

ENTWURF

1.7.2024

Jahrgang 2024
Ausgegeben am xx. xxx 2024

xx. Verordnung: Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024)

Auf Grund des § 19a des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. xx/2024, wird verordnet:

Anspruchsvoraussetzungen

§ 1. (1) Falls einer Mieterin oder einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster oder dritter Satz oder einer Wohnungseigentümerin (Wohnungseigentumswerberin) oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der anteiligen Bau- und Grundkosten auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann unter Bedachtnahme auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 WWFSG 1989 ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.

(2) Das Ansuchen um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens muss spätestens bis zum Ablauf des dritten Monats nach Abschluss des Kauf-, Anwartschafts- oder Mietvertrages gestellt werden.

(3) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist der Vermieterin oder dem Vermieter, im Falle der erstmaligen Eigentumsübertragung der Errichterin oder dem Errichter der Wohnung und im Falle von weiteren Eigentumsübertragungen der Erwerberin oder dem Erwerber der Wohnung zuzuzählen.

(4) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist nicht zu gewähren, wenn die Laufzeit des Darlehens weniger als zwei Jahre beträgt oder die Höhe des zu gewährenden Darlehens 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche unterschreiten würde.

Höhe und Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Baukostenbeitrages

§ 2. (1) Bei nach §§ 12 und 14 WWFSG 1989 geförderten Miet- und Eigentumswohnungen beträgt das Eigenmittlersatzdarlehen für die Finanzierung des begehrten Baukostenbeitrages bis zu maximal:

| | 12,5 % | 7,5 % | 5 % | 2,5 % |
|---|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| wenn das Jahreseinkommen bei einer Haushaltsgröße von | der angemessenen Gesamtbaukosten | | | |
| einer Person | 26.740 Euro | 36.090 Euro | 40.370 Euro | 44.650 Euro |
| zwei Personen | 39.850 Euro | 53.790 Euro | 60.170 Euro | 66.540 Euro |
| drei Personen | 45.090 Euro | 60.870 Euro | 68.080 Euro | 75.300 Euro |
| vier Personen | 50.330 Euro | 67.940 Euro | 75.990 Euro | 84.050 Euro |
| für jede weitere Person | 2.930 Euro | 3.950 Euro | 3.950 Euro | 3.950 Euro |

nicht übersteigt. Die genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2024 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

(2) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt bei einem Darlehen im Ausmaß von 1. 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten maximal 25 Jahre.

2. 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten maximal 20 Jahre.
3. 5,0 vH der angemessenen Gesamtbaukosten maximal 15 Jahre.
4. 2,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten maximal 10 Jahre.

Höhe und Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages

§ 3. (1) Im Falle der Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens gemäß § 2 in der Höhe von 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten kann für die Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages ein weiteres Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

(2) Im Falle der Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens gemäß § 2 in der Höhe von 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten kann für die Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages ein weiteres Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

(3) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages hat der Laufzeit des gewährten Eigenmittlersatzdarlehens gemäß § 2 zu entsprechen.

Verzinsung und Abstattung des Eigenmittlersatzdarlehens

§ 4. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist halbjährlich mit 0,5 vH des Darlehensbetrages dekursiv zu verzinsen. Ist für einen bestimmten Zeitraum keine halbjährliche Pauschalrate gemäß Abs. 3 zu leisten, so entfällt die Verzinsung für diesen Zeitraum.

(2) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist in halbjährlichen Pauschalraten (Tilgung und Verzinsung), beginnend am zweitnächsten dem Ansuchen folgenden Rückzahlungstermin, zurückzuzahlen. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober. Das Eigenmittlersatzdarlehen ist schon zu einem früheren Zeitpunkt zur Gänze zurückzuzahlen, wenn die Förderungsvoraussetzungen nach § 2 Abs. 1 oder § 3 Abs. 1 oder 2 nicht mehr gegeben sind.

(3) Bis zum Abschluss der nach fünf Jahren ab Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße ist eine halbjährliche Pauschalrate für das Eigenmittlersatzdarlehen gemäß § 2 im Ausmaß von 12,5 vH oder 7,5 vH sowie für das Eigenmittlersatzdarlehen gemäß § 3 nicht zu leisten. In diesem Fall beginnt die Rückzahlungsverpflichtung erst mit dem auf den Abschluss der Überprüfung folgenden Rückzahlungstermin.

