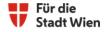


wiener wohnbauförderungs- und wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG)

samt verordnungen und nebengesetzen 12. auflage mai 2021

## wohnfonds\_wien



## **WWFSG**

# Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz samt Verordnungen und Nebengesetzen

12. Auflage

Wien, Mai 2021

•

#### Vorwort

Die 12. Auflage dieser Sammlung von Gesetzen und Verordnungen berücksichtigt sämtliche Adaptierungen und Neuerungen, welche mit der Novelle der Sanierungsverordnung LGBI. 24/2021 am 1. Mai 2021 in Kraft getreten sind.

Die vorliegende Verordnungsnovelle für die geförderte Sanierung wird Wiens Vorreiterrolle beim Thema Klimaschutz, klimaschonende Maßnahmen und Nachhaltigkeit aufgrund der hohen Qualität und Innovationskraft des Wiener Wohnbau-Modells noch weiter stärken.

Damit Sanierungsmaßnahmen von Beginn an sinnhaft und nachhaltig gestaltet werden, wird erstmalig die Erstellung von umfassenden Sanierungskonzepten gefördert. Weiters werden, um die Attraktivität von Sanierungsvorhaben zu erhöhen, bestimmte Förderungen nunmehr vereinfacht, d. h. als Einmalbeträge, ausgezahlt und nicht mehr – wie früher – als laufende Zuschüsse zur Darlehensrückzahlung gewährt.

Die Verbesserung der thermisch-energetischen Mindestanforderungen, der Schutz vor sommerlicher Überwärmung (z. B. Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes) oder der Tausch vorhandener Heizungsanlagen - vor allem auf Gasbasis - durch Umrüstung auf effizientere alternative Energiesysteme zeigen den Fokus auf klimafittes Wohnen im Bestand, auch unter der Devise "raus aus fossilen Energieträgern" (Dekarbonisierung). Viele weitere Adaptierungen im Förderungssystem der Sanierungsverordnung runden diesen innovativen Förderungsansatz ab, als großen Schritt hin zum Ziel der CO<sub>2</sub>-neutralen Stadt.

Wien, im Mai 2021

Die Herausgeber

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

Volwort	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	7
WERTVOLLE LINKS FÜR WWFSG-ANWENDER:	9
TEIL A WWFSG 1989	
I. HAUPTSTÜCK	
Begriffsbestimmungen	11
Normale Ausstattung	17
Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung	19
Art der Förderung	21
Eigenmittel	
Förderungswerber	21
Begünstigte Personen	23
Förderungsdarlehen des Landes	24
Zuschüsse	27
Nichtrückzahlbare Beiträge	28
Bürgschaft	28
Eigenmittelersatzdarlehen	29
Wohnbeihilfe	32
Beteiligung an Unternehmen	37
Zahlungen an Bausparkassen	37
Ansuchen und Anträge	38
Nachweis des Einkommens	39
Erledigung der Ansuchen und Anträge	40
Zusicherung	41
Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten	42
Auskunftsrecht	43
Bauführung	43
Endabrechnung	44

	I. HAUPTSTÜCK	45
	Aufgaben und Gegenstand	45
	Begriffsbestimmungen	46
	Förderungswerber	48
	Förderungswürdige Objekte	49
	Sanierungsmaßnahmen	50
	Art der Förderung	52
	Förderungsdarlehen des Landes	54
	Annuitäten- und Zinsenzuschüsse	54
	Nichtrückzahlbare Zuschüsse	55
	Nichtrückzahlbare Beiträge	. 55
	Bürgschaft	. 55
	Wohnbeihilfe	56
	Eigenmittelersatzdarlehen	56
	Ansuchen und Anträge	. 57
	Begünstigte Personen und Nachweis des Einkommens	.58
	Erledigung der Ansuchen und Anträge	
	Zusicherung	. 58
	Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten	. 59
	Bauführung	60
	Endabrechnung	60
I	II. HAUPTSTÜCK	61
	Allgemeine Wohnbeihilfe	61
ľ	V. HAUPTSTÜCK	64
	Mietzinsbildung	64
	Finanzierungsbeitrag	70
١	/. HAUPTSTÜCK	.71
	Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes	71
	Eigentumsbildung	
	Bestimmung über die Vergabe von Leistungen	
	Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung	

١	/I. HAUPTSTÜCK	74
	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten	74
	Vollziehung	76
TEII	L B	. 77
VEF	RORDNUNGEN ZUM WWFSG 1989	. 77
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohbauförderungsund Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnu 2007)	ng
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008)	. 92
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen, bei Veräußerung gefördert errichteter ode sanierter Gebäude (Wohnhausanlagen, Heimen) und bei Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes (Pauschalierungsverordnung)	
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen	118
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe	123
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989	125
	Verordnung der Wiener Landesregierung über die außerordentliche Rückerstattung von Förderungsmitteln	127

151

TEIL C
BUNDESVERFASSUNGSGESETZLICHE GRUNDLAGEN128
Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 hinsichtlich der Zuständigkeit für das Volkswohnungswesen geändert wird StF: BGBI. Nr. 640/1987 idF: BGBI. I Nr. 2/2008128
Bundesverfassungsgesetz vom 29. November 1988, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird StF: BGBI. Nr. 685/1988 idF: BGBI. I Nr. 2/2008
Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen. StF: BGBI. II Nr. 251/2009 idF: BGBI. II Nr. 213/2017
GRUNDLAGEN "GEBIETE FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU"149

**IMPRESSUM** 

#### **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

ABGB Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Abl Amtsblatt der EU

Abs Absatz
aF alte Fassung
Anh Anhang
Anm Anmerkung

ARD ARD-Betriebsdienst arg argumento (folgt aus)

Art Artikel aufgeh aufgehoben

A/V-Verhältnis Oberflächen - Volumsverhältnis BMF Bundesministerium für Finanzen B-VG Bundes-Verfassungsgesetz

bzw beziehungsweise

dh das heißt

DV Durchführungsverordnung

eingef eingeführt

EB Erläuternde Bemerkungen EG Europäische Gemeinschaft EStG Einkommensteuergesetz

etc et cetera

f und der (die) folgende ff und die fortfolgenden

f<sub>GEE</sub> Gesamtenergieeffizienzfaktor FAG Finanzausgleichsgesetz

G Gesetz geänd geändert gem gemäß

GrEStG Grunderwerbsteuergesetz

H-FCKW teilhalogenierte Flourkohlenwasserstoffe

H-FKW teilhalogenierte Flourkohlenstoffe

HGB Handelsgesetzbuch (Unternehmensgesetzbuch)

HWB<sub>BGF</sub> Heizwärmebedarf Brutto Grundfläche

IA Initiativantrag
idF in der Fassung
idR in der Regel
insb insbesondere
iS(d) im Sinne (des, der)
iVm in Verbindung mit

JGS Josefinisches Gesetzbuch

Kat Kategorie

KB\*<sub>V.NWG,max</sub> maximal zulässiger außeninduzierter Kühlbedarf

LEK-Wert Kennwert für die thermische Qualität

LGBI Landesgesetzblatt lit litera (Buchstabe) MG Mietengesetz MRG Mietrechtsgesetz

mM, mA meiner Meinung, meiner Ansicht

mwN mit weiteren Nachweisen

nF neue Fassung

nstEG Niedrigstenergiehausstandard

Nov Novelle Nr Nummer

n.r.B. nicht rückzahlbarer Beitrag
OGH Oberster Gerichtshof

OIB Österreichisches Institut für Bauforschung

PVC Polyvinylchlorid RichtWG Richtwertgesetz Rsp Rechtsprechung

Rz Randzahl s siehe sog sogenannt

StEG Stadterneuerungsgesetz

StF Stammfassung

stRsp ständige Rechtsprechung SWK Steuer und Wirtschaftskartei

ua unter anderem udgl und dergleichen umben umbenannt

URG Unternehmensorganisationsgesetz

V Verordnung vgl vergleiche

VfGH Verfassungsgerichtshof

vH von Hundert (%)

VwGH Verwaltungsgerichtshof

3. WÄGWEGWohnungseigentumsgesetzWFGWohnbauförderungsgesetz

WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

WoBl Wohnrechtliche Blätter
WSG Wohnhaussanierungsgesetz
WWF Wohnhauswiederaufbaufonds
WWG Wohnhauswiederaufbaugesetz

WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Z Zahl, Ziffer zB zum Beispiel

ZfVB Beilage zur Zeitschrift für Verwaltung

#### WERTVOLLE LINKS FÜR WWFSG-ANWENDER:

#### Gesetzliche Grundlagen:

- MRG / RichtWG / WGG / WEG
   >> www.ris.bka.qv.at/Bundesrecht/
- Bauordnung für Wien BO
  - >> www.ris.bka.gv.at/Lr-wien/
- Widmung geförderter Wohnbau
  - >> www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf

#### Wohnwerte / Mietenberechnung:

- GBV Wohnwerte 2019
  - >> www.gbv.at/Document/View/4655
- wien.gv.at Richtwertberechnung
  - >> www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html
- MA 25 Lagezuschlagskarte
  - >> www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html

#### Nutzflächen / Berechnung:

MA 25 - Leitfaden "Berechnung der f\u00förderbaren Nutzfl\u00e4che"
 >> www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche2018.pdf

#### Schutzzonen / Altstadterhaltung / Bundesdenkmalamt:

- wien.gv.at Schutzzonen
  - >> www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/
- wien.gv.at Wiener Altstadterhaltungsfonds
  - >> www.wien.gv.at/kultur/abteilung/altstadtfonds/
- Bundesdenkmalamt Denkmalliste
  - >> bda.gv.at/

#### **Energieeinsparung / Wärmeschutz:**

- OIB Richtlinie 6 Stand: April 2019.pdf
  - >> www.oib.or.at/de/oib-richtlinien/richtlinien/2019/oib-richtlinie-6
- MA 25 Richtlinie "Energie- und Wärmeschutzanforderungen"
   >> www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/neubaufoerderung.html
- wien.gv.at Energieausweis und Bauphysik
  - >> www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html

#### Easy to read:

- AK Mietrecht für Mieter
- AK Wohnrecht für Wohnungseigentümer
- AK Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen
   >> www.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Wohnen/index.html

Achtung: immer auf den Stand der Gesetzes-Regelung achten!

#### Teil A

#### **WWFSG 1989**

Landesgesetz vom 24. Februar 1989, LGBI. 18/1989, über die Förderung des Wohnungsneubaues und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe

### (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989)

LGBI. 38/1989, 5/1990, 42/1990, 39/1991, 32/1992, 39/1994, 62/1995, 20/1998, 12/2000, 16/2001, 11/2003, 67/2006, 41/2010, 23/2011, 35/2013 idF 08/2017

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

#### I. HAUPTSTÜCK

#### WOHNBAUFÖRDERUNG

- § 1. (1) Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.
  - (2) Die Förderung kann auch umfassen:
  - a) Geschäftsräume in geförderten Gebäuden, wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als 100 Wohnungen die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes erstrecken kann. Auf geförderte Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel der geförderten Gesamtnutzfläche entfallen, wobei Räumlichkeiten für Einrichtungen der Stadt Wien für soziale Dienste im Sinne des Wiener Sozialhilfegesetzes einschließlich von Gesundheits- und Sozialbezirkszentren sowie geriatrischen Tageszentren nicht einzurechnen sind:
  - b) Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur.
  - (3) Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht kein Rechtsanspruch.

#### Begriffsbestimmungen

- § 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:
- 1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m² beträgt; sofern diese Wohnutzflächenhöchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis "baulich in sich abgeschlossen" bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen;
- 2. als Geschäftsräume jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien:
- 3. als Eigenheim ein Gebäude mit ein oder zwei selbständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die Eigentümer (Bauberechtigten) bestimmt sind. Ein Gebäude mit zwei Wohnungen gilt nur dann als Eigenheim, wenn an beiden Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird oder Baurecht besteht;
- **3a.** als Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte Recht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002;
- 4. als in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude solche Gebäude mit höchstens drei Geschossen, die als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden und deren Grundstückbedarf einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt;
- 4a. als Kleingartenwohnhaus ein Gebäude, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet und zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist;

#### 5. als Heime

- a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsund zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften:
- b) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und die über die in lit. a genannten Kriterien hinaus allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie Therapie- bzw. Krankenräume enthalten (Pflegeheime). Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (Pflegeeinrichtungen);
- 6. als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die
- das Förderungsdarlehen des Landes weder gekündigt noch vollständig zurückgezahlt ist,
- b) Zuschüsse weder eingestellt noch zurückgefordert wurden,
- c) seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages 40 Jahre bzw. seit der Gewährung eines Baukostenzuschusses 20 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden,
- d) die Bürgschaft noch nicht erloschen ist,
- e) hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c der Bauordnung für Wien ergibt, seit der Gewährung einer Förderung nach § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 WWFSG 1989 40 Jahre noch nicht abgelaufen sind;
- f) die unter lit. a bis d angeführten Kriterien gelten auch für Geschäftsräume, Heime und Eigenheime;

- 7. als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen, soweit sie zeitlich und räumlich in unmittelbarem baulichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit im Sinne dieses Gesetzes geförderten Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen und vorwiegend deren Bewohnern dienen;
- 8. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil an den Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden; falls die tatsächlichen Baukosten je Bauteil nicht nachgewiesen werden können;
- 8a. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand- bzw. Nutzungsverhältnissen errichteten geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den Gesamtbaukosten, der sich bei Anwendung des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels für die geförderte Wohnung (den geförderten Geschäftsraum) ergibt;
- 9. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnoder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;
- 10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Entgelt;

- 11. als nahe stehende Personen der Ehegatte, der eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;
- 12. als Jungfamilie eine eheliche, eine eingetragene partnerschaftliche oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe oder einer eingetragenen Partnerschaft eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat;
- 13. als Haushaltsgröße die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen; bei geschiedenen Ehen dürfen Kinder nur zugerechnet werden, wenn sie einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person durch Gerichtsbeschluß in Pflege und Erziehung zugesprochen wurden; im gemeinsamen Haushalt lebende Enkelkinder dürfen nur dann zugerechnet werden, wenn den Großeltern das Sorgerecht zugesprochen wurde:
- 14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden, den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe) und den Zusatzrenten zu einer gesetzlichen Unfallversorgung,
- 15. als Haushaltseinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestellten Pflegepersonal;
- **15a.** als innovative klimarelevante Systeme folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme:

- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat. Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs(KWK)-Anlagen und aus der Nutzung sonstiger Abwärme. Darunter wird Fernwärme verstanden, die zum überwiegenden Teil aus hocheffizienten KWK-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004, S. 50, und aus der Abwärmenutzung stammt. Unter Abwärmenutzung ist auch die Nutzung der Wärme aus Industrie, aus Abfallverbrennungsanlagen und aus effizienten KWK-Anlagen, die die Effizienzkriterien der Richtlinie auf Grund eines noch im Aufbau begriffenen Fernwärmesystems zum Zeitpunkt des Anschlusses noch nicht erreichen, zu verstehen;
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80%;
- e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist
  oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder auf Grund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglichoder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil
  der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die
  Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- f) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b bzw. e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen und zu keiner Gesundheits- oder anderer Umweltgefährdung führen;

- **16.** die in diesem Gesetz angeführten Bundesgesetze in folgender Fassung:
- a) Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBI. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 828/1992,
- b) Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
- c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBI. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. I Nr. 131/2001,
- d) Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990,
- e) Bundes- Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
- f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
- g) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 831/1992,
- h) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 830/1992,
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBI. Nr. 340, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 374/1988,
- j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. I Nr. 135/2009,
- k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/2009,
- Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 135/2009,
- m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 25/2009,
- n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 EStG 1988), BGBI. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. I Nr. 9/2010,

- o) Umsatzsteuergesetz 1994 UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 135/2009,
- Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBI. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. I Nr. 25/2009,
- q) Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988,
- r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 9/2010.

#### **Normale Ausstattung**

- § 3. (1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht.
- (2) Die Herstellung der nichttragenden Zwischenwände und der Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung, wie Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Maler- und Anstreicherarbeiten sowie die Installation von Sanitäreinrichtungen und die Aufstellung von Haushaltsgeräten durch den Förderungswerber kann unbeschadet anderer Rechtsvorschriften unterbleiben, sofern für ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte vorgesorgt ist, den Erfordernissen der Sicherheit und der Hygiene entsprochen wird und der Nutzer der Wohnung verhalten wird, eine der Zeitgemäßen Hauhaltsführung entsprechende Endausführung herzustellen.

#### Gesamtbaukosten

- § 4. (1) Gesamtbaukosten im Sinne des I. Hauptstückes sind:
- die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2) sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen.
- **2.** die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
- 3. die Kosten der Errichtung der im Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie in begründeten Fällen die Kosten der Errichtung weiterer Einstell- und Abstellplätze, jedoch nur bis zur Hälfte der für die geförderten Wohnungen gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl,
- 4. die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
- 5. die Anschlußgebühren,
- 6. die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke,
- 7. die Kosten von Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 2 Z 7, wobei keine anteilige Überwälzung gemäß § 2 Z 8 erfolgt,
- **8.** die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird, und
- **9.** die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes.
- (2) Zu den Gesamtbaukosten gehört auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994) abgezogen werden kann.
- (3) Die für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung gemäß § 3 durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Dabei ist auf Lage, Größe und Art des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Eine Überschreitung dieser angemessenen Gesamtbaukosten ist im Einzelfall zulässig, wird aber in der Förderung nur dann berücksichtigt, wenn sie durch Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes bedingt ist und soweit diese nicht durch Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln abgegolten werden.

#### Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung

- § 5. Bei der Gewährung einer Förderung im Sinne des I. Hauptstückes sind zu beachten:
  - 1. die Angemessenheit der Grundkosten. Die Grundkosten sind angemessen, wenn bei Übertragung des Eigentums einer Fläche zur Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen nach diesem Gesetz und der Durchführungsverordnungen im mehrgeschossigen Wohnbau, ausgenommen Gebäude nach § 2 Z 3, Z 4 und Z 4a, die Höhe von 188,- Euro pro Quadratmeter der oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) bei raumbildenden Bauteilen nicht überschritten wird. Diese Obergrenze ist auch bei einmaliger Bauzinsvorauszahlung anzuwenden; ein laufender Bauzins darf die Höhe von 0,68 Euro pro Quadratmeter BGF im Monat nicht überschreiten. Die Beträge dürfen ab dem Zeitpunkt des Grunderwerbs gemäß § 63 Abs. 1 letzter Satz verzinst werden;
  - 2. die Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten,
  - 3. die Angemessenheit der Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3,
  - 4. die Angemessenheit des Kaufpreises nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG 1979 bei Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum bzw. zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum sowie bei Veräußerung von Wohnungen (Weiterverkauf) und bei Veräußerung von Wohnheimen.
- § 6. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 gesichert sein.
- (2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme von Darlehen vorgesehen, so darf eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 nur dann gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen dieser Darlehen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen.
  - (3) Kredite, die nur einmalig ausnützbar sind, sind Darlehen gleichgestellt.

- (4) Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zugesichert, so ist ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, Eigenheimen auf Pachtgründen und Heimen, wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen besteht auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, daß bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittelersatzdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden.
- Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Anteil am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) an den Partner, eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten oder eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner übertragen wird.
- (5) Im Falle der Gewährung von Baukostenzuschüssen oder nichtrückzahlbaren Beiträgen ist auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw. nichtrückzahlbaren Beitrages einzuverleiben.
- (6) Liegen besondere Umstände vor, welche die Schaffung eines eigenen Grundbuchskörpers verzögern, so ist vom Erfordernis der Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß Abs. 4 bzw. des Pfandrechtes gemäß Abs. 5 bis zum Wegfall des Hinderungsgrundes abzusehen, sofern eine entsprechende Bankgarantie zur Sicherung allfälliger Ansprüche des Landes beigebracht wird.
- (7) Zwecks Sicherstellung der Grundkosten- und Kaufpreisangemessenheit gemäß § 5 Z 1 und 4 WWFSG 1989 ist vor Zusicherung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, der sich aus den Flächenwidmungsbzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c Bauordnung für Wien ergibt, ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben.

#### Art der Förderung

- § 7. (1) Die Förderung im Sinne des I. Hauptstückes kann bestehen
- 1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
- 2. in der Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen.
- 3. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,
- 4. in der Übernahme der Bürgschaft,
- 5. in der Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen,
- 6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,
- in der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,
- 8. in der Leistung von Zahlungen an Bausparkassen.
- (2) Förderungsmaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 5 dürfen weder allein noch ausschließlich in Verbindung mit Z 4 gewährt werden.

#### Eigenmittel

§ 8. Der Förderungswerber hat bei der Förderung im Sinne des I. Hauptstückes auch Eigenmittel aufzubringen. Nähere Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

#### Förderungswerber

- § 9. (1) Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 dürfen nur gewährt werden:
  - für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Uberlassung in Miete, für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im bzw. zur Übertragung in das Wohnungseigentum sowie für die Errichtung von Eigenheimen:
  - a) natürliche Personen,
  - b) juristische Personen mit dem Sitz im Inland.
  - **2.** für die Errichtung von Heimen:
  - a) gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,

- b) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen,
- c) der Stadt Wien,
- d) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland, deren Betriebsgegenstand nach ihren Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von Heimen für Arbeitnehmer, in Ausbildung befindliche Personen oder Studenten, die ein temporäres Wohnbedürfnis in Wien haben, ist, oder die das von ihnen errichtete Heim nicht selbst betreiben, sondern den Betrieb und die Nutzung des Heimes im Wege eines Pachtvertrages einem Bauträger gemäß lit. a bis c übertragen,
- 3. für die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern: den Nutzungsberechtigten, sofern es sich um begünstigte Personen (§ 11) oder Förderungswerber gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 handelt.
- (2) Wohnbeihilfe im Sinne des I. Hauptstückes darf gewährt werden:
- 1. Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen.
- Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.
- (3) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:
- 1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen:
- 2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß dem Bundesgesetz über die Aufenthaltsberechtigung von Flüchtlingen im Sinne der Konvention über die Rechtsstellung der Flüchtlinge festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;
- **3.** Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.
- (4) Juristische Personen, Körperschaften, Personenvereinigungen, Unternehmen und Vermögensmassen mit dem Sitz in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sind solchen mit dem Sitz im Inland gleichgestellt.

- (5) Vom Erhalt von Förderungsmitteln sind ausgeschlossen:
- 1. der Bund und die Länder sowie ausländische Staaten,
- 2. gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes),
- Bauvereinigungen, denen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit entzogen worden ist.
- § 10. Eine Förderungszusicherung darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung so lange nicht gewährt werden, als von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellte Mängel, für deren Behebung durch Bescheid eine Frist gesetzt wurde, nicht behoben sind.

#### Begünstigte Personen

- § 11. (1) Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,
  - welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und
  - deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.

