

ENTWURF

1.7.2024

Jahrgang 2024

Ausgegeben am xx. xxx 2024

xx. Verordnung: Neubauverordnung 2007; Änderung

Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

Aufgrund der §§ 4 Abs. 3, 6 Abs. 2, 8, 12 Abs. 1 und Abs. 4, 14 Abs. 5 und Abs. 6, 15 Abs. 3 und 32 Abs. 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. xx/2024, wird verordnet:

Artikel I

Die 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), LGBl. für Wien Nr. 27/2007, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 25/2023, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 entfällt Abs. 2 und die Abs. 3, 4 und 5 erhalten die Absatzbezeichnungen „(2)“, „(3)“ und „(4)“.

2. In § 3 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Werden Mietwohnungen und Geschäftsräume in Miete nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe selbst errichtet, erfolgt die Förderung abweichend von Abs. 1 ausschließlich durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens in Höhe von 910 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Als Basis für die angemessenen Gesamtbaukosten und das Förderungsmaß dürfen für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen maximal 25 vH der Nutzfläche der geförderten Wohnungen zugeschlagen werden. Im Falle der Gewährung eines Förderungsdarlehens nach dieser Bestimmung finden die §§ 1 Abs. 2 dritter und vierter Satz, 6, 6a, 7a und 7b keine Anwendung.“

3. In § 6 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „oder § 5“.

4. In § 6a Abs. 1 werden die Zitate „§ 1 Abs. 3“ durch die Zitate „§ 1 Abs. 2“ ersetzt.

Artikel II

Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

(1) Diese Verordnung tritt mit XX.XX.XXXX in Kraft.

(2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

Vorblatt (Stand: 1.7.2024)

zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

Ziele und wesentlicher Inhalt:

Es soll eine eigenständige Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen geschaffen werden. Die Förderung soll für Mietwohnungen und Geschäftsräume in Miete gewährt werden, die entweder selbst von einer Baugruppe errichtet werden oder die ein Dritter für eine Baugruppe errichtet. Die Förderhöhe entspricht dem Fördersatz für die bis dato bestehende Förderung von Heimplätzen.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Bund und für die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden.

Für das Land Wien werden sich keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen ergeben, da bereits bisher Bauvorhaben von Baugruppen gefördert wurden (im Rahmen der bislang bestehenden Förderungsschienen) und auf Grund der nunmehr eigenständigen Förderungsschiene nicht mit einem Anstieg der Projekte von Baugruppen zu rechnen ist.

- Auswirkungen auf die Bezirke:

keine

Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

– Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

keine

– Sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen:

keine

– Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht:

Durch den Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln werden die Refinanzierungskosten nicht in voller Höhe bei den Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzern schlagend, sodass Wohnen in einer Baugruppe leistbar bleibt.

Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

keine

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

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

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

keine

ERLÄUTERUNGEN (Stand: 1.7.2024)

zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

A) Allgemeiner Teil

Baugruppen stellen in der Praxis ein in den letzten Jahren immer wieder auftretendes Phänomen dar und sind eine innovative Ergänzung des geförderten Wohnbaus. Grundsätzlich handelt es sich bei einer Baugruppe um einen Zusammenschluss von Personen, die gemeinsamen Wohnraum zur Eigen- und Gemeinschaftsnutzung schaffen wollen und ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation und die gemeinsame Mitgliedschaft in einer juristischen Person aufweisen. Insbesondere Vereine und Genossenschaften haben sich in der Praxis als eine präferierte Organisationsform erwiesen.

Das im Kontext des sozialen und geförderten Wohnbaus wichtigste Merkmal von Baugruppen stellt der gesellschaftliche Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit dar, von dem nicht nur die Mitglieder der Baugruppen, sondern auch ein größerer Kreis an Personen profitiert.

Bislang erfolgte die Förderung von Projekten von Baugruppen je nach konkreter Ausgestaltung des Projekts entweder mittels einer Heim- oder einer Wohnungsförderung.

Um diese Form des Bauens speziell zu unterstützen, soll daher nunmehr eine eigenständige Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen geschaffen werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für den Bund und für die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden.

