



Technische Förderrichtlinie für Mehrwohnungshäuser und Wohnheime Neubauverordnung 2007 – Novelle 2022

**Gemäß 1. Hauptstück des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung in
Verbindung mit der NeubauVO 2007 idF. LGBl. für Wien Nr. 23/2022
und den gültigen OIB-Richtlinien**

Ausgabe Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anwendungsbereich, allgemeine Hinweise**
 - 2. Änderungen und Neuerungen NeubauVO 2007 idF. LGBl. 23/2022 – Novelle 2022**
 - 2.1 Flächenzuschlag für die Errichtung von Einlagerungsräumen (§ 1 Abs. 3)**
 - 2.2 Flächenzuschlag für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen (§ 1 Abs. 3)**
 - 2.3 Kostenbeitrag alternative Pflichtstellplätze bis zu € 12.000,-/Stellpl. (§ 1 Abs. 4)**
 - 2.4 Klarstellung bezüglich Wärmeschutz und Heizsystem (§ 2 Abs. 1)**
 - 2.5 Erhöhung der Grundfördersatzes Landesdarlehen § 3 Miete (und § 8 Eigentum)**
 - 2.6 "SMART-Förderung" § 6a – Anpassungen**
 - 2.7 Zusatzförderung „Besondere ökologische, nachhaltige, ressourcenschonende, recyclebare und klimaschonende Qualitätskriterien“ bis zu € 150,-/m² (§ 7/§ 10 A.2)**
 - 2.8 Übergangsbestimmungen (§ 16 Abs. 5)**
 - 3. Anforderungen an geförderte Wohnhäuser und Wohnheime**
 - 3.1 Bauökologische Anforderungen**
 - 3.2 Zulässige Heizsysteme gemäß NeubauVO/WWFSG 1989**
 - 3.2.1 Fern-/ Nahwärme, Fernkälte
 - 3.2.2 Wärmepumpensysteme
 - 3.2.3 Biomasseheizungen
 - 3.2.4 Andere Energieversorgungssysteme
 - 3.2.5 Thermische Solaranlagen
 - 3.2.6 Photovoltaikanlagen (PV)
 - 3.3 Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle**
 - 3.4 Anforderungen an die Gebäudedichtheit**
 - 3.5 Ausführungs- und Bauteiländerungen**
 - 4. Förderbedingungen, Förderungsschienen und Förderhöhen nach NeubauVO 2007 idF Novelle 2022**
 - 4.1 Basisförderung**
 - 4.2 Zusatzförderungen für Mietwohnungen**
 - 4.3 Zusatzförderung für Kleinbaustellen, Nachhaltigkeit und Klimaschonung**
 - 4.3.1 Kleinbaustellenförderung
 - 4.3.2 Bauvorhaben mit ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien § 7 (2) / § 10 (2)
- ANHANG Erläuterungen zu Punkt 4.3.2
Zusatzförderung für Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien nach §7 Abs. 2 (bzw. §10 Abs. 2)**

1. Anwendungsbereich, allgemeine Hinweise

Diese Richtlinie ersetzt die „Richtlinie Nr. 1 Energie- und Wärmeschutzanforderungen für geförderte Mehrfamilienhäuser und Wohnheime“ vom 6. Juni 2018 und gilt für alle nach dem WWFSG 1989 und der NeubauVO 2007 idF. LGBl. 23/2022 geförderten Wohnbauten und Wohnheime mit mehr als 2 Wohneinheiten.

Für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten verwenden sie bitte die „Technische Richtlinie für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten“ der Abteilung Technische Stadterneuerung.

Für technische Rückfragen zu dieser Richtlinie und die Abwicklung des Förderungsverfahrens steht Ihnen die Gruppe Neubau und Gebäudetechnik der Technischen Stadterneuerung zur Verfügung.

Für projektbezogene Informationen vereinbaren sie bitte einen Termin mit dem zuständigen Bauaufsichtsorgan (siehe Prüferbestellungsschreiben der Abteilung Technische Stadterneuerung).

Termine für Vorgespräche zu Projekteinreichungen können mit der Gruppen- oder Referatsleitung unter der Durchwahl 25261 oder 25270 vereinbart werden.