- (2) Das höchstzulässige Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Z 2 beträgt grundsätzlich bei einer Haushaltsgröße von
  - 1 Person 25 500 Euro \*)
  - 2 Personen 38 000 Euro \*)
  - 3 Personen 43 000 Euro \*)
  - 4 Personen 48 000 Euro \*)

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 2 800 Euro \*)

#### Anmerkung: \*) Aktuell (April 2019):

 1 Person
 46.450 Euro

 2 Personen
 69.220 Euro

 3 Personen
 78.330 Euro

 4 Personen
 87.430 Euro

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 5 100 Euro. Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich erstmals ab dem 1.1.2006 in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres, beginnend mit 2005, zum Indexwert für Juni 2004 ergibt. Bei der Neuberechnung ist kaufmännisch auf durch zehn teilbare Eurobeträge zu runden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

- (3) Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei geförderten Mietwohnungen 140 vH des gemäß Abs. 2 höchstzulässigen Jahreseinkommens betragen, bei geförderten Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern 160 vH.
- (4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittelersatzdarlehen darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Haushaltseinkommen) der Förderungswerber die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung erreicht hat.
- (5) Die im Abs. 2 und 3 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für eine von der Stadt Wien zugewiesene Wohnung, die eine geringere Anzahl an Wohnräumen und eine geringere Wohnnutzfläche aufweist als die bisherige Wohnung oder die bezogen auf die Kostenbelastung pro Quadratmeter Nutzfläche teurer ist als die bisherige Wohnung. Die Vergabe der bisherigen Wohnung erfolgt durch die Stadt Wien. Die im Abs. 4 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für Verlängerungsanträge auf Wohnbeihilfe.
- (6) Die Bestimmungen über begünstigte Personen gelten nicht für Geschäftsräume.

#### Förderungsdarlehen des Landes

- § 12. (1) Förderungsdarlehen des Landes können in einem Hundertsatz der förderbaren Gesamtbaukosten oder in einem Fix- bzw. Pauschalbetrag gewährt werden. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei je nach der Art und der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes und der Rechtsform des Förderungswerbers Unterschiede zulässig sind.
- (2) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, daß die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend geändert werden können.

- (3) Förderungsdarlehen des Landes sind durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist für den auf die Baukosten der Wohnung verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungsdarlehens das Pfandrecht auf den einzelnen Anteil einzuverleiben. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungsdarlehens einverleibten Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.
- (4) Wurde ein Förderungsdarlehen einer gemeinnützigen Bauvereinigung gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.
- § 13. (1) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn der Schuldner
  - nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt.
  - 2. seine Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 3 oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt,
  - 3. das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet,
  - 4. die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterläßt,
  - ohne Zustimmung des Landes Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zuläßt.
  - 6. das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält,
  - 7. das Eigentum (Wohnungseigentum) am geförderten Objekt oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen wurde oder
  - **8.** den zur Überwachung der bedungenen Bauausführung oder der bestimmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt in zumutbarem Umfang nicht ermöglicht.

- (2) Im Darlehensvertrag ist ferner vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn
  - 1. die Wohnung weder vom (künftigen) Eigentümer bzw. Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung behinderte Menschen betreut, angemietet worden und behinderten Menschen zur Benützung überlassen worden ist;
  - Geschäftsräume nicht regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden;
  - 3. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; bei Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen bzw. der anderen geförderten Wohnung aufgegeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat: Eigentums- oder Mietrechte an ungeförderten oder gefördert sanierten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden:
  - 4. der Förderungswerber nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hiefür notwendigen Urkunden errichtet;
  - 5. Wohnungen oder Geschäftsräume nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder nach Räumung durch den Vorbenützer in Benützung genommen werden; bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich;

- 6. der Förderungswerber nach diesem Gesetz geförderte Wohnungen oder Geschäftsräume zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zuläßt.
- (3) Bei Wohnungen oder Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil des Förderungsdarlehens auszusprechen, der dem Verhältnis der Baukosten der Wohnung oder des Geschäftsraumes zu den Gesamtbaukosten aller geförderten Wohnungen und Geschäftsräume entspricht.
- (4) Für den Fall einer Kündigung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass die aushaftenden Darlehensbeträge vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 6 vH pro Jahr zu verzinsen sind.
- (5) Das Förderungsdarlehen kann ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teiles derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Fälligstellung nicht gefährdet werden.

#### Zuschüsse

- § 14. (1) Bei Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 können Annuitäten- und Zinsenzuschüsse gewährt werden, wobei eine Verringerung in bestimmten Zeitabschnitten und eine Rückzahlungsverpflichtung vorgesehen werden kann. Die Zuschußleistung ist in einem Prozentsatz der ursprünglichen aufgenommenen Darlehenssumme zu bemessen.
- (2) Die Zuschüsse sind einzustellen und nach Eintritt des Einstellungsgrundes ausbezahlte Zuschüsse unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn
  - 1. Kündigungsgründe des § 13 vorliegen oder
  - 2. das Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 nicht bestimmungsgemäß verwendet wurde.
- (3) Baukostenzuschüsse können als Fixbetrag oder abhängig von den Baukosten gewährt werden.
- (4) Die Baukostenzuschüsse sind in sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn Gründe des Abs. 2 vorliegen.

- (5) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Zuschüssen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei auf Art und rechtliche Nutzungsform des zu fördernden Objektes sowie auf die Größe des Bauvorhabens und auf Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 Bedacht zu nehmen ist.
- (6) Wurde einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Baukostenzuschuß bzw. werden Annuitäten- bzw. Zinsenzuschüsse gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen zur Rückzahlung gewährter Zuschüsse bzw. Verminderung laufender Zuschüsse zu verwenden ist.

#### Nichtrückzahlbare Beiträge

- § 15. (1) Für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn dafür keine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 4 in Anspruch genommen wird.
- (2) Bei Wohnungen, deren Errichtung gemäß Abs. 1 gefördert wird, gelten die Bestimmungen des I. Hauptstückes mit folgenden Änderungen:
  - 1. §§ 5, 6 Abs. 2 und 29 Abs. 1 dritter Satz gelten nicht.
  - 2. Der nichtrückzahlbare Beitrag ist unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn Kündigungsgründe des § 13 vorliegen.
  - § 31 gilt nicht. Eine Förderung darf bei bereits begonnenen Bauvorhaben jedoch nur gewährt werden, wenn die Bedingung gemäß § 29 Abs. 4 erfüllt werden kann.
- (3) Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

#### Bürgschaft

§ 16. (1) Das Land kann die Bürgschaft gemäß § 1346 ABGB für ein zur Finanzierung eines Bauvorhabens erforderliches Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 übernehmen. Im Falle eines Hypothekardarlehens hat der Schuldner sich zu verpflichten, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zu Grunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

(2) Die Bürgschaft erstreckt sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen, jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensforderung verbundenen Kosten.

#### Eigenmittelersatzdarlehen

- § 17. (1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittelersatzdarlehen gewährt werden.
- (2) Bei der Bemessung des Eigenmittelersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.
- (3) Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m², für jede weitere um je 15 m². Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, daß der an Hand der Haushaltsgröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m² hinzugerechnet werden.
- (4) Im Falle der Überschreitung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche ist der Berechnung des Eigenmittelersatzdarlehens jener Teil der Eigenmittel zugrunde zu legen, der dem Verhältnis des angemessenen Ausmaßes zum tatsächlichen Ausmaß der Wohnnutzfläche entspricht.
- (5) Mit im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Personen kann eine Solidarhaftung vereinbart werden, die nach Aufgabe der Wohnungsnutzung durch den Haftenden endet. Auch eine rechtsverbindliche Erklärung betreffend die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag über das Eigenmittelersatzdarlehen kann von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen eingeholt werden. Die vom Darlehensnehmer und den Mitverpflichteten gegenüber dem Vermieter bestehenden Rückforderungsansprüche wegen der eingebrachten Eigenmitteln haben in Höhe der Aushaftung des Eigenmittelersatzdarlehens zugunsten des Landes Wien als abgetreten zu gelten.

- § 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmittelersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, daß das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurück-gefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach zehn und 15 Jahren zu überprüfen.
- (2) Ein Eigenmittelersatzdarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der begünstigten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohnungsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, dass das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) zur Gänze getilgt ist.
- (3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittelersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten, außer der neue förderungswürdige Mieter möchte mit Einverständnis des bisherigen Mieters und des Landes Wien in den Vertrag über das Eigenmittelersatzdarlehen eintreten. Das aushaftende Eigenmittelersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) bzw. deren Rechtsnachfolgern abzudecken, wenn die eintretenden Mieter nicht in den Vertrag über das Eigenmittelersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen.
- (4) Vor Gewährung des Eigenmittelersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittelersatzdarlehen abzudecken. Der Hauseigentümer hat dem Land Wien und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittelersatzdarlehensgewährung beauftragten Bankinstituten die eintretenden Mieter bekanntzugeben.

- § 19. (1) Das Eigenmittelersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn
  - 1. das Eigenmittelersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
  - der Empfänger des Eigenmittelersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat oder diese nicht im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 benützt.
  - 3. der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes oder des Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt oder zurückgezahlt wurde.
  - der Baukostenzuschuß oder der nichtrückzahlbare Beitrag zurückgezahlt wurde.
  - 5. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt oder
  - 6. bei der nach zehn und 15 Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.
- (2) Das Eigenmittelersatzdarlehen ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn der Schuldner nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag über das Eigenmittelersatzdarlehen nicht nachkommt.
- (3) Wird das Eigenmittelersatzdarlehen zur Gänze fällig, sind in den Fällen des Abs. 1 ab Eintritt des Fälligstellungsgrundes in den Fällen des Abs. 2 vom Eintritt des Kündigungsgrundes an Zinsen in Höhe von 6 vH pro Jahr zu verrechnen.
- (4) Von der Eintreibung des Eigenmittelersatzdarlehens und der Verzinsung kann Abstand genommen werden, wenn das Einkommen des Förderungswerbers und/oder des Solidarschuldners die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens drei Jahren nicht erreicht.

§ 19a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) 60 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt. Bei Jungfamilien, bei Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, bei Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie bei Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 darf das Jahreseinkommen 65 vH des in § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens 65 vH nicht übersteigen.

#### Wohnbeihilfe

- § 20. (1) Wird der Mieter einer Wohnung, deren Errichtung im Sinne des I. Hauptstückes gefördert wurde, durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern er und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.
- (2) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen zumutbarer und der in Abs. 4 und 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandbelastung je Monat ergibt; bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe nur jener Teil der Wohnungsaufwandbelastung zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnutzfläche entspricht. Die näheren Bestimmungen über die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

- (3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zu Grunde zu legende Haushaltseinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH
  - a) für Jungfamilien,
  - b) für Haushaltsgemeinschaften mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind.
  - c) für Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988,
  - d) für Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird.
  - e) für Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder
  - f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind, in keiner eingetragenen Partnerschaft und auch in keiner in wirtschaftlich ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Lit. a bis f sind nicht kumulierbar.

- (4) Als Wohnungsaufwand gilt jener Teil des zu entrichtenden Mietzinses, welcher
  - 1. der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 und § 12,
  - der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 62 Abs. 1 Z 2,
  - **3.** der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
- **4.** der Abstattung rückzahlbarer Zuschüsse gemäß § 14 Abs. 1 dient. Als Wohnungsaufwand gilt auch die anteilige geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung eines Eigenmittelersatzdarlehens. Bei gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und Abs. 4 vereinbarte, höchstens jedoch der zulässige Hauptmietzins. Im Falle der Umschuldung gemäß § 68 Abs. 4 zählt auch der dort genannte Unterschiedsbetrag auf die Dauer der Laufzeit des bisherigen Darlehens zum Wohnungsaufwand.

- (4a) Für die in Abs. 3 genannten Personen gilt, falls sie Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind, ein zusätzlicher Betrag von 0,70 Euro je m² tatsächlicher, höchstens jedoch angemessener Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 als Wohnungsaufwand.
- (5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht. Bei Anwendung des Abs. 4 a erhöht sich der der Berechnung zugrundezulegende Wohnungsaufwand um den dort genannten Betrag.
- (6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.
- § 21. (1) Die Gewährung von Wohnbeihilfe für einen vor Antragstellung liegenden Zeitraum ist ausgeschlossen, bei Antragstellung bis zum 15. eines Monats wird die Wohnbeihilfe jedoch ab Beginn dieses Monats gewährt.
- (2) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf zwei Jahre gewährt werden. Die Zuzählung der Wohnbeihilfe an den Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 ist zulässig.
- (3) Der Antragsteller ist verpflichtet, dem Magistrat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Eintritt unter Anschluß der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Haushaltseinkommens, die mehr als die jährliche Inflationsabgeltung im gesetzlichen oder kollektivvertraglichen Ausmaß beträgt, des Personenstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung einer Änderung, ausgenommen einer Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

- (4) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt
- bei Tod des Antragstellers,
- 2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
- 3. bei Auflösung des Mietvertrages,
- 4. bei Untervermietung der Wohnung oder wenn
- der Antragsteller und die sonstigen bei der Haushaltsgröße berücksichtigten Personen nicht ausschließlich über diese Wohnung verfügen und zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.
- **(5)** Wohnbeihilfe, die eine Höhe von 2,18 Euro pro Monat nicht übersteigt, ist nicht zu gewähren.
- (6) Wohnbeihilfe, die zu Unrecht in Anspruch genommen wurde, ist mit Bescheid rückzufordern, wobei Beträge bis insgesamt 15 Euro unberück-sichtigt bleiben. Von der Rückführung von Beträgen ist überdies Abstand zu nehmen, wenn das Haushaltseinkommen der Wohnbeihilfenempfänger die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens einem Jahr nicht erreicht.
- (7) Ein rückzuerstattender Wohnbeihilfebetrag ist von einer neu gewährten Wohnbeihilfe vor deren Anweisung an den Anspruchsberechtigten einzubehalten, außer das Haushaltseinkommen der Wohnbeihilfeempfänger erreicht die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens einem Jahr nicht.

- § 22. Zum Wohnungsaufwand für Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984, den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen 1982 und 1983 oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln bzw. im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds und des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds gefördert wurde, ist in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gilt hiebei auch die Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens, wobei die Belastung des Mieters daraus nicht höher sein darf als die bisher für die Abstattung aufgewendeten Mittel. In einem solchen Fall ist § 20 Abs. 4 auf das Konversionsdarlehen zu beziehen. § 20 Abs. 4 a ist nicht anzuwenden. Bei im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds, nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 geförderten Wohnungen gelten vorgeschriebene Hauptmietzinse inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis zum jeweiligen Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Mietrechtsgesetz als Wohnungsaufwand. § 2 Z 6 ist nicht anzuwenden.
- § 23. (1) Auf Antrag ist mit Bescheid zum Wohnungsaufwand für zum Eigentumserwerb bestimmte, in verdichteter Flachbauweise errichtete Wohnungen und für Eigentumswohnungen Wohnbeihilfe gemäß § 20 zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gelten lediglich 80 vH des Aufwandes gemäß § 20 Abs. 4 Z 1 und 4 bzw. Abs. 5. Bei nach § 15 errichteten Eigentumswohnungen ist für die Tilgung und Verzinsung von aufgenommenen Darlehen § 6 Abs. 2 nicht anzuwenden.
- (2) Im übrigen sind § 20 Abs. 1 bis 3, 5 erster Satz und Abs. 6 sowie § 21 sinngemäß anzuwenden.
- § 24. Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, und Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 11 Abs. 4 ist nicht anzuwenden.

- § 25. (1) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfe hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.
- (2) Alle Amtshandlungen, Eingaben, Vollmachten, Urkunden über Rechtsgeschäfte, Bescheide und Zeugnisse in Angelegenheiten der Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück sind von den durch Landesgesetz vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.
- (3) Über den Anspruch auf Wohnbeihilfe kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

## Beteiligung an Unternehmen

- § 25 a. (1) Beteiligungen an Unternehmen einschließlich der Leistung von Gesellschafterzuschüssen dürfen nur dann eingegangen werden, wenn
  - 1. das Unternehmen seinen Sitz im Inland hat,
  - 2. der Betriebsgegenstand des Unternehmens nach seinen Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von geförderten Bestandsobjekten unter Inanspruchnahme von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 ist und
  - 3. dem Land Wien ein maßgeblicher Einfluß im Hinblick auf die Erreichung des Förderungszieles und die widumgsgemäße Verwendung der Förderungsmittel gesichert wird.
- (2) Erträge aus solchen Beteiligungen und Rückflüsse aus Gesellschafterzuschüssen sind Förderungsmittel gemäß § 60.

# Zahlungen an Bausparkassen

§ 25 b. (1) Das Land kann mit Bausparkassen Bausparverträge mit dem Ziel abschließen, die daraus erworbenen Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen an Förderungswerber zu übertragen, und im Rahmen solcher Verträge Zahlungen zur Erreichung der für die Zuteilung von Bausparkassendarlehen erforderlichen Ansparsummen leisten.

(2) Die Übertragung solcher Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen darf nur an Förderungswerber erfolgen, die eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 3 in Anspruch nehmen.

## Ansuchen und Anträge

- § 26. (1) Ansuchen und Anträge auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5, 7 und 8 sind an die Landesregierung, gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 an den Magistrat zu richten.
- (2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen anzuschließen.
- (3) Bei Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind dies insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluss einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, dass Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996), Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Grundbuchsabschriften mit eingetragenem Veräußerungsverbot gemäß § 6 Abs. 6a Bauordnung für Wien, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne. Die rechtskräftige Baubewilligung darf bei sonstigem Ausschluss von der Förderungsgewährung im Zeitpunkt der Antragstellung maximal 3 Jahre zurückliegen. Weiters hat der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder in Wohnungseigentum vergeben werden sollen.
- (4) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 und 6 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

### Nachweis des Einkommens

- § 27. (1) Das Einkommen im Sinne des I. Hauptstückes ist nachzuweisen:
- bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr;
- bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr;
- bei Personen mit anderen Einkünften durch Vorlage von Nachweisen, aus denen Art und Höhe der Einkünfte ersichtlich sind.
- (2) Bei der Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden.
- (3) In den Fällen des Abs. 1 Z 1 kann von den Einkommensteuerbescheiden für die letzten zwei veranlagten Kalenderjahre, in den Fällen des Abs. 1 Z 2 vom Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn dies der Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse dient.
- (4) Bei im gemeinsamen Haushalt lebenden aufrechten Ehen, aufrechten eingetragenen Partnerschaften oder sonstigen Wohngemeinschaften sind die Einkünfte der Partner der Berechnung des Einkommens zu Grunde zu legen. Bei nachweislicher Aufgabe der Wohnungsnutzung durch einen Ehepartner oder einen eingetragenen Partner sind dessen Einkommen abzüglich des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz oder vor Gericht vereinbarte Unterhaltsleistungen zum Haushaltseinkommen hinzuzuzählen

## Erledigung der Ansuchen und Anträge

- § 28. (1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind ausgenommen bei Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten. Die Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf sind hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität zu bewerten, hinsichtlich ihrer planerischen Qualität nur dann, wenn auf benachbarten Liegenschaften gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien von einem Bauträger mehr als 10 Wohneinheiten für Förderungswerber gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 lit. a errichtet werden.
- (2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5, 7 und 8 hat das Amt der Landesregierung entsprechende Verträge abzuschließen.
- (3) Über Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 entscheidet der Magistrat. Gegen Bescheide des Magistrats steht den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben.

## Zusicherung

- § 29. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung, die den Finanzierungsplan zu enthalten hat, können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes dienen. Handelt es sich nicht um ein von einer natürlichen Person errichtetes Eigenheim, ist der Förderungswerber zu verpflichten, für die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Fremdmittel ein gesondertes Konto zu eröffnen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln.
- (2) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 übernimmt. Ist die geförderte Wohnung nicht zur Verwendung durch den Förderungswerber bestimmt, hat die Zusicherung die Bedingung zu enthalten, daß der Förderungswerber Wohnungen nur begünstigten Personen in das Eigentum (Wohnungseigentum) überträgt oder in Miete überläßt, die schriftlich erklären, die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 zu erfüllen. Bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen ist der Förderungswerber in der Förderungszusicherung zu verpflichten, für die Kündigung des Mietverhältnisses den Kündigungsgrund im Sinne des § 28 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 als wichtigen Kündigungsgrund zu vereinbaren.
- (3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß die Gesamtbaukosten auf die einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume) im Sinne des § 2 Z 8 im Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen sind.
- (4) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht für so viele der geförderten Wohnungen einzuräumen hat, als bis zu 50 vH der geförderten Nutzfläche entspricht.
- (4a) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, dass hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c Bauordnung für Wien ergibt, bei Nichtinanspruchnahme oder vorzeitiger Rückzahlung von Förderungen die Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen im Sinne des § 2 Z 6 lit. e weiterhin als gefördert zu gelten haben und insbesondere § 5 Z 1 und 4 sowie für die Vermietung von Wohnungen die Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 und 63 WWFSG 1989 anzuwenden sind.

- (5) Vor Zuzählung von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.
- (6) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

# Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

- § 30. Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen können zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:
  - 1. Name oder Bezeichnung,
  - **2.** Geburtsdatum,
  - **3.** Wohnanschrift,
  - 4. Anschrift des zu fördernden Objektes,
  - 5. Anschriften aufzugebender Wohnungen,
  - 6. Einkommen,
  - personenstandsrechtliche Merkmale (zB: im Sinne des § 2 Z 11, 12 und 13; Personenstand),
  - 8. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
  - 9. Wohnungsmerkmale,
  - Kontonummer, Bankleitzahl, Kreditnummer, Aushaftung des Darlehens im Falle der Eigenmittelersatzdarlehensgewährung durch bevollmächtigte Kreditunternehmungen,
  - 11. persönliche Kennnummer beim Sozialversicherungsträger.

Die in Z 1 bis 5 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit neben eigenen Dienststellen und dem Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auch anderen Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemeinden, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern übermittelt werden. Die in Z 1, 3 und 7 genannten Daten dürfen an jene Wohnungsunternehmen, von denen der Wohnungswerber eine Wohnung beziehen möchte, übermittelt werden.

#### **Auskunftsrecht**

- § 30a. (1) Die Träger der Sozialversicherung haben dem Amt der Landesregierung und dem Magistrat Amtshilfe zu leisten, indem sie hinsichtlich der das Beschäftigungsverhältnis betreffenden automationsunterstützt verarbeiteten Daten der Förderungswerber Einschau gewähren, soweit diese Daten zur Überprüfung der Förderungswürdigkeit eines Förderungswerbers nach diesem Gesetz erforderlich sind.
- (2) Zur Überprüfung der Förderungswürdigkeit der Förderungswerber haben die Abteilungen (Betriebe) des Magistrats, die Unternehmung Wiener Wohnen sowie der Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung hinsichtlich der in §§ 26 Abs. 3 und 4 sowie 53 Abs. 2 und 3 geforderten Nachweise in die automationsunterstützt verarbeiteten Daten Einschau zu gewähren.
- (3) Für Zwecke der Datenermittlung gemäß § 30 ist das Amt der Wiener Landesregierung berechtigt, Angaben über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen zwecks der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen im Zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinne des § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009, über das zusätzliche Kriterium Wohnsitz zu prüfen, wenn die Angaben des Förderungswerbers widersprüchlich oder zweifelhaft sind.
- (4) Die nach Abs. 1 bis 3 eingeholten Nachweise sind ohne weitere Anhörung der Förderungswerber der Entscheidung auf Gewährung einer Förderung zu Grunde zu legen.

## Bauführung

- § 31. (1) Mit der Bauführung darf zwar vor schriftlicher Zusicherung der Förderung, jedoch nicht vor der Bewertung der Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen und ökologischen Qualität (§ 28) begonnen werden.
- (2) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Bewertung gemäß Abs. 1 zu Grunde liegenden Unterlagen zu erfolgen.
- (3) Bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenausbauten für den Eigenbedarf ist eine Zusicherung der Förderung nach Baubeginn jedoch nur möglich, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die planerischen und ökologischen Anforderungen durch eine nachträgliche Überprüfung der Bauausführung bestätigt werden können.

