

# ENTWURF

## 1.7.2024

---

**Jahrgang 2024****Ausgegeben am xx. xxx 2024**

---

**xx. Gesetz: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989; Änderung**

---

**Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird**

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

### Artikel I

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/2024, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 wird nach Z 9 folgende Z 9a eingefügt:

„9a. als Nutzfläche bei Heimen abweichend von Z 9 die für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienende Fläche samt einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 für andere Zwecke genannten Räume. Dieser Zuschlag beträgt bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit b maximal 75 vH sowie bei sonstigen Heimen maximal 25 vH;“

2. In § 2 erhält die Z 16 die Ziffernbezeichnung „17.“ und wird nach der Z 15a folgende Z 16 (neu) eingefügt:

„16. als Baugruppen Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf zukünftigen Haushalten, maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten, die als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und deren zu errichtendes Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen;“

3. § 11 Abs. 4 entfällt.

4. § 13 Abs. 2 Z 1 lautet:

„1. die Wohnung weder von der (künftigen) Eigentümerin oder dem (künftigen) Eigentümer bzw. der Mieterin oder dem Mieter noch von den ihr oder ihm nahestehenden Personen noch von ihren oder seinen Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn,

a) die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder

b) es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung Menschen mit Behinderung betreut, angemietet und Menschen mit Behinderung zur Benützung überlassen worden ist, oder

c) es handelt sich um eine Wohnung, die von Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit 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 angemietet wurde und deren betreutem Personenkreis zur Benützung überlassen worden ist, oder

d) es handelt sich um eine Wohnung, die von der Stadt Wien angemietet und betreuten Personen zur Benützung überlassen worden ist, oder

e) es handelt sich um eine Wohnung, die von einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 angemietet wurde und deren Mitgliedern zur Benützung überlassen worden ist;“

5. In § 17 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Personen, über deren Vermögen ein Schuldenregulierungsverfahren eröffnet wurde und noch nicht rechtskräftig aufgehoben ist, ist kein Eigenmittlersatzdarlehen zu gewähren.“

6. In § 17 Abs. 5 entfällt der zweite Satz.

7. § 18 lautet:

„§ 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 25 Jahre. Das Laufzeitende darf nicht nach dem Ende des 25. Jahres nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der jeweils geltenden Fassung, liegen. Die Rückzahlungsbedingungen sind so festzusetzen, dass das Eigenmittlersatzdarlehen am Ende der Laufzeit vollständig getilgt ist. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, dass das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückzufordern ist, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach fünf und 15 Jahren nach Gewährung zu überprüfen.

(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einer nachfolgenden Wohnungsmieterin oder einem nachfolgenden Wohnungsmieter oder einer nachfolgenden Wohnungseigentümerin oder einem nachfolgenden Wohnungseigentümer gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Abs. 1 ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses oder des Übergangs des Eigentums an der Wohnung ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Fall einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von den Darlehensnehmerinnen und den Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) oder deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern abzudecken.

(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung der Vermieterin oder des Vermieters abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz abzudecken.“

8. § 19 Abs. 1 lautet:

„§ 19. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. die Empfängerin oder der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat oder diese nicht im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 benützt,
3. sowohl der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes gekündigt oder zurückgezahlt wurde als auch ein allenfalls gewährter Baukostenzuschuss zurückbezahlt wurde,
4. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt,
5. bei der nach fünf und 15 Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1 und 2) der Aufforderung zum Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird oder
6. über das Vermögen der Wohnungsmieterin oder des Wohnungsmieters oder der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers ein Schuldenregulierungsverfahren eröffnet wird.“

9. In § 19 Abs. 3 wird nach dem Wort „Fälligkeitstellungsgrundes“ das Wort „und“ eingefügt und tritt an die Stelle der Zeichenfolge „6 vH“ die Zeichenfolge „4 vH“.

10. § 19 Abs. 4 entfällt.

11. § 19a lautet:

„§ 19a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.“

12. Dem § 29 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Diese Bestimmung findet auf Mietwohnungen, die nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 selbst errichtet werden, keine Anwendung.“

13. In § 37 wird nach Z 15 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 16 angefügt:

„16. die für die Vorbereitung einer Sanierung erstellten Sanierungskonzepte.“

14. § 52a samt Überschrift entfällt.