2. Änderungen und Neuerungen Novelle 2022 NeubauVO 2007 idF. LGBl. 23/2022

2.1 Flächenzuschlag für die Errichtung von Einlagerungsräumen § 1 Abs. 3 NeubauVO

Werden für alle geförderten Wohnungen Einlagerungsräume im Mindestausmaß von durchschnittlich 2 m² Nutzfläche zur Verfügung gestellt (in den Nutzwerten der Wohnung berücksichtigt), kann ein Flächenzuschlag von 1 m²/Wohnung auf die förderbare Nutzfläche zugeschlagen werden.

2.2 Flächenzuschlag für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen § 1 Abs. 3 NeubauVO

Für die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehenden und entsprechend ausgestatteten Gemeinschaftsräume kann ein Flächenzuschlag von bis zu 1 % der Nutzfläche der geförderten Wohnungen eingerechnet werden.

Entsprechend ausgestattet sind Gemeinschaftsräume idR dann, wenn sie beheizt, natürlich belichtet, mit einer Grundeinrichtung entsprechend der Bestimmung der Räumlichkeiten inklusive Nebenräumen, sowie entsprechend verwaltet, bei großen Wohnhausanlagen entsprechend digital verwaltet (digitales Buchungssystem) werden. Pro Wohneinheit muss mindestens 1 m² anerkennbare Gemeinschaftsraumfläche errichtet werden um den vollen 1%-igen Flächenzuschlag für die geförderten Wohnungen auszuschöpfen. Werden weniger als 1

m² pro Wohneinheit geschaffen aber mindestens 0,75 m² pro Wohneinheit so kann ein Flächenzuschlag von 0,5 % der förderbaren Nutzfläche gewährt werden.

- 2.3 Kostenbeitrag alternative Pflichtstellplätze bis zu € 12.000,-/Stellpl. § 1 Abs. 4 NeubauVO**
Zur Anpassung an die tatsächlichen Kosten kann bei alternativer Errichtung von Pflichtstellplätzen in Sammelgaragen der in die förderbaren Gesamtbaukosten einrechenbare Kostenbeitrag bis zu € 12.000,-/Stellplatz betragen.
- 2.4 Klarstellung bezüglich Wärmeschutz und Heizsystem § 2 Abs. 1 NeubauVO**
Für geförderte Wohnbauten wird bezüglich Wärmeschutz und Heizsystem die jeweils geltende Fassung der Bauordnung für Wien mit den aktuell geltenden OIB-Richtlinien als Mindestanforderung definiert.
- 2.5 Erhöhung der Basisfördersätze § 3 NeubauVO Landesdarlehen Miete und § 8 Eigentum** um jeweils € 300,- pro m² förderbarer Nutzfläche.
Die Förderung nach §5 wird ersatzlos gestrichen.
- 2.6 "SMART-Förderung" § 6a NeubauVO - Anpassungen**
Die Durchschnittsgröße der nach § 6a geförderten Wohnungen (SMART-Wohnungen) darf weiterhin 65 m² vermietbare Nutzfläche nicht überschreiten, allerdings werden ab der Novelle 2022 weder Loggien noch Balkon-/Terrassenflächen eingerechnet (beheizte Nutzfläche). Anstatt der Unterschreitung der Mietzinsobergrenze nach § 63 WWFSG 1989 um 1 Euro auf Förderungsdauer ist der § 63 um 25 % auf Förderungsdauer zu unterschreiten!
- 2.7 Änderung der Zusatzförderung „Besondere ökologische, nachhaltige, ressourcenschonende, recyclebare und klimaschonende Qualitätskriterien" § 7 /§ 10 Abs. 2 NeubauVO**
Es kann ein **40-jähriges unverzinstes Landesdarlehen bis zu € 150,-/m²** geförderte Nfl. gewährt werden. Voraussetzungen für diese Zusatzförderung unter 4.3.2 dieser Richtlinie und den Erläuterungen dazu im Anhang der Richtlinie. Der §7/§10 Abs. 2 in der Fassung Novelle 2022 kann bei Bedarf auch für laufende Projekte angesprochen werden.
- 2.8 Übergangsbestimmungen**
Die Novelle 2022 der NeubauVO tritt **mit 23.6.2022 in Kraft**.
Projekte die **vor dem 23.6.2022** eine Landesregierungsgenehmigung bzw. eine Zusicherung erwirkt haben bleiben grundsätzlich in der Gültigkeit der damaligen NeubauVO.
Für Projekte mit **Baubeginn nach dem 1.1.2020** kann allerdings für anerkenbare Gesamtbaukosten über € 2.100,-/m² förderungstragende Nutzfläche ein Nachförderungsantrag für das Darlehen gemäß § 3 bzw. § 8 NeubauVO 2007 eingebracht werden. Dieser ist samt aller Nachweise und der dargestellten Auswirkungen einer Nachförderung auf die Nutzerkosten vorzulegen. Gemäß §16 Abs. 4. NeubauVO idF LGBl. 23/2022 kann auch der § 6a Abs. 1 Ziffer 2 lit a) und c) rückwirkend Anwendung finden.
Die Änderungen sind im Datenblatt zu überarbeiten und eine Genehmigung beim Grundstücksbeirat bzw. der Wettbewerbsjury anzusuchen. Die gleichzeitige Abstimmung mit der Technischen Stadterneuerung (MA 25) wird dringend empfohlen.

