§ 13
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und betreute Wohnungen

(1) Zur Senkung des Wohnungsentgelts für integrative Mietwohnungen und betreute Wohnungen werden zum Annuitätendienst für Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von mindestens 25 und maximal 35 Jahren, die zusätzlich zum Förderungskredit zur Finanzierung dieser Wohnungen erforderlich sind, Annuitätenzuschüsse gewährt. Es handelt sich hier um rückzahlbare Zuschüsse im Sinne des § 14 Abs. 6 WGG.

a) Integrative und betreute Wohnungen mit einem Bezugsdatum ab 1.1.2024 werden bis zu einem für die Finanzierung des Bauvorhabens notwendigen Gesamtkapitaldienst in Höhe von € 9,00 per m² und Monat auf einen Nettokapitaldienst in Höhe von € 6,00 abgestützt. Je begonnene € 0,10, um die der Gesamtkapitaldienst € 9,00 übersteigt, wird die Abstützungsgrenze um € 0,05 und für jenen Anteil, der € 11,00 Kapitaldienst übersteigt, um € 0,03 angehoben. Maximal beträgt der für die Abstützung notwendige Annuitätenzuschuss € 6,00 je m² und Monat. In diese Berechnung nicht eingerechnet werden Effekte, welche durch vom Land veranlasste Sonderfinanzierungen verursacht werden.

Werden mehr Eigenmittel als nach diesen Bestimmungen gefordert eingesetzt und/oder der mögliche Zinssatz für die Eigenmittel nicht ausgeschöpft, kann der dadurch erzielte Effekt auf den Nettokapitaldienst durch eine Erhöhung des Annuitätenzuschusses maximal verdoppelt werden. Eine Abstützung des Kapitaldienstes unter € 5,00 erfolgt nicht. Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten (ohne Grundkosten) die zulässige Obergrenze gemäß § 10 Abs. 6 und Abs. 7 dieser Richtlinie, ist die übersteigende Differenz mit Eigenmitteln zu finanzieren, sofern diese Mehrkosten nicht begründet und bereits bei Antragsstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) abgeklärt worden sind.

Für Projekte mit Bezugsdatum ab 01.01.2024, für die eine zusätzliche Förderung gemäß § 8 Abs. 3 erforderlich ist, erhöht sich die Abstützungsgrenze um € 0,20, es sei denn, es ist in entsiedlungsgefährdeten Gebieten zur Sicherstellung einer leistbaren Miete eine davon abweichende Regelung erforderlich.

Es steht den gemeinnützigen Bauvereinigungen frei, diese Abstützungsgrenzen nicht auszunützen und in Absprache mit der Standortgemeinde ein höheres zumutbares Entgelt zu kalkulieren, wenn andernfalls die Finanzierungslaufzeit über 60 Jahre ausgedehnt würde.

Für die Anrechnung des Grundkostenanteils ist generell die Begrenzung gemäß § 10 Abs. 8 zu beachten, weshalb der Kapitaldienst für die Grund- und Baukosten eigens darzustellen ist.

b) Für bereits bezogene Anlagen wird die letzte Abstützungsbasis jährlich um € 0,02 angehoben, sofern diese bereits mehr als € 6,00 per m² und Monat beträgt, andernfalls um € 0,05 angehoben. Die Einfrierungen der LWF- und WFG-Konditionen bei verzinslichen Krediten bleiben für Mietwohnungen dauerhaft erhalten.

Bis auf weiteres können über Antrag der Gemeinnützigen Bauvereinigungen auch Annuitätensprünge bei unverzinslichen Krediten ausgesetzt werden, um die Mieten stabil zu halten. Dies gilt nur für Wohnanlagen, bei denen durch erhöhten Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Bauvereinigung der Annuitätenzuschuss bereits eingestellt worden ist. Wurde für unverzinste Förderungskredite bereits eine vorläufige befristete Einfrierung der Rate zugesichert, bleibt diese Zusicherung in jenen Fällen aufrecht, bei denen es spätestens in fünf Jahren durch Auslaufen des Bankkredits zu einer verstärkten Tilgung kommt.

Über Antrag einer gemeinnützigen Bauvereinigung kann für Wohnanlagen, bei denen vor Auslaufen eines Bankkredits eine Ratenerhöhung vertretbar ist, für die restliche Laufzeit die Rückzahlung des Förderungskredits auf eine fixe Rate in Höhe von 2 % Tilgung umgestellt werden, um künftig laufende Mieterhöhungen zu vermeiden. Dabei ist sicherzustellen, dass das gesamte Kapital innerhalb der ursprünglich vereinbarten Laufzeit abgedeckt wird.

