

# Gemäß § 53 Abs. 4 GOG an die Abgeordneten verteilt

1 von 5

Pro abgelehnt  
9.17

## Abänderungsantrag

der Abgeordneten Karlheinz Kopf, Mag. Dr. Jakob Schwarz, BA,  
Kolleginnen und Kollegen

zum Antrag der Abgeordneten Karlheinz Kopf, Mag. Dr. Jakob Schwarz, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem Finanzausgleichsgesetz 2024 geändert wird (3945/A) in der Fassung des Ausschussberichts in (2494 d.B.) (Top 1)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der oben bezeichnete Antrag in der Fassung des Ausschussberichts (2494 d.B.) wird wie folgt geändert:

Die Z 4 lautet:

„4. Nach dem § 29 wird folgender § 29a samt Überschrift eingefügt:

### „Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung

**§ 29a.** (1) Der Bund gewährt den Ländern einen Zuschuss in Höhe von insgesamt bis zu 1 000 Millionen Euro zum Zwecke der Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum. Von diesem Betrag entfallen 780 Millionen Euro auf die Förderung der Errichtung durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger und 220 Millionen Euro auf die Förderung der Sanierung von Mietwohnungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, jeweils im verdichteten und mehrgeschoßigen Wohnbau, jedoch ohne eingeschobene Reihenhäuser. Die länderspezifischen Anteile am Zweckzuschuss von 780 Millionen Euro richten sich nach der Volkszahl und am Zweckzuschuss von 220 Millionen Euro nach folgendem Schlüssel:

Burgenland	3,6 %
Kärnten	5,8 %
Niederösterreich	19,8 %
Oberösterreich	17,5 %
Salzburg	5,5 %
Steiermark	11,7 %
Tirol	6,7 %
Vorarlberg	3,7 %
Wien	25,7 %

(2) Vom Anteil eines jeden Landes am Zuschuss gemäß Abs. 1 entfallen 25 % auf das Jahr 2024, 50 % auf das Jahr 2025 und 25 % auf das Jahr 2026. Zuschüsse, die von einem Land in den Jahren 2024 und 2025 nicht in Anspruch genommen werden, können bis zu einem Ausmaß von 50 % von diesem Land im jeweils folgenden Jahr in Anspruch genommen werden.

(3) Vom jeweiligen Anteil eines Landes gemäß Abs. 1 für die Förderung des Neubaus entfallen 50 % auf die Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoption und 50 % auf die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen.

(4) Bedingung für die Gewährung von Zweckzuschüssen gemäß Abs. 1 für die Förderung des Neubaus an ein Land ist,

1. dass in den Förderverträgen – sofern die Förderwerber nicht den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes – WGG, BGBl Nr. 139/1979, unterliegen – die §§ 13 bis 15a WGG auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages, für sinngemäß anwendbar erklärt werden,
2. dass in allen Förderverträgen die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und in den Förderverträgen – sofern die Förderwerber den Bestimmungen des WGG unterliegen – die antisppekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages, für sinngemäß anwendbar erklärt werden, und



3. dass in den Förderverträgen die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksoberflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz vereinbart wird; in begründeten Fällen (z.B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 Wpeak pro m<sup>2</sup> konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.

(5) In einem Jahr erfolgende Rückflüsse aus Förderungen, die aus einem Zuschuss gemäß Abs. 1 finanziert wurden, sind vom Land bis zum 30. Juni des jeweils folgenden Jahres an den Bund zurückzuerstatten.

(6) Der Bund gewährt den Ländern zum Zwecke der Förderung des Wohnbaus (Neubau und Sanierung) durch natürliche Personen in Form von Förderungsdarlehen im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes in den Jahren 2024 und 2025 in Höhe von maximal 200 000 Euro mit einem maximalen Zinssatz von 1,5 % p.a. einen Zuschuss zu den vom Land zu leistenden Zinsen für die dafür beim Bund über die ÖBFA aufgenommenen Darlehen.

(7) Der Zuschuss gemäß Abs. 6 wird für Darlehen gewährt, die den Ländern vom Bund über die ÖBFA gemäß § 2 Abs. 4 Z 1 des Bundesfinanzierungsgesetzes, BGBl. Nr. 763/1992, mit einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren gewährt wurden und ist auf ein Darlehensvolumen (Zuzahlbetrag) von insgesamt 500 Millionen Euro beschränkt. Die länderweisen Anteile am maximalen Darlehensvolumen richten sich nach der im Jahr 2024 anzuwendenden Volkszahl.