(4) Werden bei der nach fünf bzw. 15 Jahren ab Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße Einkommensgrenzen im Sinne des § 2 Abs. 1 über- oder unterschritten, ist die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens und die halbjährliche Pauschalrate neu festzusetzen. Die neue Laufzeit entspricht jener Laufzeit, die mit der im Zeitpunkt der Überprüfung festgestellten Einkommensstufe im Sinne des § 2 Abs. 1 einhergeht, wobei der bereits verstrichene Laufzeitanteil anzurechnen ist. Sollte der bereits verstrichene Laufzeitanteil der neuen Laufzeit entsprechen oder diese bereits überschritten haben, wird das gesamte Eigenmittlersatzdarlehen sofort zur Gänze fällig.

(5) Die Neufestsetzung der Laufzeit und der halbjährlichen Pauschalraten samt Verzinsung des Eigenmittlersatzdarlehens kommt nur im Zuge der nach fünf bzw. 15 Jahren ab Gewährung des Darlehens stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße in Betracht.

Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

§ 5. (1) Diese Verordnung tritt mit XX XXXX XXXX in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen, LGBl. für Wien Nr. 22/1998, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 3/2016, außer Kraft.

(2) Auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängige, jedoch noch nicht genehmigte Ansuchen um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens sind die Bestimmungen der Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 anzuwenden.

(3) Auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits gewährte Eigenmittlersatzdarlehen sind die im Zeitpunkt der Gewährung geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

Vorblatt (Stand 1.7.2024)

zur Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Eigenmittellersatzdarlehensverordnung 2024)

Ziele und wesentlicher Inhalt:

Die vorliegende Eigenmittellersatzdarlehensverordnung 2024 verfolgt insbesondere eine grundlegende Neuausrichtung und Systematisierung der bisher geltenden Rechtslage. Hervorgehoben werden kann die Erweiterung des Kreises der Bezieherinnen und Bezieher, die soziale Ausgestaltung der Darlehensbedingungen, eine besondere Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit sowie die Schaffung einer transparenten Rechtsgrundlage.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Für das Land Wien sind keine Mehrkosten und auch kein Personalmehraufwand zu erwarten.

– Auswirkungen auf die Bezirke:

keine

Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

– Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

keine

– Sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen:

keine

– Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht:

In sozialer Hinsicht sind insbesondere positive Auswirkungen auf einkommensschwache Gruppen im Bereich der Wohnungssuche zu erwarten, da die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages bzw. der anteiligen Bau- und Grundkosten, welche durch die Gewährung eines Eigenmittellersatzdarlehens wesentlich erleichtert wird, von der finanziellen Leistungsfähigkeit einer Person abhängt.

Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

keine

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

keine

ERLÄUTERUNGEN (Stand 1.7.2024)

zur Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024)

A) Allgemeiner Teil

Im Gefüge der Wohnbauförderung ist das Eigenmittlersatzdarlehen ein Instrument, um Bürgerinnen und Bürgern die Aufbringung des zu leistenden Finanzierungsbeitrages, der sich aus den überwältigten Baukosten und anteiligen Grundkosten errechnet, zu erleichtern. Die Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 konkretisiert auf Grundlage des § 19a des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 die Voraussetzungen und inhaltlichen Bestimmungen des Eigenmittlersatzdarlehens im Bereich des I. Hauptstückes.

Im Zentrum der vorliegenden Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 steht insbesondere die Erweiterung des Kreises der Bezieherinnen und Bezieher, die soziale Ausgestaltung der Darlehensbedingungen, eine besondere Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit sowie die Schaffung einer transparenten Rechtsgrundlage. Bewerktelligt wurde diese Neuausrichtung des Eigenmittlersatzdarlehens insbesondere durch:

- Die klare Fassung der Anspruchsvoraussetzungen: Im Zuge einer umfassenden Systematisierung und Überarbeitung der diesbezüglichen Bestimmungen soll eine verständliche und übersichtliche Rechtsgrundlage erarbeitet werden.
- Eine Angleichung und Anhebung der Einkommensgrenzen: Ziel der Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 ist jedenfalls die Erweiterung des potenziellen Kreises der Bezieherinnen und Bezieher. Hiefür wurden die Einkommensgrenzen vereinheitlicht und angehoben und auch durch eine Indexierung abgesichert, wodurch perspektivisch eine Berücksichtigung von Indexänderungen geschaffen wird.
- Eine vorhersehbare und soziale Ausgestaltung der Abstattung des Eigenmittlersatzdarlehens: Vor allem durch einen befristeten Entfall der Rückzahlungsverpflichtung und einer Verlängerung der Gesamtlaufzeit auf maximal 25 Jahre können einkommensschwächere Gruppen zielgerichtet unterstützt werden.