3. Anforderungen an geförderte Wohnhäuser und Wohnheime

3.1 Bauökologische Anforderungen

PVC-haltige Baustoffe wie Kunststofffensterrahmen (PVC-Fenster) sind zulässig, sofern die verwendeten Kunststoffe aus möglichst ökologischen Produktionsverhältnissen stammen. Dies betrifft insbesondere die Schwermetallfreiheit, amalgamfreie Produktionsverfahren sowie ein entsprechendes Recyclingsystem. Der Nachweis kann beispielsweise über ein Zertifikat der Produktion über die Einhaltung der Güterichtlinien PVC-Fenster der ÖQA erfolgen.

Auf Baumaterialien aus PVC mit hohem Anteil an Weichmachern (Weich-PVC) ist bei Flächenverlegungen in Innenräumen zu verzichten!

Baustoffe die mit voll- oder teilhalogenierten organischen Verbindungen (z.B. HFKW, HFCKW, FKW oder FCKW) geschäumt werden sind nicht zulässig.

Die im Datenblatt gemeldeten ökologischen Qualitäten und Zertifizierungen sind jedenfalls einzuhalten und für die Kontrollorgane der Technischen Stadterneuerung zu dokumentieren. Änderungen sind zu melden und bedürfen der Zustimmung der Technischen Stadterneuerung bzw. des Grundstücksbeirats oder der Wettbewerbsjury.

3.2 Zulässige Heiz- und Temperierungssysteme gemäß NeubauVO § 2

Das Heizsystem hat der Bauordnung für Wien und den gültigen OIB-Richtlinien zu entsprechen.

Gemäß WWFSG 1989 § 3 bzw. § 4 sind alle für eine zeitgemäße Heim- und Haushaltsführung erforderlichen Bauteile auf einer Liegenschaft in die Gesamtbaukosten aufzunehmen. Dies gilt auch für die Heizungsanlagen, sofern sie nicht Teil eines übergeordneten Fern- oder Nahwärmenetzes sind, dessen Errichtungskosten über einen Anteil an den Gesamtbaukosten verrechnet werden.

Ein Finanzierungscontracting für die Ersterrichtungskosten der Heizungsanlage am Bauplatz, sowie das Umlegen der Ersterrichtung auf die Heiz- bzw. die Betriebskosten ist unzulässig.

3.2.1 Fern-/Nahwärme, Fernkälte

Fernwärme-, Nahwärme- bzw. Fernkältenetze sind verwendbar sofern der Anschluss technisch und wirtschaftlich möglich, zu den üblichen Konditionen für Bauträger*innen und Bewohner*innen angeboten und verfügbar (im Energieraumplan ausgewiesen) ist und die Wärme entweder

- aus hocheffizienten KWK-Anlagen (im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG),
- aus der Nutzung von sonstiger Abwärme die andernfalls ungenutzt bleibt,
- oder aus mindestens 80% erneuerbarer Energie stammt.