Für das Land Wien werden sich keine finanziellen Auswirkungen ergeben. Der Förderungsaufwand für die Baugruppen ist in den für die Neubauförderung veranschlagten finanziellen Mitteln gedeckt, da bereits bisher Bauvorhaben von Baugruppen gefördert wurden, und zwar im Rahmen der bestehenden Förderungsschienen als Heim oder Wohnung.

Es werden also lediglich die Baugruppen auf eine eigene rechtliche Basis gestellt. Mit einem Anstieg der Projekte von Baugruppen ist nicht zu rechnen, da die Förderung für Baugruppen nicht höher sein wird als die Förderungen, die bisher für derartige Projekte gewährt wurden. Die Förderung für die Baugruppen wird 910 Euro je Quadratmeter Nutzfläche betragen, dies entspricht dem geringsten Fördersatz des § 3 Abs. 1 und ist jener Fördersatz, der bei der Förderung von Heimplätzen und bei Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von über 15.000 Quadratmeter zur Anwendung kommt.

B) Besonderer Teil

Zu Artikel I Z 1 (§ 1 Abs. 2 bis 5):

Aus Gründen der Einheitlichkeit wurde eine im Wesentlichen gleichlautende Bestimmung betreffend Nutzflächenzuschläge von Heimen in § 2 Z 9a WWFSG 1989 angesiedelt, weshalb Abs. 2 entfallen kann.

Aufgrund des Entfalls des § 1 Abs. 2 werden die nachfolgenden Absätze aus redaktionellen Gründen neu nummeriert.

Zu Artikel I Z 2 (§ 3 Abs. 1a):

Es soll eine eigenständige Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen geschaffen werden. Die Definition einer Baugruppe ergibt sich aus § 2 Z 16 WWFSG 1989.

Die gegenständliche Förderung betrifft einerseits Mietwohnungen und Geschäftsräume in Miete, die von einer Baugruppe, die als juristische Person auftritt, errichtet werden. In diesem Fall wird das Projekt durch diese selbst durchgeführt. Andererseits bestehen in der Praxis Fälle, in denen ein Dritter mit der Durchführung des Projektes für die Baugruppe beauftragt wird. Auch diese Fälle sollen von der

Förderungsbestimmung erfasst werden, sofern nachweislich belegt werden kann, dass die Bauführung für eine Baugruppe durchgeführt wird. Als Nachweis kommt beispielsweise ein Vertrag, ein Memorandum of Understanding oder eine wechselseitige Erklärung in Betracht. Stellt sich nachträglich heraus, dass diese Voraussetzung nicht erfüllt wurde, ist die Förderung nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 zu widerrufen bzw. aufzukündigen.

Da für Bauvorhaben von Baugruppen die Errichtung diverser, über das übliche Maß hinausgehender Gemeinschaftsräume typisch ist, soll ein Zuschlag zur fördertragenden Nutzfläche von bis zu 25 vH der Wohnnutzfläche der geförderten Wohnungen möglich sein. Die genaue Höhe des Zuschlages richtet sich nach dem Ausmaß der tatsächlich errichteten Gemeinschaftsräume, dies bedeutet, dass bei Errichtung von 15% an Gemeinschaftsflächen ein 15%iger Zuschlag, bei Errichtung von 20% Gemeinschaftsflächen ein 20%iger Zuschlag und so weiter gewährt wird. Werden jedoch mehr als 25% Gemeinschaftsflächen errichtet, steht jedenfalls nur ein Zuschlag von 25% zu.

Im Anwendungsbereich der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen ist dies die einzig mögliche Förderungsschiene für Baugruppen. Ein etwaiges Wahlrecht kommt diesen nicht zu. Die übrigen Bestimmungen der Neubauverordnung 2007 kommen mit Ausnahme der §§ 1 Abs. 2 3. und 4. Satz, 6, 6a, 7a und 7b unbeschadet zur Anwendung. Dadurch, dass die Förderung für Baugruppen dem geringsten Fördersatz des § 3 Abs. 1 entspricht, soll insbesondere der § 7 auch auf die Baugruppe zur Anwendung kommen, also ein Zuschuss bei einer Kleinbaustelle (Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 4.500 Quadratmeter, § 7 Abs. 1) sowie ein zusätzliches unverzinstes Förderungsdarlehen bei Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien (§ 7 Abs. 2) oder bei Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen (§ 7 Abs. 3) gewährt werden können. § 1 Abs. 2 1. Satz bleibt auf Baugruppen anwendbar, womit sichergestellt ist, dass auch weiterhin ein Zuschlag für errichtete Balkon- und Terrassenflächen möglich ist.

