höhe des möglichen Unterstützungs volumens des Bundes würde unter der Annahme, dass die Konditionen der Bundesanleihen stabil bleiben, bewirken, dass dem Land Wien keine zusätzlichen finanziellen Belastungen entstehen.

Bei der ausschließlichen Inanspruchnahme von Einmalzuschüssen würden unter Zugrundelegung derselben Prognose für Zusicherungen im Jahr 2025 insgesamt maximal 1.464.000 Euro ausgeschüttet werden. Das Land würde hiebei in Vorlage treten. Die Rückerstattung durch den Bund erfolgt auch bei dieser Variante lediglich jährlich, wobei das Land Wien darzustellen hat, wie hoch die Entwicklung des Darlehensvolumens und des Zinsenzuschusses des Landes in den einzelnen Jahren gewesen wäre, wenn die Zinsenzuschüsse (halb)jährlich geleistet worden wären.

Für den Bund sind mit Ausnahme der vorgesehenen Rückerstattungen gemäß § 29a FAG 2024 keine weiteren finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Für die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden.

B) Besonderer Teil

Zu Artikel I (§ 12a):

Grundvoraussetzung für die Gewährung dieser Zusatzförderung ist eine entsprechende Willenserklärung der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers; sie bedarf also eines Ansuchens. Diese Förderungsmöglichkeit besteht zusätzlich zu den bestehenden Förderungsmöglichkeiten des § 11 sowie des § 12 und ist daher grundsätzlich getrennt von diesen zu betrachten, wenngleich das Bestehen einer

dieser beiden Förderungen vorausgesetzt wird. Liegt bereits eine aufrechte Zusicherung vor, so kommt bei Vorliegen der (insbesondere zeitlichen) Vorgaben eine Zusatzförderung in Betracht. Personen, deren Ansuchen um Gewährung der „Hauptförderung“ gemäß § 11 oder § 12 seit dem 18. April 2024 durch Zusicherung erledigt wurde, können eine entsprechende Zusatzförderung beantragen. Ein gleichzeitiges Ansuchen um eine Förderung gemäß § 11 oder § 12 und § 12a ist dessen ungeachtet ebenso möglich. Diese zeitliche Abgrenzung beruht auf der Vorgabe des Bundes, dass die zusätzlich geförderten Einheiten seit Inkrafttreten der Bestimmung des § 29a Finanzausgleichgesetz 2024 am 18. April 2024 zugesichert werden sein müssen. Somit scheiden Zusatzförderungen für vor diesem Zeitpunkt zugesicherte Förderungsfälle aus.

Auf die Zusatzförderung kommen die allgemeinen Bestimmungen des I. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 uneingeschränkt zur Anwendung. Da die Vorgabe des Bundes für die Inanspruchnahme der zusätzlichen Mittel die Errichtung von Wohnraum durch natürliche Personen ist, erfolgt in diesem Zusammenhang die Einschränkung auf ebendiese.

Im Zentrum der Zusatzförderung steht die Gewährung von Zinsenzuschüssen im Sinne des § 29a Abs. 9 FAG 2024. Entsprechend den dort normierten Voraussetzungen kann der Zweckzuschuss des Bundes einem Land alternativ auch dann gewährt werden, wenn das Land die von der Förderungsnehmerin oder vom Förderungsnehmer für Darlehen von Kreditinstituten zu zahlenden Zinsen durch Förderungen (Zinsenzuschüsse) reduziert. Dies ist bis zu einem Darlehensvolumen von bis zu 200.000 Euro möglich. Bedingung für die Gewährung von Zweckzuschüssen gemäß § 29a FAG 2024 ist, dass in den jeweiligen Förderungsverträgen für die Schaffung von Wohnraum die antispekulative Maßnahme des § 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Förderungsvertrages, für sinngemäß anwendbar erklärt wird.

Die Zinsenzuschüsse werden zu einem von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber bei einem Kreditinstitut abgeschlossenen Darlehen gewährt. Sie werden ab Gewährung halbjährlich zu den Stichtagen 1. Mai und 1. November bis einschließlich 1. November 2028 und rückwirkend für jene Stichtage bis einschließlich 1. Mai 2024, zu denen der Darlehensvertrag bereits abgeschlossen war, geleistet.