3.2.2 Wärmepumpensysteme

Heizungsanlagen mit elektrisch betriebenen Wärmepumpen sind möglich, wenn:

- ein Zertifizierungsnachweis über die EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L 164 von 03.06.2014 S.83 (EU Ecolabel) erbracht wurde bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen - siehe GET-Datenbank www.produktdatenbank-get.at,
- oder über einen Qualitätsnachweis des nationalen Gütesiegels für Wärmepumpen (EHPA) verfügen bzw. dessen Anforderungen vollinhaltlich erfüllen – siehe GET-Datenbank www.produktdatenbank-get.at,
- als Wärmequelle dauerhaft, gleichmäßig zur Verfügung stehende Medien wie Grundwasser, Erdsonden, Umweltwärme oder Abwärmepotentiale verwendet werden,
- die Wärmeabgabe als Flächenheizung mit Niedertemperatur jedenfalls einem Vorlauf von maximal 40°C (empfohlen unter 35°C) ausgeführt wird.
- Eine klimaneutrale Temperierung im Sommer sollte mitgeplant werden
- Die Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Punkt 3.2.7) und/oder einer thermischen Solaranlage (Punkt 3.2.6) ist anzustreben.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.3.2 Punkt A.1 gewährt werden!

3.2.3 Biomasseheizungen

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe sind möglich, wenn

- der Umwandlungswirkungsgrad (Mindestwirkungsgrad) 85 % gemäß Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2009 beträgt,
- die Emissionsgrenzwerte gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken vom 30.05.2018 erfüllt sind,
- aus Gründen der Luftreinhaltung am Standort möglich.
- die Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Punkt 3.2.7) und/oder einer thermischen Solaranlage (Punkt 3.2.6) ist anzustreben.

3.2.4 Andere Technologien und Energieversorgungssysteme

Unter dieser „Auffangkategorie“ soll bewusst die Realisierung von Anlagen ermöglicht werden, die in erster Linie über die Umweltauswirkungen definiert werden. Damit soll verhindert werden, dass die förderungspolitischen Rahmenbedingungen zukünftige, noch nicht breit angewendete, hocheffiziente alternative Systeme, die bei den CO₂-Emissionen günstiger sind, als jene Anlagen die unter Punkt 3.2.2 oder 3.2.3 angeführt werden, unberücksichtigt lassen. Dabei ist beim Referenzsystem entsprechend Punkt 3.2.2 die CO₂-Emission (gemäß OIB Richtlinie 6) vom betreffenden System nachweislich zu unterschreiten. Diese Technologien und Energieversorgungssysteme dürfen keine erhöhten Gesundheits- oder Umweltgefährdungen hervorrufen. Kombinationen von Energieträgern sind ebenfalls zulässig. Der Nachweis hat durch Vorlage zweier Energieausweise mit den verglichenen Energieversorgungssystemen zu erfolgen.

Den Wohnungsnutzer*innen dürfen jedenfalls, unter Berücksichtigung einer allfälligen Zusatzförderung gemäß Punkt 4.3.2 A.1, nachweislich keine Heizkosten über dem Vergleichsniveau einer Fernwärmeversorgung entstehen.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.3.2 Punkt A.1 gewährt werden!

3.2.5 Thermische Solaranlagen

Thermische Solaranlagen sind in das Gesamtheizsystem der Wohnhausanlage zu integrieren und in technischer und ökonomischer Hinsicht zu optimieren. Die Solarkollektoren haben in Qualität und Leistung der ÖNORM EN 12975 zu entsprechen. Der Pufferspeicher hat jedenfalls mindestens 50 l/m² Kollektorfläche zu enthalten. Vakuumkollektoren mit gleicher Leistung können ebenso eingesetzt werden, der Pufferspeicher ist der höheren Leistung anzupassen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Funktion der Anlage ist ein Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokoll, sowie ein Betriebs- und Ertragsmonitoring zu erstellen.

Der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) sind die Daten der ersten drei Jahreserträge vorzulegen. Die Daten können innerhalb des Magistrats der Stadt Wien bzw. deren Auftragnehmer zu Forschungszwecken weiterverarbeitet werden.