Des Weiteren soll es nunmehr möglich sein, im Falle von Veränderungen des Haushaltseinkommens eine neue Restlaufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens vorzusehen und damit niedrigere Raten im Falle der Verschlechterung der Einkommenssituation zu ermöglichen. Spiegelbildlich ist bei einer Steigerung der finanziellen Leistungsfähigkeit die schnellere Abstattung des Darlehens und die damit einhergehende Schuldbefreiung vorgesehen. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage wird unter gewissen Voraussetzungen zusätzlich ein befristeter Entfall der Rückzahlungsverpflichtung für das Eigenmittlersatzdarlehen zur Finanzierung des begehrten Baukostenbeitrages normiert, wovon auch ein größerer Kreis an Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern profitieren kann. Durch den Beginn der Rückzahlung im sechsten Jahr kann die Ratenhöhe geringgehalten werden, da auch in diesen Fällen ein maximal 20-jähriger Abstattungszeitraum vorgesehen ist. Auch für die Förderstufe mit 5% und 2,5% besteht die Möglichkeit, bei geringeren Einkommen eine Laufzeitverlängerung und somit geringere Rückzahlungsraten zu erhalten. Abschließend ist die Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 neben einer Vielzahl an tiefgreifenden inhaltlichen Änderungen von zahlreichen redaktionellen Verbesserungen gekennzeichnet.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden. Für das Land Wien sind aus derzeitiger Sicht ebenfalls keine zusätzlichen finanziellen Belastungen zu erwarten. Durch entsprechende Anpassung und Erweiterung des Bezieherinnen- und Bezieherkreises um rund 36% ist auch mit einer Erhöhung der Zahl an Gewährungen zu rechnen. Da sich die Zahl der Ansuchen um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens jedoch in den letzten Jahren im Vergleich zu den Vorjahren weiter verringert hat, stehen ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung, um die angekündigte Ausweitung zu bedecken. Hiedurch wurde gleichzeitig Vorsorge für eine allfällige Erweiterung des Kreises der Bezieherinnen und Bezieher getroffen. Weiters

handelt es sich im Falle des Eigenmittlersatzdarlehens um ein grundsätzlich zurückzuzahlendes Finanzierungsmittel, welches ebenso einer Verzinsung unterliegt. Mit Mehrkosten für das Land Wien ist daher insgesamt nicht zu rechnen.

B) Besonderer Teil

Zu § 1 Abs. 1:

Sinn und Zweck der Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens ist, eine Unterstützung für Wohnungssuchende bei der Aufbringung des Finanzierungsbeitrages im Sinne des § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 sowie der anteiligen Bau- und Grundkosten zu gewährleisten. Grundvoraussetzung für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens ist das Vorliegen einer aufrechten Objektförderung. Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann sowohl im Bereich der Miete als auch im Bereich des Eigentums gewährt werden, wobei im Falle eines Eigentumserwerbs kein Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 69 Abs. 1 eingehoben wird, sondern lediglich die auf die Wohnungen anteilig entfallenden Bau- und Grundkosten überwältzt werden.

Zwei der wichtigsten Determinanten für die Gewährung und Bemessung eines Eigenmittlersatzdarlehens ist das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße, die in § 2 Abs. 1 näher konkretisiert werden. Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche, welches ebenfalls einen Berechnungsbestandteil bildet, ergibt sich unmittelbar aus § 17 Abs. 3 WWFSG 1989. Diese gesetzliche Vorgabe ist bereits hinreichend konkret, weshalb keine diesbezügliche Bestimmung in der vorliegenden Verordnung notwendig ist.