15. In § 63 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Wird einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 ein Nutzflächenzuschlag für Gemeinschaftsräume gewährt, kann auf Förderungsdauer der höchstzulässige Hauptmietzins um bis zu 25 vH erhöht werden.“

16. Nach § 63 wird folgender § 63a eingefügt:

„§ 63a. (1) Bei nach § 12 geförderten Wohnheimen im Sinne des § 2 Z 5 lit. a darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der auf den Mietzins entfallende Teil des Benützungsentgeltes höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Diese Bestimmung findet keine Anwendung auf Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist.

(2) § 63 Abs. 2 bis 4 gelten sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a heranzuziehen ist.“

17. In § 67 Abs. 1 wird das Zitat „§§ 62, 63 und 64 Abs. 6“ durch das Zitat „§§ 62, 63, 63a und 64 Abs. 6“ ersetzt.

## **Artikel II** **Inkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt mit XX.XX.XXXX in Kraft.

(2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits zugesicherten Förderungen gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

## **Vorblatt (Stand: 1.7.2024)**

### **zum Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird**

#### ***Ziele und wesentlicher Inhalt:***

Durch die vorgeschlagenen Änderungen sollen insbesondere drei wesentliche Zielsetzungen verfolgt werden: Erstens steht die Normierung eines höchstzulässigen Mietzinses für Wohnheime im Vordergrund, wodurch leistbarer geförderter Wohnraum abgesichert werden soll. Zweitens werden nun Baugruppen in das System der Wiener Wohnbauförderung aufgenommen und eingegliedert, was eine angemessene Förderungsgewährung durch entsprechende Begleitbestimmungen ermöglichen soll. Abschließend werden die gesetzlichen Grundlagen für die Eigenmittlersatzdarlehensverordnung neu gefasst und einer grundlegenden Neuausrichtung unterzogen. Im Kern steht die soziale Ausgestaltung der Darlehensbedingungen sowie die Erweiterung des Kreises der Bezieherinnen und Bezieher.

#### ***Auswirkungen des Regelungsvorhabens:***

##### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Für das Land Wien sind keine Mehrkosten und auch kein Personalmehraufwand zu erwarten.

- 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:

Positive soziale Auswirkungen lassen sich insbesondere im Bereich des Wohnens und Wohnbaus erwarten, da einerseits einkommenschwächere Gruppen verstärkt miteinbezogen werden und die finanzielle Belastung von Mieterinnen und Mietern verringert werden soll.

##### **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)**

### **zum Gesetz mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird**

#### **A) Allgemeiner Teil**

Das gegenständliche Gesetzesvorhaben verfolgt im Wesentlichen drei Ziele:

##### **1) Heime**

Die bisher in der Neubauverordnung 2007 enthaltene Definition für Nutzflächen von Heimen soll aus Gründen der Einheitlichkeit in das WWFSG 1989 übernommen werden. Weiters wird für Heime im Sinne des § 2 Z 5 lit. a eine Beschränkung des Mietzinses eingeführt, damit das Wohnen beispielsweise in geförderten Studierenden- und Lehrlingsheimen auch weiterhin leistbar bleibt.

##### **2) Baugruppen**

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

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 und einen gesonderten rechtlichen Rahmen zu schaffen, soll nunmehr durch eine Definition der Baugruppe im WWFSG 1989 die Normierung einer eigenständigen Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen in der Neubauverordnung 2007 ermöglicht werden. Ergänzend wird noch klargestellt, dass die Anbotsverpflichtung aufgrund des sozialen Charakters der Baugruppe bei von oder für Baugruppen errichteten Wohnungen nicht zur Anwendung kommt und dass bei Wohnungen von Baugruppen unter bestimmten Voraussetzungen ein um 25 vH höherer Hauptmietzins vorgeschrieben werden kann.

##### **3) Eigenmittlersatzdarlehen**

Gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit hoher Inflation, hohen Energiekosten und strengen Kreditvergabekriterien im Bankensektor ist es für Wienerinnen und Wiener schwierig, den Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 für ihre Wohnung durch Bankdarlehen zu finanzieren. Aus diesem Grund soll das Angebot der Förderung im Bereich der Eigenmittlersatzdarlehen durch die neue Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 erweitert werden. So soll künftig etwa in den ersten beiden (höchsten) Förderstufen ein Entfall der Rückzahlungsverpflichtung für Bau- und Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen für fünf Jahre gewährt und die Grenze für das Haushaltseinkommen harmonisiert werden, sodass mehr Personen in den Genuss eines Darlehens für den Finanzierungsbeitrag kommen können. Ziel ist es daher, die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen für die neue Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 zu schaffen, insbesondere durch Überarbeitung und Adaptierung der allgemeinen Bestimmungen für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens (§§ 17 ff), wie etwa Erhöhung der maximalen Laufzeit des Darlehens auf 25 Jahre und den Wegfall des Erfordernisses eines Mindesteinkommens.

#### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden. Für das Land Wien sind aus derzeitiger Sicht auf Grund der Änderungen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen zu erwarten. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich im Falle des WWFSG 1989 um die gesetzliche Grundlage der ausführenden Verordnungen handelt, wobei auch

diese Verordnungen nicht mit zusätzlichen finanziellen Belastungen verbunden sind. Denn einerseits wurden die Baugruppen schon bisher nach den Bestimmungen der Neubauverordnung 2007 in der Regel als Heime gefördert und entspricht der damit einhergehende Fördersatz der nunmehrigen Förderhöhe. Andererseits wird zwar der Kreis der Bezieherinnen und Bezieher eines Eigenmittlersatzdarlehens erweitert, die hierdurch entstehenden zusätzlichen Ausgaben finden jedoch in den budgetierten Mitteln Bedeckung, da die Anzahl der diesbezüglichen Ansuchen in den letzten Jahren insgesamt gesunken ist. Ein Personalmehraufwand ist nicht zu erwarten.

## **B) Besonderer Teil**

### **Zu Artikel I Z 1 (§ 2 Z 9a):**

Heime müssen definitionsgemäß immer eine bestimmte Anzahl von Gemeinschaftsräumen aufweisen. Dies können beispielsweise Räume für die Verwaltung, für die Unterbringung des Personals, gemeinsame Aufenthaltsräume, Therapieräume, etc. sein.

Um die Refinanzierung der Investitionskosten dieser Gemeinschaftsräume zu gewährleisten, wird die förderbare Nutzfläche, die sich aus den einem Wohnzweck der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner dienenden Flächen (einzelne Wohn- und Schlafräume) errechnet, um einen Zuschlag für in § 2 Z 5 genannte Räume erhöht.

Da bei Heimen im Sinne des § 2 Z 5 lit. b (Pflegeheime) erfahrungsgemäß eine größere Anzahl an Gemeinschaftsräumen (Räume für die Verwaltung, für das Personal, Therapie- und Krankenräume) erforderlich und vorhanden ist, ist bei diesen ein Zuschlag von bis zu 75 vH möglich, bei allen anderen Heimen ist ein Zuschlag von maximal 25 vH ausreichend und angemessen, wobei sich die genaue Höhe des Zuschlags nach dem Ausmaß der tatsächlich errichteten Gemeinschaftsräume richtet. Dies bedeutet, dass bei Errichtung von 15% Gemeinschaftsräumen ein 15%iger Zuschlag, bei Errichtung von 20% Gemeinschaftsräumen ein 20%iger Zuschlag und so weiter gewährt wird. Werden jedoch bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit. b mehr als 75% oder bei sonstigen Heimen mehr als 25% Gemeinschaftsräume errichtet, steht jedenfalls nur ein Zuschlag von 75% bzw. 25% zu.

Bislang war die Festlegung der Nutzflächenzuschläge von Heimen in § 1 Abs. 2 der Neubauverordnung 2007 enthalten. Im Zuge der geplanten Novelle dieser Verordnung wird die Bestimmung gestrichen und aus Gründen der Einheitlichkeit die Begriffsdefinition nunmehr ins WWFSG 1989 übernommen.

### **Zu Artikel I Z 2 (§ 2 Z 16 und 17):**

Baugruppen stellen in der Praxis eine sich zunehmender Beliebtheit erfreuende Wohnform dar, weshalb eine entsprechende Begriffsbestimmung in das WWFSG 1989 aufgenommen werden soll. Grundsätzlich handelt es sich bei einer Baugruppe um einen Zusammenschluss von Personen, die gemeinsam Wohnraum zur Eigen- und Gemeinschaftsnutzung schaffen wollen und ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation sowie die gemeinsame Mitgliedschaft in einer juristischen Person aufweisen. Bei Baugruppen steht das Leben in einer aktiven Nachbarschaft bzw. Gemeinschaft im Vordergrund, im Unterschied zum anonymen Wohnen in Standardwohnungen. Auch planen und bauen Baugruppen ihre Bauvorhaben oft mit bestimmten Schwerpunkten. So legen manche besonderen Wert auf nachhaltiges Bauen, andere auf flexible Wohnformen oder auf die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen.