3.2.6 Photovoltaikanlagen (PV)

Bei Errichtung einer (überwiegenden) Wärmepumpenheizung nach Punkt 3.2.2 ist jedenfalls die Kombination mit einer PV-Anlage zu bevorzugen. Batterieanlagen zur Optimierung der Eigennutzung des Stroms aus der PV-Anlage sind möglich.

Der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) sind die Daten der ersten drei Jahreserträge vorzulegen. Die Daten können innerhalb des Magistrats der Stadt Wien bzw. deren Auftragnehmer*innen zu Forschungszwecken weiterverarbeitet werden.

3.3 Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle

Die Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle (Wärmeschutz) wurden mit der NeubauVO 2007 idF. 2018 (LGBl. 32/2018) auf den Anforderungswert der Wiener Bauordnung (OIB RL6) angeglichen. Somit gelten für alle Förderungszusicherungen ab Inkrafttreten der NeubauVO-Novelle 2018 mit 6. Juni 2018 die Anforderungswerte der Bauordnung für Wien (OIB-Richtlinie 6).

Seit 1.1.2021 gilt somit für die Wohnbauförderung die Mindestanforderung gemäß OIB Richtlinie 6 (2019) der Referenzheizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$), oder alternativ der Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} und den Referenzheizwärmebedarf nach $16 \times (1+3/lc)$.

Hinweis: Wird die Nachweisführung über den Heizwärmebedarf mit $HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$ geführt kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.3.2 Punkt B.1 gewährt werden!

3.4 Anforderungen an die Gebäudedichtheit

Die maßgebliche Kennzahl für die Luftdichtheit der Gebäudehülle ist der n50-Wert. Dieser ist als Luftwechselrate bei einer genormten Differenz zwischen innerem und äußerem Luftdruck von 50 Pa definiert.

Die angeführten zulässigen n50-Luftwechselraten entsprechen der OIB-Richtlinie 6 und sind somit für alle Gebäude gemäß Wiener Bauordnung einzuhalten

Grenzwerte für die Luftwechselrate n50 gemäß OIB-Richtlinie 6 (in h-1):

Gebäude mit Fensterlüftung oder mit Abluftanlagen **3,0 (Empfehlung 1,5)**

Gebäude mit mechanisch betriebener Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung **1,5 (Empfehlung 1,0)**

Sind zur Erfüllung der energetischen Kennwerte im Energieausweis strengere Anforderungen an die Luftdichtheit ausgewiesen, sind diese jedenfalls mittels Differenzdruckverfahren (Blower-Door-Test) gemäß ÖNORM EN ISO 9972 nach Verfahren „1“ im Nutzungszustand nachzuweisen.

Empfehlung: Um den energetischen und hygienischen Qualitätsstandard des Gebäudes sicherstellen zu können, ist es notwendig, bereits bei der Planung ein entsprechendes Dichtheitskonzept zu erstellen und in der Ausführungsphase umzusetzen. Die Einhaltung der Empfehlungswerte sowie Kontrollmessungen über das ganze Gebäude, die Stiegenhäuser und einzelne Wohnungen in ungünstiger Lage werden zur Sicherung der Ausführungsqualität dringend empfohlen.

Hinweis Für die Einhaltung der obenstehenden Empfehlungswerte samt Nachweis über Blower-Door-Tests kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.3.2 Punkt C.9 gewährt werden!

3.5 Ausführungs- und Bauteiländerungen

Bei Änderungen von Bauteilen und Ausführungen, die das Erscheinungsbild oder die Qualität des Gebäudes betreffen, ist in Abstimmung mit der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) die Genehmigung des wohnfonds_wien einzuholen.

Der bei der Baubehörde zur Fertigstellungsmeldung eingereichte Energieausweis hat dem tatsächlichen Ausführungsstand zu entsprechen und ist auch der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.

4. Förderbedingungen, Förderungsschienen und Förderhöhen nach NeubauVO 2007 idF Novelle 2022 (LGBl. 23/2022)

4.1 Basisförderung

Die Grundlage aller folgenden Objektförderungen ist die Beantragung und Zusicherung der Basisförderungsschienen für Miete nach §3 und für Eigentum nach §8 der NeubauVO.