Zu § 1 Abs. 2:

Hier wird eine zeitliche Begrenzung für die Einbringung eines Ansuchens normiert. In der Praxis werden vielfach bereits vor Bezug einer Wohnung (die sich oftmals noch in Bau befindet) Anwartschaftsverträge abgeschlossen und bereits zu diesem Zeitpunkt ein Finanzierungsbeitrag vereinbart. Da § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 eine absolute Grenze für die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens vorsieht, ist eine frühzeitige Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens essenziell, um die gesamte Laufzeit und den damit einhergehenden längst möglichen Rückzahlungszeitraum in Anspruch nehmen zu können.

Wird beispielsweise ein Kauf-, Anwartschafts- oder Mietvertrag am 15. Jänner abgeschlossen, ist das Ansuchen um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens spätestens bis zum Ende des dritten Folgemonats, somit spätestens am 30. April, zu stellen.

Zu § 1 Abs. 3:

Im System des WWFSG 1989 darf die Vermieterin oder der Vermieter von der Mieterin oder dem Mieter einen Finanzierungsbeitrag begehren. Dieser Rechtsanspruch ergibt sich unmittelbar aus § 69 Abs. 1 WWFSG 1989. Um einerseits größtmögliche Effizienz und andererseits eine entsprechende Mittelverwendung sicherzustellen, ist das Eigenmittlersatzdarlehen direkt der Vermieterin bzw. dem Vermieter zuzuzahlen und wird dadurch ihre bzw. seine Finanzierungsbeitragsforderung befriedigt. Im Übrigen ist dies auch mit der Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters gemäß § 18 Abs. 4 WWFSG 1989 kohärent, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 erster und dritter Satz abdecken zu müssen. Im Falle des Eigentumserwerbs wird eine abweichende Regelung getroffen: Das im Zuge der erstmaligen Eigentumsbegründung gewährte Eigenmittlersatzdarlehen soll der Errichterin bzw. dem Errichter der Wohnung, demnach zumeist der Bauträgerin bzw. dem Bauträger, zugezählt werden. Wird die Wohnung im Anschluss weiterübertragen, wird das Eigenmittlersatzdarlehen direkt der Erwerberin oder dem Erwerber der Wohnung zugezählt.

Zu § 1 Abs. 4:

Diese Bestimmung normiert eine Art „Bagatelldgrenze“ für Eigenmittlersatzdarlehen. Dem mit der Gewährung einhergehenden Verwaltungsaufwand sowie der durch die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens verfolgten Intention der Unterstützung von Wohnungssuchenden muss ein gewisses Finanzierungsvolumen gegenüberstehen, um die notwendige Verhältnismäßigkeit zu wahren. Hauptanwendungsfall dieser Bestimmung wird aus praktischen Erfahrungen die Wiedervermietung

darstellen, da es besonders hier in Anbetracht der absoluten Laufzeitgrenze des § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 zu kürzeren Restlaufzeiten kommen kann.

Zu §§ 2 und 3:

Diese beiden Bestimmungen stellen die beiden möglichen Varianten von Eigenmittlersatzdarlehen dar. Der von der Vermieterin oder dem Vermieter begehrte Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 oder der von der Verkäuferin oder dem Verkäufer begehrte Kaufpreis der Wohnung setzt sich unter anderem aus zwei Komponenten zusammen: den Baukosten und den Grundkosten. Diese beiden Komponenten unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf ihre Höhe voneinander, weshalb hier auch eine Differenzierung bei der Darlehensgewährung vorzunehmen ist. Dementsprechend kann einerseits ein Eigenmittlersatzdarlehen zur Finanzierung des begehrten Baukostenbeitrages (§ 2) und für einen kleineren Personenkreis daran anschließend andererseits ein Eigenmittlersatzdarlehen zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages (§ 3) gewährt werden.

Zu § 2 Abs. 1:

Diese zentrale Bestimmung zur Bemessung des Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Baukostenbeitrages legt in erster Linie die Förderungswürdigkeit und die Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens, abhängig von der Wohnungsgröße, der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen, fest. Die Möglichkeit der Gewährung steht, wie bereits angesprochen, nur im Bereich von Wohnungen mit aufrechter Objektförderung zur Verfügung.