## **Endabrechnung**

- § 32. (1) Nach Abschluss der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien bzw. gemäß § 11 Wiener Kleingartengesetz 1996 die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Der Förderungswerber hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenüberprüfungen notwendigen Unterlagen (§ 2 Z 8) zur Verfügung zu stellen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.
- (2) Rechnungen über Arbeiten und Lieferungen dürfen nur dann der Endabrechnung zugrunde gelegt werden, wenn sie durch befugte Unternehmer gelegt wurden.

## II. HAUPTSTÜCK

## FÖRDERUNG DER WOHNHAUSSANIERUNG

### Aufgaben und Gegenstand

- § 33. (1) Das Land Wien fördert die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden (Wohnhäusern im Sinne des § 34 Z 1, Kleingartenwohnhäusern im Sinne des § 2 Z 4 a und Heimen).
- (2) Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht kein Rechtsanspruch.
  - (3) Von einer Förderung nach dem II. Hauptstück sind ausgeschlossen:
  - 1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines ausländischen Staates stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber beantragt;
  - 2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden;
  - 3. Gebäude und Wohnungen, die nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen.

## Begriffsbestimmungen

- § 34. (1) Im II. Hauptstück gelten abweichend vom § 2:
- als Wohnhaus (Eigenheim) ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche nach der Sanierung mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen der Voraussetzung gemäß Z 2 entspricht;
- 2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 Quadratmetern und von höchstens 150 Quadratmetern; diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für thermisch-energetische Gebäudesanierungen gemäß Z 8, für den Einbau von innovativen klimarelevanten Systemen gemäß § 2 Z 15a sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit gemäß § 37 Z 15;
- 3. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht;
- **4.** als Einzelverbesserung solche Verbesserungsmaßnahmen an und in einem Gebäude, die keine durchgreifende Sanierung darstellen;
- 5. als Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen;
- **6.** als Totalsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandfreien Gebäudes.
- 7. als Blocksanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden bzw. die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäuser in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung.
- **8.** als thermisch-energetische Gebäudesanierung die im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes erfolgenden Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung.

- 9. abweichend von § 2 Z 6 lit.c als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages oder Baukostenzuschusses 15 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden.
- (2) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:
- Die Kosten der baulichen Maßnahmen, die Abbruchkosten, die Anschlussgebühren und sonstige Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;
- 2. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuerabzug gemäß § 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 geltend gemacht werden kann und wenn es sich nicht um Wohnhäuser handelt, bei denen an der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde:
- 3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung sowie Umsiedlungskosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die letztgenannten Kosten nicht überwälzt werden dürfen;
- 4. bestehende Abgänge nur in dem Ausmaß, in dem diese durch Maßnahmen entstanden sind, die im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang für das Sanierungskonzept erforderliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen; im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung können Objekte der Stadt Wien oder Objekte, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des WGG unterliegt, für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen, die innerhalb der letzten zehn Jahre vor Förderungsantragstellung durchgeführt wurden, um die Wohnungen im verbesserten, brauchbaren Zustand übergeben zu können, einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 380 Euro je Quadratmeter Nutzfläche pro Wohnung als Fixkosten anerkannt erhalten, wenn für die Wohnungen vor der Neuvermietung und Sanierung nur maximal ein Mietzins gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 MRG eingehoben wurde.
- (3) Die näheren Bestimmungen, insbesondere eine anteilsmäßige Begrenzung der Kosten gemäß Abs. 2 Z 3 und 4 im Bezug auf die Gesamtbaukosten, hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

## Förderungswerber

- § 35. Eine Förderung darf nur gewährt werden:
- bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter,
- 2. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter, sofern diese im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung durchgeführt werden oder es sich um einen nachträglichen Fernwärmeanschluß bzw. Einbau von Schallschutzfenstern handelt,
- **3.** bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung dem Mieter oder Benützer einer Dienstwohnung,
- **4.** bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb der von ihm selbst benützten Wohnung dem Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer (Miteigentümer),
- 5. dem Nutzungsberechtigten eines Kleingartenwohnhauses, sofern er seine Rechte an anderen von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 aufgibt;
- **6.** Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet ist.

## Förderungswürdige Objekte

- § 36. Eine Förderung kann gewährt werden:
- 1. für Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden,
- a) deren Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, es sei denn, daß es sich um die Sanierung eines Kleingartenwohnhauses, den Anschluß an Fernwärme gemäß § 37 Z 2 oder um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen,
- b) deren Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist und
- c) bei denen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes, seine voraussichtliche Restnutzungsdauer, die mit der Sanierung verbundene Verbesserung der Bausubstanz, die Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechenden Neubaukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse im Vergleich zu den ortsüblichen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar erscheint;
- **2.** für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden, die die Bedingungen gemäß Z 1 erfüllen;
- 3. für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung inklusive Infrastrukturmaßnahmen und ökologische Maßnahmen im Sinne des § 37 Z 14 im Zusammenhang mit Blocksanierungen gemäß § 34 Z 7. § 5 Z 1 gilt sinngemäß.

## Sanierungsmaßnahmen

- § 37. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:
  - die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäranlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Personenaufzüge sowie zentrale Waschküchen,
  - **2.** die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme,
  - 3. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen,
  - 4. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschoßdecken,
  - **5.** Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral(Etagen)heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen,
  - 6. Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes,
  - 7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
  - **8.** die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenausmaß, oder von sonstigen Räumen zur Schaffung von Wohnungen,
  - **9.** die Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
  - **10.** die Änderung der Grundrißgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten,
  - **11.** Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen,
  - **12.** Abbruch und Neubau im Rahmen einer Blocksanierung, wenn diese überwiegend aus Maßnahmen nach den Z 1 bis 11 besteht,
  - 13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau,

- 14. ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile.
- 15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.
- § 38. (1) Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist ein möglichst hoher Anteil von Verbesserungsarbeiten mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz und der Beseitigung von Substandard anzustreben. Sanierungsmaßnahmen mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten und ausschließlich Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes an oder in Wohnhäusern dürfen nur gefördert werden, wenn Wohnungen der Ausstatungskategorie C oder D überwiegen und insoweit der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes durch die auf Grund dieser Erhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzinse überschritten wird.
- (2) Bei einem Eigenmitteleinsatz von mindestens einem Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten können unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung sowie der Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.
- § 39. (1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (MRG, WGG) der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Bei Wohnhausanlagen, an denen Wohnungseigentum begründet ist, sind als Einnahmen für die Wohnungseigentumsobjekte zumindest 80 vH des für das Bundesland Wien gemäß § 5 RichtWG jeweils kundgemachten Betrages pro Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen.

- (2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 36 Z 1 gefördert, so hat der Förderungswerber mit Ausnahme bei Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 34 Abs. 1 Z 4 jedenfalls einen solchen Anteil aus Eigenem zu tragen, der durch die Einhebung von Hauptmietzinsen gemäß § 15a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes Deckung finden würde. Errechnet sich infolge der Förderungsmaßnahmen ein niedrigerer Betrag, so ist die Förderung um den Differenzbetrag zu kürzen.
- (3) Die Abs. 1 und 2 finden auf Maßnahmen gemäß § 37 Z 11 keine Anwendung.

## Art der Förderung

- § 40. (1) Die Förderung kann bestehen:
- 1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
- 2. in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen,
- in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Verwendung von Eigenmitteln,
- 4. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,
- 5. in der Übernahme der Bürgschaft,
- 6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,
- 7. in der Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen.
- (2) Wohnbeihilfe darf nur im Zusammenhang mit einer Förderung gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 gewährt werden.
- (3) Die Förderung von Dachbodenausbauten, der Schaffung von Wohnungen aus sonstigen Räumen, von Totalsanierungen und von Maßnahmen gemäß § 37 Z 12 kann sinngemäß auch nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes erfolgen. Bei Totalsanierungen und Maßnahmen gemäß § 37 Z 12 kann auch die Wohnbeihilfe sinngemäß nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes gewährt werden.
- (4) Art und Umfang der Förderung hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen. Dabei ist auf die Unterschiede in der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes Bedacht zu nehmen.

- § 41. (1) Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.
- (2) Ist zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Aufnahme eines Darlehens vorgesehen, so darf eine Förderung im Sinne des II. Hauptstückes nur gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen dieses Darlehens den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen
  - (3) Kredite, die nur einmalig ausnützbar sind, sind Darlehen gleichgestellt.
- (4) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land hat der Veräußerung zuzustimmen, wenn
  - bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden,
  - **2.** zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden oder
  - 3. Beiträge geleistet werden, die auf zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen anzurechnen sind. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung nach den Kriterien des § 77 Abs. 4 Z 1 und 2 durch Verordnung zu treffen.
- (5) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist, wenn zweckmäßig, bis auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH der zugesicherten Förderungsleistungen einzuverleiben.

## Förderungsdarlehen des Landes

- § 42. (1) Förderungsdarlehen des Landes können Förderungswerbern in einem Hundertsatz der geförderten Gesamtbaukosten oder in einem Fix- bzw. Pauschalbetrag gewährt werden. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei je nach Art und der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes und der Rechtsform des Förderungswerbers Unterschiede zulässig sind.
- (2) Das Förderungsdarlehen kann unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 1, Abs. 2 Z 1, 3 und 6, Abs. 3 und Abs. 4 gekündigt werden.
  - (3) § 12 Abs. 3 und § 13 Abs. 5 gelten sinngemäß.

#### Annuitäten- und Zinsenzuschüsse

- § 43. (1) Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse können für die Rückzahlung von Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 gewährt werden, wobei eine Verringerung in bestimmten Zeitabschnitten und eine Rückzahlungsverpflichtung vorgesehen werden kann. Die Zuschußleistung ist in einem Prozentsatz der ursprünglich aufgenommenen Darlehenssumme zu bemessen.
- (2) Die Zuschüsse sind einzustellen und nach Eintritt des Einstellungsgrundes ausbezahlte Zuschüsse unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn
  - 1. Kündigungsgründe gemäß § 42 Abs. 2 vorliegen,
- 2. das Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 nicht bestimmungsgemäß verwendet wurde.

#### Nichtrückzahlbare Zuschüsse

- § 44. (1) Verwendet der Förderungswerber zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bzw. für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung im Zusammenhang mit einer Blocksanierung Eigenmittel, können einmalige oder laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) geleistet werden.
- (2) Eine Förderung gemäß Abs. 1 darf bei laufenden Zuschüssen nur für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gewährt werden. Die Verzinsung der Eigenmittel darf nur in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 41 Abs. 2 erfolgen. Der Förderungswerber hat innerhalb eines Jahres nach Baudurchführung die Verwendung der Eigenmittel nachzuweisen.
- (3) Für die Einstellung bzw. Rückforderung eines nichtrückzahlbaren Zuschusses ist § 43 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

### Nichtrückzahlbare Beiträge

§ 45. Nichtrückzahlbare Beiträge können auch neben einer sonstigen Förderung gemäß § 40 in Anspruch genommen werden.

# Bürgschaft

- § 46. (1) Das Land kann die Bürgschaft gemäß § 1346 ABGB für ein zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen erforderliches Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 übernehmen, wenn der Schuldner im Falle eines Hypothe-kardarlehens die Verpflichtung übernimmt, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrundeliegenden Förderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.
- (2) Die Bürgschaft erstreckt sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen, jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensforderung verbundenen Kosten.

#### Wohnbeihilfe

- § 47. Entfällt
- § 48. Wohnbeihilfe im Sinne des II. Hauptstückes ist zu gewähren:
- österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,
- Ausländern, wenn sie im Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz sind.
- § 49. Entfällt
- § 50. Entfällt
- § 51. Liegenschafts-(Mit-)eigentümer und deren Ehegatten, eingetragene Partner sowie Lebengefährten, die eine in ihrem sanierten Gebäude gelegene Wohnung gemietet haben, sofern sie (zusammen) zu mehr als einem Drittel das Eigentumsrecht an dem Gebäude haben.
  - § 52. Entfällt

## Eigenmittelersatzdarlehen

- § 52 a. (1) Eigenmittelersatzdarlehen gemäß § 40 Abs. 1 Z 7 dürfen nur Personen mit geringerem Einkommen gemäß § 19a zweiter Satz gewährt werden. § 11 Abs. 4, §§ 17 bis 19a sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

## Ansuchen und Anträge

- § 53. (1) Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 sind an die Landesregierung zu richten; sie gelten erst dann als eingebracht, wenn alle erforderlichen Unterlagen angeschlossen sind. Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 40 Abs. 1 Z 6 sind an den Magistrat zu richten.
- (2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Wiener Kleingartengesetz 1996, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen, Ausschreibungsunterlagen oder Kostenvoranschläge und Finanzierungspläne anzuschließen. Rechnungen dürfen, ausgenommen im Rahmen der Hauptmietzinsabrechnung, nur ein Datum bis sechs Monate vor Antragstellung aufweisen.
- (3) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5 anzuschließen.
- (4) Mieter haben überdies das Bestehen des Mietverhältnisses und im Sinne des § 9 des Mietrechtsgesetzes die Zustimmung des Vermieters zur Vornahme der Arbeiten nachzuweisen. Bei Benützung einer Dienstwohnung ist die Zustimmung des Hauseigentümers zur Vornahme der Arbeiten erforderlich.

## Begünstigte Personen und Nachweis des Einkommens

- § 54. (1) Geförderte Eigentumswohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Z 3 gelten sinngemäß.
- (2) Das Einkommen ist im Falle des Abs. 1 sowie für die Gewährung von Wohnbeihilfe nach dem II. Hauptstück gemäß den Bestimmungen des § 27 nachzuweisen.

## Erledigung der Ansuchen und Anträge

- § 55. (1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 ist mit Ausnahme der Einzelwohnungs-, Eigenheim- und Kleingartenwohnhausverbesserungsmaßnahmen der Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung anzuhören.
- (2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 hat das Amt der Landesregierung Förderungs- bzw. Bürgschaftsverträge abzuschließen. Die Ablehnung eines Ansuchens ist zu begründen.
- (3) Über Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 40 Abs. 1 Z 6 entscheidet der Magistrat. Gegen Bescheide des Magistrats steht den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben.

## Zusicherung

§ 56. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung (Zusage) zu erteilen, die einen Finanzierungsplan zu enthalten hat. Bei Förderungsfixbeträgen (Pauschalbeträgen) kann bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen die Zahlungsanweisung die schriftliche Zusicherung ersetzen.

- (2) In die Förderungszusicherung können Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der Empfehlungen des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung dienen.
- (3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.
- (4) Vor vollständiger Zuzählung von Förderungsmitteln gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.
  - (5) § 29 Abs. 6 gilt sinngemäß.

## Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

- § 57. Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber können zum Zwecke der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:
  - Name oder Bezeichnung,
  - **2.** Geburtsdatum,
  - **3.** Wohnanschrift,
  - 4. Anschrift des zu fördernden Objektes,
  - 5. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
  - **6.** Wohnungsmerkmale.

Die in den Z 1 bis 4 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit neben eigenen Dienststellen und dem Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auch anderen Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemeinden, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern übermittelt werden. Im Falle der Eigentumsbildung gilt § 30 sinngemäß.

## Bauführung

- § 58. (1) Mit der Bauführung darf zwar vor schriftlicher Zusicherung der Förderung, jedoch nicht vor der Bewertung der Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden hinsichtlich ihrer ökonomischen und ökologischen Qualität (Empfehlung des Wohnfonds Wien) begonnen werden; bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen und bei Fernwärmemaßnahmen ist ein vorzeitiger Baubeginn (vor schriftlicher Zusicherung der Förderung) möglich, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die ökonomischen und ökologischen Anforderungen durch eine nachträgliche Überprüfung der Sanierungsmaßnahme bestätigt werden können.
- (2) Der Förderungswerber hat sich schriftlich mit der Überwachung der Bauführung durch das Land einverstanden zu erklären. Im Falle einer Überprüfung der Einhaltung der bedungenen Bauführung hat der Förderungswerber den Organen des Landes oder vom Land Beauftragten zu diesem Zweck den Zutritt zu ermöglichen.

## **Endabrechnung**

- § 59. (1) Der Förderungswerber hat binnen zwölf Monaten nach Abschluß der Bauführung der Landesregierung die Endabrechnung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Kosten der Sanierungsmaßnahmen durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden können.
- (2) Rechnungen über Arbeiten und Lieferungen dürfen nur dann der Endabrechnung zugrunde gelegt werden, wenn sie durch befugte Unternehmer gelegt wurden.

## III. HAUPTSTÜCK

### Allgemeine Wohnbeihilfe

- § 60. (1) Wird der Mieter einer nicht nach §§ 20 ff geförderten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden. Die Nutzflächeneinschränkung im Sinne des § 2 Z 1 ist nicht anzuwenden.
- (2) Weiters kann Wohnbeihilfe nach diesem Hauptstück Mietern an Stelle einer Wohnbeihilfe nachdem I. Hauptstück gewährt werden.
- (3) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der nach Abs. 4 bzw. § 20 Abs. 2 ermittelten zumutbaren und der in Abs. 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zu Grunde zulegen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht.
- (4) Der Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 (in Verbindung mit § 16 Abs. 6) Mietrechtsgesetz je Quadratmeter Nutzfläche und Monat ist jedenfalls zumutbar.
- (5) Als Wohnungsaufwand gilt der vereinbarte oder gesetzlich zulässig erhöhte (Haupt)Mietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz bzw. das Entgelt gemäß § 13 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8, Abs. 2 bis 5 sowie Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 1 bis 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jedoch höchstens bis zu dem für das Bundesland Wien kundgemachten Richtwert ohne Zuschläge gemäß Richtwertgesetz. Ansonsten ist für Kategorie B-Wohnungen oder bei allen befristeten Mietverträgen von diesem Richtwert ein Abschlag von 25 vH, für Kategorie C- und D-Wohnungen ein Abschlag von 50 vH vorzunehmen.

Für die Fälle des § 46 Mietrechtsgesetz ist auf die Ausstattungskategorien zum Zeitpunkt des Eintritts des Wohnbeihilfenwerbers in das Mietverhältnis (§ 15a Abs. 1 MRG), für alle anderen Fälle auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§ 15a Abs. 1 und 2 MRG) abzustellen. Aufwendungen für Refinanzierungen auf Grund von nachgewiesenen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder zur Anhebung der Ausstattungskategorie gelten unabhängig von der Kategorie bis zur Höchstgrenze im Sinne des ersten Satzes als Wohnungsaufwand.

- **(6)** Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.
  - § 61. (1) Wohnbeihilfe im Sinne des III. Hauptstückes darf gewährt werden:
  - Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen.
  - Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.
- (2) Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Mieter, die selbst (Mit)Eigentümer der Liegenschaft sind oder mit dem Vermieter in einem Naheverhältnis (§ 2 Z 11) stehen.
- (3) Bewohner von Heimplätzen sowie Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 61 Abs. 5 ist nicht anzuwenden.
- (4) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.
- (5) Eine Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Haushaltseinkommen) der Förderungswerber die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung erreicht hat.

- (6) Die im Abs. 5 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für Verlängerungsanträge auf Wohnbeihilfe.
- § 61a. (1) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß §§ 60 Abs. 5 und 61 Abs.4 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.
- (2) Die §§ 2, 20 Abs. 2 letzter Satz und Abs. 3, §§ 21, 25, 27 und 28 Abs. 3 sowie § 30a gelten sinngemäß.

## IV. HAUPTSTÜCK

### Mietzinsbildung

- § 62. (1) Der für die Überlassung eines nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes geförderten Mietgegenstandes zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer wie folgt zusammen:
  - 1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder der auf die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist:
  - 2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder für die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte;
  - 3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.
  - 4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwälzt wurden.
- (2) Der nach Abs. 1 ermittelte Gesamtbetrag (Betrag je Verrechnungskreis) ist auf die geförderten Wohnungen und Geschäftsräume sowie die gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garage) im Verhältnis der Anteile an den Gesamtbaukosten gemäß § 2 Z 8 bzw. Z 8a aufzuteilen.
- (3) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung der Kosten künftiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes monatlich ein Betrag eingehoben werden, der, sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (Geschäftsräume) nicht übersteigen darf und in der Hauptmietzinsabrechnung unter den Einnahmen zu verrechnen ist.
- (4) Der Mietzins für geförderte Einstellplätze (Garagen, auch auf anderen wirtschaftlichen Einheiten) und Abstellplätze darf auf Förderungsdauer das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

- (5) Insoweit vor gänzlicher Rückzahlung von Förderungsdarlehen des Landes sonstige im Finanzierungsplan vorgesehene Darlehen und Eigenmittel nicht mehr abzustatten sind, können die bisher gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 geleisteten Beträge zur verstärkten Tilgung der Förderungsdarlehen weiterhin eingehoben werden.
- § 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Bei Wohnungen in Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwälzt wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.
- (2) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von § 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,74 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.
- (3) Die Beträge nach Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2018 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.
- (4) Der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 ist auf die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen geförderten Wohnungen (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen. Werden die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand- bzw. Nutzungsverhältnissen errichtet, so ist der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 im Verhältnis des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels auf die einzelnen geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen.

- § 64. (1) Erfolgt eine Förderung nach dem II. Hauptstück, ausgenommen eine Förderung ausschließlich nach § 46, und werden zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes bzw. die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht, kann abweichend von § 18 b in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Z 3 und § 18a des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum von bis zu 20 Jahren auf Grundlage der Förderungszusicherung festgesetzt werden.
- (2) Für die Dauer der Förderung nach dem zweiten Hauptstück ist bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnenseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung die Vereinbarung höchstens eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0.50 Euro ie Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden.

Dieser Betrag valorisiert sich gemäß § 63 Abs. 3 auf Basis des Indexwertes Juni 2009. Die Bestimmungen über die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG bzw. der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 WGG bleiben unberührt. Für Miet- bzw. Nutzungsverträge, die dem WGG unterliegen, gelten die Entgeltbestimmungen dieses Bundesgesetzes.

(3) Im Falle eines befristet abgeschlossenen Hauptmietvertrages im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 3 MRG vermindert sich der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 2 um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des für ein befristetes Mietverhältnis unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

- (4) Die Deckungsmiete gemäß Abs. 2 errechnet sich anteilsmäßig wie folgt: Der Kostenanteil eines Mietobjektes an den Kosten der hausseitigen Sanierungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche des Mietobjektes zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses mit Ausnahme der Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte. Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinnenseitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinnenseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen. Der Kostenanteil eines durch den Ausbau des Dachgeschoßes, durch Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietobjektes bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjektes zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte. Bei der Totalsanierung werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.
- (5) Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Vereinbarungen im Sinne des § 16 Abs. 10 und 11 MRG über wohnungsinnenseitige Maßnahmen zulässig.
- (6) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 5 zulässigen Betrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen der jeweiligen Förderungsdauer geltend zu machen. Die Geltendmachung im Sinne des § 16 Abs. 8 MRG bleibt hiervon unberührt, sofern sie den Mieter begünstigt. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen der Absätze 2 und 5 vereinnahmten Beträge verjährt in drei Jahren, bei befristeten Hauptmietverhältnissen beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.
- § 65. (1) Im Falle einer Förderung nach dem I. Hauptstück ist der Vermieter berechtigt, in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes die sich gemäß § 62 Abs. 1 bzw. § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 ergebenden Beträge als Ausgaben auszuweisen.
- (2) Die Zusicherung einer Förderung nach § 15 darf jedoch nur erfolgen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, die Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten über den in § 63 Abs. 2 genannten Betrag hinausgehend auf Dauer von 20 Jahren nicht auf die Mieter zu überwälzen.
- (3) Mit den nach § 63 Abs. 1 und 3 zu entrichtenden Beträgen sind zunächst alle Aufwendungen zu decken, die für die Errichtung, Finanzierung und Erhaltung des Hauses erforderlich waren oder werden.