Insbesondere Vereine und Genossenschaften haben sich in der Praxis als eine präferierte Organisationsform erwiesen, wobei die betreffende juristische Person bereits im Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung rechtswirksam bestehen muss. Das Mindestmaß an gemeinsamer Organisation bedeutet, dass die Hausgemeinschaft durch Arbeitsgruppen oder Ähnliches organisiert ist und Gemeinschaftsaktivitäten (z.B. gemeinsames Kochen, Vorträge, Lesungen, ...) gesetzt werden. Nachdem eine Baugruppe aus zumindest fünf zukünftigen Haushalten bestehen kann, ist es auch möglich, dass sich fünf natürliche Personen, die jeweils einen Singlehaushalt führen, zu einer Baugruppe zusammenschließen. Somit sind fünf natürliche Personen jedenfalls die Mindestanzahl zur Gründung einer Baugruppe. Die Begrenzung auf maximal 60 Haushalte ergibt sich aus der eigentlichen Zielsetzung einer Baugruppe, nämlich der Schaffung leistbaren Wohnraums mit entsprechender Ausgestaltung und sozialem Mehrwert für das Wohnumfeld für einen abgrenzbaren Teil der Bevölkerung. Insofern stellt die Baugruppe ein Sondermodell im Regelungsregime des WWFSG 1989 dar.

Im Kontext des sozialen Wohnbaus jedoch wichtigstes Merkmal einer Baugruppe stellt der gesellschaftliche Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit dar, von dem nicht nur die Mitglieder der Baugruppe, sondern auch Personen außerhalb der Baugruppe profitieren. Im Kern steht die Intention von Baugruppen, ihren individuellen Wohnraum und das umgebende Wohnumfeld gemeinsam mit anderen zu schaffen und zu gestalten. Unter sozialer Nachhaltigkeit in Zusammenschau mit den geforderten positiven gesellschaftlichen Auswirkungen können beispielsweise dauerhaft sozial gebundene Wohnungen, alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief)Garagen, Schaffung von Flächen für Gewerbebetriebe, Schaffung von Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche, spezielle Angebote für unterschiedliche Wohnformen und –kulturen, nachhaltige und ökologische Bauweisen oder das Schaffen von Flächen für Kultureinrichtungen oder soziale Projekte verstanden werden. Baugruppen gestalten somit über ihr unmittelbares Wohnumfeld hinaus auch ihren Stadtteil mit. Das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals ist insbesondere anhand der Projektunterlagen zu ermitteln, wobei die Voraus- und Zielsetzungen des Bauvorhabens nicht nur zum Antragszeitpunkt, sondern auch in der Zukunft erfüllt werden müssen. Demnach ist ein evidenter und definierbarer gesellschaftlicher Mehrwert nachzuweisen, wobei die Erfüllung dieser Voraussetzung abhängig vom Einzelfall zu beurteilen ist.

Unter „Teile eines Bauvorhabens“ werden insbesondere die Errichtung von Geschoßen und Bauteilen verstanden.

#### **Zu Artikel I Z 3 (§ 11 Abs. 4):**

Bislang musste nachgewiesen werden, dass entweder aktuell ein Mindesteinkommen (Einkommen in Höhe des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz) bezogen wird oder innerhalb der letzten zehn Jahre über einen ununterbrochenen Zeitraum von zumindest zwölf Monaten ein derartiges Mindesteinkommen bezogen wurde. Da zukünftig der Kreis der anspruchsberechtigten Personen erweitert werden soll und insbesondere auch Mindestsicherungsbeziehern bzw. Mindestsicherungsbeziehern ein Eigenmitteldarlehen gewährt werden kann, kann die gegenständliche Bestimmung entfallen.

#### **Zu Artikel I Z 4 (§ 13 Abs. 2 Z 1):**

Die Praxis hat gezeigt, dass Wohnungen oder gesamte Wohnhäuser in vielen Fällen durch Baugruppen, die sich als juristische Person konstituieren oder durch karitative Organisationen angemietet und anschließend ihren Mitgliedern oder den von ihnen betreuten Personen überlassen werden. Aufgrund der sozialen Nachhaltigkeit von Baugruppen werden überdies in einigen Konstellationen die angemieteten Wohnungen auch sozial berücksichtigungswürdigen Personen, etwa Menschen mit Behinderung oder alleinerziehenden Personen, überlassen. Sogar wäre in diesen Fällen grundsätzlich der Kündigungstatbestand des § 13 Abs. 2 Z 1 WWFSG 1989 erfüllt, da die eigentliche Mieterin oder der eigentliche Mieter oder die Eigentümerin oder der Eigentümer Wohnungen Personen zur Verwendung anbietet, die nicht vom Wortlaut des § 13 Abs. 2 Z 1 erster Satz umfasst sind.