4.1.1 Basisförderung Miete §3 NeubauVO

Die neuen Förderungssätze für ein **40-jähriges und mit 1%-verzinstes Landesdarlehen** nach §3 betragen bei einer Gesamtnutzfläche des Bauplatzes (inkl. freifinanzierte Nutzflächen):

< 2.000 m ²	€ 1.000,-/m ²
2.000 m ² bis 4.500 m ²	€ 950,-/m ²
> 4.500 m ² bis 9.999,99 m ²	€ 900,-/m ²
10.000 m ² bis 15.000 m ²	€ 850,-/m ²
> 15.000 m ²	€ 810,-/m ²

Für Heime und Wohngemeinschaften ist unabhängig von der Bauplatzgröße der Förderungssatz von € 810,-/m² förderbare Nutzfläche anzusetzen.

Zur Förderungsoptimierung kann auf Teile der Flächenzuschläge nach § 1 Abs. 3 (Balkon-Terrassenzuschlag, Zuschlag Einlagerungsräume, Zuschlag Gemeinschaftsräume) verzichtet werden. Eine Zuordnung auf bestimmte Wohnungen ist dabei nicht notwendig.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entsprechend dem §4 der NeubauVO.

4.1.2 Basisförderung Eigentum §8 NeubauVO

Die neuen Förderungssätze für das 40-jährige und mit 1%-verzinstes Landesdarlehen nach §8 betragen bei einer Gesamtnutzfläche des Bauplatzes (inkl. freifinanzierte Nutzflächen):

< 10.000 m ²	€ 850,-/m ²
ab 10.000 m ²	€ 740,-/m ²

Zur Förderungsoptimierung kann auf Teile der Flächenzuschläge nach § 1 Abs. 3 (Balkon-Terrassenzuschlag, Zuschlag Einlagerungsräume, Zuschlag Gemeinschaftsräume) verzichtet werden. Eine Zuordnung auf bestimmte Wohnungen ist dabei nicht notwendig.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entsprechend dem §9 der NeubauVO.

4.2 Zusatzförderungen für Mietwohnungen

Zusätzlich zur Basisförderung nach § 3 können für Mietwohnungen folgende Zusatzförderungen zur Finanzierung einer leistbaren Miete gewährt werden:

4.2.1 "Superförderung" Mietwohnungen § 6

Die Superförderung nach § 6 der NeubauVO ist eine Mischform aus Objekt- und Subjektförderung. Das mit **1%-verzinsten Landesdarlehen in der Höhe von € 150,-/m²** förderbare Nutzfläche ist Teil der Finanzierung der Baukosten des Projekts. Die Rückzahlung des Darlehens ist aber vom Einkommen des Haushalts abhängig. Die Zinsen sind von den Bewohner*innen jedenfalls zu tragen, die Tilgung wird je nach Einkommen entweder gänzlich ausgesetzt, mit 0,35 €/Nutzwert oder 0,70 €/Nutzwert verrechnet. Die Hausverwaltung hat bei Wohnungsvergabe und danach alle 5 Jahre das Einkommen des geförderten Haushalts zu prüfen und die Tilgung entsprechend anzupassen.

4.2.2 "SMART"-Förderung § 6a

Förderung zur Finanzierung von leistbaren Kleinwohnungen („SMART“-Förderung)

Die Förderung ist nicht auf SMART-Wohnungen beschränkt. Sie kann für alle Wohnungen einer geförderten Wohnhausanlage beantragt werden, die folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Durchschnittliche Wohnungsgröße max. 65 m² vermietbare Nutzfl. ohne unbeheizte Freiflächen wie **Loggien** (ab Novelle 2022), Balkone, Terrassen
- b) Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkosten) max. € 60,-/m² Nutzfläche,
- c) max. Hauptmietzins § 63 Abs.1 minus 25% auf Förderungsdauer (Stand 2022 somit statt € 5,25/m² € 3,93/m²)
- d) für förderbare Gesamtbaukosten über € 1.800,-/m² (+ Kleinbaustelle bis € 300,-/m²),
- e) kann auch nachträglich für bereits zugesicherte Projekte beantragt werden

Förderungshöhe §6a:

bis zu **€ 150,-/m² Baukostenzuschuss + € 100,-/m² Landesdarlehen** (40-jährig, 1% Zinsen)
oder

bis zu **€ 250,-/m² Landesdarlehen** (zB. § 7a „neuer Gemeindebau“, keine BKZ-Mittel, ...)