Die konkreten Angaben bezüglich der Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens im Verhältnis zu den angemessenen Gesamtbaukosten ergeben sich unmittelbar aus dem WWFSG 1989 in Zusammenschau mit der aktuell gültigen Neubauverordnung 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 idGF:

§ 69 Abs. 1 WWFSG 1989 legt fest, dass der „Baukostenbeitrag bis zum Ausmaß der auf den Mietgegenstand gemäß § 8 entfallenden Eigenmittel“ begehrt werden darf, wodurch sich eine äußerste Grenze der Höhe des begehrten Baukostenbeitrages ergibt. § 8 WWFSG 1989 normiert, dass die Förderungswerberin oder der Förderungswerber bei Förderungen nach dem I. Hauptstück, sohin Förderungen im Bereich des Neubaus, auch Eigenmittel aufzubringen hat, wobei die näheren Bestimmungen in der Neubauverordnung 2007 festgelegt werden. § 3 Abs. 2 Z 2 der Neubauverordnung 2007 begrenzt die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel mit maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten. Dies hat zur Folge, dass das höchstmögliche Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 12,5% der angemessenen Gesamtbaukosten den gesamten maximal zu begehrenden Baukostenbeitrag abdeckt, wodurch in diesem Fall der gesamte Baukostenbeitrag durch ein Eigenmittlersatzdarlehen abgedeckt werden kann.

Die in dieser Bestimmung festgelegten Einkommensgrenzen unterliegen einer Valorisierung, um eine entsprechende Wertanpassung an aktuelle Gegebenheiten zu gewährleisten und so auch auf lange Sicht den möglichen Kreis der Bezieherinnen und Bezieher nicht einzuengen.

Zu § 2 Abs. 2:

Abhängig von der zutreffenden Einkommensstufe im Sinne des Abs. 1 bemisst sich die Maximallaufzeit. Grundsätzlich gilt: je niedriger das Haushaltseinkommen ist, desto länger ist die Darlehenslaufzeit. Die absolute Laufzeitgrenze des § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 von 25 Jahren nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gilt jedoch uneingeschränkt.

Wird daher beispielsweise ein erstes Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von **12,5%** der angemessenen Gesamtbaukosten **ein Jahr nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige** gewährt, so beträgt die maximale **Gesamtlaufzeit 24 Jahre**.

Die Staffelung der Laufzeitgrenzen ergibt sich aus der logischen Konsequenz, dass eine Rückzahlung bei höherem Haushaltseinkommen weniger Zeit benötigt, da höhere halbjährliche Pauschalraten zumutbar sind.

Zu § 3 Abs. 1 und 2:

Spiegelbildlich zur Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Bereich des Baukostenbeitrages kann auch ein Eigenmittlersatzdarlehen zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages gewährt

werden. Wie erwähnt, setzt sich der Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 und der Kaufpreis unter anderem sowohl aus dem Baukosten- als auch dem Grundkostenbeitrag zusammen. Grundvoraussetzung für die Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages ist die Gewährung eines Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens in Höhe von entweder 12,5% oder 7,5% der angemessenen Gesamtbaukosten, sohin ein entsprechend geringes Haushaltseinkommen. Die Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens betreffend Grundkosten ist unmittelbar abhängig von der Höhe des Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens: Während im Falle der Gewährung eines Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens in Höhe von 12,5% das Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen 200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche beträgt, ist dessen Höhe bei einem Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 7,5% nur halb so hoch (100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche).

Im Falle der Zuerkennung eines Eigenmittlersatzdarlehens zur Deckung des Grundkostenbeitrages kann somit ein weiteres eigenständiges Eigenmittlersatzdarlehen zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages beantragt und gewährt werden; es kommt demnach nicht zu einer etwaigen Ausweitung des bestehenden Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens, sondern sind zwei separate Förderungsverträge abzuschließen.

Zu § 3 Abs. 3:

Um einheitliche Laufzeiten der Eigenmittlersatzdarlehen und damit auch abgestimmte Rückzahlungszeiträume zu gewährleisten, entspricht die Laufzeit des Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehens jener des Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens. Nicht zuletzt ist dies auch ein Resultat der wechselseitigen Abhängigkeit dieser Darlehen sowie der uneingeschränkt zur Anwendung gelangenden Bestimmungen des WWFSG 1989, insbesondere des § 18 WWFSG 1989.