Um dieses Ergebnis zu vermeiden und Baugruppen sowie karitativen Organisationen eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Organisation und Vermietung an ihre Mitglieder und die von ihnen betreuten Personen zu gewähren, soll diese Bestimmung angepasst werden.

Wohlgemerkt ist die Ausnahme vom Kündigungsgrund nur dann erfüllt, wenn die Baugruppe oder die karitative Organisation die geförderte Wohnung an ein Mitglied oder an eine von ihr betreute Person, nicht aber an dritte Personen vermietet. Damit soll sichergestellt werden, dass Wohnungen weiterhin in der Sphäre der Baugruppen oder der karitativen Organisation verbleiben und nicht unbefugt weitergegeben werden.

Weiters gibt es Fälle, in denen geförderte Wohnungen von der Stadt Wien angemietet werden und an betreute Personen zur Benützung überlassen werden. Bei den betreuten Personen handelt es sich um Personen, die entweder vom Fonds Soziales Wien oder von vom Fonds Soziales Wien anerkannten Trägerinnen oder Trägern betreut werden (z.B. obdachlose Personen, Personen mit Behinderung, ...), wobei die Stadt Wien den betreffenden (Unter-)Mietvertrag entweder mit der betreuten Person selbst abschließt (der Fonds Soziales Wien bzw. die anerkannte Trägerin oder der anerkannte Träger tritt dabei lediglich als Vermittler auf) oder direkt mit dem Fonds Soziales Wien bzw. deren anerkannten Trägerin oder Träger. Da diese Fälle vergleichbar sind mit Fällen, in welchen eine karitative Organisation eine geförderte Wohnung direkt anmietet und an von ihr betreute Personen weitergibt, soll daher auch in diesen Fällen der Kündigungsgrund nicht erfüllt sein.

#### **Zu Artikel I Z 5 (§ 17 Abs. 1a):**

Bei Mieterinnen oder Mietern sowie Wohnungseigentumswerberinnen oder Wohnungseigentumswerbern, die sich im Zeitpunkt des Ansuchens um ein Eigenmittlersatzdarlehen in einem noch nicht rechtskräftig aufgehobenen Schuldenregulierungsverfahren befinden, ist es durchaus naheliegend, dass diese ihre Rückzahlungsverpflichtung bezüglich des Eigenmittlersatzdarlehens aufgrund der Zahlungspflichten aus dem Schuldenregulierungsverfahren nicht oder nur unzureichend erfüllen könnten. Erfahrungsgemäß ist es bereits in der Vergangenheit immer wieder zu Zahlungsausfällen gekommen bzw. mussten die offenen Forderungen auf exekutivem Weg einbringlich gemacht werden. Im Sinne eines sorgsamem Umganges mit öffentlichen Fördermitteln soll daher diesen Personen zukünftig kein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden, wenn das Schuldenregulierungsverfahren noch nicht rechtskräftig aufgehoben wurde. Erst wenn die zukünftige Vermögenssituation geordneter erscheint, wäre die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens möglich, sofern der Zeitraum zur Stellung eines Ansuchens noch nicht abgelaufen ist.

#### **Zu Artikel I Z 6 (§ 17 Abs. 5):**

Im Bereich der Neubauförderung werden von den Bauträgern in der Regel bei Vergabe einer Wohnung von den Mieterinnen oder Mietern keine Bürgschaften eingefordert. Deshalb soll auch im Bereich des Eigenmittlersatzdarlehens eine Bürgschaft von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr verlangt werden, damit ein niederschwelliger Zugang zu Eigenmittlersatzdarlehen sichergestellt wird. Außerdem würde anderenfalls ein Wertungswiderspruch bestehen, da einerseits zwar Wohnungen an Personen mit geringem bzw. keinem Einkommen vergeben werden, die Subjektförderung – also das Eigenmittlersatzdarlehen – jedoch nur bei Namhaftmachung einer Bürgin bzw. eines Bürgen gewährt werden dürfte.