Die aktuellen Bestimmungen des SMART-Wohnbauprogramms finden sie auf der Homepage des wohnfonds_wien unter: www.wohnfonds.wien.at/smart

4.2.3 Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag – "neuer Gemeindebau" § 7a

Werden Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag der Bewohner*innen (kein Bau- und Grundkostenbeitrag, keine Kautions) und auf Förderungsdauer zur Gänze vom Wohnservice Wien vergeben, kann ein **Baukostenzuschuss von € 260,-/m²** förderbare Nutzfläche beantragt und gewährt werden.

4.3 Zusatzförderung für Kleinbaustellen, Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Zusätzlich zur Hauptförderung nach § 3 Miete und § 8 Eigentum können für geförderte Nutzflächen folgende Zusatzförderungen zur Finanzierung kleiner Baustellen bzw. für Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien beantragt werden:

4.3.1 Kleinbaustellenförderung

Ein **Baukostenzuschuss von bis zu € 140,-/m²** förderbarer Nutzfläche kann nach § 7 (1) Miete bzw. § 10 (1) Eigentum für Projekte mit einer Gesamtnutzfläche kleiner als 4.500 m², entsprechend der NeubauVO gewährt werden.

Projekte bis 1.000 m² erhalten € 140,-/m² förderbare Nutzfläche, von 1.000 m² bis 4.500 m² verringert sich der Baukostenzuschuss um € 0,04/m² für jeden m² der die 1.000 m² übersteigt (Verringerung nach linearer Interpolation).

Alle auf dem Bauplatz befindlichen geförderten und freifinanzierten Wohn-, Heim- und Geschäftsnutzflächen sind in die Berechnung inkl. der Zuschläge (Heimflächen-, Balkon-, Terrassenzuschläge) miteinzubeziehen, sofern sie eine gemeinsame Bauführung darstellen.

Direkt benachbarte Bauplätze eines Bauträgers die gemeinsam errichtet werden sind in der Regel als gemeinsame Bauführung zu sehen. Die Rücksprache mit der MA 25 und Darlegung aller Grundlagen zur Klärung, ob aus Förderungssicht eine gemeinsame Bauführung vorliegt, wird empfohlen.

4.3.2 Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien § 7 (2) / § 10 (2)

Zusätzlich zur Hauptförderung nach § 3 oder § 8 kann ein

- **unverzinstes Landesdarlehen bis zu € 150,-/m² förderbare Nutzfläche**

nach § 7 Abs. 2 bzw. § 10 Abs. 2 der NeubauVO 2007 idF. LGBl. 23/2022 ausschließlich für tatsächlich angefallene und nachgewiesene Errichtungskosten inkl. notwendiger Nebenkosten, gewährt werden. Diese Errichtungskosten müssen jedenfalls Teil der angemessenen Gesamtbaukosten und somit der Endabrechnung sein.

Werden auch Förderungsmittel anderer Förderstellen für die geförderte Maßnahme in Anspruch genommen, ist die Technische Stadterneuerung (MA 25) zu informieren und diese Förderungen in den abgerechneten Gesamtbaukosten zu berücksichtigen.

Die Höhe des Landesdarlehens variiert je nach gewähltem Energiesystem und den erbrachten Qualitätsnachweisen. Der endgültige Förderungsbetrag kann erst nach der tatsächlichen Ausführung und nach Beibringung aller Qualitätsnachweise von der Technische Stadterneuerung (MA 25) freigegeben werden. Es wird empfohlen bereits in der Einreichphase ein Erläuterungs- bzw. Beratungsgespräch bei der Technische Stadterneuerung (MA 25) zu vereinbaren.