(8) Der Zuschuss wird aus der Differenz zwischen dem vom Land aufgrund der Emissionsrendite effektiv zu tragenden Zinssatz zum Zinssatz von 1,5 % p.a. ermittelt und wird für Zinsen, die bis zum Ende des Jahres 2028 fällig sind, gewährt. Rückflüsse aus Förderungsdarlehen, die aus einem Zuschuss gemäß Abs. 6 finanziert wurden, verbleiben dem Land, sind allerdings bis zum Ende des Jahres 2028 für Zwecke der Wohnbauförderung zu verwenden.

(9) Der Zweckzuschuss des Bundes gemäß Abs. 6 wird einem Land alternativ auch dann gewährt, wenn das Land die vom Fördernehmer für Darlehen von Kreditinstituten zu zahlenden Zinsen durch Förderungen (Zinsenzuschüsse) reduziert. Der Zweckzuschuss des Bundes wird aus der Differenz zwischen einem auf Basis von Durchschnittswerten ermittelten Effektivzinssatz für beim Bund über die ÖBFA aufgenommene Darlehen zum Zinssatz von 1,5 % p.a. für das jeweils vom Land durch die Zinsenzuschüsse gestützte Darlehensvolumen ermittelt. Für die Ermittlung der Durchschnittswerte sind die Konditionen für 10-jährige Laufzeiten der Bundesanleihen im der Antragstellung durch das Land vorangegangenen Quartal heranzuziehen. Im Übrigen gelten auch für diese Alternative die gleichen Zweckbindungen und Bedingungen wie für die Zuschüsse zu den Zinsen für beim Bund über die ÖBFA aufgenommenen Darlehen.

(10) Bedingung für die Gewährung von Zweckzuschüssen gemäß Abs. 6 ist weiters, dass ein Land in Förderverträgen für die Schaffung von Wohnraum die antispekulative Maßnahme des §§ 15h WGG auf die Dauer der Förderung, jedenfalls jedoch für 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrages, für sinngemäß anwendbar erklärt.

(11) Bedingung für die Gewährung von Zweckzuschüssen an ein Land ist, dass die Bundesmittel gemäß Abs. 1 in den Jahren 2024 bis 2026 bzw. die Darlehen gemäß Abs. 6 in den Jahren 2024 bis 2025 vom Land zusätzlich zu der aus Landesmitteln finanzierten Wohnbauförderung verwendet werden.

(12) Die Länder haben die Zuschüsse gemäß Abs. 1 und 6 zu beantragen und dabei die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Abs. 11 zu belegen, wobei im Neubaubereich als Maßstab der Vergleich zur Anzahl der im Durchschnitt der Jahre 2022 und 2023 zugesicherten Wohnungen für den Nachweis der Zusätzlichkeit heranzuziehen ist. Die Länder müssen ex ante einen Mittelverwendungsbedarf einmelden und eine Mittelverwendungsplanung darlegen. Die Länder haben dem Bund jährlich einen Bericht über die widmungsgemäße Verwendung der Mittel sowie die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Abs. 11 vorzulegen. Der Bund hat die widmungsgemäße Verwendung seiner Zweckzuschüsse zu überprüfen und diese bei widmungswidriger Verwendung zurückzufordern.““

### **Begründung**

Das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ der Bundesregierung sieht unter anderem einen Zweckzuschuss des Bundes an die Länder in Höhe von 1 Milliarde Euro vor, damit diese die Schaffung zusätzlicher leistbarer Eigentums- und Mietwohnungen fördern und die Sanierung vorantreiben können. Weiters soll den Ländern ermöglicht werden, bei vom Bund via ÖBFA zusätzliche Darlehen für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von 500 Millionen Euro aufzunehmen, wobei die effektive Zinsbelastung der Länder durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p.a. gesenkt wird.



Einschließlich der bereits im Finanzausschuss beschlossenen Regelung für die Zweckzuschüsse zu den Darlehenszinsen sollen nunmehr mit dem vorliegenden Abänderungsantrag beide Punkte, sohin auch die Zweckzuschüsse an die Länder iHv. einer Milliarden Euro, im neuen **§ 29a „Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung“** umgesetzt werden. Die Regelung für die Zweckzuschüsse für beim Bund via ÖBFA aufgenommene Darlehen wird zudem um eine Alternative, nämlich die Beteiligung des Bundes an Zinsenzuschüssen der Länder für Darlehen, die bei Kreditinstituten aufgenommen werden, ergänzt.