Im Übrigen stellt die weiterhin bestehende Möglichkeit, mit im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Personen eine Solidarhaftung vereinbaren zu können, ein ausreichendes Sicherungsmittel dar.

#### **Zu Artikel I Z 7 (§ 18):**

##### **Abs. 1:**

Das Eigenmittlersatzdarlehen soll nur bei Wohnungen möglich sein, die in Gebäuden liegen, deren Fertigstellungsanzeige noch keine 25 Jahre zurückliegt. Dies ist insbesondere bei Wiedervermietungen relevant: Es soll dadurch vermieden werden, dass ein Eigenmittlersatzdarlehen länger als die für das Gebäude gewährte Neubauförderung besteht und somit den Fälligkeitstypus des § 19 Abs. 1 Z 3 erfüllen würde.

Die maximale Gesamtlaufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens wird auf 25 Jahre erhöht. Durch diese Laufzeitverlängerung ergeben sich geringere Rückzahlungsraten, sodass auch in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit hoher Inflation und hohen Energiekosten die Abstattung der Eigenmittlersatzdarlehen für die Mieterinnen und Mieter leistbar bleibt. Des Weiteren wird mit dieser Bestimmung die absolute Laufzeitgrenze von 25 Jahren ab Erstattung der Fertigstellungsanzeige normiert. Grundsätzlich ist die konkrete Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens von der zutreffenden Einkommensstufe, die in der Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 festgelegt wird, abhängig. Unabhängig davon sind aber jedenfalls die Rückzahlungsbedingungen und die Abstattung des Eigenmittlersatzdarlehens in einer Weise festzulegen, dass dieses am Ende der jeweiligen Laufzeit vollständig getilgt ist. Die äußerste Grenze bildet in jedem Fall die absolute Laufzeitgrenze von 25 Jahren.

Eine erstmalige Überprüfung, ob sich am ursprünglichen Einkommen etwas geändert hat, ist nunmehr bereits nach fünf Jahren nach Gewährung geboten, um bei Änderung des Einkommens die Laufzeit und die Höhe der halbjährlichen Pauschalraten – fallweise noch rechtzeitig vor Beginn der Rückzahlungsverpflichtung – anpassen zu können. Eine zweite Überprüfung findet 15 Jahre nach Gewährung statt, sofern das Eigenmittlersatzdarlehen noch nicht vollständig getilgt ist.

So wie auch bisher ist vorgesehen, dass das Eigenmittlersatzdarlehen schon früher zurückgefordert wird, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr bzw. nur mehr in geringerem Ausmaß gegeben ist. Damit soll sichergestellt bleiben, dass nur Personen mit geringem Einkommen die günstige Refinanzierung des Finanzierungsbeitrages ermöglicht wird. Des Weiteren ergibt sich dadurch auch die Pflicht, im Falle einer gesteigerten finanziellen Leistungsfähigkeit die Rückzahlungsbedingungen neu festzusetzen.



**Abs. 2:**

Auch weiterhin wird es möglich sein, dass nicht nur der Erstmieterin oder dem Erstmieter oder der Erstwohnungseigentümerin oder dem Erstwohnungseigentümer, sondern auch einer Nachfolgemietlerin oder einem Nachfolgemietler oder einer Nachfolgewohnungseigentümerin oder einem Nachfolgewohnungseigentümer ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden kann, allerdings gilt auch hier, dass das Laufzeitende nicht nach dem Ende des 25. Jahres nach Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien liegen darf. So kann beispielsweise bei Einzug 15 Jahre nach Fertigstellungsmeldung ein Eigenmittlersatzdarlehen nur mehr für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren gewährt werden.

Nachdem keine Eigenmittlersatzdarlehen bei Gebäuden vergeben werden, bei denen die Fertigstellungsanzeige mehr als 25 Jahre zurückliegt, Wohnbauförderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 aber seit mehr als 25 Jahren nicht mehr vergeben werden, hat die Bezugnahme auf das Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu entfallen.

**Abs. 3:**

Zukünftig wird es für eine Nachmieterin oder einen Nachmieter nicht mehr möglich sein, in ein bestehendes Eigenmittlersatzdarlehen einzutreten. Wie sich in der bisherigen Praxis gezeigt hat, verursachen solche Eintritte einen erheblichen administrativen Aufwand und ist ein transparenter Verfahrensablauf nicht gegeben. Daher soll ein Eigenmittlersatzdarlehen, das eine personenbezogene Förderung darstellt, nicht von anderen Personen übernommen werden können. Für eine Nachmieterin oder einen Nachmieter werden sich daraus aber keine Nachteile ergeben, da in Abs. 2 ja ausdrücklich festgehalten wird, dass auch diesen Personen ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden kann.