- § 66. Im Falle einer Förderung nach dem II. Hauptstück darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (Abrechnung des Entgeltes) auf Förderungsdauer als Ausgaben absetzen:
  - die von ihm unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen für die Tilgung und Verzinsung der für die Deckung der Kosten der geförderten Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Darlehen bzw. für die Rückzahlung gewährter Zuschüsse geleisteten Beträge;
  - 2. eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel jeweils im Ausmaß gemäß § 44 Abs. 2; wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Abzug nichtrückzahlbarer Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) zur Gänze aus Eigenmitteln des Vermieters finanziert, kann darüber hinaus ein Betrag für die Tilgung unter Zugrundlegung eines Abstattungszeitraumes von mindestens 15 Jahren ausgewiesen werden.
- § 67. (1) Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 6 überschritten wurde.
- (2) Auf Verfahren nach Abs. 1 sind die Bestimmungen der §§ 37 bis 40 des Mietrechtsgesetzes anzuwenden.
- § 68. (1) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung vor dem Inkrafttreten dieses Hauptstückes erteilt wurde, sind, sofern das Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, § 32 Abs. 1, 2 und 3 Z 1 bis 3 sowie Abs. 4 und 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, sofern das Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 gefördert wurde, § 46 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Abs. 2 bis 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 weiterhin anzuwenden.
- (2) Ergibt sich im Falle der Neuvermietung bei Anwendung der im Abs. 1 angeführten Bestimmungen ein Hauptmietzins, der den Kategoriemietzins gemäß § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes unterschreitet, darf jedenfalls der Kategoriemietzins, bei Geschäftsräumen der Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes vereinbart und begehrt werden.

- (3) Der Vermieter ist berechtigt, für die im Abs. 1 genannten Bauvorhaben neben dem bisherigen Hauptmietzins anstelle des Betrages nach § 46 Abs. 1 Z 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat, sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des nach § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages einzuheben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.
- **(4)** Der Vermieter ist unter nachstehenden Bedingungen berechtigt, bei den in Abs. 1 genannten Bauvorhaben das zur Finanzierung aufgenommene Bausparkassendarlehen oder Hypothekardarlehen durch ein anderes Darlehen zu ersetzen bzw. die Darlehenskonditionen zu verändern:
  - die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen entsprechen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen,
  - 2. die Laufzeit des Darlehens endet innerhalb der Laufzeit des Landesdarlehens und
  - 3. Annuitätenzuschüsse zum bisherigen Darlehen werden nicht mehr geleistet. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, auch den sich zum Zeitpunkt der Umschuldung ergebenden Unterschiedsbetrag zwischen der bisherigen und der nunmehrigen Tilgung und Verzinsung einzuheben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.

## Finanzierungsbeitrag

- § 69. (1) Im Falle der Vermietung eines nach dem I. Hauptstück, ausgenommen nach § 15, geförderten Mietgegenstandes ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Baukostenbeitrag bis zum Ausmaß der auf den Mietgegenstand gemäß § 8 entfallenden Eigenmittel sowie die anteiligen Grundkosten zu begehren (Finanzierungsbeitrag). Gleiches gilt im Falle der Vermietung eines nach dem II. Hauptstück geförderten Mietgegenstandes, wenn der Einsatz von Eigenmitteln im Sinne des § 8 vorgesehen ist. Im Falle der Vermietung einer nach § 15 geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum hundertzehnfachen des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 erster Halbsatz (indexiert nach Abs. 3 und 4) zu begehren.
- (2) Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter oder Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm gemäß Abs. 1 geleisteten Finanzierungsbeitrages, vermindert um 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien), bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt.
- (3) Der Betrag gemäß Abs. 2 ist binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen und kann in gleicher Höhe vom nachfolgenden Mieter begehrt werden.
- (4) Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 erster Satz sind sinngemäß auf Bauvorhaben anzuwenden, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 erteilt wurde.
- (5) Für Förderungswerber, auf welche das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden ist, gelten die Abs. 2 bis 4 nicht.

## V. HAUPTSTÜCK

## Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes

- § 70. (1) Das Land kann öffentliche Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen), die nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984 sowie nach dem I. Hauptstück gewährt wurden, veräußern. Die Veräußerung hat zu einem angemessenen Entgelt zu erfolgen.
  - (2) Das Entgelt gilt jedenfalls als angemessen
  - 1. bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder Heimen
  - a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 1 vH aufweisen, in Höhe von 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes:
  - b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 0,5 vH aufweisen, in Höhe von 70 vH des aushaftenden Darlehensrestes;
  - c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 sowie nach dem I. Hauptstück in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes;
  - 2. bei Mietgegenständen, die den Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen
  - a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 1 vH in Höhe von 60 vH des aushaftenden Darlehensrestes;
  - b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 0,5 vH in Höhe von 50 vH des aushaftenden Darlehensrestes;
  - c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes.

Erfolgt die Veräußerung erst nach 25 Jahren der Darlehenslaufzeit, so gelten 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes als angemessen.

(3) Kaufinteressenten haben ihr Interesse beim Amt der Wiener Landesregierung kundzutun.

§ 71. - § 76. entfallen;

#### Eigentumsbildung

- § 77. (1) Mietwohnungen und Geschäftsräume, die gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 des I. Hauptstückes gefördert wurden, sollen tunlichst ohne bare Überwälzung allfälliger Grundkosten zur Nutzung überlassen werden.
- (2) Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) können die nachträgliche Übertragung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in das Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes begehren.
- (3) Bei einer gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 geförderten Mietwohnung ist eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird.
- (4) Die Landesregierung hat durch Verordnung festzusetzen, wie gewährte Förderungen im Falle der Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen und anderen geförderten Bestandsobjekten in Miete, bei Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude (Wohnhausanlagen, Heimen) und bei Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes zu behandeln sind.

Hiebei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung (Geschäftsraum) als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden.
- 2. Der Betrag, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzuzahlen hat, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Z 1 festzusetzen.
- 3. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die Förderungsmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 Z 5 und 6 nach den dann jeweils für Eigentumswohnungen geltenden Bestimmungen zu gewähren.

- 4. Der Betrag, der im Falle der Veräußerung von
- a) gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen oder gefördert errichteten Heimen
- b) Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage oder eines Heimes vom Förderungswerber zu bezahlen ist, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 bis 66 in Höhe von 25 bis 50 vH der auf die Wohnhausanlage bzw. auf das Heim entfallenden Förderungsleistung festzusetzen.

Auf die Leistung eines Pauschalbetrages kann verzichtet werden, wenn für Mietwohnungen lediglich ein Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 im Ausmaß von nicht mehr als \*) 56,59 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt wird. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index. Bei einem nachgewiesenen Reorganisationsbedarf im Sinne des Unternehmensreorganisationsgesetzes – URG, BGBI. I Nr. 114/1997 in der Fassung BGBI. I Nr. 120/2005, ist kein Pauschalbetrag zu leisten.

Anmerkung:

\*) Ab April 2019: 72,07 Euro

# Bestimmung über die Vergabe von Leistungen

§ 78. Die Landesregierung hat durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989, soweit es sich nicht um von natürlichen Personen errichtete Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf handelt, zu erlassen. Dabei sind unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit die Art der Vergabe, die Ausschreibung, die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen, die Form und Behandlung der Angebote sowie die für die Erteilung des Zuschlages maßgebenden Gesichtspunkte zu regeln.

# Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung

§ 78a. Die Landesregierung hat zum Zweck einer vorausschauenden Planung auf Basis von Untersuchungen allenfalls unter Zugrundelegung von Forschungsprojekten den mittelfristigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu ermitteln und das jährliche Förderungsvolumen darauf abzustellen.

# VI. HAUPTSTÜCK

# Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 79. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Juni 1989 in Kraft.

(2) Bis zur Kundmachung entsprechender Verordnungen sind folgende zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 und zum Wohnhaussanierungsgesetz erlassene Verordnungen weiterhin anzuwenden:

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBI. für Wien Nr. 16, mit der nähere Bestimmungen über die Gewährung von Darlehen anstelle von Eigenmitteln (Eigenmittelersatzdarlehen) festgelegt werden, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 31/1987;

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBI. für Wien Nr. 15, mit der die Gewährung von Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüssen sowie eine Rückzahlungsbegünstigung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 festgelegt wird, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 34/1988;

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, mit der die normale Ausstattung der geförderten Baulichkeiten und die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche festgelegt werden, LGBI. für Wien Nr. 17, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 41/1986.

- (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten die im Art. II Abs. 1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 15. Dezember 1987, BGBI. Nr. 640, und im Art. VII Abs. 2 des Bundesverfassungsgesetzes vom 29.November 1988, BGBI. Nr. 685, angeführten landesgesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe der Abs. 4 bis 7 mit Ausnahme des § 32 Abs. 1 bis 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des § 46 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und der §§ 38 und 39 des Wohnhaussanierungsgesetzes außer Kraft.
- (4) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften dieser Gesetze weiterhin anzuwenden. Anstelle der Bestimmungen des § 8 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und § 21 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 über das höchstzulässige Jahreseinkommen treten jedoch die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 und 3.

- (5) Auf Verbesserungsvorhaben, für die die Begehren auf Gewährung einer Förderung gemäß § 9 des Wohnungsverbesserungsgesetzes vor dem Inkrafttreten des Wohnhaussanierungsgesetzes eingebracht wurden, sind die Vorschriften des Wohnungsverbesserungsgesetzes weiterhin anzuwenden.
- **(6)** Auf Vorhaben, für die eine Darlehenszusage auf Grund des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung vor dem 1. Jänner 1984 erteilt wurde, sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiterhin anzuwenden.
- (7) Auf Vorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 33 Abs. 1 des Wohnhaussanierungsgesetzes oder eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden. Auf Vorhaben, für die eine Empfehlung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds vor dem 1. Juli 1988 gegeben wurde, sind mit Ausnahme der §§ 34 Abs. 2 Z 4, 39 Abs. 2 und 41 Abs. 2 dieses Gesetzes die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden.
- (8) Hinsichtlich der Wohnbeihilfe sind die Bestimmungen der Abs. 4 bis 7 nur mehr für die Gültigkeitsdauer von Bescheiden anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen wurden. In den übrigen Fällen treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes. Abweisende Bescheide, die auf § 11 Abs. 4 oder § 61 Abs. 5 in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 41/2010 gestützt waren und mit denen Anträge von Personen, die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Novelle am 18. September 2010 Wohnbeihilfe bezogen haben, sind von Amts wegen aufzuheben. Über diese Anträge ist auf Grund der neuen Rechtslage ohne Anwendung der Bestimmungen des § 11 Abs. 4 oder § 61 Abs. 5 zu entscheiden.
- (9) Hinsichtlich der Eigenmittelersatzdarlehen sind abweichend vom Abs. 4 die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden. Bei Bauvorhaben, für die eine Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. Oktober 1988, LGBI. für Wien Nr. 34/1988, gewährt wurde, sind für die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen an Mieter die §§ 17 bis 19 sinngemäß anzuwenden.

(10) Die Landesregierung kann durch Verordnung für die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährten Darlehen, allenfalls schrittweise und unter Bedachtnahme auf den Zeitpunkt ihrer Zusicherung, die Rückzahlungsbedingungen neu festlegen. Dabei darf jedoch die Gesamtlaufzeit nicht weniger als 25 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH nicht überschritten werden. Insbesondere kann die Landesregierung bei Einhebung eines von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichenden höheren Entgeltes gemäß § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch Verordnung festlegen, dass ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.

#### Vollziehung

§ 80. Mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes ist, sofern nicht ausdrücklich der Magistrat berufen ist, die Landesregierung betraut.

#### Bauordnungsnovelle 2018, LGBI. 69/2018 vom 21. Dezember 2019:

#### Artikel VI Inkrafttreten

(1) ....und Art. V treten drei Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

# Artikel VII Übergangsbestimmungen

(1) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren und für bereits zugesicherte Förderungen im Sinne der §§ 29 und 56 WWFSG 1989 gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen; ...

#### Teil B

# Verordnungen zum WWFSG 1989

- Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007)

  NeubauVO
- Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungsund Wohnhaussanierungsgesetzes
   (Sanierungsverordnung 2008)

  SanierungsVO
- 3) Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Wohnungseigentum an geförderten Mietwohnungen PauschalierungsVO
- **4)** Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen **EigenmittelersatzdarlehenVO**
- 5) Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von WohnbeihilfeVO
  WohnbeihilfeVO
- 6) Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes -WWFSG 1989 VergabeVO
- 7) Verordnung der Wiener Landesregierung über die außerordentliche Rückerstattung von Förderungsmitteln
   FörderungsrückerstattungsVO

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohbauförderungsund Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007)

LGBI. Nr. 27/2007 idF. LGBI. Nr. 27/2019 vom 28.06.2019

Aufgrund der §§ 4, 6, 8, 12, 14, 15 und 32 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 69/2018, wird verordnet:

#### Artikel I

- § 1. (1) Die angemessenen Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3 WWFSG 1989 sind im Wege der Vergabe von Leistungen gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 20/1991 in der jeweils geltenden Fassung festzusetzen.
- (2) Bei Heimen besteht die Nutzfläche aus der für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pflegeheimen 75 vH, bei Pensionistenwohnheimen 50 vH, bei sonstigen Heimen 25vH.
- (3) Tatsächlich errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzflächen zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung. § 63 in Verbindung mit § 2 Z 9 WWFSG 1989 ist jedenfalls einzuhalten.

- (4) Erfolgt die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) nicht zur Gänze auf jener Liegenschaft, auf welcher sich auch das zu fördernde Wohngebäude befindet, so können die Gesamtbaukosten um einen Kostenbeitrag im Ausmaß von bis zu 9000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden.
- (5) In jenen Fällen, in denen von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 UStG 1994, BGBI. I Nr. 663/1994, in der Fassung BGBI. I Nr. 106/2017) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

# Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeinsparung

- § 2. (1) Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt:
  - a) Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Referenz-Heizwärmebedarf darf ein HWB $_{\rm Ref,RK,zul}$  –Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge I $_{\rm c}$ .

HWB <sub>Ref,RK,zul</sub>	Formel	1,25	2,00	3,00	4,00	5,00
ab Inkrafttreten die-	14 x (1+3/l <sub>c</sub> )	47,6	35,0	28,0	24,5	22,4
ser Verordnung						
ab Inkrafttreten des folgendermaßen geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien	12 x (1+3/l <sub>c</sub> )	40,8	30,0	24,0	21,0	19,2
ab 1.1.2021	10 x (1+3/l <sub>c</sub> )	34,0	25,0	20,0	17,5	16,0

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel:  $14 \times (1+3/l_c)$ , ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien die Formel:  $12 \times (1+3/l_c)$ , ab 1.1.2021 die Formel:  $10 \times (1+3/l_c)$  heranzuziehen. Die zulässigen Grenzwerte sind auf Zahlenwerte mit einer Nachkommastelle zu runden.

- b) Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor darf ab Inkrafttreten dieser Verordnung der f<sub>GEE,zul</sub> = 0,85, ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien der f<sub>GEE,zul</sub> = 0,80, ab 1.1.2021 der f<sub>GEE,zul</sub> = 0,75 nicht überschritten werden. Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel 16 x (1+3/l<sub>c</sub>) heranzuziehen.
- **(2)** Hierbei sollen nur folgende hocheffiziente alternative Energiesysteme zum Einsatz kommen:
  - a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
  - b) Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABI. L 164 vom 03.06.2014 S. 83, zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
  - c) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
  - d) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
  - e) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- (3) Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativprüfung in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder gleichwertigen Maßnahmen vor Ort vorgesehen werden, wenn dadurch mindestens derselbe erneuerbare Anteil erreicht wird oder eine mindestens ebenso hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung nachgewiesen wird wie bei Errichtung einer erforderlichen Solaranlage. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden.

- (4) Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen.
- (5) Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen dürfen nicht gefördert werden, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Niedrigstenergiegebäude (HWB<sub>Ref,RK,zul</sub>=10x (1+3/l<sub>c</sub>)) mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder eine Stromheizung, wenn im Vergleich zu den anderen erlaubten Energiesystemen geringeres Treibhauspotential und geringere Gesamtheizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachgewiesen werden.

§ 2a (PVC-Verbot) entfällt, siehe LGBI. Nr. 32/2018.

# Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen

- § 3. (1) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von
  - 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2 000 Quadratmeter beträgt,
  - 2. 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2 000 Quadratmeter und 4 500 Quadratmeter beträgt,
  - 3. 600 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 4 500 Quadratmeter, aber weniger als 10 000 Quadratmeter beträgt,
  - **4.** 550 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 10 000 Quadratmeter und 15 000 Quadratmeter beträgt,
  - 5. 510 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 15 000 Quadratmeter beträgt, für die Förderung von Heimplätzen sowie für die nachträgliche Errichtung von Dachgeschossausbauten zum Zwecke der Vermietung, sofern diese nicht von der Stadt Wien oder gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden.
- (2) Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen.

- (3) Bei der Inanspruchnahme von weiteren Darlehen hat mit Ausnahme von Bausparkassendarlehen gewährleistet zu sein, dass
  - 1. die Laufzeit mindestens 15 Jahre beträgt,
  - 2. die Auszahlung des Darlehensbetrages ohne jeden Abzug erfolgt und als Darlehenskosten jeweils nur die dem Darlehensgeber tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt werden,
  - 3. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt und
  - 4. der Zinssatz das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.
- (4) Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 WWFSG 1989 darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 begehrt werden.
- (5) Das Familieneinkommen (Haushaltseinkommen) darf im Falle des § 1 Abs. 2 höchstens 140 vH des gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 höchstzulässigen Einkommens betragen.
- § 4. (1) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem Bezug der Wohnungen, der Geschäftsräume oder der Heimplätze, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden Termin gemäß Abs. 2.
- (2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.
- (3) Die Rückzahlung des Darlehens beginnt nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 3 Abs. 3 in Anspruch genommenen Darlehen bzw. der Eigenmittel in halbjährlichen Pauschalraten im Ausmaß des höchsten bis dahin geleisteten Betrages für die halbjährliche Abstattung des Darlehens gemäß § 3 Abs. 3 bzw. der Eigenmittel, zumindest aber in einer Höhe, dass die Darlehenslaufzeit nach 40 Jahren endet. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

- § 5. (1) Verwendet die Förderungswerberin oder der Förderungswerber nach dem der Förderungszusicherung zugrundeliegenden Finanzierungsplan oder nach Abänderung des der Förderungszusicherung zugrundeliegenden Finanzierungsplanes mehr als ein Drittel an Eigenmitteln, erfolgt die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes nach § 8 Abs. 1, §§ 9 und 10 unter folgenden weiteren Bedingungen:
  - Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Finanzierungsbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen maximal das 120-fache des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 WWFSG 1989 (indexiert nach Abs. 3 und 4) betragen.
  - 2. Auf Förderungsdauer darf als Hauptmietzins höchstens der Betrag gemäß § 63 WWFSG 1989 begehrt werden.
  - 3. Die Gesamtbaukosten gemäß § 4 Abs. 3 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 1 dieser Verordnung haben bei Zutreffen der Voraussetzungen der Ziffern 1 und 2 jedenfalls als angemessen zu gelten.
- (2) Ungeachtet der Voraussetzungen nach Abs. 1 Einleitungssatz ist § 5 Abs. 1 im Falle der Veräußerung einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes sowie eines Geschäftsanteiles einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes anzuwenden. Dies gilt nicht im Zuge eines gerichtlichen Verfahrens im Insolvenzfall sowie bei Reorganisationsbedarf im Sinne des Unternehmensreorganisationsgesetzes URG, BGBI. I Nr. 114/1997 in der Fassung BGBI. I Nr. 120/2005.
- § 6. (1) Für die Errichtung von Mietwohnungen kann neben der Förderung nach § 3 oder § 5 ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als \*) 57,41 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

Anmerkung:

\*) Aktuell (April 2019): 72,07 Euro

- (2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist ab der Vermietung der Wohnungen mit 0,70 Euro je Nutzwerteinheit und Monat in halbjährlichen Pauschalraten, Rückzahlungstermine 1. Mai und 1. November, zurückzuzahlen. Der monatliche Rückzahlungsbetrag ist solange nicht zu leisten, als die für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen nicht überschritten werden; werden die für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschritten, beträgt der monatliche Rückzahlungsbetrag 0,35 Euro je Nutzwerteinheit. Familieneinkommen und Haushaltgröße sind alle 5 Jahre ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen.
- (3) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. Mai und 1. November zu entrichten.
- (4) Der monatliche Rückzahlungsbetrag gemäß Abs. 2 und die Verzinsung gemäß Abs. 3 dürfen neben dem Betrag gemäß § 3 Abs. 4 begehrt werden.
- § 6a. (1) Neben der Förderung nach §§ 3, 6 und 7 kann für die, die Gesamtbaukostenobergrenze von 1.800 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche (inklusive Balkon- und Terrassenflächen nach § 1 Abs. 3) übersteigenden nachgewiesenen Baukosten
  - ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von bis zu 150 Euro und ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 100 Euro pro Quadratmeter oder
  - 2. ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 250 Euro pro Quadratmeter

#### gewährt werden, wenn

- a) die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller nach § 6a geförderten Wohnungen maximal 65 Quadratmeter beträgt,
- b) der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als 60 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche einhebt und
- c) als höchstzulässiger monatlicher Hauptmietzins gemäß § 63 Abs. 1 erster Satz WWFSG 1989 der, in Verbindung mit Abs. 3 valorisierte Betrag, reduziert um 1 Euro, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche begehrt wird.

Bei Baustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 10 000 Quadratmeter erhöht sich die Gesamtbaukostenobergrenze um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:

bis 1 000 Quadratmeter ..... 300 Euro,

über 1 000 Quadratmeter bis 5 000 Quadratmeter sowie 5 000 bis 10 000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei beim Zwischenwert 5 000 der Zuschlag rechnerisch mit 120, bei der Obergrenze von 10 000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 20 anzusetzen ist.

- (2) Neben der Förderung nach §§ 3, 7 und 7a kann unter den Voraussetzungen nach Abs. 1 Einleitungssatz sowie lit. c) ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 250 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche gewährt werden.
- § 7. (1) Neben der Förderung nach § 3 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bei einer Gesamtnutzfläche bis 1 000 Quadratmeter 140 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Bei einer Gesamtnutzfläche über 1 000 Quadratmeter reduziert sich der Multiplikator von 140 Euro um jeweils 0,04 Euro für jeden die 1 000 Quadratmeter übersteigenden weiteren Quadratmeter.
- (2) Neben der Förderung nach § 3 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:
  - a) 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWB<sub>Ref,RK,zul</sub> nach der Formel 12 x (1+3/l<sub>c</sub>), bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
  - b) 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWB<sub>Ref,RK,zul</sub> nach der Formel 10 x (1+3/ l<sub>c</sub>), bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
  - c) 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWB<sub>Ref,RK,zul</sub> nach der Formel 10 x (1+3/I<sub>c</sub>), nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.

(3) Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.

# Förderung der Errichtung von Mietwohnungen ohne Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 WWFSG 1989

§ 7a. Neben der Förderung nach § 3 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 260 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche für tatsächlich angefallene Baukosten gemäß § 1 gewährt werden, wenn die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber keinen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 begehrt.