Beispiel:

Einer in einem **Einpersonenhaushalt** lebenden Person mit einem **Jahreseinkommen von 23.000 Euro** wird ein Eigenmittlersatzdarlehen zur **Finanzierung des** begehrten **Baukostenbeitrages in Höhe von 12,5%** der angemessenen Gesamtbaukosten gewährt. Die **Laufzeit** dieses Darlehens beträgt gemäß § 2 Abs. 2 **maximal 25 Jahre**, wobei das Laufzeitende jedenfalls nicht nach dem in § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 genannten Zeitpunkt liegen darf (derzeit 25 Jahre nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige).

Diese Person hat nun **auch die Möglichkeit**, um Gewährung **eines weiteren Eigenmittlersatzdarlehens zur Finanzierung des begehrten Grundkostenbeitrages** anzusuchen und könnte ihr gemäß § 3 Abs. 1 ein weiteres Eigenmittlersatzdarlehen **in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche** im Rahmen eines weiteren Förderungsvertrages zusätzlich gewährt werden. Die **Laufzeit beider Eigenmittlersatzdarlehen** ist gemäß § 3 Abs. 3 **ident**, was eine einheitliche Abstattung ermöglicht.

Zu § 4:

Die Bestimmungen betreffend Verzinsung und Abstattung des Eigenmittlersatzdarlehens kommen grundsätzlich auf beide Varianten unterschiedslos zur Anwendung. Dies ergibt sich auch bereits aus § 18 Abs. 1 WWFSG 1989, wonach die Rückzahlungsbedingungen des Eigenmittlersatzdarlehens so festzusetzen sind, dass diese am Ende der Laufzeit vollständig getilgt sind. Etwaige Ausnahmen von der Rückzahlungsverpflichtung, die Höhe der Verzinsung, die Rückzahlungstermine, die Einkommensüberprüfung und eine etwaige Neufestsetzung der Laufzeit betreffen somit sowohl das Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen als auch ein allfälliges Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen oder auch beide gemeinsam.

Zu § 4 Abs. 1:

Als Grundregel gilt, dass ein Eigenmittlersatzdarlehen halbjährlich mit 0,5 vH des Darlehensbetrages dekursiv zu verzinsen ist; jährlich ergibt dies sohin eine Verzinsung in Höhe von 1 vH. Diese Verzinsung wird bereits bei dem im Zuge der Gewährung erstellten Rückzahlungsplan berücksichtigt.

Im Falle der Anwendbarkeit des Abs. 3 entfällt für die dort genannte Dauer auch die Verzinsung. Erst mit dem ersten Rückzahlungstermin findet daher eine entsprechende Verzinsung des Darlehensbetrages statt, was die Intention der finanziellen Entlastung von einkommensschwachen Personen komplementieren soll.

Zu § 4 Abs. 2:

Die Abstattung des Eigenmittlersatzdarlehens erfolgt halbjährlich. Die Höhe der zu leistenden halbjährlichen Pauschalrate ist freilich in erster Linie von der Höhe und der Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens abhängig. Dieser Betrag setzt sich wiederum aus der Tilgung und der Verzinsung des oder der Darlehen zusammen. In jedem Falle beginnt die Rückzahlungsverpflichtung erst am zweitnächsten dem Ansuchen folgenden Rückzahlungstermin, wobei die Rückzahlungstermine der 1. April und der 1. Oktober sind. Wird daher beispielsweise ein Ansuchen um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens am 15. Jänner gestellt, beginnt die Rückzahlungsverpflichtung erst mit 1. Oktober.

§ 18 Abs. 1 WWFSG 1989 entsprechend wird angeordnet, dass das Eigenmittlersatzdarlehen bereits vorzeitig zur Gänze zurückzuzahlen ist, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Somit sind Fälle erfasst, in denen nach der Gewährung die zwingende Voraussetzung der mangelnden finanziellen Leistungsfähigkeit wegfällt. Die fehlende Förderungswürdigkeit bedeutet in diesem Kontext daher, dass perspektivisch ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Zu § 4 Abs. 3:

Unter Berücksichtigung der zur Gewährung eines Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehens in Höhe von 12,5% und 7,5% erforderlichen Einkommensgrenzen wird klargestellt, dass es sich hierbei um eine stärkere Ausprägung von mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit handelt. Um diesen Personen über einen gewissen Zeitraum keine weiteren Zahlungsverpflichtungen aufzuerlegen, entfällt die Rückzahlungsverpflichtung für alle Eigenmittlersatzdarlehen bis zum Abschluss der nach fünf Jahren stattfindenden Einkommensüberprüfung im Sinne des § 18 Abs. 1 WWFSG 1989. Insbesondere soll hiedurch die Möglichkeit der finanziellen Konsolidierung geschaffen und eine Vorhersehbarkeit der Zahlungsverpflichtungen gewährleistet werden, was durch den Entfall der Verzinsung im Sinne des Abs. 1 noch unterstrichen wird. Eine allfällige frühere Rückzahlungsverpflichtung kann sich freilich bereits unmittelbar aus den Bestimmungen des WWFSG 1989 ergeben.