**Landesdarlehen nach §7/§10 Abs. 2 kann wie folgt nachgewiesen werden:
maximal € 150,- /m² förderbare Nutzfläche, davon für**

- A Verwendung erneuerbare Energieträger max. € 70,-/m²**
- A.1 Erneuerbare Energiesysteme auf Basis von Wärmepumpen und Kombinationen
 - A.2 Bauplatzübergreifende ökologische erneuerbare Quartierslösungen Heizung und Warmw.
 - A.3 Flächenheizungssysteme (Fußboden, Bauteilaktivierung, ...)
 - A.4 Klimaneutrale Temperierung (Kühlung) auf Basis erneuerbarer Energiequellen
 - A.5 PV-Anlagen die über die Anforderung des §118 der Bauordnung für Wien hinausgehen
 - A.6 Solaranlagen die über die Anforderung der Bauordnung für Wien hinausgehen
 - A.7 Sonstige Maßnahmen
- B Energieverbrauchsminimierung max. € 70,-/m²**
- B.1 Verbesserte Gebäudehülle – Nachweis Energieausweis über $HWB < 10 \cdot (1 + 3/l_c)$
 - B.2 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - B.3 Vermeidung sommerlicher Überwärmung (außenliegende Verschattungen, ...)
 - B.4 Energieverbrauchsmonitoring (3 Jahre)
 - B.5 Energiegemeinschaftsmodelle, Mieterstrommodelle, Energiegenossenschaften
 - B.6 Stromsparen im Betrieb mit Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren, LED-Beleuchtung, ...
 - B.7 Sonstige Maßnahmen
- C Nachhaltige klimaschonende Bauweisen und Baumaterialien, Qualitätsnachweise, Naturschutz max. € 70,-/m²**
- C.1 Nachhaltige Bauweisen aus nachwachsenden Rohstoffen (Holzbauweisen)
 - C.2 Verwendung und Sanierung von Bestandsgebäuden/Gebäudeteilen
 - C.3 Nachhaltige Außenwandsysteme (Holzfertigteilwände, vorgehängte Fassaden, ...)
 - C.4 Vermeidung von Versiegelungsflächen am Grundstück/Quartier
 - C.5 Naturschutzmaßnahmen am Bauplatz/Quartier
 - C.6 Fassaden- und Dachbegrünungen, trinkwasserschonende Maßnahmen
 - C.7 Nachhaltige Fenster- und Fenstertürkonstruktionen
 - C.8 Verwendung von Recyclingmaterial, rückbaufreundlichen Baustoffen und umweltfreundlicher Baustellenabwicklung
 - C.9 Qualitätssertifizierungen, Blower-Door-Tests
 - C.10 Sonstige Maßnahmen
- D Ökologische Mobilitätsinfrastruktur max. € 25,-/m²**
- D.1 Ausführung geförderter Stellplätze für Ladung e-Mobilität
 - D.2 Ausführung von öffentlichen e-Ladeplätzen
 - D.3 Mobility Point-Infrastruktur Wohnhausanlage/Quartier, Paketcenter
 - D.4 Carsharing Modelle
 - D.5 Bikesharing
 - D.6 Sonstige Maßnahmen

Die Zusatzförderung nach §7/§10 Abs. 2 in der LGBl. 23/2022 kann bei Bedarf auch für laufende Projekte im Rahmen einer Nachförderung angesprochen werden, sofern dies zur Ausfinanzierung erforderlich ist und die technischen Anforderungen eingehalten werden.

Detailliertere Bestimmungen zu den Förderungskriterien und Förderungshöhen der einzelnen Maßnahmen werden im Anhang zu den vorgenannten Punkten dargestellt. Werden weitere Maßnahmen außerhalb dieses Katalogs mit entsprechenden besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Auswirkungen nachgewiesen und anerkannt, können einzelne Förderungssätze angepasst werden. Die Abstimmung mit der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) und die Zustimmung ist jedenfalls einzuholen.

KONTAKT

Technische Stadterneuerung
Gruppe Neubau und Gebäudetechnik
Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien

Ing. Martin Groyss
Tel.: +43 1 4000-25261

Schriftliche Anfragen:
neubau@ma25.wien.gv.at