# Förderung der Errichtung von Mietwohnungen in System- und Leichtbauweise

- § 7b. (1) Anstelle der Förderung nach §§ 3 bis 7a kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung von Mietwohnungen in Leichtbauweise ein nichtrückzahlbarer Zuschuss bis zu 600 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden, wenn
  - **1.** die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 1 Abs. 1 nicht überschritten wird,
  - 2. ab der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bestandsdauer des Gebäudes voraussichtlich 15 Jahre nicht überschreiten wird und
  - 3. der Mietzinsbildung zumindest ein Fixbetrag von 600 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 bzw. Z 2 WWFSG 1989 zugrunde gelegt wird.
- (2) Sollte das Gebäude gemäß § 71 oder § 71c Bauordnung für Wien nur für eine bestimmte Zeit bewilligt worden sein, kann ein weiterer nichtrückzahlbarer Zuschuss bis zu 150 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche für tatsächlich angefallene Kosten für den Abbau des Gebäudes (inklusive Abbrucharbeiten des Fundaments und dessen Entsorgung) und den Wiederaufbau auf einem anderen Grundstück gewährt werden.

(3) Sollte die Bestandsdauer des Gebäudes 15 Jahre überschreiten, ist der gewährte Zuschuss im Ausmaß von 2,50 Euro zuzüglich 0,30 Euro Verzinsung je Quadratmeter Wohnnutzfläche je Monat bis maximal zum Ende der Bestandsdauer zurückzubezahlen.

# Förderung der Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll

- § 8. (1) Die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von
  - 550 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 10 000 Quadratmeter beträgt,
  - 2. 440 Euro je Quadratmeter Nutzfläche in den übrigen Fällen.
- (2) Bei der Inanspruchnahme von weiteren Darlehen sind, ausgenommen Bausparkassendarlehen, die Bestimmungen des § 3 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden.
- § 9. (1) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnungen oder der Geschäftsräume, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden Termin gemäß Abs. 2.
- (2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.
- (3) Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Die Rückzahlung beginnt nach 5 Jahren und beträgt

vom 6. bis 10. Jahr halbjährlich 1 vH

vom 11. bis 15. Jahr halbjährlich 1,5 vH

vom 16. bis 20. Jahr halbjährlich 2 vH

vom 21. bis 25. Jahr halbjährlich 2,5 vH

vom 26. bis 30. Jahr halbjährlich 3 vH

des Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

- § 10. (1) Neben der Förderung nach § 8 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bei einer Gesamtnutzfläche bis 1 000 Quadratmeter 140 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Bei einer Gesamtnutzfläche über 1 000 Quadratmeter reduziert sich der Multiplikator von 140 Euro um jeweils 0,04 Euro für jeden die 1 000 Quadratmeter übersteigenden weiteren Quadratmeter.
- (2) Neben der Förderung nach § 8 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:
  - a) 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWBRef,RK,zul nach der Formel 12 x (1+3/lc), bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
  - b) 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWB<sub>Ref,RK,zul</sub> nach der Formel 10 x (1+3/l<sub>c</sub>), bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
  - c) 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs HWB<sub>Ref,RK,zul</sub> nach der Formel 10 x (1+3/I<sub>c</sub>), nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.
- (3) Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.

### Förderung der Errichtung von Eigenheimen und von Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf

- § 11. (1) Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen und Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf (inkl. Überlassung an nahestehende Personen gemäß § 2 Z 11 WWFSG 1989) erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von 365 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, höchstens jedoch im angemessenen Ausmaß gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Z 11 WWFSG 1989.
- (2) § 3 Abs. 3 und § 9 sind sinngemäß, § 1 ist bei Eigenheimen nicht anzuwenden.
- (3) Bei der Errichtung von Eigenheimen auf Pachtgründen kann die Förderung auch nach § 12 erfolgen.

#### Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern

- § 12. (1) Die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern erfolgt durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen in Höhe von höchstens 36 340 Euro. Dieser Betrag erhöht sich um 1 820 Euro für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird.
- (2) Die Annuitätenzuschüsse betragen in den ersten fünf Jahren 6 vH der Darlehenssumme, in den folgenden fünf Jahren 3 vH der Darlehenssumme und gelangen zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens zur Auszahlung. Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse darf erst dann erfolgen, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die Aufgabe ihrer bzw. seiner Rechte an der bisher zur Befriedigung ihres bzw. seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBI. Nr. 482, in der Fassung BGBI. I Nr. 131/2001, nachgewiesen hat.
  - (3) § 3 Abs. 3 ist sinngemäß, § 1 nicht anzuwenden.

# Förderung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur

§ 13. Für Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur gemäß § 2 Z 7 WWFSG 1989 kann ein nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuss bis zum vollen Ausmaß der Baukosten gewährt werden.

#### **Endabrechnung**

§ 14. Ausgenommen bei Inanspruchnahme einer Förderung gemäß §§ 5, 11, soweit Eigenheime betroffen sind, und 12 hat die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die tatsächlichen Gesamtbaukosten unter Bedachtnahme auf die von den Nutzern der Wohnungen erbrachten Leistungen ohne Verzug nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zu Grunde gelegt werden können.

#### **Umsetzung von Gemeinschaftsrecht**

§ 15. § 2 dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13.

# In-Kraft-Treten, Übergangsbestimmungen

- § 16. (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBI. für Wien Nr. 46/2001, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 55/2004 (Neubauverordnung 2001), außer Kraft.
- (2) Auf bereits zugesicherte Förderungen und auf Ergänzungsförderungen ist die Neubauverordnung 2001 mit der Maßgabe weiterhin anzuwenden, dass anstelle § 2a Abs. 2 die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 der Neubauverordnung 2007 Anwendung finden.
- (3) Ist es bei zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Neubauverordnung 2007 bereits zugesicherten Förderungen nachweislich zu einer unvorhergesehenen Erhöhung der Baukosten gekommen, findet –unbeschadet des Abs. 2 die Neubauverordnung 2001 mit der Maßgabe weiterhin Anwendung, dass anstelle § 1 Abs. 1 bis 3, § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 5 Abs. 1 die Bestimmungen des § 1 Abs. 1 bis 3, § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 der Neubauverordnung 2007 anzuwenden sind.
- (4) § 2 Abs. 3 der Neubauverordnung 2007 ist für vor dem 31. Dezember 2007 eingebrachte Anträge auf Förderungen nach den §§ 11 und 12 nicht anzuwenden.

#### Novelle LGBI. Nr. 27/2019

# Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden. Falls es nachweislich zu einer unvorhergesehenen, die Gesamtbaukostenobergrenze gemäß § 6a Abs. 1 übersteigenden Erhöhung der Baukosten gekommen ist, finden Art. I Z 1 und 2 mit Ausnahme § 6a Abs. 1 lit. a) auch auf, ab 1. Jänner 2016 zugesicherte Förderungen Anwendung.

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008)

#### LGBI. Nr. 02/2009 idF. LGBI. Nr. 24/2021 vom 30.04.2021

Auf Grund der §§ 34 Abs. 3, 40 Abs. 4, 41 Abs. 2 und 42 Abs. 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 69/2018, wird verordnet:

# Allgemeine Bestimmungen

#### Begriffsbestimmungen

- § 1. Im Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Gebäudesanierung und den Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung (§ 34 Abs. 1 Z 8 WWFSG 1989) gelten:
  - als Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (f<sub>GEE</sub>) derjenige Wert, der sich bei Anwendung der Berechnungsmethode gemäß Bautechnikverordnung für Wien für das Referenzklima ergibt;
  - 2. als Niedrigstenergiegebäude, wenn die Energiekennzahl Heizwärmebedarf entsprechend der Referenzlinie für HWB<sub>Ref,BGF</sub> für das Referenzklima gemäß OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes vom 28. März 2014 für den Neubau erreicht wird: 10 x (1+3,0/l<sub>c</sub>);
  - 3. als umfassende thermisch-energetische Sanierung zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und/oder haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem;
  - **4.** als Deltaförderung die Förderung von Maßnahmen, die auf die Verringerungen des Heizwärmebedarfs um einen bestimmten Wert abzielen;
  - 5. als hocheffiziente alternative Energiesysteme:
  - a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;

- b) Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABI. L 164 vom 03.06.2014 S. 83, zertifiziert sind (EU-Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren:
- c) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
- d) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
- e) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen;
- **6.** als historisch oder denkmalgeschützt Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, Gebäude in Schutzzonen sowie Gebäude mit erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden.

# Thermisch-energetische Mindestanforderungen

§ 2. (1) Für die umfassende thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden, ausgenommen der Gebäude gemäß § 1 Z 6, werden Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei eine der nachstehenden Energiekennzahlen erreicht bzw. unterschritten werden muss:

	HWB <sub>Ref,BGF</sub> in kWh/(m².a)	$f_{GEE,max}$
bis 31.12.2020	max. 1,65 x HWB – Niedrigs- tenergiegebäude	1,00
ab 1.1.2021	max. 1,45 x HWB – Niedrigs- tenergiegebäude	0,95

Werden die Zielwerte für den Gesamtenergieeffizienzfaktor nachgewiesen, ist die Anforderung für den Referenz-Heizwärmebedarf mit maximal 2,15 x HWB – Niedrigstenergiegebäude einzuhalten.

- (2) Können die Zielwerte für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung gemäß Abs. 1 aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht erreicht werden, aber mindestens 40% des Ausgangs-Heizwärmebedarfs eingespart werden, kann unter Berücksichtigung der Bauteilanforderungen gemäß Abs. 3 eine Deltaförderung gewährt werden.
- (3) Für die Förderung von Einzelbauteilsanierungen oder -erneuerungen an der thermischen Gebäudehülle werden, mit Ausnahme bei im Sinne des § 1 Z 6 erhaltungswürdigen Bauteilen, folgende energetische Mindeststandards festgelegt:

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile			
Fenster und Fenstertüren in Wohngebäu- den gegen Außenluft (bezogen auf Prüf- normmaß)	1,00 W/m²K		
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	0,80 W/m²K		
Wände gegen Außenluft	0,25 W/m²K		
Decken gegen Außenluft, gegen Dachräu- me (durchlüftet oder ungedämmt) und über Durchfahrten sowie Dachschrägen gegen Außenluft	0,20 W/m²K		
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m²K		

(4) Nach erfolgter Alternativenprüfung können Erdgas-Brennwert-Systeme nach Möglichkeit in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder gleichwertige Maßnahmen vor Ort zum Einsatz kommen. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden.

#### Kosten der Sanierungsmaßnahmen

- § 3. (1) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten die Kosten gemäß § 34 Abs. 2 WWFSG 1989.
- (2) Die Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen dürfen einen Betrag nicht überschreiten, der sich aus
  - 1. 740 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989.
  - 2. 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen und
  - 370 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen im Zuge einer Sockel- oder Totalsanierung errechnet.
- (3) Tatsächlich neu errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzfläche zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung.
- (4) Für außergewöhnliche Erschwernisse und für ökologische Maßnahmen (zB umweltfreundliche Bauabwicklung, ressourcenschonende Bauausführung usw.) dürfen Zuschläge von höchstens 320 Euro, darüber hinaus bei Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten Zuschläge von höchstens 160 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden.
- (4a) Für Maßnahmen zur Beseitigung von erheblichen Gefahren und Herstellen von Sicherheitseinrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik können Zuschläge von höchstens 160 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden.
- (4b) Für Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 1.000 Quadratmeter dürfen Zuschläge von höchstens 160 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden. Über 1.000 Quadratmeter bis 2.000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei bei der Obergrenze von 2.000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 0 anzusetzen ist.

- (5) Während der angemessenen Bauzeit auftretende Kostenerhöhungen können ausgenommen bei den nach §§ 16,17 und 19 geförderten Maßnahmen nach Maßgabe der durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend veröffentlichten Baukostenveränderungen bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, sofern diese Möglichkeit zwischen dem Förderungswerber und dem Bauführer vertraglich vereinbart wurde.
- **(6)** Das Entgelt für die Bauverwaltung (Organisation des Sanierungsprojektes), die anfallenden Bauzinsen (Zwischenzinsen) und die Geldbeschaffungskosten dürfen 10 vH der Kosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 1 WWFSG 1989 nicht überschreiten.
- (7) Bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden gemäß § 36 Z 1 WWFSG 1989 anfallende und im Sinne des Sanierungskonzeptes wirtschaftlich vertretbare und belegte Kosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 3 und 4 dürfen 25 vH der Kosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 1 WWGSG 1989 nicht überschreiten. In besonders begründeten Fällen kann mit Zustimmung des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung der Anteil von 25 vH überschritten werden.
- (8) Die Kosten für die Baubetreuung umfassen die Beratungskosten für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung, die Kosten für die Erstellung des Sanierungskonzeptes, die Kosten für die Planung, die Kosten für die örtliche Bauaufsicht, die Kosten der Auftragsvergabe und die Kosten für die Mieterbetreuung. Die Baubetreuung und die Mieterbetreuung sind im Einvernehmen mit dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zu beauftragen und durchzuführen.
- (9) Die Kosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 3 WWFSG 1989 umfassen auch die notwendigen Kosten, welche auf Grund des Sanierungskonzeptes für den Abbruch von Baulichkeiten und baulichen Anlagen aufgewendet werden. Die Kosten der Absiedlung, Umsiedlung oder Rücksiedlung von Mietern, wobei eine zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung grundsätzlich keine Wohnung der Ausstattungskategorie D sein soll, sind mit einerseits 80 vH der tatsächlich anfallenden Kosten, andererseits mit 10 vH des sich gemäß Abs. 2 Z 2 ergebenden Betrages begrenzt.

- (10) Bei einer Förderung von Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 5 bis 15 mit Ausnahme von § 8 Abs. 1 kann für die Vergabe der Aufträge für die reinen Bauleistungen, sofern sie in der Gesamtheit der Einzelgewerke eine Kostengrenze von 400.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer) überschreiten, frei zwischen dem offenen Verfahren und dem nicht offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung gewählt werden. Entfällt diese Verpflichtung, sind die Kosten der reinen Bauleistungen gewerksweise mittels Kostenvoranschlägen zu belegen.
- (10a) Abs. 10 findet auf öffentliche Auftraggeber im Sinne des Bundesgesetzes über die Vergabe von Aufträgen, BGBI. I Nr. 17/2006, in der Fassung BGBI. I Nr. 2/2008, keine Anwendung.
- (11) Für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden im Sinne des § 36 Z 1 WWFSG 1989 ist die Empfehlung (Vorprüfbericht) des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung Voraussetzung. Eine Förderung ist weiters von der Vorlage eines Sanierungskonzeptes, welches sofort einen möglichst hohen Anteil von Verbesserungsarbeiten am Gesamtsanierungsvolumen (§ 38 WWFSG 1989) sowie die Bedachtnahme auf eine stadtbildgerechte Fassadengestaltung gesichert erscheinen lässt, abhängig.
- (12) Die förderbaren Kosten erhöhen sich um die im Sinne des § 34 Abs. 2 Z 2 WWFSG 1989 zu entrichtende Umsatzsteuer.
- (13) Kosten für Kühlanlagen, die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte gemäß § 1 Z 5 lit. c) und d) betrieben werden, sind nicht förderbar.

# Allgemeine Darlehens- und Zuschussbedingungen

§ 4. (1) Das Land Wien kann zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen ein Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 10, 15 oder 20 Jahren und einer Verzinsung von 1 vH jährlich, dekursiv berechnet, gewähren. Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beginnt mit dem der gänzlichen Zuzählung des Darlehens nächstfolgenden 20. Mai bzw. 20. November und ist vom Förderungswerber anlässlich der thermisch-energetischen Sanierung nach §§ 5 und 6 frei zu wählen. Die Abstattung des Förderungsdarlehens mit einer Laufzeit von 10 Jahren hat in halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 5,27 vH des Darlehensbetrages, mit einer Laufzeit von 15 Jahren in halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 3,6 vH des Darlehensbetrages, und die Abstattung des Förderungsdarlehens mit einer Laufzeit von 20 Jahren in halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 2,77 vH des Darlehensbetrages jeweils zu den Terminen 20. Mai und 20. November eines jeden Jahres zu erfolgen.

- (2) Für de Rückzahlung von Darlehen zur Finanzierung von Sanierungen gemäß dem II. Hauptstück des WWFSG 1989 an und in Gebäuden können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Diese Zuschüsse werden vom ursprünglichen Darlehensbetrag laut Finanzierungsplan berechnet; sie gelangen je zur Hälfte zu den Terminen 20. Mai und 20. November eines jeden Jahres ab Tilgungsbeginn zur Auszahlung und setzen für den betreffenden Ratentermin eine Darlehensnehmerleistung entsprechend dem Tilgungsplan von mindestens 1 vH des Darlehens laut Finanzierungsplan voraus.
- (3) Anstelle eines Darlehens können vom Förderungswerber auch Eigenmittel zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen verwendet werden. Dafür können laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse gewährt werden, welche gemäß Baufortschritt zu den Terminen 20. Mai und 20. November eines jeden Jahres an den Förderungswerber zur Auszahlung gelangen.
- (4) Anstelle einmaliger nichtrückzahlbarer Beiträge bei Förderungen nach den §§ 7, 8 Abs. 1 und 2, §§ 9 und 10 können vom Fördergeber nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Das jährliche Ausmaß beträgt bei Förderungen nach §§ 7, 8 Abs. 1, 9 und 10 ein Zehntel des festgesetzten Beitrages, bei Förderungen nach § 8 Abs. 2 wahlweise ein Zehntel oder ein Fünfzehntel des festgesetzten Beitrages.
- (5) Eine Förderung nach Abs. 2 darf nur zu einem solchen Darlehen gewährt werden, das folgenden Bestimmungen entspricht:
  - 1. die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens zehn Jahre;
  - die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung erfolgt dekursiv und netto:
  - 3. die effektiven Kosten des Darlehens ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen dürfen halbjährlich höchstens 2 vH über dem 6-Monats-Euribor liegen; die Anpassung des Zinssatzes hat am 31.3. (auf Basis des Durchschnittswertes März) bzw. 30.9. (auf Basis des Durchschnittswertes September) für den jeweils folgenden Ratentermin im Sinne des Abs. 2 zu erfolgen; an effektiven Kosten des Darlehens sind bei einem fixen Zinssatz höchstens 4 vH zulässig; die zulässigen effektiven Kosten bei einer variablen Verzinsung sind auch der Eigenmittelverzinsung zugrunde zu legen;
  - für den Fall einer Umschuldung ist eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart.

- (6) Für ein Darlehen, das zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden aufgenommen wird, kann die pfandrechtliche Sicherstellung verlangt werden.
- (7) Für ein Darlehen, das von einem Mieter oder von einem Eigentümer in einer von ihm selbst benützten Wohnung zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten in der Wohnung aufgenommen wird, gilt Abs. 5 Z 1 mit der Maßgabe, dass die Laufzeit des Darlehens auch fünf Jahre und für ein vom Mieter oder Eigentümer aufgenommenes Darlehen der in Abs. 5 Z 3 genannte Prozentsatz höchstens 2,5 vH betragen darf.
- (8) Bei Inanspruchnahme von Bausparkassendarlehen sind Abs. 5 und Abs. 7 nicht anzuwenden.

#### Zweckwidmung der Förderung

- § 4a. Mit den Förderungen nach § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 WWFSG 1989 sind gemäß § 38 WWFSG 1989 die Gesamtbaukosten im Sinne des vom Wohnfonds Wien empfohlenen Sanierungskonzeptes einschließlich der erforderlichen Finanzierungskosten nach folgender Rangordnung zu bedecken:
  - hausseitige Verbesserungsmaßnahmen zuzüglich Baunebenkosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 3 WWFSG 1989,
  - 2. wohnungsseitige Verbesserungsmaßnahmen zuzüglich Baunebenkosten gemäß § 34 Abs. 2 Z 3 WWFSG 1989,
  - 3. angemessene Baunebenkosten, soweit diese bei Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG, BGBI. Nr. 520/1981 idF BGBI. I Nr. 100/2014, zusammen 5 vH der Baukosten nach § 18 Abs. 1 Z 2 MRG in der genannten Fassung überschreiten.

Die restliche Förderung ist den Erhaltungsarbeiten nach § 3 MRG in der genannten Fassung, insbesondere nach Abs. 2 Z 5, zuzuteilen.

# Förderung von Wohnhaussanierungen (mit mindestens drei selbstständig benützbaren Wohnungen)

# **Umfassende thermisch-energetische Sanierung**

- § 5. (1) Förderbar sind im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes Maßnahmen an bzw. in einem Wohnhaus zur thermischen Sanierung der Gebäudehülle bzw. von Teilen davon, die zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen.
- (2) In diesem Zusammenhang kann auch die Schaffung bzw. Sanierung von haustechnischen Anlagen zur Beheizung, zur Belüftung und zur Warmwasseraufbereitung an und in Wohnhäusern, die zu einer Effizienzerhöhung und umwelttechnischen Optimierung der Energieversorgung führen, mitgefördert werden.
  - (3) Nicht erfasst sind
  - Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die in keinem Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Sanierung stehen sowie
  - b) thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen, die nur einzelne Wohnungen betreffen.
- (4) Zu den Kosten der thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag gewährt. Die Höhe des Förderungs-ausmaßes je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume ist an die Verringerung des Referenz-Heizwärmebedarfes und an den Standard Niedrigstenergiegebäude oder bei zusätzlichen Maßnahmen gemäß Abs. 2 an den Gesamtenergieeffizienzfaktor gekoppelt:
  - a) 60 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 25 vH der förderbaren Gesamtbaukosten werden gewährt, wenn eine der nachstehenden Energiekennzahlen erreicht bzw. unterschritten wird:

Förderstufe 1	HWB <sub>Ref,BGF</sub> in kWh/(m².a)	$f_{GEE,max}$
ab 1.1.2021	max. 1,45 x HWB – Niedrigstenergiegebäude	0,95

b) 90 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 30 vH der förderbaren Gesamtbaukosten werden gewährt, wenn eine der nachstehenden Energiekennzahlen erreicht bzw. unterschritten wird:

Förderstufe 2	HWB <sub>Ref,BGF</sub> in kWh/(m².a)	$f_{GEE,max}$
ab 1.1.2021	max. 1,30 x HWB – Niedrigstenergiegebäude	0,90

c) 140 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 35 vH der förderbaren Gesamtbaukosten werden gewährt, wenn eine der nachstehenden Energiekennzahlen erreicht bzw. unterschritten wird:

Förderstufe 3	HWB <sub>Ref,BGF</sub> in kWh/(m².a)	$f_{\text{GEE},\text{max}}$
ab 1.1.2021	max. 1,15 x HWB – Niedrigstenergiegebäude	0,85

d) 190 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 40 vH der förderbaren Gesamtbaukosten werden gewährt, wenn eine der nachstehenden Energiekennzahlen erreicht bzw. unterschritten wird:

Förderstufe 4	HWB <sub>Ref,BGF</sub> in kWh/(m².a)	f <sub>GEE,max</sub>
ab 1.1.2021	max. HWB – Niedrigstenergiegebäude	0,75

- (5) Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist ein Energieausweis über die erreichte Energiekennzahl Heizwärmebedarf vorzulegen.
- (6) Werden zusätzlich zu den thermischen Verbesserungen energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 2 durchgeführt, so kann alternativ zu § 7, sofern hocheffiziente alternative Energiesysteme gemäß § 1 Z 5 zum Einsatz kommen, ein weiterer nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 40 vH dieser zusätzlichen Kosten, maximal jedoch 50 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden.
- (7) Erfolgt gleichzeitig mit den thermischen Verbesserungen ein Dachgeschoßausbau oder Zubau von vollständigen Wohnungen gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 oder 3, kann ein weiterer nichtrückzahlbarer Beitrag in der Höhe von 20 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume im Bestand gewährt werden.
- (8) Wird für die Vorbereitung einer umfassenden thermisch-energetischen Sanierung ein Sanierungskonzept einschließlich eines Renovierungsausweises im Sinne der OIB-Richtlinie 6 in der gemäß Wiener Bautechnikverordnung 2020 WBTV 2020 gültigen Fassung erstellt, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 50 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten, maximal jedoch im Ausmaß von 5.000 Euro gewährt werden. Diese Förderung ist auf Förderungen gemäß §§ 5 bis 7 anzurechnen.

#### Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen

- § 6. (1) Deltaförderungen gemäß § 2 Abs. 2 und Einzelbauteilsanierungen gemäß § 2 Abs. 3 können wie folgt gefördert werden:
  - a) 30 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten, wenn die Kennwerte für Einzelbauteile gemäß § 2 Abs. 3 eingehalten werden oder wenn eine Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 40 kWh je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) und Jahr erreicht wird;
  - 60 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten, wenn eine Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 70 kWh je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) und Jahr erreicht wird;
  - c) 100 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 25 vH der förderbaren Gesamtbaukosten, wenn eine Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 100 kWh je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) und Jahr erreicht wird;
  - d) 140 Euro nichtrückzahlbarer Beitrag, maximal jedoch ein Beitrag im Ausmaß von 30 vH der förderbaren Gesamtbaukosten, wenn eine Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 130 kWh je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) und Jahr erreicht wird.
  - (2) § 5 Abs. 1 bis 3 sowie Abs. 5 bis 7 sind sinngemäß anzuwenden.

#### Förderung der Sanierung von Heizungsanlagen

- § 7. (1) Bei Errichtung von Zentralheizungsanlagen mit hocheffizienten alternativen Energiesystemen gemäß § 1 Z 5 oder bei Umstellung oder Nachrüstung vorhandener Heizanlagen auf Fernwärme (Wärmebereitstellungsanlagen) oder außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf hocheffiziente alternative Energiesysteme gemäß § 1 Z 5 kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 35 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen, abzüglich der Förderung nach Abs. 3, gewährt werden.
- (2) Für die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs sowie für den Ersatz von Umwälzpumpen und Warmwasserzirkulationspumpen durch hocheffiziente Pumpen an bestehenden Zentralheizungsanlagen kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von maximal 30 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen gewährt werden.
- (3) Wird für die Vorbereitung der unter Abs. 1 angeführten Maßnahmen ein Sanierungskonzept (Energieträgerwechsel) einschließlich eines Renovierungsausweises im Sinne der OIB-Richtlinie 6 in der gemäß Wiener Bautechnikverordnung 2020 WBTV 2020 gültigen Fassung erstellt, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 50 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten, maximal jedoch im Ausmaß von 5.000 Euro gewährt werden.

# Förderung von Einzelbauteilsanierungen mit oder ohne thermischengetischer Verbesserung

- § 8. (1) Einzelbauteilsanierungen, die, ausgenommen im Falle des § 1 Z 6, nicht an der thermischen Gebäudehülle durchgeführt werden, mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten oder ausschließlichen Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, BGBI. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBI. I Nr. 124/2006 dürfen nur gefördert werden, wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D überwiegen. Der Förderungswerber hat jedenfalls einen solchen Anteil der Annuität für ein zur Finanzierung dieser Maßnahmen aufgenommenes Darlehen aus eigenem zu tragen, der in dem Produkt, gebildet aus der gesamten Nutzfläche des Hauses, dem Kategoriebetrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes und der entsprechenden Anzahl der Monate Deckung findet. Für die darüberhinausgehende Belastung aus der Annuität kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 45 vH der auf die Dauer von zehn Jahren aufsummierten Jahresannuitäten gewährt werden.
- (2) Unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen kann für den sozialen Wohnbau der Stadt Wien oder für Objekte, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterliegt, in Verbindung mit einer thermisch-energetischen Sanierung gemäß §§ 5 oder 6 für zusätzliche Erhaltungsarbeiten an thermisch nicht relevanten Bauteilen ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 35 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen gewährt werden.
- § 8a (1) Für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die während des Zweiten Weltkrieges (1. September 1939 bis 8. Mai 1945) mit schlechter Bausubstanz errichtet wurden, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie C überwiegen und die durchschnittliche Größe der Wohnungen 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht überschreitet, kann für außergewöhnliche Erschwernisse, insbesondere zur Abwendung von Gefahren für die Bewohner und Nachrüstung auf den ortsüblichen Gebäudestandard (zB statische Maßnahmen, nachträgliche Brandschutzvorkehrungen, Schallschutz und Barrierefreiheit) zusätzlich zum Förderungsausmaß nach § 8 Abs. 1 bis Abs. 4 ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von bis zu 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume gewährt werden. § 3 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 7 dieser Verordnung sind nicht anzuwenden.

- (2) Für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden oder an Gebäuden für den sozialen Wohnbau der Stadt Wien oder an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des WGG unterliegen, können für Maßnahmen zur Abwendung von erheblichen Gefahren und Herstellen von Sicherheitseinrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik sowie für die Herstellung der barrierefreien Benutzbarkeit, insoweit diese nicht durch Förderungen gemäß § 8 Abs. 1 bis 4 sowie § 9 und § 10 gedeckt werden, einmalige nichtrückzahlbare Beiträge in Höhe von bis zu 80 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume, maximal jedoch 50 vH der nachgewiesenen Mehrkosten, gewährt werden.
- § 9. Bei der Errichtung von Personenaufzügen kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 35 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen gewährt werden. Die Bemessungsgrundlage für die Gewährung des Beitrages darf dabei jenen Betrag nicht übersteigen, der sich aus 80.000 Euro für drei allgemein zugängliche Stationen zuzüglich 20.000 Euro für jede weitere allgemein zugängliche Station zusammensetzt.
- § 10. Werden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, wie zB die Schaffung von Gemeinschaftsräumen, die Errichtung von außenliegenden Sonnenschutzanlagen, Begrünungs- bzw. Entsiegelungsmaßnahmen, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 40 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen gewährt werden. Die Bemessungsgrundlage für die Gewährung des Beitrages ist mit einem Betrag von 160 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume begrenzt.

# Förderung von Sockelsanierungen an und in Gebäuden einschließlich der Standardanhebung von Wohnungen

- § 11. (1) Die Förderung für die Finanzierung von Sockelsanierungsmaßnahmen gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 erfolgt, sofern mindestens im Ausmaß von 20 vH der Wohnnutzfläche im Bestand durch wohnungsinnenseitige Maßnahmen verbessert werden.
  - durch die Gewährung eines Landesdarlehens in Höhe von 25 vH der förderbaren Gesamtbaukosten mit einer Laufzeit von 15 Jahren, einer Verzinsung von 1 vH jährlich, dekursiv berechnet und
  - 2. durch die Gewährung nichtrückzahlbarer Annuitätenzuschüsse bzw. laufender nichtrückzahlbarer Zuschüsse auf die Dauer von 15 Jahren im Ausmaß von jährlich 6 vH der restlichen 75 vH der förderbaren Gesamtbaukosten. Bei Nichtinanspruchnahme oder ab Rückführung des Landesdarlehens ist das Ausmaß der Zuschüsse zu halbieren.

Die Verbesserung kann im Ausmaß von max. 50 vH durch neu geschaffene Wohnungen (Umbau, Zubau, Ausbau) nachgewiesen werden. Wohnungsinnenseitige Maßnahmen sind ergänzend zu § 37 Z 7 bis 11 WWFSG 1989 insbesondere:

- die Anhebung der Ausstattungskategorie,
- die Neuherstellung der haustechnischen Anlagen mit gleichzeitiger barrierefreier Umgestaltung der Grundrisse im Sinne der Richtlinie 4 OIB.
- (2) Den zu gewährenden nichtrückzahlbaren Annuitätenzuschüssen bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen nach Abs. 1 Z 2 liegen variable effektive Kosten nach § 4 Abs. 5 Z 3 im Ausmaß von 5 vH zugrunde. Sinken die maximal zulässigen variablen effektiven Kosten jeweils um 0,5 Prozentpunkte, reduzieren sich auch die nach Abs. 1 Z 2 zu gewährenden Prozentsätze der nichtrückzahlbaren Annuitätenzuschüsse bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse jeweils um 0,3 Prozentpunkte; steigen die Kosten im obigen Sinne, erhöhen sich auch die Zuschüsse jeweils um 0,3 Prozentpunkte bis zum Ausgangswert.
- (3) Werden umfassende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wird unter sinngemäßer Anwendung des § 6 Abs. 1 und 2 ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im dort angeführten Ausmaß gewährt. Vor einer Förderung im Sinne des Abs. 1 sind die förderbaren Gesamtbaukosten in Höhe der gewährten nichtrückzahlbaren Beiträge gemäß Abs. 3 zu reduzieren.

# Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen

- § 12. (1) Die Förderung von Dachbodenausbauten in bestehenden Gebäuden und die Schaffung selbstständiger Wohnungen durch Zubau kann erfolgen:
  - 1. bei Sockelsanierungen (§ 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989) in Sanierungszielgebieten gemäß den jeweils gültigen statistischen Auswertungen zum Stadtentwicklungsplan und bei Blocksanierungen (§ 34 Abs. 1 Z 7 WWFSG 1989) nach § 11, wobei für die Zuschussgewährung anstelle des Ausgangswertes 6 vH der Wert 5 vH tritt und sofern die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen 90 Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht überschreitet:
  - 2. Sockelsanierungen oder bei thermisch-energetischer Gebäudesanierung (§ 2 Abs. 1 bis 3) nach § 11, wobei für die Zuschussgewährung anstelle des Ausgangswertes 6 vH der Wert 4,5 vH tritt;
  - 3. nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes des WWFSG 1989;
  - **4.** bei Herstellung von mindestens drei Wohneinheiten nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 2.
- (2) Im Falle einer Förderung nach Abs. 1 Z 1 und 2 dürfen die verursachten Kosten 1.760 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht überschreiten. Für außergewöhnliche Erschwernisse und für ökologische Maßnahmen (zB umweltfreundliche Bauabwicklung, ressourcenschonende Bauausführung usw.) dürfen dazu Zuschläge von höchstens 160 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden.
- (3) Werden umfassende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wird unter sinngemäßer Anwendung des § 5 Abs. 4 ein nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 60 Euro bei Erreichen der Förderstufe 4 gewährt. Vor einer Förderung im Sinne des Abs. 1 sind die förderbaren Gesamtbaukosten in Höhe der gewährten nichtrückzahlbaren Beiträge gemäß Abs. 3 zu reduzieren.

# Förderung von Totalsanierungen

- § 13. (1) Totalsanierungen (§ 34 Abs. 1 Z 6 WWFSG 1989) bei zumindest 50 % Bestandserhaltung können gemäß § 12 gefördert werden. Im Falle der Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen tritt an Stelle der gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Förderung ein Darlehensbetrag von 350 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wobei die Darlehenshöhe mit 52.500 Euro je Geschäftseinheit begrenzt ist; für die Finanzierung der restlichen Sanierungskosten können auf die Dauer von 15 Jahren nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse im Ausmaß von jährlich 1,25 vH der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt werden.
- (2) Die Förderung bei Totalsanierungen mit mehr als 50% Neubauanteil oder Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten gemäß den jeweils gültigen statistischen Auswertungen zum Stadtentwicklungsplan und bei Blocksanierungen (§ 34 Abs. 1 Z 7 WWFSG 1989) erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes mit einer Laufzeit von 20 Jahren in Höhe von
  - 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2.000 Quadratmeter beträgt,
  - **2.** 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2.000 Quadratmeter und 4.500 Quadratmeter beträgt.

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag begehrt werden.

(3) Hinsichtlich der Förderung von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen ist § 12 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden.

# Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung

- § 14. (1) Für Maßnahmen städtebaulicher Strukturverbesserung, einschließlich von Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit Blocksanierungen (§ 36 Z 3 WWFSG 1989), können unabhängig von § 3 einmalige nichtrückzahlbare Beiträge bis zu 100 vH der nachgewiesenen Kosten gewährt werden.
- (2) Zu den nachgewiesenen und notwendigen Kosten, welche auf Grund des Sanierungskonzeptes für den Abbruch von Baulichkeiten und baulichen Anlagen aufgewendet wurden, können einmalige nichtrückzahlbare Zuschüsse oder nichtrückzahlbare Beiträge bis zu 100 vH gewährt werden.
- (3) Für die Schaffung von Stellplätzen im Rahmen der Sockel- bzw. Totalsanierung (§ 34 Abs. 1 Z 5 und 6 WWFSG 1989) sowie im Rahmen des Dachgeschossausbaus und Zubaus können unabhängig von § 3 einmalige nichtrückzahlbare Zuschüsse bis zu 50 vH der nachgewiesenen Errichtungskosten, höchstens jedoch 6.000 Euro je Kfz-Stellplatz und für einspurige Kraftfahrzeuge höchstens jedoch 2.000 Euro, gewährt werden. Bei Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge kann zusätzlich ein Betrag von höchstens 500 Euro je Ladestation gewährt werden.

# Förderung von Heimen

- § 15. (1) Bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an und in Heimen gemäß § 2 Z 5 WWFSG 1989 kann ein Landesdarlehen für 40 vH der förderbaren Gesamtbaukosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren gewährt werden.
- (2) Hinsichtlich der Förderung von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen ist § 11 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden.

# Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen - Einzelantrag

- § 16. (1) Für Sanierungsmaßnahmen zwecks Standardanhebung in Wohnungen kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 40 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten, maximal jedoch 160 Euro (Ausstattungskategorie C) oder 200 Euro (Ausstattungskategorie D) je Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden.
- (2) Der Stadt Wien und gemeinnützigen Bauvereinigungen kann im Zusammenhang mit einer (thermisch-energetischen) Gebäudesanierung für Sanierungsmaßnahmen gemäß § 37 WWFSG 1989 innerhalb von Wohnungen, die nur begünstigten Personen nach § 11 Abs. 1 und 2 WWFSG 1989 überlassen werden dürfen, ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 50 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten, maximal jedoch 200 Euro (Ausstattungskategorie C) oder 250 Euro (Ausstattungskategorie D) je Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden.
- § 17. (1) Beim Einbau von Schallschutzfenstern (U-Wert-Vorgabe siehe § 2 Abs. 3) an Hauptstraßen A und B (gemäß Verordnung des Gemeinderates betreffend Feststellung der Hauptstraßen und Nebenstraßen, Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 23/2015) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 35 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten gewährt werden.
- (2) Bei der Errichtung, Umstellung oder Nachrüstung vorhandener Heizanlagen (Wärmebereitstellungsanlagen) auf Fernwärme oder außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf hocheffiziente alternative Energiesysteme gemäß § 1 Z 5 können einmalige nichtrückzahlbare Beiträge im Ausmaß von 35 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten gewährt werden.
- (3) Bei Durchführung von sonstigen Sanierungsmaßnahmen kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 20 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten gewährt werden.
- (4) Für den Einbau einer einbruchshemmenden Wohnungseingangstür mit mindestens Widerstandsklasse 3 gemäß EN 1627 und einer zertifizierten Eigenund Fremdüberwachung der Produktion mit Kennzeichnung der Türe (zB gemäß ÖNORM B 5338), kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 20 vH der Kosten, höchstens jedoch 400 Euro, gewährt werden.

# Förderung von Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung

§ 18. Bei Durchführung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung dienen, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 75 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten gewährt werden.

Die Beiträge können bei Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen (zB Nachweis einer Behinderung durch Vorlage der Bestätigung über den Bezug von Pflegegeld zumindest der Stufe 3 oder eines Behindertenpasses des Bundessozialamtes) nach Leistungserbringung und Rechnungsvorlage auch an im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Personen oder an den Verlassenschaftskurator angewiesen werden, wenn die Maßnahme, die dem Wohnbedürfnis des Menschen mit Behinderung dient, vor Todeseintritt des Förderungswerbers bereits beauftragt, aber nicht vor der Antragstellung auf Förderung durchgeführt wurde und die Antragstellung auf Förderung spätestens ein Monat nach der Beauftragung der Sanierungsmaßnahme erfolgt ist; die Zahlungsanweisung ersetzt die schriftliche Zusicherung.

# Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern

§ 19. (1) Für die Finanzierung einer umfassenden thermisch-energetischen Sanierung des Gebäudes sowie von Einzelbauteilsanierungen im Sinne des § 2 Abs. 3 kann bei Erfüllung der thermisch-energetischen Mindeststandards eine Förderung je Quadratmeter Wohnnutzfläche gemäß § 5 Abs. 4 oder § 6 Abs. 1 gewährt werden. § 5 Abs. 1 bis 3 sowie Abs. 5 bis 7 sind sinngemäß anzuwenden. Bei einer Brutto-Grundfläche von bis zu 400 Quadratmeter können alternativ zum Nachweis des Heizwärmebedarfes höher aggregierte Nachweise als gleichwertig geführt werden. Zu diesem Zwecke sind die Kohlendioxidemissionen auf Basis des gegebenen Heizwärmebedarfs, des Warmwasserbedarfs unter Heranziehung der Energieaufwandszahlen aus dem OIB-Leitfaden einschließlich der Berücksichtigung des Haushaltsstrombedarfs zu ermitteln. Als Referenzausstattung wird hierfür die Luft-Wasser-Wärmepumpe, unter Berücksichtigung der technischen Ausführung der Heizungsanlage gemäß OIB Richtlinie 6, herangezogen. Werden, nach neuerlicher Berechnung unter Berücksichtigung des tatsächlich ausgeführten Heizsystems, die Kohlendioxidemissonen unterschritten, kann der Heizwärmebedarf soweit erhöht werden, bis die Kohlendioxidemissionen wieder denen der ersten Energieausweisberechnung mit Referenzausstattung entsprechen.

- (2) Anstelle einer Förderung nach Abs. 1 kann bei Errichtung von Zentralheizungsanlagen mit hocheffizienten alternativen Energiesystemen gemäß § 1 Z 5 oder bei Umstellung oder Nachrüstung vorhandener Heizanlagen auf Fernwärme (Wärmebereitstellungsanlagen) oder außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf hocheffiziente alternative Energiesysteme gemäß § 1 Z 5 ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 35 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten gewährt werden. Andere von der Stadt Wien oder von der Wien Energie GmbH gewährte Förderungen sind anzurechnen.
- (3) Wird für die Vorbereitung einer umfassenden thermisch-energetischen Gebäudesanierung ein Sanierungskonzept einschließlich eines Renovierungsausweises im Sinne der OIB-Richtlinie 6 in der gemäß Wiener Bautechnikverordnung 2020 WBTV 2020 gültigen Fassung erstellt, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 50 vH der nachgewiesenen angemessenen Kosten, maximal jedoch im Ausmaß von 1.000 Euro für die erste Wohneinheit und im Ausmaß von 500 Euro für eine zweite Wohneinheit gewährt werden.

# **Umsetzung von Gemeinschaftsrecht**

§ 20. § 2, § 5 Abs. 4, 6 und 8, § 6, § 7, § 10, § 12 Abs. 1 Z 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 2 und 3 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13, in der Fassung der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018, ABI. Nr. L 328 vom 21.12.2018 S. 1.

# In-Kraft-Treten und Übergangsbestimmung

- § 21. (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden. Ergänzungsförderungen sind in der Fassung der Verordnungen LGBI. für Wien Nr. 25/2013, Nr. 34/2015 und Nr. 33/2018 zu gewähren, wenn die bereits zugesicherte Förderung ebenfalls auf Basis derselben Verordnung gewährt wurde.

## Artikel II

# Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden.

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen, bei Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude (Wohnhausanlagen, Heimen) und bei Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes (Pauschalierungsverordnung)

## LGBI. Nr. 29/1995 idF. LGBI. Nr. 52/2004 vom 09.11.2004

Auf Grund des § 77 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBI. für Wien Nr. 39/1994 wird verordnet:

- § 1. Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 WWFSG 1989 werden die Pauschalbeträge wie folgt festgesetzt:
  - bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBI. für Wien Nr. 47/1990 und Nr. 28/1989, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 57/1990 mit 90 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses;
  - 2. bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBI. für Wien Nr. 36/1992 und Nr. 44/1994, mit 55 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses.
    - Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden weiter geleistet. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftende, vor dem 1. April 1998 aufgenommene Eigenmittelersatzdarlehen sind zurückzuzahlen.

Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Baukostenzuschüsse auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

- § 1a. Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 Abs. 3 WWFSG 1989 werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:
  - bei Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen in Höhe von 327,03 Euro bzw. 363,36 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 36,34 Euro bzw. mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 25,44 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 254,35 Euro;
  - 2. bei Gewährung von Baukostenzuschüssen in Höhe von 436,04 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 20.35 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 203.48 Euro.
  - 3. bei Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes nach § 2 der Neubauverordnung 2001, LGBI. für Wien Nr. 46/2001 in der geltenden Fassung, bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 145 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 10 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 100 Euro. Zusätzlich zu diesem Pauschalbetrag ist der Restbetrag des nach § 2 Neubauverordnung 2001 gewährten Darlehens nach dem fünften Jahr der ursprünglichen Darlehenslaufzeit gemäß § 6 Abs. 3 Neubauverordnung 2001 zurückzuzahlen; allfällige zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch aushaftende Förderungsdarlehen nach § 4 Neubauverordnung 2001 sind gänzlich zurückzuzahlen.
- § 2. Im Falle der Eigentumsübertragung an nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderten Mietwohnungen ist das auf den Mietgegenstand entfallende Landesdarlehen zur Gänze abzudecken. Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden eingestellt. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftenden Eigenmittelersatzdarlehen sind zurückzuzahlen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Landesdarlehen auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

- § 3. Im Falle der Eigentumsübertragung einer nach dem 1. April 1998 im Rahmen einer Sockelsanierung, Totalsanierung oder Blocksanierung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 geförderten Mietwohnung ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für hausseitige sowie 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen zu kürzen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Förderungsleistungen auf Basis der Endabrechung vorzulegen.
- § 4. (1) Im Falle der Veräußerung von nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteter Heime und nach § 14 WWFSG 1989 gefördert errichteter Mietwohnhausanlagen bzw. Heime werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:
  - 1. bei einem nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteten Heim mit 180 Euro;
  - 2. bei einer nach § 2a der Verordnung LGBI. für Wien Nr. 44/1994 in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 21/2000 gefördert errichteten Mietwohnhausanlage mit 70 Euro;
  - **3.** bei allen übrigen gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen und Heimen mit 25 vH der auf die Wohnhausanlage auf Förderungsdauer entfallenden Förderungsleistung.

Von diesen Beträgen ist die anlässlich der Weiterveräußerung zu entrichtende Grunderwerbsteuer abzuziehen.

(2) Das Land Wien kann der Veräußerung auch dann zustimmen, wenn der Veräußerer sich verpflichtet, anstelle der Rückzahlung der Förderungsleistung nach Abs. 1 für jeden veräußerten Quadratmeter Wohnnutzfläche im Falle

des Abs. 1 Z 1 für 1,5 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs. 1 Z 2 für 0,25 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs. 1 Z 3 für 1 Quadratmeter Wohnnutzfläche

anlässlich der Errichtung von Mietwohnhausanlagen auf die Dauer von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn von Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 4 der Neubauverordnung 2001 und für den restlich gestundeten Finanzierungsbeitrag lediglich die Eigenmittelverzinsung nach § 14 Abs. 1 Z 3 WGG zu begehren. Zur Sicherung dieses Anspruches des Landes ist solange eine Bankgarantie beizubringen, als bis die einvernehmlich festgesetzte Wohnnutzfläche im Wege des Vorschlagsrechtes nach § 29 Abs. 4 WWFSG 1989 der Wohnnutzung zugeführt wurde.