#### **Zu § 29a Abs. 1 – Zweckzuschuss an die Länder für Wohnbauförderung iHv. 1 000 Millionen Euro**

Der Bund stellt den Ländern einen Zweckzuschuss iHv. insgesamt 1 000 Millionen Euro zur Verfügung, wovon 780 Millionen Euro für Neubauförderung und 220 Millionen für Sanierungsförderung zweckgebunden sind. Hintergrund für die zusätzlichen Mittel für die Sanierungsförderung sind die Auswirkungen der mit der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl. I Nr. 176/2023 (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG) für die Jahre 2024 bis 2026 eingeführten Obergrenze für die Valorisierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, sodass dieser Teil des Zweckzuschusses für die Förderung von Sanierungen von eigenen Mietwohnungen nur von gemeinnützigen Bauvereinigungen bestimmt ist. Der für Neubauförderung bestimmte Teil ist hingegen für Förderungen zur Errichtung von Wohnraum durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger bestimmt.

Die Länder können diese Mittel grundsätzlich – wenngleich mit den in den folgenden Absätzen vorgesehenen Bedingungen – im Rahmen ihrer bisherigen Wohnbauförderungsregime zusätzlich verwenden. Es sind die Kriterien der jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinien der Länder für Neubau und Sanierung heranzuziehen. Es bleibt daher auch den Ländern überlassen, ob sie diese Mittel für verlorene Zuschüsse oder Förderungsdarlehen verwenden.

Die länderweisen Anteile an den 780 Millionen Euro für Neubauförderung richten sich nach den in den Jahren 2024 bis 2026 jeweils anzuwendenden Einwohnerzahlen. Die länderweisen Anteile an den 220 Millionen Euro an gemeinnützige Bauvereinigungen für Sanierungsförderung richten sich hingegen nach einem Schlüssel, der den Anteil der von den gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten eigenen Mietwohnungen im jeweiligen Land von allen von den gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten eigenen Mietwohnungen sowie den Anteil dieser Mietwohnungen, die mit Fossilienenergien geheizt werden, berücksichtigt.

#### **Zu § 29a Abs. 2 – Aufteilung auf die Jahre 2024 bis 2026**

Von ihrem jeweiligen Landesanteil können die Länder im Jahr 2024 maximal 25 %, im Jahr 2025 maximal 50 % und im Jahr 2026 maximal 25 % in Anspruch nehmen, vom Gesamtbetrag iHv. 1 000 Millionen Euro entfallen somit 250 Millionen Euro auf das Jahr 2024, 500 Millionen Euro auf das Jahr 2025 und wiederum 250 Millionen Euro auf das Jahr 2026. Allerdings soll jedem Land offenstehen, 50 % seines Anteils für das Jahr 2024 und 2025 erst im jeweils folgenden Kalenderjahr in Anspruch zu nehmen. Ein Übertrag ins Jahr 2027 ist somit aber nicht vorgesehen.

Die Zweckzuschüsse werden vom Land in jenem Jahr in Anspruch genommen, in dem dem Förderwerber die Förderung zugesagt wird, also unabhängig vom Zeitpunkt der Zuzählung des Betrags an den Fördernehmer. Der Zeitpunkt der Zuzählung kann daher allenfalls auch erst im nächsten Jahr liegen, in diesem Fall wird aber auch der Zweckzuschuss des Bundes erst in diesem späteren Jahr zu überweisen sein.

Diese Jahrestanchen beziehen sich auf den länderweisen Anteil insgesamt, aber nicht auf die Aufteilung der Mittel zwischen Sanierungs- und Neubauförderung (Abs. 1) und auch nicht auf die Aufteilung der Neubauförderung zwischen Eigentum und Miete (Abs. 3).

#### **Zu § 29a Abs. 3 – Aufteilung zwischen Eigentum und Miete**

Die Hälfte des jeweiligen Landesanteils am Zweckzuschuss iHv. 780 Millionen Euro für Neubauförderung ist für die Förderung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoption zweckgebunden, die zweite Hälfte für Mietwohnungen.

Wie schon oben beim Abs. 2 ausgeführt, müssen diese Anteile nicht in jedem einzelnen Jahr erreicht werden.