Die jeweilige Höhe der Zinsenzuschüsse beträgt grundsätzlich 0,61 vH der im Zeitpunkt des Ansuchens offenen Darlehenssumme, wobei die Förderungsnehmerin oder der Förderungsnehmer eine Fixzinsbelastung von 1,5 vH jährlich bzw. 0,75 vH halbjährlich zu tragen hat. Bei äußerst niedrig verzinsten Darlehen ist es daher durchaus denkbar, dass der zu gewährende Zinsenzuschuss unter 0,61 vH der Darlehenssumme fällt oder gar zur Gänze ausfällt.

Weitere Voraussetzung für die Gewährung der Zinsenzuschüsse ist einerseits, dass der Abschluss des Darlehensvertrages maximal bis zum Jahr 2021 zurückliegt, wobei sich die Laufzeit des Darlehens auf den gesamten Zeitraum der möglichen Zinsenzuschüsse erstrecken muss. Andererseits soll mit dem Verweis auf die Darlehensbedingungen des § 3 Abs. 3 Z 2 bis 4 sichergestellt werden, dass das aufgenommene Darlehen den dort normierten Rahmenbedingungen entspricht.

Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber soll auch die Möglichkeit haben, alternativ zu einer halbjährlichen Gewährung der Zinsenzuschüsse um einen Einmalzuschuss anzusuchen. Die Höhe dieses Einmalzuschusses errechnet sich aus der Summe der halbjährlichen Zinsenzuschüsse über die potenzielle Gesamtdauer der gegenständlichen Zusatzförderung.

Beispiel:

Bei einem im Jahr 2021 abgeschlossenen Darlehen eines Kreditinstitutes in Höhe von 350.000 Euro mit einer 10-jährigen Laufzeit beträgt die Zinsbelastung 3,2 vH pro Jahr.

Der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber wurde am 19. April 2024 eine Förderung für die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses im Sinne des § 12 gewährt. Diese Person sucht nun am 8. Juni 2025 um Zusatzförderung gemäß § 12a an.

Die Höhe der halbjährlichen Zinsenzuschüsse soll 0,61 vH der auf 200.000 Euro begrenzten Darlehenssumme, sohin maximal 1.220 Euro, betragen. Die Gewährung erfolgt am 19. April 2024, wobei der erste Stichtag des Zinsenzuschusses damit der 1. Mai 2024 ist und der letzte Zinsenzuschuss am 1. November 2028 zur Auszahlung gelangt. Somit kann der Zinsenzuschuss insgesamt zehnmal gewährt werden.

Alternativ stünde der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber auf Ansuchen auch ein Einmalzuschuss in Höhe von maximal 12.200 Euro (10 x 1.220,00 Euro) zu, wobei bei dieser Summe zu

berücksichtigen ist, wie hoch die Entwicklung des Darlehensvolumens und des Zinsenzuschusses des Landes in den einzelnen Jahren gewesen wäre, wenn die Zinsenzuschüsse (halb)jährlich geleistet worden wären.

Wenn im genannten Beispiel die Hauptförderung vor dem 18. April 2024 gewährt worden wäre, stünde kein Anspruch auf die Zusatzförderung zu.

Variante:

Würde der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber die „Hauptförderung“ am 1. Dezember 2025 gewährt werden und die jährliche Zinsbelastung im eben dargestellten Beispiel lediglich 1,7 vH (halbjährlich 0,85 vH) betragen, so stünden der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber lediglich halbjährliche Zinsenzuschüsse in Höhe von 0,1 vH des Darlehensbetrages, sohin maximal 200 Euro, ab 1. Mai 2024 zu, vorausgesetzt der Darlehensvertrag war bereits am 1. Mai 2024 abgeschlossen. Die Höhe des Einmalzuschusses würde sich demnach auf maximal 2.000 Euro belaufen.

Zu Artikel II:

Die zusätzlichen Mittel werden gemäß § 29a FAG 2024 durch den Bund zur Verfügung gestellt, wobei die Zuschüsse des Bundes für Zinsen gewährt werden, die bis zum Ende des Jahres 2028 fällig sind. Aus den Vorgaben des FAG 2024 ergibt sich weiters, dass bis 31. Dezember 2025 die Zusicherung, mit welcher eine Zusatzförderung gewährt wird, für eine Inanspruchnahme der Bundesmittel ergangen sein muss. Die Einbringung eines Ansuchens bis zu diesem Stichtag ist im Umkehrschluss nicht ausreichend.