(3) Im Zuge der Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes sind obgenannte Pauschalbeträge zu dem Zeitpunkt festzusetzen, zu dem die mit Förderungszusicherung vereinbarte zustimmungspflichtige Umfinanzierung erfolgt. Die Pauschalbeträge sind im Verhältnis zum nicht veräußerten Geschäftsanteil zu kürzen. Im Übrigen sind die Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung sinngemäß anzuwenden.

# Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen

LGBI. Nr. 22/1998 idF LGBI. Nr. 3/2016

Auf Grund der §§ 19a und 52a des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989 in der Fassung des Gesetzes LGBI. für Wien Nr. 20/1998, wird verordnet:

- § 1. (1) Falls einem Mieter oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung des auf seine durch Neubau oder Zubau errichteten Wohnung entfallenden, vom Errichter der Wohnung überwälzten Baukostenbeitrages 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 Darlehen (Eigenmittelersatzdarlehen) gewährt werden.
- (2) Die Gewährung des Eigenmittelersatzdarlehens muß in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluß des Anwartschafts-, Kauf- oder Mietvertrages stehen.
- (3) Das Eigenmittelersatzdarlehen ist, ausgenommen im Falle des § 4 betreffend den Wohnungseigentümer, dem Errichter der Wohnung zuzuzählen.

§ 2. (1) Bei nach §§ 12 und 14 WWFSG 1989 geförderten Miet- bzw. Eigentumswohnungen beträgt das Eigenmittelersatzdarlehen bis zu maximal:

	12,5 %	7,5 %	5 %	2,5 %
wenn das Jahresein- kommen bei einer Haushaltsgröße von	der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten			
einer Person	12 750 Euro	17 200 Euro	19 230 Euro	21 240 Euro
einer behinderten Person	14 025 Euro	20 230 Euro	22 260 Euro	24 280 Euro
zwei Personen	19 000 Euro	24 280 Euro	26 310 Euro	28 330 Euro
einer Familie nach Abs. 5	20 900 Euro	27 310 Euro	29 340 Euro	31 350 Euro
drei Personen	21 500 Euro	27 310 Euro	29 340 Euro	31 350 Euro
einer Familie nach Abs. 5	23 650 Euro	30 335 Euro	32 360 Euro	34 380 Euro
vier Personen	24 000 Euro	30 335 Euro	32 360 Euro	34 380 Euro
einer Familie nach Abs. 5	26 400 Euro	33 370 Euro	35 400 Euro	37 420 Euro
für jede weitere Person jeweils	1 400 Euro	3 030 Euro	3 030 Euro	3 030 Euro
für jede weitere begünstigte Person nach Abs. 5	1 540 Euro			

nicht übersteigt.

- (2) Bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Miet- bzw. Eigentumswohnungen entspricht bei den Einkommensgrenzen gemäß Abs. 1
  - 1. 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.
  - 2. 7,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche,
  - 5 vH der f\u00f6rderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 60 Euro pro Quadratmeter Nutzfl\u00e4che und
  - **4.** 2,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ein Betrag von 30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche
  - als Berechnungsbasis für das Eigenmittelersatzdarlehen.
- (3) Bei Bauvorhaben, bei denen der Förderungswerber Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten aufzubringen hat, beträgt das Eigenmittelersatzdarlehen 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten. Abs. 1 ist sinngemäß anzuwenden.
- (4) Bei Bauvorhaben, bei denen Eigenmittel im Ausmaß von 5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten aufzubringen sind, beträgt das Eigenmittelersatzdarlehen 5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten, wenn die Voraussetzungen des § 19a zweiter Satz WWFSG 1989 erfüllt sind.
- (5) Jungfamilien oder Haushaltsgemeinschaften, bei denen eine Person eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBI. Nr. 376, in der Fassung BGBI. I Nr. 144/2015, sowie Personen, die das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und alleine in einem Haushalt leben, kann bei Miete einer Wohnung zusätzlich zu einem Eigenmittelersatzdarlehen in Höhe von 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten für die Entrichtung der anteiligen Grundkosten ein weiteres Darlehen in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.
- (6) Die Einkommensgrenzen ändern sich in dem sich nach § 11 Abs. 2 zweiter Satz WWFSG 1989 ergebenden Ausmaß.

- § 3. (1) Das Eigenmittelersatzdarlehen ist halbjährlich 0,5 vH dekursiv zu verzinsen.
- (2) Die Laufzeit des Eigenmittelersatzdarlehens beträgt bei einem Darlehen im Ausmaß von

mehr als 7,5 vH bis zu 12,5 vH der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten 20 Jahre

mehr als 5,0 vH bis zu 7,5 vH der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten 15 Jahre

mehr als 2,5 vH bis zu 5,0 vH der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten 10 Jahre

bis zu 2,5 vH der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten 5 Jahre

- (3) Ein monatlicher Rückzahlungsbetrag (Tilgung und Verzinsung) für das gewährte Eigenmittelersatzdarlehen für den Grundkostenanteil ist bei aufrechtem Mietvertrag solange nicht zu leisten, als die für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschritten werden; werden bei der erstmals nach zehn Jahren, dann alle fünf Jahre ab Gewährung des Darlehens stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße Einkommensgrenzen überschritten, ist der Zeitraum für die Rückzahlung des Darlehens samt Verzinsung wie folgt festzusetzen:
  - a) 10 Jahre bei Überschreitung der für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen,
  - b) 5 Jahre bei Überschreitung der für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 5,0 vH der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen.

Das Darlehen ist in 20 halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 5,27 vH des Darlehensbetrages bzw. in zehn halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 10,28 vH des Darlehensbetrages, beginnend mit dem der Überprüfung folgenden Rückzahlungstermin, zurückzuzahlen. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

- (4) Das Darlehen für den Baukostenanteil ist in halbjährlichen Pauschalraten, beginnend am zweitnächsten der Antragstellung folgenden Rückzahlungstermin, zurückzuzahlen. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober. Das Darlehen ist schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz zurückzuzahlen, wenn die Förderungswürdigkeit nach § 2 nicht mehr gegeben ist. Ist die Förderungswürdigkeit nur mehr in einem geringeren Ausmaß nach § 2 und somit mit kürzerer Darlehenslaufzeit nach § 3 Abs. 2 gegeben, sind für die Rückzahlungstermine die Anzahl und die Höhe der halbjährlichen Pauschalraten wie folgt festzusetzen: Ausgehend von der ursprünglich gewährten Darlehenshöhe wird unter Zugrundelegung der kürzeren Darlehenslaufzeit nach § 3 Abs. 2 die Höhe der halbjährlichen Pauschalraten neu bestimmt und der aushaftende Darlehensrest durch die neue bestimmte Pauschalrate dividiert; der Quotient gibt die neue Laufzeit des Darlehens (Anzahl der halbjährlichen Pauschalraten) wieder.
- (5) Bei der ab dem ersten Rückzahlungstermin nach zehn und 15 Jahren ab Gewährung des Darlehens stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße können die tatsächlichen Einkommensverhältnisse bis zu zwölf Monate nach dem Überprüfungsstichtag berücksichtigt werden.
- § 4. Das Eigenmittelersatzdarlehen kann im Sinne des § 18 Abs. 2 WWFSG 1989 auch einem nachfolgenden Wohnungsmieter bzw. Wohnungseigentümer gewährt werden. Es ist nicht mehr zu gewähren, wenn die Laufzeit des Darlehens weniger als zwei Jahre beträgt und die Höhe des zu gewährenden Darlehens 15 Euro pro m2 Nutzfläche unterschreitet.
- § 5. (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen, LGBI. für Wien Nr. 30/1995, außer Kraft.
- (2) Für die bereits vor Inkrafttreten dieser Verordnung gewährten Eigenmittelersatzdarlehen ist die Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBI. für Wien Nr. 30/1995, weiterhin anzuwenden.

# Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe

# LGBI. Nr. 32/1989 idF. Nr. 20/2000 vom 05.04.2000

Auf Grund der §§ 20 bis 25 und 47 bis 52 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, wird verordnet:

- § 1. Unter den in den §§ 20 bis 25 und 47 bis 52 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes genannten Bedingungen ist Wohnbeihilfe in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren Wohnungsaufwandbelastung und dem Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 und 5 bzw. § 47 Abs. 4 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes je Monat ergibt.
- § 2. (1) Als zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung gemäß § 20 Abs. 2 und § 47 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes WWFSG 1989 ist jener Teil des monatlichen Familieneinkommens (§ 2 Z 15 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes WWFSG 1989) anzusehen, der wie folgt zu ermitteln ist:

Bei einer Haushaltsgröße von einer Person bleiben 733,99 Euro, bei einer Haushaltsgröße von zwei Personen 901,14 Euro anrechnungsfrei; für jede weitere Person erhöht sich der Freibetrag um jeweils 98,11 Euro. Das diese Grenze übersteigende Einkommen wird in Einkommensstufen unterteilt, wobei in der

- 1. Einkommensstufe 2.91 Euro
- 2. Einkommensstufe 3,27 Euro
- 3. Einkommensstufe 3,63 Euro
- 4. Einkommensstufe 4,00 Euro
- 5. Einkommensstufe 4,36 Euro
- 6. Einkommensstufe 4.72 Euro
- 7. Einkommensstufe 5.09 Euro
- 8. Einkommensstufe 5,45 Euro
- 9. Einkommensstufe 5.81 Euro
- 10. Einkommensstufe 6,18 Euro
- 11. Einkommensstufe 6,54 Euro
- 12. Einkommensstufe 6.90 Euro
- 13. Einkommensstufe 7,27 Euro
- je 7,27 Euro des Monatseinkommens in der jeweiligen Einkommensstufe zur Bestreitung des Wohnungsaufwandes zumutbar sind. Eine Einkommensstufe beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 58,14 Euro; für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensstufe um 3,63 Euro.
- (2) Übersteigt das nach Abs. 1 ermittelte Einkommen die Summe von 13 Einkommensstufen, so gebührt keine Wohnbeihilfe.
- § 3. Sind mehrere Personen Mieter oder Eigentümer einer Wohnung, so darf die Wohnbeihilfe nur einer dieser Personen gewährt werden, die auch für die Einhaltung der Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfe verantwortlich ist.
- § 4. Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 1989 in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnungen der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBI. für Wien Nr. 19 und 20 nach Maßgabe des § 62 Abs. 8 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, außer Kraft.

# Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989

## LGBI, Nr. 20/1991 idF, LGBI, Nr. 98/2001 vom 04.12.2001

Auf Grund des § 78 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 42/1990 wird verordnet:

- § 1. (1) Bei der Vergabe von Leistungen einschließlich von Bauleistungen sind die Bestimmungen der Abschnitte 1 bis 3 der ÖNORM A 2050 "Vergebung von Leistungen" vom 30. März 1957 nach Maßgabe des Abs. 2 anzuwenden. Der Abschnitt 4 der ÖNORM A 2050 "Vergebung von Leistungen" vom 30. März 1957 ist nur insoweit anzuwenden, als er nach den Ausschreibungsbedingungen Bestandteil des Vertrages wird.
- (2) Die ÖNORM A 2050 "Vergebung von Leistungen" vom 30. März 1957 ist nach Maßgabe folgender Bestimmungen anzuwenden:

## Zu Abschnitt 1,63

Sofern aus dem Vertrag nicht erkennbar ist, ob Festpreise oder veränderliche Preise vereinbart sind, gelten Leistungen, die nach dem Vertrag innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Angebotsfrist zu beenden sind, als zu Festpreisen abgeschlossen.

## Zu Abschnitt 1.711

Der Erlag des Vadiums ist nur in besonders begründeten Fällen zu verlangen.

## Zu Abschnitt 1,8

Sofern der Förderungswerber nicht über ausreichende Kenntnisse verfügt, sind tunlichst gerichtlich beeidete Sachverständige, autorisierte Personen, Ziviltechniker, autorisierte Prüfanstalten oder Forschungsinstitute heranzuziehen.

### Zu Abschnitt 2,2

Vorarbeiten für Ausschreibungen, wie etwa die Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses, sollen grundsätzlich nicht an Unternehmen übertragen werden, die im gegenständlichen Bauvorhaben zur Angebotserstellung eingeladen werden.

## Zu Abschnitt 2,214

Die Einheitspreise sind nach Lohn und Sonstigem (Material) aufzugliedern.

## Zu Abschnitt 2.234

Für Fixgeschäfte sind insbesondere die Bestimmungen des § 919 ABGB bzw. § 376 Abs. 1 HGB maßgebend.

## Zu Abschnitt 2.235

Eine Vertragsstrafe ist in jedem Vertrag vorzusehen. Deren Höhe und Ermittlung ist in der Ausschreibung festzulegen.

### Zu Abschnitt 2.2373

Bei Leistungen mit einem zivilrechtlichen Preis über 36 340 Euro ist jedenfalls ein Haftungsrücklaß einzubehalten. Die Höhe des Haftungsrücklasses beträgt mindestens 3%.

## Zu Abschnitt 2.5

In den Ausschreibungsunterlagen ist die Zuschlagsfrist anzugeben.

## Zu Abschnitt 3.4

Die Kalkulation und alle hiezu erforderlichen Vorarbeiten sowie die Ausarbeitung der Angebote sind nicht als besondere Arbeiten anzusehen und somit kostenlos zu erstellen.

- § 2. (1) Wurde das Förderungsbegehren vom Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien auf Grund vorgelegter hinreichend genau erstellter gegliederter Kostenberechnungen aufrecht begutachtet und kommt das Bauvorhaben für eine Förderung in Betracht, hat der Förderungswerber mit Ausnahme der in Abs. 2 genannten Fälle eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen; sie ist jedenfalls im Amtsblatt der Stadt Wien bekanntzumachen.
- (2) Liegt der zivilrechtliche Preis bei Baumeisterarbeiten des Hoch- und Tiefbaues sowie Straßenbauarbeiten nicht höher als die Wertgrenze von 87 210 Euro, bei allen übrigen Leistungen je Einzelgewerk nicht höher als 69 765 Euro, hat der Förderungswerber, sofern keine öffentliche Ausschreibung erfolgt, eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen. Leistungen bis zu einer Wertgrenze von 7 270 Euro können ohne Ausschreibung vergeben werden.
- § 3. Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 25. März 1985, LGBI. für Wien Nr. 23/1985, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 30/1987 außer Kraft.

# Verordnung der Wiener Landesregierung über die außerordentliche Rückerstattung von Förderungsmitteln

## LGBI. 1994/45 vom 30.8.1994

Auf Grund der §§ 14 Abs. 6 und 79 Abs. 10 des Wiener Wohnbauförderungsund Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBI. für Wien Nr. 39/1994 wird verordnet:

- § 1. Wurden einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf Grund des WWFSG 1989 Zuschüsse gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höhere Entgelte ein, so sind diese Mehreinnahmen abzüglich des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Hälfte zur Rückzahlung gewährter Zuschüsse zu verwenden.
- § 2. Wurden einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 Landesdarlehen gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höhere Entgelte ein, so sind diese Mehreinnahmen abzüglich des Betrages gemäß § 14 d Abs. 2 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Hälfte als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens zu verwenden.
- § 3. Über die gemäß §§ 1 und 2 zu leistenden Beträge ist jährlich bis Ende Februar eine Abrechnung der im Vorjahr vorgeschriebenen höheren Entgelte vorzulegen. Die Zahlung der Beträge nach § 1 hat bis zum 31. März, die nach § 2 bis zum Tag der Fälligkeit der ersten Halbjahresannuität des Landesdarlehens zu erfolgen.
  - § 4. Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 1995 in Kraft.

## Teil C

# Bundesverfassungsgesetzliche Grundlagen

Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 hinsichtlich der Zuständigkeit für das Volkswohnungswesen geändert wird StF: BGBI. Nr. 640/1987

idF: BGBI. I Nr. 2/2008

#### Artikel I

(Anm.: Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 1/1930)

## Artikel II

- (1) (Anm.: Durch Art. 2 § 1 Abs. 2 Z 19, BGBI. I Nr. 2/2008, als nicht mehr geltend festgestellt)
- (2) Soweit Bestimmungen, die gemäß Abs. 1 als landesgesetzliche Regelungen gelten, eine Zuständigkeit des Bundesministers für Bauten und Technik oder des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds vorsehen, tritt an deren Stelle die Landesregierung.
- (3) (Anm.: Durch Art. 2 § 1 Abs. 1 Z 13, BGBI. I Nr. 2/2008, als nicht mehr geltend festgestellt)
- (4) Der Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds und der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds haben Fälle, in denen eine Förderungszusicherung auf Grund des Stadterneuerungsgesetzes bzw. des Startwohnungsgesetzes vor dem 1. Jänner 1988 ergangen ist, nach der am 31. Dezember 1987 geltenden Rechtslage weiter zu behandeln. Nicht erledigte Ansuchen auf Grund des Startwohnungsgesetzes sind dem nach der Lage des Gebäudes zuständigen Land abzutreten.

## Artikel III

- (1) (Anm.: Durch Art. 2 § 1 Abs. 2 Z 19, BGBI. I Nr. 2/2008, als nicht mehr geltend festgestellt)
- (2) Mit der Vollziehung dieses Bundesverfassungsgesetzes ist die Bundesregierung betraut.

# Bundesverfassungsgesetz vom 29. November 1988, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird StF: BGBI. Nr. 685/1988

StF: BGBI. Nr. 685/1988 idF: BGBI. I Nr. 2/2008

Der Nationalrat hat beschlossen:

Auszug:

## Artikel VII

- (1) Die Länder sind auch befugt, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverhältnissen zu treffen.
- (2) (Anm.: Durch Art. 2 § 1 Abs. 2 Z 21, BGBI. I Nr. 2/2008, als nicht mehr geltend festgestellt)
- (3) Soweit Bestimmungen, die gemäß Abs. 2 als landesgesetzliche Regelungen gelten, eine Zuständigkeit des Bundesministers für Bauten und Technik (Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten), des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds oder des Landeshauptmannes vorsehen, tritt an deren Stelle die Landesregierung. (Anm.: Zweiter Satz durch Art. 2 § 1 Abs. 2 Z 1, BGBI. I Nr. 2/2008, als nicht mehr geltend festgestellt.)

## Vereinbarung

gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen.

StF: BGBI. II Nr. 251/2009 idF: BGBI. II Nr. 213/2017

## Präambel/Promulgationsklausel

Der Bund, vertreten durch den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, und die Länder Burgenland, Kärnten, Nieder- österreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien, jeweils vertreten durch die Frau oder den Herrn Landeshauptmann – im Folgenden Vertragsparteien genannt – sind in Erwägung nachstehender Gründe

- Bund und Länder haben sich 2002 auf eine gemeinsame "Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels" (Klimastrategie 2008/2012) geeinigt.
   Diese wurde am 18. Juni 2002 durch den Ministerrat und am 16. Oktober 2002 durch die Landeshauptleutekonferenz angenommen.
- -Als eine der wesentlichen Umsetzungsmaßnahmen im Sektor Raumwärme wurde eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Wohnbauförderung mit dem Zweck der Reduktion von Treibhausgasemissionen geschlossen, welche am 22. Jänner 2006 in Kraft getreten ist (BGBI. II Nr. 19/2006).
- Die Anpassung der Klimastrategie wurde seitens des Bundes am 21. März 2007 durch Beschluss des Ministerrates angenommen. Darin sind weiter führende Maßnahmen zur Erreichung des Kyoto-Ziels, insbesondere auch im Bereich der Emissionen aus Raumwärme, enthalten.
- -Im Rahmen der Verhandlungen für den Finanzausgleich für die Periode 2008 bis 2013 wurde zwischen Bund und Ländern vereinbart, dass die Vereinbarung BGBI. II Nr. 19/2006 weiterentwickelt werden soll, wobei diesbezügliche Verhandlungen bis Mitte 2008 abzuschließen sind und ein Inkrafttreten mit Anfang 2009 anzustreben ist.

- Die Länder und der Bund verständigen sich daher auf weiterführende gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Gebäuden zum Zweck der Verringerung von Treibhausgasemissionen aus dem Bereich der Raumwärme, die über die Mindeststandards hinausgehen, welche in der Vereinbarung BGBI. II Nr. 19/2006, festgelegt wurden. Zur Unterstützung der Maßnahmensetzungen wird die bisherige Vereinbarung um Vorgaben für die Weiterentwicklung der bautechnischen Standards, für den Einsatz erneuerbarer Energien, um unterstützende und begleitende Maßnahmen des Bundes sowie um energietechnische Vorgaben für von Bund und Ländern öffentlich genutzte Gebäude ergänzt.
- In diesem Zusammenhang wird auch ein Beitrag zur Umsetzung maßgeblicher energie- und umweltpolitischer Vorhaben des Regierungsprogramms der Bundesregierung für die XXIII. Gesetzgebungsperiode (2007 bis 2010) des Nationalrats geleistet, insbesondere hinsichtlich der Durchsetzung des Passivhausstandards in der Wohnbauförderung, der Steigerung der Sanierungsraten im Wohnbau, der Umstellung von 400 000 Haushalten auf erneuerbare Energieträger sowie des Ausbaus des Ökostroms.
- Im Sinne der europäischen Vorgaben und der daraus resultierenden Ziele für die Mitgliedstaaten in Bezug auf Klimaschutz und Nutzung erneuerbarer Energieträger bis 2020 wird als mittel- bis längerfristiges Ziel eine möglichst weitgehende Zurückdrängung der Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser in Gebäuden angestrebt, was entsprechend attraktive Anreizsetzungen sowie bau- und energietechnische Vorgaben erfordert.
- Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Schaffung von Anreizen und Maßnahmen auf dem Gebiet der Endenergieeffizienz. Der Raumwärmesektor ist dabei ein wesentlicher Bereich mit hohem Energieeffizienzpotential. Eine verbesserte Endenergieeffizienz wird nicht nur helfen die Abhängigkeit von Energieimporten zu verringern, sondern trägt auch zur Senkung des Primärenergieeinsatzes, zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bei. Diese Zielsetzung liegt auch der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen, ABI. Nr. L 114 vom 27.04.2006 S. 4 sowie der in Umsetzung dieser Richtlinie ausgearbeiteten Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a B-VG über Endenergieeffizienz zugrunde, zu deren Bestimmungen die vorgesehenen Maßnahmen komplementär sind. Die gleiche Zielsetzung liegt auch der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI. Nr. L 1 vom 04.01.2003 S. 65, zugrunde, die die Länder umzusetzen bestrebt sind.