Sollten die Voraussetzungen für den Entfall der Zahlungsverpflichtung vorliegen, beginnt die Rückzahlungsverpflichtung mit dem auf den Abschluss der nach fünf Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße folgenden 1. April oder 1. Oktober.

Beispiel:

Einer in einem **Einpersonenhaushalt** lebenden Person mit einem **Jahreseinkommen von 23.000 Euro** wird ein Eigenmittlersatzdarlehen zur **Finanzierung des** begehrten **Baukostenbeitrages in Höhe von 12,5%** der angemessenen Gesamtbaukosten gewährt. **Zusätzlich** wird dieser Person ein **Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen** in Höhe von **200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche** gewährt.

Bis zum Abschluss der gemäß § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 **nach fünf Jahren** stattfindenden **Überprüfung** des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße ist **kein halbjährlicher Rückzahlungsbetrag für beide Eigenmittlersatzdarlehen** zu leisten. Auch die **Verzinsung** des Darlehensbetrages **entfällt** für diesen Zeitraum.

Zu § 4 Abs. 4:

Wie bereits § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 anordnet, ist das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach fünf und 15 Jahren ab Gewährung auf etwaige Änderungen der Berechnungsgrundlage zu überprüfen. Für den Fall, dass sich Änderungen der Förderungsvoraussetzungen ergeben und dadurch die Einkommensgrenzen des § 2 Abs. 1 über- oder unterschritten werden, ist primär die Restlaufzeit eines Eigenmittlersatzdarlehens neu festzusetzen, sofern die Förderungswürdigkeit nach wie vor gegeben ist. Durch eine Verlängerung oder Verkürzung der Restlaufzeit muss sich folglich auch die halbjährliche Pauschalrate inklusive Verzinsung ändern, da gemäß § 18 Abs. 1 WWFSG 1989 die Rückzahlungsbedingungen so festzusetzen sind, dass das Eigenmittlersatzdarlehen am Ende der Laufzeit vollständig getilgt ist. Es kann hiedurch im Falle einer Einkommensverschlechterung jedoch auch zu einer Restlaufzeitverlängerung und damit zu einem geringeren halbjährlichen Rückzahlungsbetrag kommen.

Im Falle einer Neufestsetzung wird, um keine Ungleichbehandlung betreffend die Gesamtdauer in Bezug auf andere Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer zu verursachen, zur Bemessung der neuen Restlaufzeit jene Maximaldauer im Sinne des § 2 Abs. 2 herangezogen, die mit der aktuellen

Einkommensstufe einhergeht, und von dieser die bereits verstrichene Darlehenslaufzeit abgezogen. In Fällen, in denen die bereits verstrichene Darlehenslaufzeit der neuen Gesamtlaufzeit entspricht oder diese überschreitet, wird das restliche, sich allenfalls bereits in Tilgung befindliche Eigenmittlersatzdarlehen zur Gänze fällig.

Beispiel 1:

Ansuchen einer Familie mit **zwei Erwachsenen** um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens:

Erstbezug einer Mietwohnung mit 67 m²; der Finanzierungsbeitrag beträgt 28.349 Euro (davon Baukosten 11.308 Euro und Grundkosten 17.041 Euro). Das **Haushaltseinkommen beträgt 58.000 Euro**.

Es kann somit ein **Eigenmittlersatzdarlehen für die Baukosten in Höhe von 5%** (sohin 4.523 Euro) und **kein Eigenmittlersatzdarlehen für die Grundkosten** (da kein Fall des § 3 Abs. 1 und 2 vorliegt) gewährt werden. Die Laufzeit beträgt **15 Jahre** (kein Entfall der Rückzahlungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 3).

Der halbjährliche Rückzahlungsbetrag beträgt für das Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen 162,73 Euro (mtl. 27,12 Euro).