Auch bei Wohnungseigentum hat bei Übergang des Eigentums an der gegenständlichen Wohnung die sofortige Darlehensrückerstattung durch die scheidende Wohnungseigentümerin oder den scheidenden Wohnungseigentümer zu erfolgen. Hierbei spielt keine Rolle, ob die Übertragung des Eigentums entgeltlich oder unentgeltlich, unter Lebenden oder im Erbwege oder aufgrund sonstiger Verträge oder (hoheitlicher) Rechtsakte erfolgt ist. Einzig und allein der Wechsel in der eigentumsberechtigten Person ist ausschlaggebend. Dies soll auch dem Gedanken Rechnung tragen, dass mit Auflösung des Darlehensvertrages ein Ansuchen um ein neuerliches Eigenmittlersatzdarlehen ermöglicht wird.

**Abs. 4:**

Um die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens abzusichern, ist weiterhin Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens, dass die Vermieterin oder der Vermieter sich verpflichtet, bei Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages, also bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages (dazu kann es kommen, wenn die Förderwerberin bzw. der Förderwerber die Fördermittel vorzeitig zurückzahlt), vom rückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag vorrangig das noch aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Dies bedeutet, dass auf das Entstehen des Rückzahlungsanspruches dem Grunde nach und nicht auf eine Rückzahlung des tatsächlich verbleibenden Rückzahlungsbetrages abgestellt wird. Eigene Forderungen der Vermieterin oder des Vermieters, wie etwa Mietzinsrückstände, Schadenersatzansprüche wegen übermäßiger Abnutzung, dürfen daher erst nach Abdeckung der Eigenmittlersatzdarlehen von einem allfällig verbleibenden Finanzierungsbeitragsrest abgezogen werden.

Die Verpflichtung der Hauseigentümerin oder des Hauseigentümers, dem Land Wien und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittlersatzdarlehen beauftragten Bankinstituten die eintretenden Mieterinnen und Mieter bekannt zu geben, kann auf Grund der Tatsache, dass zukünftig kein Eintritt in ein bestehendes Eigenmittlersatzdarlehen mehr möglich sein wird, entfallen.

**Zu Artikel I Z 8 (§ 19 Abs. 1):**

Nachdem im Bereich der Neubauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen keine Annuitätenzuschüsse vorgesehen sind, kann in der neuen Z 3 der Verweis auf den § 6 Abs. 2 entfallen.

Aktuell werden im Bereich der Neubauförderung keine nichtrückzahlbaren Beiträge gewährt, weshalb die betreffende Wortfolge in der bisherigen Z 4 und nunmehr neuen Z 3 entfallen kann.

Durch die Zusammenziehung der ehemaligen Z 3 und Z 4 zur neuen Z 3 wird klargestellt, dass ein Eigenmittlersatzdarlehen nur dann fällig zu stellen ist, wenn bei einem zusätzlich bestehenden Baukostenzuschuss nicht nur das Darlehen, sondern auch der Baukostenzuschuss zurückbezahlt wird, also keinerlei Förderung mehr auf dem betreffenden Objekt besteht.

Wie bereits zu § 18 Abs. 1 ausgeführt, wird die erstmalige Überprüfung des Einkommens bereits fünf Jahre nach Gewährung stattfinden, weshalb die ehemalige Z 6 (nunmehr Z 5) entsprechend anzupassen war.

In Verbindung mit der Einführung des § 17 Abs. 1a wird systemkonform ein entsprechender Fälligkeitstellungsgrund im Bereich der Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens geschaffen, da im Bereich des ersten Hauptstückes in § 13 Abs. 5 ein verwandter Tatbestand besteht.

**Zu Artikel I Z 9 (§ 19 Abs. 3):**

Damit bei Eintritt eines Fälligkeitstellungsgrundes gemäß § 19 Abs. 1 die zu leistenden Beträge im sozial verträglichen Rahmen bleiben, werden zukünftig nur 4 vH pro Jahr an Zinsen begehrt werden.

**Zu Artikel I Z 10 (§ 19 Abs. 4):**

Im Sinne eines sorgsamem Umganges mit öffentlichen Fördermitteln soll solange wie möglich versucht werden, offene Forderungen einzutreiben und keine starre Grenze festgelegt werden, ab der ein Verzicht auf weitere Eintreibungsmaßnahmen erfolgen soll.