Die Zuschüsse für Fixabbauer und Kaufanwartschaftswohnungen werden entsprechend der Richtlinie und den Förderungszusagen abgebaut. Im Einzelfall ist bei ungünstigen Finanzierungskonditionen eine Verlängerung bestehender Annuitätenzuschüsse über den bisher zugesagten Zeitraum nach vorheriger Befassung des Wohnbauförderungsbeirats möglich, um abrupte Steigerungen des Mietentgelts zu verhindern.

c) Annuitätenzuschüsse zur Senkung des Wohnungsentgelts werden für die gesamte Kreditlaufzeit gewährt. Die Auszahlung erfolgt je nach Vereinbarung halbjährlich oder jährlich im Nachhinein.

d) Die erhaltenen Zuschüsse sind als zurückzuzahlende Kredite in der Bilanz bzw. im Jahresabschluss auszuweisen. Die Rückzahlung hat nach Tilgung des Förderungskredits einzusetzen.

e) Es sind mindestens Eigenmittel in Höhe von 100 % der Grundkosten (abzüglich Mieterbeiträge) und 10 % der Errichtungskosten gemäß Ö-Norm B 1801-1 (Kostengruppe 1-9) ohne Berücksichtigung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter bzw. Mieterinnen einzusetzen. Vom Mieter bzw. von der Mieterin kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 50,00 pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich der Eigenmitteleinsatz auf 20 % der Errichtungskosten gemäß Ö-Norm B 1801-1 (Kostengruppe 1-9).

Bei nachweislich fehlender Eigenmittelausstattung für die Grundfinanzierung sind zumindest 30 % Eigenmittel einzusetzen. Die Annuität, welche für die restlichen Grundkosten aufzuwenden ist, darf maximal mit dem zulässigen Eigenmittelzins gemäß WGG an die Mieter weiterverrechnet werden und wird bei der AZ-Berechnung gemäß lit. a) letzter Satz nur eingeschränkt berücksichtigt. Solche Ausnahmen sind im Vorhinein mit der Wohnbauförderungsabteilung abzuklären.

f) Der Zinsfuß des zu bezuschussenden Kredits darf nicht höher als 1 % über dem 6-Monats-Euribor, bei negativem Euribor nicht über dem Wert von 1 % liegen.

Alternativ ist für Kredite mit laufender Tilgung die Vereinbarung eines Festzinssatzes zulässig. Es sind mindestens drei Finanzierungsangebote einzuholen.

g) Die Eigenmittelverzinsung darf den 12-Monats-Euribor (Basismonat ist der September des Vorjahres) plus einen Aufschlag von 1,0 %, aber maximal 2,0 % nicht übersteigen. Bei negativem Euribor darf 1 % angesetzt werden. Der Tilgungsanteil für die eingesetzten Eigenmittel richtet sich nach der Abschreibungsfrist (idR. 75 Jahre; 1,33 %) und kann bei Projekten, welche größtenteils über Förderungen und Eigenmittel der Bauvereinigungen finanziert werden, auf 2 % erhöht werden.

(2) Annuitätenzuschüsse werden nur für den Teil des Hypothekarkredits gewährt, der auf geförderte integrative Mietwohnungen bzw. betreute Wohnungen entfällt und den aktuellen Zinskonditionen entspricht.

(3) Bei günstigem Zinsniveau kann die mit dem Kreditgeber vereinbarte Annuität mit einem Zinssatz von maximal 3,75 % berechnet werden, um spätere Zinsanhebungen ohne weitere Anhebung der Annuität ausgleichen zu können. Die hochgerechnete Laufzeit des Hypothekarkredits soll dadurch aber nicht weniger als 20 Jahre betragen. Ein hochgerechneter Tilgungsplan ist dem Antrag über den Annuitätenzuschuss beizulegen.

(4) Die Zuschüsse werden nur flüssig gemacht, wenn Zahlungen in der Höhe der schuldscheinmäßigen Annuitäten nachweislich geleistet werden.

§ 14
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Kaufanwartschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen

(1) Bei Mietwohnungen mit Kaufoption, wird ein Zuschuss gemäß § 13 gewährt. Vom Mieter bzw. von der Mieterin kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 500,00 pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Der Verkaufspreis richtet sich nach den Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wobei eine Indexierung der Grund- und Baukosten eine analoge Berechnung nach dem VPI, maximal mit 2 % p.a, nicht übersteigen darf.

(2) Bei Übereignung von Mietwohnungen werden die laufenden Zuschüsse eingestellt. Die bis dahin gesamthaft ausbezahlten Beträge sind in 120 Monatsraten zurückzuzahlen. Bei sofortiger Zahlung des Gesamtbetrages werden 50 % nachgelassen. Dieser Nachlass kann nur von förderbaren Haushalten in Anspruch genommen werden, welche auch berechtigt sind, den Förderungskredit zu übernehmen. Der Rückzahlungsbeginn ist abhängig vom Zeitpunkt der Wohnungsübertragung. Bei einer Übereignung nach dem vierzehnten Jahr beginnt die Rückzahlungsfrist mit dem Monat, welcher der grundbücherlichen Eintragung folgt.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrags die Mieter bzw. die Mieterinnen über diese Bestimmung in geeigneter Form zu informieren.

(3) Werden Kaufanwartschaftswohnungen nicht übereignet, so sind die Annuitätenzuschüsse entsprechend der Regelung für integrative Mietwohnungen gemäß § 13 dieser Richtlinie von der gemeinnützigen Bauvereinigung zurückzuzahlen.