Zu Artikel I Z 3 (§ 6 Abs. 1):

Nachdem der § 5 bereits durch die Novelle LGBl. für Wien Nr. 23/2022 entfallen ist und somit keine neuen Förderungen nach dieser Bestimmung mehr vergeben werden, hat auch der Verweis auf § 5 zu entfallen.

Zu Artikel I Z 4 (§ 6a Abs. 1):

Durch die Neunummerierung der Absätze in § 1 sind die im § 6a Abs. 1 enthaltenen Verweise entsprechend anzupassen.

Zu Artikel II:

Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

Textgegenüberstellung (Stand 1.7.2024)

zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

Geltende Fassung

§ 1. (1) ...

(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 25 vH.

(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. Werden für alle geförderten Wohnungen außerhalb der Wohnung entsprechende Einlagerungsräume zur Verfügung gestellt, so kann ein Flächenzuschlag von einem Quadratmeter pro geförderter Wohneinheit zugerechnet werden. Für die Errichtung beheizter, natürlich belichteter, eingerichteter und verwalteter Gemeinschaftsräume, wie insbesondere Kinder-, Jugendspiel- und Hobbyräume, kann ein Flächenzuschlag von bis zu einem Prozent der Nutzfläche der geförderten Wohnungen eingerechnet werden.

(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 12.000 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, BGBl. I Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 106/2017) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

Vorgeschlagene Fassung

§ 1. (1) ...

(2) 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. Werden für alle geförderten Wohnungen außerhalb der Wohnung entsprechende Einlagerungsräume zur Verfügung gestellt, so kann ein Flächenzuschlag von einem Quadratmeter pro geförderter Wohneinheit zugerechnet werden. Für die Errichtung beheizter, natürlich belichteter, eingerichteter und verwalteter Gemeinschaftsräume, wie insbesondere Kinder-, Jugendspiel- und Hobbyräume, kann ein Flächenzuschlag von bis zu einem Prozent der Nutzfläche der geförderten Wohnungen eingerechnet werden.

(3) 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 12.000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden.

(4) In jenen Fällen, in denen von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 – UStG 1994, BGBl. I Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 106/2017) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

Geltende Fassung**§ 3. (1)...**

(2) bis (4) ...

§ 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.

(2) bis (4) ...

§ 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

1. ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von bis zu 300 Euro und ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 200 Euro pro Quadratmeter oder
2. ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 500 Euro pro Quadratmeter

gewährt werden, wenn

- a) die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller nach § 6a geförderten

Vorgeschlagene Fassung**§ 3. (1)...**

(1a) Werden Mietwohnungen und Geschäftsräume in Miete nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe selbst errichtet, erfolgt die Förderung abweichend von Abs. 1 ausschließlich durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens in Höhe von 910 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Als Basis für die angemessenen Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß dürfen für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen maximal 25 vH der Nutzfläche der geförderten Wohnungen zugeschlagen werden. Im Falle der Gewährung eines Förderungsdarlehens nach dieser Bestimmung finden die §§ 1 Abs. 2 dritter und vierter Satz, 6, 6a, 7a und 7b keine Anwendung.

(2) bis (4) ...

§ 6. (1) Für die Errichtung von Mietwohnungen kann neben der Förderung nach § 3 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.

(2) bis (4) ...

§ 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. 2**) übersteigenden nachgewiesenen Baukosten

1. ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von bis zu 300 Euro und ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 200 Euro pro Quadratmeter oder
2. ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 500 Euro pro Quadratmeter

gewährt werden, wenn

- a) die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller nach § 6a geförderten

Geltende Fassung

Wohnungen maximal 65 Quadratmeter – ohne Loggien und förderungstragender Nutzfläche nach § 1 Abs. 3 – 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 25 vH, 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) ...

Vorgeschlagene Fassung

Wohnungen maximal 65 Quadratmeter – ohne Loggien und förderungstragender Nutzfläche nach § 1 Abs. 2 – 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 25 vH, 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) ...