- Die Vertragsparteien betonen, dass weitere Maßnahmensetzungen im Sinne der Klimastrategie in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gebietskörperschaften notwendig sind, um das Kyoto-Ziel Österreichs zu erreichen. Dies erfolgt auf Seiten des Bundes durch die Bereitstellung finanzieller Mittel im Wege des Finanzausgleichs und des Budgets. Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Klimastrategie-Anpassung 2007 stellt die Bundesregierung zusätzliche Mittel für den Klimaschutz bereit, insbesondere durch Schaffung des Klima- und Energiefonds mit einer Dotierung von 500 Millionen Euro über den Zeitraum von 2007 bis 2010, durch einen entsprechenden Zusagerahmen für die Umweltförderung im Inland sowie das JI/CDM-Programm mit einem Ankaufsbudget von bis zu 531 Millionen Euro für den Zeitraum 2003 bis 2012. Darüber hinaus erfolgt eine Zweckbindung der Mehreinnahmen aus der Mineralölsteueranhebung 2007 für Klimaschutzmaßnahmen des Bundes, der Länder und der Gemeinden entsprechend der diesbezüglichen politischen Vereinbarung vom 5. Juli 2007.
- Neben den sozialen Aufgaben der Wohnbauförderung ist die Umsetzung von Umweltmaßnahmen, insbesondere die Fokussierung auf Klimaschutz im Neubau und der Sanierung, eine wesentliche Aufgabe. Um dieser Aufgabe künftig in verstärktem Ausmaß im Sinne dieser Vereinbarung gerecht werden zu können, ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die Vertragsparteien adäquate Mittel für Zwecke der Wohnbauförderung sicherstellen, wobei der Sanierung eine besondere Bedeutung zukommt.
- Im Rahmen dieser Vereinbarung wird auch Rücksicht auf die Bereiche der Luftreinhaltung genommen, die von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen beeinflusst werden.

übereingekommen, gemäß Art. 15a B-VG die nachstehende Vereinbarung zu schließen:

## 1. Abschnitt

# Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1

# Ziele der Vereinbarung

- (1) Ziel dieser Vereinbarung ist die Begünstigung von Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Bereich von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Vertragsparteien schaffen daher u.a. Förderungsmodelle für Wohngebäude, welche Anreizsysteme zum Zweck der Verbesserung des Wärmeschutzes sowie des Einsatzes ökologisch verträglicher Baumaterialien und kohlendioxidemissionsarmer oder -freier Haustechnikanlagen umfassen. Zunehmend ambitionierte Anforderungen der Förderungsbestimmungen sind durch stufenweise Nachbesserungen der energiebezogenen Standards in den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften sowie durch unterstützende Maßnahmen des Bundes zu begleiten. Die Vertragsparteien sollen zudem eine Vorbildwirkung im Sinne einer möglichst energieeffizienten Bewirtschaftung der durch sie genutzten Gebäude, einschließlich der weitgehenden Nutzung erneuerbarer Energieträger, ausüben.
- (2) Um eine wesentliche Reduktion der Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudesektor zu erreichen, verfolgen die Vertragsparteien das Ziel, unter Berücksichtigung des jeweils aktuellen Wohnraumbedarfs den Anteil der Wohnhaussanierung an der gesamten Wohnbauförderung nachweislich und substanziell anzuheben und insbesondere attraktive Förderungsbedingungen für thermisch-energetische Verbesserungen zu schaffen. Dabei soll die Wohnbauförderung im Zusammenspiel mit unterstützenden Maßnahmen des Bundes im Sinne der Klimastrategie einen deutlichen Beitrag zur Erhöhung der Sanierungsrate leisten, insbesondere durch substanzielle Anhebung der finanziellen Mittel für Zwecke der umfassenden Sanierung. Es wird in diesem Zusammenhang angestrebt, bis 2020 den Anteil der derzeit noch unsanierten oder nur teilsanierten Wohngebäude am Wohngebäudebestand der Errichtungsperiode 1945 bis 1980 maßgeblich zu senken.

# Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieser Vereinbarung bezeichnet der Begriff:

1. "Wohnbauförderung" jede Art der direkten und indirekten Förderung der Errichtung oder Sanierung von Wohngebäuden einschließlich der dabei relevanten energetischen und sonstigen ökologischen Maßnahmen, unabhängig von der im konkreten Fall zuständigen Förderstelle. Unberührt von dieser Vereinbarung bleiben Förderungen, die auf subjektive Merkmale des Förderungswerbers abstellen (zB Wohnbeihilfen, Eigenmittelersatzdarlehen in Abhängigkeit vom Einkommen), sofern diese aus sozialpolitischen Erwägungen unabhängig von oder in Ergänzung zu objektbezogenen Förderungen gewährt werden, sowie Förderungen für Sanierungen zum Zweck der allgemeinen Verbesserung von Wohn- und Gebäudestandards, die keinen unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes haben, einschließlich Maßnahmen außerhalb von Gebäuden, die einer allgemeinen Qualitätsverbesserung des Wohnumfeldes dienen.

(Anm.: Z 2 aufgehoben, siehe BGBl. II Nr. 213/2017)

- **3.** "Öffentliche Gebäude" solche Gebäude, die zum überwiegenden Teil von den Vertragsparteien genutzt werden.
- 4. "Umfassende energetische Sanierung" zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.
- **5**. "Deltaförderung" die Förderung von Maßnahmen, die auf die Verringerung des Heizwärmebedarfs um einen bestimmten Wert abzielen.

- **6.** "Hocheffiziente alternative Energiesysteme" folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme:
- a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren.
- b) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- c) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- d) Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- e) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

(Anm.: Z 7 aufgehoben durch Z 3, siehe BGBl. II Nr. 213/2017)

(2) In Bezug auf weitere bautechnisch relevante Begriffe gelten die Begriffsbestimmungen und Berechnungsmethoden der Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB 2015).

## 2. Abschnitt

# Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderungen der Länder

### Artikel 3

# Mindestanforderungen für Zwecke der Förderung im Wohnungsneubau

- (1) Die Vertragsparteien kommen überein, im geförderten Wohnungsneubau Anreize zu setzen mit dem Ziel den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu senken und die in der OIB Richtlinie 6 enthaltenen energiebezogenen Mindestanforderungen (HWB<sub>Ref.RK</sub> bzw. f<sub>GEE</sub>) zu unterschreiten.
- (2) Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen im Zuge des Wohnungsneubaus stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6 eine Förderungsvoraussetzung dar.
- (3) Abweichend von Abs. 2 kann in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativenprüfung auch ein Erdgas-Brennwert-System in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder gleichwertigen Maßnahmen vor Ort vorgesehen werden. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden.

## Artikel 4

# Förderungsanreize für zusätzliche Maßnahmen beim Wohnungsneubau

- (1) Unbeschadet der Mindestanforderungen nach Art. 3 sollen, auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes, weitere besondere Anreize insbesondere für folgende energetische und ökologische Maßnahmen im Wohnungsneubau geschaffen werden:
  - Erreichen niedrigerer Energiekennzahlen als in den Mindestanforderungen nach Art. 3,
  - 2. Vermeidung sommerlicher Überwärmung durch passive Maßnahmen,
  - 3. Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6, die ausschließlich erneuerbare Energieträger nutzen (insbesondere durch Kombination biogener Brennstoffe mit Solaranlagen), sowie der Einsatz von Wärmerückgewinnungssystemen,

- 4. Einsatz ökologisch besonders vorteilhafter Baustoffe,
- 5. Einsatz von Niedertemperaturheizungssystemen.
- (2) Bestehende Standards für Niedrigstenergiegebäude wie zB erfolgreiche regionale Standards oder die klima:aktiv Hausstandards werden von den Vertragsparteien gemeinsam weiterentwickelt. Im Rahmen spezifischer Förderungsmodelle werden diese innovativen Standards entsprechend ausgewiesen.
- (3) Auf verkehrs- und flächenverbrauchsminimierende Bebauung im Sinne einer Minimierung des motorisierten Individualverkehrs ist unter Berücksichtigung übergeordneter raumordnungspolitischer Zielsetzungen Bedacht zu nehmen.

# Förderung von Wohnhaussanierungen

- (1) Die Länder setzen zur Erreichung der Ziele gemäß Art. 1 Abs. 2 verstärkte Anreize für Sanierungen.
- (2) Zum Zweck bestmöglicher Sanierungen werden von den Ländern Förderungsmodelle mit Anreizsystemen für folgende Maßnahmen geschaffen:
  - 1. Unterschreiten der Zielwertanforderungen gemäß Art. 6 Abs. 1; die Förderungsstufen könnten sich dabei an den Standards für den Neubau bzw. am Niedrigstenergiegebäudestandard orientieren;
  - zusätzliche Maßnahmen im Bereich der energetisch relevanten Haustechnik (Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungsanlagen), wobei besondere Anreize für den Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6 zu setzen sind, und
  - 3. Einsatz ökologisch besonders vorteilhafter Baustoffe.
- (3) Investitionskosten für Kühlanlagen, die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte aus Abwärme betrieben werden, werden aus der Bemessungsgrundlage der Wohnbauförderung ausgenommen.
- (4) Die Bewertungsmodelle nach Art. 10 sind so zu gestalten, dass sie im Vergleich zu Förderungen für Einzelbauteilsanierungen genügend Anreize für umfassende Sanierungen im Sinne von Art. 6 bieten.

(5) Zur Steigerung der Sanierungsraten werden in Ergänzung zu den Förderprogrammen begleitende Impuls- und Beratungsprogramme im Sanierungsbereich gestartet bzw. intensiviert. Es soll dabei auch auf die Erfahrungen aus erfolgreichen regionalen Initiativen oder den klima:aktiv Gebäudeprogrammen zurückgegriffen werden. Es sind entsprechende Kooperationen unter Einbindung regionaler Akteure anzustreben.

#### Artikel 6

# Förderung umfassender energetischer Wohnhaussanierungen

(1) Für die umfassende energetische Sanierung von Wohnhäusern werden besondere Förderanreize vorgesehen, soweit die energiebezogenen Zielwertanforderungen gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden:

Zeitpunkt der Förde- rungszusicherung	HWB <sub>Ref,RK</sub> in kWh/m².a	EEB <sub>Ref,RK</sub>	f <sub>GEE</sub>
ab 2017	21 x (1 + 2,5/l <sub>c</sub> )	mittels HTEB <sub>Ref</sub>	
	oder		
	21 x (1 + 2,5/l <sub>c</sub> )		1,05

Weitere Anforderungsstufen werden in Entsprechung der Weiterentwicklung des Nationalen Plans festgelegt.

- (2) Können im Rahmen umfassender energetischer Sanierungen die Zielwerte des Abs. 1 nicht realisiert werden, so können die Vertragsparteien zusätzlich die Möglichkeit der "Deltaförderung" vorsehen, um möglichst weitgehende Sanierungen zu erreichen. Dabei muss jedoch der Ausgangs-HWB ab dem Jahr 2017 um mindestens 40% verbessert werden.
- (3) Für historische oder denkmalgeschützte Gebäude können Ausnahmen vorgesehen werden.

# Förderung von Einzelbauteilsanierungen im Wohnbau

(1) Für die Förderung von Einzelbauteilsanierungen oder -erneuerungen an der thermischen Gebäudehülle werden folgende energetische Mindeststandards festgelegt.

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile		
	ab 1.1.2009	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,35 W/(m²K)	
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	
Außenwand	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)	
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/(m <sup>2</sup> K)	
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/(m <sup>2</sup> K)	

- (2) Es sollen Förderanreize für Bauteile vorgesehen werden, die die Werte in Abs. 1 unterschreiten.
- (3) Für historische oder denkmalgeschützte Gebäude können Ausnahmen vorgesehen werden.

# Förderung der Sanierung von Heizungsanlagen in Wohngebäuden

- (1) Förderungen, welche auf den Austausch von Wärmebereitstellungssystemen oder die Sanierung von Heizungsanlagen, einschließlich der Einbindung in ein Fernwärmesystem, abzielen, werden auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6 eingeschränkt und nach Möglichkeit mit Maßnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs im Sinne der Art. 6 und 7 abgestimmt.
- (2) Abweichend vom Grundsatz des Abs. 1 können unter folgenden Voraussetzungen Förderungen für den Austausch alter Heizungsanlagen oder Kessel auf Basis fossiler Brennstoffe gegen Erdgas-Brennwertsysteme gewährt werden:
  - Es erfolgt eine Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik). Hierbei werden die Förderanreize so gestaltet, dass der Anteil an erneuerbarer Energie optimiert wird;
  - 2. die Förderanreize für den Kesseltausch werden in Abhängigkeit von der Einhaltung der Zielwertanforderungen des Art. 6 Abs. 1 differenziert gestaltet. Für Gebäude, die noch nicht thermisch saniert wurden, ist ein Energieausweis mit entsprechenden Ratschlägen und Empfehlungen vorzulegen;
  - es bestehen keine Möglichkeiten für einen Anschluss an ein Fernwärmenetz und aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- und/oder Lagerungsmöglichkeiten ist der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich.

Die Erfüllung der genannten Fördervoraussetzungen ist vom Förderwerber nachzuweisen. Auf die Erfüllung der Voraussetzung gemäß Z 1 kann verzichtet werden, wenn lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

# Vermeidung klimaschädigender Gase im Wohnbau

- (1) Die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln nach den Art. 3 bis 7 setzt voraus, dass ausschließlich Baumaterialien verwendet werden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
- (2) Zur Vermeidung von klimaschädigenden halogenierten Gasen in mit den Gebäuden in Verbindung stehenden Anlagen sollen entsprechende Anreize gesetzt werden.

### Artikel 10

# Bewertungsmodell

Die in den Art. 3 bis 9 angeführten und allenfalls weitere qualitative und quantitative Merkmale sind in ein quantifizierendes, objektiv nachvollziehbares Bewertungsmodell zu übertragen (zB Punkte- oder Stufenmodelle). Der Förderungswerber ist (insbesondere durch Beratungsgespräche) von den Ländern oder durch von diesen beauftragte, produktunabhängige Organisationen über Funktionsweise, Förderungsvoraussetzungen und konkrete Auswirkungen des jeweiligen Förderungsmodells zu informieren, insbesondere über Anreizmechanismen in Bezug auf energetische und ökologische Maßnahmen.

## 3. Abschnitt

# Zusätzliche Maßnahmen außerhalb der Wohnbauförderungen der Länder

# Artikel 11 entfällt lt. BGBI. II 213/2017

### Artikel 12

# Mindestanforderungen für den Neubau öffentlicher Gebäude der Vertragsparteien

- (1) Bei der Errichtung öffentlicher Gebäude der Vertragsparteien wird bereits ab 1. Jänner 2019 in Entsprechung des Art. 9 Abs. 1 Buchstabe b) der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI. L 153 vom 18.06.2010, S. 13, der Standard "Niedrigstenergiegebäude" zur Anwendung gebracht.
- (2) Unbeschadet davon ist im Fall der Errichtung öffentlicher Gebäude der maximal zulässige außeninduzierte Kühlbedarf KB\*<sub>V,NWG,max</sub> von 1,0 kWh/(m3.a) gemäß OIB-Richtlinie 6 einzuhalten.
- (3) Für Heizung und Warmwasserbereitstellung sind hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6 vorzusehen.
- (4) Es werden von den Vertragsparteien Regelungen für eine Optimierung des Nutzerverhaltens bezüglich Energieeinsparungen getroffen.

# Mindestanforderungen für die Sanierung öffentlicher Gebäude der Vertragsparteien

(1) Die Vertragsparteien verfolgen das Ziel, im Bereich der öffentlichen Gebäude umfassende energetische Sanierungen umzusetzen wobei die energiebezogenen Zielwertanforderungen gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden:

Zeitpunkt der Einreichung zur baurechtlichen Ge- nehmigung	HWB <sub>Ref,RK</sub> in kWh/m².a	EEB <sub>Ref,RK</sub>	f <sub>GEE</sub>	
ab 2017	21 x (1 + 2,5/l <sub>c</sub> )	mittels HTEB <sub>Ref</sub>		
	oder			
	25 x (1 + 2,5/l <sub>c</sub> )		1,05	

Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf eine Geschoßhöhe von 3,0 Metern mit Nutzungsprofil Wohngebäude. Weitere Anforderungsstufen werden in Entsprechung der Weiterentwicklung des Nationalen Plans festgelegt.

(2) Sind umfassende Sanierungen im Sinne des Abs. 1 nicht durchführbar, werden möglichst weitgehende und qualitativ hochwertige Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Dabei sind im Regelfall folgende Bauteilanforderungen einzuhalten:

U-Wert-Vorgaben bei Sanierung einzelner Bauteile			
	ab 1.1.2009		
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,35 W/(m <sup>2</sup> K)		
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/(m <sup>2</sup> K)		
Außenwand	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)		
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/(m <sup>2</sup> K)		
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/(m <sup>2</sup> K)		

- (3) Im Regelfall wird beim Austausch von Wärmebereitstellungssystemen oder der Sanierung von Heizungsanlagen, einschließlich der Einbindung in ein Fernwärmesystem, auf hocheffiziente alternative Energiesysteme im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 6 umgestellt. Diese Umstellungen sind mit Maßnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs im Sinne dieses Artikels abzustimmen. Sollte das Gebäude nach der Sanierung mit fossilen Energieträgern versorgt werden, so ist nach Möglichkeit eine Kombination mit erneuerbaren Energieträgern vorzusehen, wobei der Anteil der Erneuerbaren optimiert wird.
- (4) Im Fall der umfassenden Sanierung öffentlicher Gebäude ist der maximal zulässige außeninduzierte Kühlbedarf KB\*<sub>V,NWGsan,max</sub> von 2,0 kWh/(m³.a) gemäß OIB-Richtlinie 6 einzuhalten.
- (5) Für historische oder denkmalgeschützte Gebäude können Ausnahmen vorgesehen werden.
- (6) Die Contractingaktivitäten bei Bundesgebäuden sind weiter auszubauen, insbesondere um ausreichende wirtschaftliche Anreize zur Umsetzung umfassender Sanierungen zu geben. Dazu sind bei Investitionen Amortisationszeiten von bis zu 15 Jahren zu Grunde zu legen.
- (7) Es werden von den Vertragsparteien Regelungen bzw. Richtlinien für eine Optimierung des Nutzerverhaltens bezüglich Energieeinsparungen getroffen.

#### Gemeinden

Die Länder werden mit den ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten auf die Gemeinden einwirken, dass bei Errichtung oder Sanierung von Nicht-Wohngebäuden die Bestimmungen der Art. 12 und 13 sinngemäß angewandt werden.

# Förderinstrumente und Begleitmaßnahmen des Bundes im Gebäudebereich

- (1) Durch Förderinstrumente des Bundes erfolgt ein gezielter Mitteleinsatz im Bereich der Nicht-Wohngebäude. Der Bund gestaltet die Förderinstrumente für den Neubau und die Sanierung von Nicht-Wohngebäuden entsprechend den Vorgaben dieser Vereinbarung.
- (2) Förderungsinstrumente des Bundes, die auf eine Unterstützung des Wohnbaus und der Wohnbausanierung abzielen, werden in einer Weise gestaltet, die Synergien zwischen Landes- und Bundesförderung ermöglichen. Die Mindestvorgaben dieser Vereinbarung sind einzuhalten.
- (3) Der Bund verfolgt das Ziel, Maßnahmen zur Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steigerung der thermischen Sanierungsrate und für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärmeund Elektrizitätsbedarfs von Gebäuden vorzuschlagen.

(Anm.: Abs. 4 aufgehoben durch Z 20, BGBl. II Nr. 213/2017)

### 4. Abschnitt

# Berichtslegung und Schlussbestimmungen

### Artikel 16

# Berichtslegung

- (1) Die Vertragsparteien teilen einander spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Änderungsvereinbarung die Maßnahmen mit, welche im Sinne der Vereinbarung getroffen wurden.
- (2) Die Vertragsparteien informieren sich gegenseitig regelmäßig über die durch die Maßnahmensetzungen ausgelösten Wirkungen. Eine standardisierte Vorgangsweise bei der Ermittlung der Wirkungen wird angestrebt.

## Artikel 17

# Inkrafttreten und Geltungsdauer

- (1) Diese Vereinbarung tritt am 30. Tag nach Ablauf des Tages in Kraft, an dem
  - die nach den Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind und beim Bundeskanzleramt die Mitteilungen der Länder darüber vorliegen sowie
  - die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind.
- (2) Die Gültigkeit dieser Vereinbarung endet mit Ablauf des im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vereinbarung geltenden Finanzausgleichsgesetzes.
- (3) Diese Vereinbarung kann von jeder Vertragspartei zum 31. Dezember eines jeden Jahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden.
- (4) Am Tag des Inkrafttretens dieser Vereinbarung tritt die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, BGBI. II Nr. 19/2006, außer Kraft.

# Durchführung

Die zur Durchführung dieser Vereinbarung notwendigen Vorschriften sind, sofern sie nicht ohnehin bereits in Geltung stehen oder es in der Vereinbarung nicht anders festgelegt wurde, längstens binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung zu erlassen.

## Artikel 19

## Mitteilungen

Mit Ausnahme der Berichte nach Art. 16 sind alle die Vereinbarung betreffenden Erklärungen an das Bundeskanzleramt zu richten, das seinerseits die übrigen Vertragsparteien hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen hat.

## Artikel 20

## Urkunden

Diese Vereinbarung wird in einer Urschrift ausgefertigt. Die Urschrift wird beim Bundeskanzleramt hinterlegt. Dieses hat allen Vertragsparteien beglaubigte Abschriften der Vereinbarung zu übermitteln.

Die Vereinbarung tritt gemäß ihrem Artikel 17 am 13. August 2009 in Kraft. (= Vereinbarung 2009)

### Artikel 21

# Inkrafttreten und sonstige Schlussbestimmungen der Änderungsvereinbarung

- (1) Diese Änderungsvereinbarung tritt 30 Tage nach Ablauf des Tages in Kraft, an dem
  - die nach den Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind und beim Bundeskanzleramt die Mitteilungen der Länder darüber vorliegen sowie
  - die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind

- (2) Für den Fall, dass die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen in der Fassung BGBl. II Nr. 251/2009 vor Inkrafttreten der Änderungsvereinbarung außer Kraft tritt (Art. 17 Abs. 2), wird sie rückwirkend in Kraft gesetzt, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 Z 1 und 2 erfüllt sind.
- (3) Das Bundeskanzleramt hat den Vertragsparteien die Erfüllung der Voraussetzungen nach Abs. 1 sowie den Zeitpunkt des Inkrafttretens mitzuteilen. Die Vereinbarung tritt gemäß ihrem Art. 21 Abs. 1 mit 14. August 2017 in Kraft. (= Änderungs-Vereinbarung 2017)
- (4) Diese Vereinbarung wird in einer Urschrift ausgefertigt. Die Urschrift wird beim Bundeskanzleramt hinterlegt. Dieses hat allen Vertragsparteien beglaubigte Abschriften der Vereinbarung zu übermitteln.
- **(5)** Die Gültigkeit dieser Vereinbarung endet mit Ablauf des im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vereinbarung geltenden Finanzausgleichsgesetzes.

# Grundlagen "Gebiete für geförderten Wohnbau"

Für das WWFSG relevante Änderungen in der Wiener Bauordnung idF des LGBI. 69/2018:

- 1) In § 1 Abs. 2 Z 1 findet "leistbares Wohnen" in den Zielkatalog für die Festsetzungen und Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebaungsplänen Eingang.
- 2) In § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c wird der Inhalt von Flächenwidmungsplänen wie folgt erweitert: Bauland:
  - Wohngebiete oder gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzt Teile zusätzlich als Gebiete für "geförderten Wohnbau" ausgewiesen werden können.
- 3) § 5 Abs. 4 lit. d wird der Inhalt der Bebauungspläne der Zusatz angefügt: "in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen;"
- 4) Im § 6 wird als zulässige Nutzungen der Abs. 6a neu definiert: "(6a) In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist.

Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird."

## **IMPRESSUM**

Eigentümer und Herausgeber: wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung Lenaugasse 10, A-1082 Wien

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich: wohnfonds\_wien

Grafik und Layout: wohnfonds\_wien

Bildcredits Deckblatt: Wien 17., Geblergasse 11, © zeininger architekten

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten.

Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2021

© wohnfonds\_wien