#### **Zu § 29a Abs. 4 – Höhe der Mieten und antispekulative Regelungen, Photovoltaikanlagen**

Bedingung für die Gewährung der Zweckzuschüsse ist, dass die Länder für die mit diesen Mitteln geförderten Neubauten die in §§ 13 bis 15a WGG für gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehenen Begrenzungen des Entgelts für die Überlassung und Übertragung von Räumlichkeiten und Liegenschaften auch mit solchen Förderungsnehmern vereinbaren, die nicht dem WGG unterliegen.



Eine weitere Bedingung ist, dass die Länder mit allen Förderungsnehmern, sohin auch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern, für die mit diesen Mitteln geförderten Neubauten die antispekulativen Regelungen der §§ 15g, 15h und 15i WGG für den – gegenüber dem im WGG um 10 Jahre verlängerten – Zeitraum von 25 Jahren vereinbaren, wobei die §§ 15g und 15i WGG nur für gemeinnützige Bauvereinigungen zur Anwendung gelangen, zumal bei jenen das Vermögensbindungsprinzip iSd. § 1 Abs. 2 und 3 WGG besteht und der Differenzbetrag der §§ 15g und 15i WGG wieder in den gemeinnützigkeitsrechtlichen Kreislauf eingespeist werden muss; überdies wird iSd. Art. 15a-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern, BGBl. Nr. 390/1989, sichergestellt, dass die das Zivilrecht einschränkenden Maßnahmen der Länder entweder die Förderdauer oder 25 Jahre nicht übersteigen.

Zusätzlich ist in den Förderverträgen vorzusehen, dass die Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn landes- oder bundesgesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

#### **Zu § 29a Abs. 5 – Rückflüsse**

Insoweit ein Land den Zuschuss gemäß Abs. 1 nicht für verlorene Zuschüsse, sondern für die Vergabe von Förderungsdarlehen verwendet, fließen die Rückflüsse aus Zinsen- und Annuitätenzahlungen wieder an den Bund zurück. Gleiches gilt aber generell für sonstige Rückflüsse wie beispielsweise aufgrund von Rückzahlungen von Zuschüssen, weil die Förderbedingungen nicht eingehalten wurden.

#### **Zu § 29a Abs. 6 und 7 – Zweckzuschüsse an Länder zu Zinsen für Darlehen des Bundes via ÖBFA**

Mit weiteren Zweckzuschüssen reduziert der Bund die von den Ländern zu leistenden Zinsen für zusätzliche Darlehen des Bundes via ÖBFA mit einem Volumen von insgesamt 500 Millionen Euro. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Länder in den Jahren 2024 und 2025 an natürliche Personen von maximal 200 000,- Euro und mit einem maximalen Zinssatz von 1,5 % p.a. zweckgebunden.

Dieses Darlehensvolumen kann von den Ländern, ohne Vorgabe von Jahrestanchen, in den Jahren 2024 und 2025 den Förderwerbern zugesichert werden. Die länderweisen Anteile am Darlehensvolumen richten sich nach der Einwohnerzahl, und zwar – eben weil es keine Jahrestanchen gibt – zur Gänze nach der im Jahr 2024 anzuwendenden.

#### **Zu § 29a Abs. 8 – Höhe der Zweckzuschüsse**

Mit den Zweckzuschüssen des Bundes wird die Differenz zwischen dem aufgrund der Emissionsrendite vom Land effektiv zu tragenden Zinssatz (welcher regelmäßig insb. auf Grund eines Agios oder Disagios vom nominellen Zinssatz abweicht) und dem Zinssatz von 1,5 % p.a. ausgeglichen. Die Ausgaben des Landes für die Zinsen einerseits und die Einnahmen des Landes aus den Zweckzuschüssen beruhen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, beide Zahlungsströme werden daher sowohl vom Bund als auch von den Ländern jeweils brutto zu verbuchen sein.

Die Höhe des Zweckzuschusses des Bundes an das Land ist unabhängig vom Zinssatz, der von den Förderungsnehmern für das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes zu leisten ist; dieser kann auch unter dem maximalen Zinssatz von 1,5 % (Abs. 6) liegen.

Die Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsdarlehen verbleiben bei den Ländern, umgekehrt werden die Zuschüsse des Bundes für die Zinsen bis zum Jahr 2028, sohin bis zum Ende der laufenden Finanzausgleichsperiode, begrenzt.