Die **Überprüfung** des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße nach **fünf Jahren** ergibt, dass die Haushaltsgröße gleichgeblieben ist, sich das **Einkommen aber auf 38.500 Euro reduziert** hat. Folglich **erhöht sich die Gesamtlaufzeit auf 25 Jahre** – entsprechend einem Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 12,5% gemäß § 2 Abs. 2. Unter **Anrechnung der bisherigen fünf Jahre** Laufzeit beträgt der **nunmehrige Tilgungszeitraum für das Eigenmittlersatzdarlehen 20 Jahre** [halbjährlicher Rückzahlungsbetrag 85,40 Euro (mtl. 14,23 Euro)].

Die **Überprüfung** nach **15 Jahren** ergibt keine Änderungen, weswegen die Restlaufzeit nicht neu festzusetzen ist.

Beispiel 2:

Ansuchen einer **alleinerziehenden Person mit zwei Kindern** um Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens:

Erstbezug einer Wohnung mit 75 m²; der Finanzierungsbeitrag beträgt 19.500 Euro (davon Baukosten 16.000 Euro und Grundkosten 3.500 Euro). Das **Haushaltseinkommen beträgt 30.300 Euro**.

Es kann somit ein **Eigenmittlersatzdarlehen für die Baukosten in Höhe von 12,5%** (16.000 Euro) sowie ein **Eigenmittlersatzdarlehen für die Grundkosten** (3.500 Euro) gewährt werden. Die Laufzeit beträgt **jeweils 25 Jahre**, davon fünf Jahre tilgungs- und zinsfrei (§ 4 Abs. 3).

Der halbjährliche Rückzahlungsbetrag beträgt für das Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen 442,33 Euro (mtl. 73,72 Euro) sowie für das Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen 96,76 Euro (mtl. 16,13 Euro).

Die **Überprüfung** des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße nach **fünf Jahren** ergibt, dass die Haushaltsgröße gleichgeblieben ist, sich das **Einkommen aber auf 50.100 Euro erhöht** hat. Folglich **reduziert sich die Gesamtlaufzeit auf 20 Jahre** – entsprechend einem Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 7,5% gemäß § 2 Abs. 2. Unter **Anrechnung der bisherigen fünf Jahre** Laufzeit beträgt der **nunmehrige Tilgungszeitraum für beide Eigenmittlersatzdarlehen 15 Jahre** [halbjährlicher Rückzahlungsbetrag für das Baukostendarlehen 575,66 Euro (mtl. 95,94 Euro) sowie für das Grundkostendarlehen 125,93 Euro (mtl. 20,99 Euro)].

Die **Überprüfung** nach **15 Jahren** ergibt, dass sich die **Haushaltsgröße auf eine Person verringert** sowie das **Einkommen sich auf 26.000 Euro reduziert** hat. Folglich **erhöht sich die Gesamtlaufzeit auf 25 Jahre** – entsprechend einem Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von 12,5% gemäß § 2 Abs. 2. Unter Anrechnung der bisherigen 15 Jahre Laufzeit beträgt der **nunmehrige Tilgungszeitraum für beide Eigenmittlersatzdarlehen noch zehn Jahre** (Gesamtlaufzeit daher 25 Jahre). Der halbjährliche Rückzahlungsbetrag für das Baukostendarlehen beträgt 294,98 Euro (mtl. 49,16 Euro) sowie für das Grundkostendarlehen 64,52 Euro (mtl. 10,75 Euro).

Zu § 4 Abs. 5:

Diese Bestimmung soll klarstellen, dass etwaige Anpassungen der Restlaufzeit sowie der damit einhergehenden halbjährlichen Pauschalraten nur im Zuge der nach fünf und 15 Jahren stattfindenden Überprüfungen vorgenommen werden. Neufestsetzungen „auf Antrag“ sind daher unzulässig.

Zu § 5:

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Eigenmattersatzdarlehensverordnung 2024 tritt die bisher geltende Verordnung über die Gewährung von Eigenmattersatzdarlehen außer Kraft.

Während auf anhängige, aber noch nicht abgeschlossene Ansuchen bereits die Bestimmungen der vorliegenden Verordnung zur Anwendung kommen sollen, bleibt für bereits gewährte Eigenmattersatzdarlehen die Rechtslage im Zeitpunkt deren Gewährung maßgeblich.