#### **Zu § 29a Abs. 9 – Zinsenzuschüsse der Länder zu Darlehen von Kreditinstituten als Alternative**

Der Zweckzuschuss des Bundes soll einem Land auch dann gewährt werden, wenn das Land nicht selbst Wohnbauförderungsdarlehen vergibt und daher auch keine Darlehen beim Bund aufnimmt, sondern die Fördernehmer durch – in ihrer Höhe landesrechtlich zu bestimmenden – Zinsenzuschüsse für Darlehen von Kreditinstituten unterstützt.

Da für die Ermittlung der Höhe des Zweckzuschusses nicht auf ein Darlehen des Landes beim Bund zurückgegriffen werden kann, sollen in diesem Fall Durchschnittswerte für vergleichbare Darlehen herangezogen werden, und zwar konkret auf Basis der Konditionen für 10-jährige Bundesanleihen des der Antragstellung durch das Land vorangegangenen Quartals. Der Zweckzuschuss des Bundes wird auch in diesem Fall mit der Differenz zwischen diesem Referenzwert und dem Zinssatz von 1,5 % ermittelt.

Der Zweckzuschuss des Bundes wird nur für das Darlehensvolumen unterstützt, dessen Zinsen vom Land tatsächlich durch Zinsenzuschüsse gestützt werden, d.h. dass Rückflüsse an das Kreditinstitut auch den Zweckzuschuss des Bundes reduzieren. Die Regelung in Abs. 8, dass Rückflüsse aus Förderungsdarlehen dem Land verbleiben und bis zum Ende des Jahres 2028 für Zwecke der Wohnbauförderung zu verwenden sind, hat mangels Förderungsdarlehen des Landes und Rückflüssen ans Land keinen Anwendungsbereich.

Alle übrigen Zweckbindungen und Bedingungen für den Zweckzuschuss gelten aber auch für diese Alternative. Das gilt insbesondere für die Einschränkung auf die Förderung von natürlichen Personen, für

das maximale Darlehensvolumen von 200 000 Euro, den länderweisen Anteil am begünstigten Volumen von 500 Millionen Euro, die zeitliche Beschränkung des Zuschusses des Bundes auf Zinsen, die bis zum Ende des Jahres 2028 fällig sind, die Bedingung der antispekulativen Regelung in den Förderverträgen und die Zusätzlichkeit.

#### **Zu § 29a Abs. 10 – Antispekulative Maßnahmen**

Auch für Förderungen von natürlichen Personen, die vom Land aus den vom Bund bezuschussten ÖBFA-Darlehen finanziert werden, ist in den Förderverträgen die antispekulative Regelung gemäß § 15h WGG auf Förderdauer oder für 25 Jahre ab Abschluss Fördervertrages zu vereinbaren.

#### **Zu § 29a Abs. 11 und 12 – Zusätzlichkeit der Wohnbauförderung**

Die Bundesmittel sind von den Ländern für zusätzliche Wohnbauförderung zu verwenden. Diese Zusätzlichkeit ist von den Ländern in ihren Anträgen und Abrechnungen der Zweckzuschüsse zu belegen, wobei im Neubaubereich der Vergleich zur Anzahl der im Durchschnitt der letzten zwei Jahre zugesicherten Wohnungen für den Nachweis der Zusätzlichkeit heranzuziehen ist.

Das Erfordernis der Zusätzlichkeit gilt für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2024 bis 2026 (Abs. 1) bzw. der Jahre 2024 und 2025 (Abs. 6) in einer Gesamtschau, muss also nicht in jedem einzelnen Jahr erreicht werden. Dieser Spielraum wird durch die in Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit, einen Teil der jeweiligen Landesmittel erst in späteren Jahren abzurufen, ermöglicht, aber gleichzeitig auch begrenzt.

Insoweit der in den Abs. 1 und 6 vorgesehene Höchstbetrag für die Zweckzuschüsse des Bundes nicht in Anspruch genommen wird oder Zweckzuschüsse zurückzuzahlen sind, verbleiben diese Mittel beim Bund.

*(Handwritten signature in green ink)*  
(KOPF)

*(Handwritten signature in blue ink)*  
F. Finger  
(SINGER)

*(Handwritten signature in blue ink)*  
SCHWARZ  
(SCHWARZ)

*(Handwritten signature in blue ink)*  
(OTTENSCHLAGER)

*(Handwritten signature in blue ink)*  
(MARTEN)