**Zu Artikel I Z 11 (§ 19a):**

Die Definition von Personen mit geringem Einkommen kann nunmehr entfallen, da einerseits das Erfordernis eines Mindesteinkommens wegfällt und andererseits in der neuen Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 die bisherigen Einkommensgrenzen für die sogenannten begünstigten Haushalte (Jungfamilien, Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit, Familien mit mindestens drei Kindern oder mit zumindest einem Kind mit Behinderung) als allgemein gültige Einkommensgrenzen herangezogen werden.

**Zu Artikel I Z 12 (§ 29 Abs. 4):**

Da sich Baugruppen als Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten verstehen, die gemeinsam Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen, würde es in diesen Fällen dem Wesen der Baugruppe widersprechen, errichtete Wohnungen an „baugruppenfremde“ Personen weitergeben zu müssen. Da den Baugruppen ohnehin ein evidenter sozialer Charakter inhärent ist und diese durch das Bauvorhaben einen gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit schaffen, ist in dieser Hinsicht eine Ausnahme vom Vorschlagsrecht indiziert.

**Zu Artikel I Z 13 (§ 37 Z 16):**

Schon bisher wurden Sanierungskonzepte in Vorbereitung einer Sanierung unter den Begriff der Sanierungsmaßnahmen subsumiert und gesondert gefördert. Durch die nunmehrige ausdrückliche Anführung erfolgt eine Klarstellung und somit eine redaktionelle Verbesserung.

**Zu Artikel I Z 14 (§ 52a):**

Da in den letzten Jahren keinerlei Eigenmittlersatzdarlehen im Bereich der Sanierung beantragt und vergeben wurden, stellt diese Bestimmung totes Recht dar und wird daher ersatzlos gestrichen.

**Zu Artikel I Z 15 (§ 63 Abs. 1):**

Typisch für Bauvorhaben von Baugruppen ist die Errichtung diverser, über das übliche Maß hinausgehender Gemeinschaftsräume, die einen gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit bewirken. Um eine Refinanzierung der Investitionskosten dieser Gemeinschaftsräume zu gewährleisten, kann der höchstzulässige Hauptmietzins um bis zu 25 vH erhöht werden, sofern diesem Projekt ein Nutzflächenzuschlag gemäß der Neubauverordnung 2007 für Gemeinschaftsräume gewährt wurde. Werden keine Gemeinschaftsräume errichtet und wird damit kein Nutzflächenzuschlag für

Gemeinschaftsräume gewährt, scheidet eine Erhöhung des höchstzulässigen Hauptmietzinses um 25 vH aus.

#### **Zu Artikel I Z 16 (§ 63a):**

Der Mietzinsobergrenze des § 63 Abs. 1 nachgebildet, soll mit § 63a Abs. 1 nun eine Mietzinsobergrenze für Wohnheime gemäß § 2 Z 5 lit. a eingeführt werden. Die konkrete Höhe der Obergrenze ist jene des § 63 Abs. 1, wobei hierbei für die Berechnung der Mietzinsobergrenze die erhöhte Nutzfläche für Heime im Sinne des § 2 Z 9a (Nutzflächenzuschlag in Höhe von 25%) heranzuziehen ist. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnheimen zugutekommen, einer entsprechenden Finanzierung zugeführt werden können. Die begriffliche und wesensmäßige Unterscheidung zwischen Wohn- und Pflegeheimen ergibt sich unmittelbar aus § 2 Z 5. Üblicherweise leisten in der Praxis Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen keinen isolierten Mietzins, sondern vielmehr ein Benützungsentgelt, das aus einer Mehrzahl an Entgelten für unterschiedlichste Leistungen (Reinigung, Entgelt für Gemeinschaftsräume, Infrastruktur, etc.) besteht. Teil dieses Benützungsentgeltes ist der eigentliche Mietzins, sohin jener Betrag, der sich ausschließlich aus der bloßen Raummiete der Heimeinheit ergibt.

Um das öffentliche Interesse des nachhaltigen, leistbaren und sozialen Wohnbaus zielgerichtet zu verfolgen, soll nunmehr auch für diese Objekte eine Mietzinsobergrenze eingeführt werden, die das von Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern zu entrichtende Benützungsentgelt verringert. Angesichts der durchschnittlichen finanziellen Leistungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner in Wohnheimen (z.B. Studierenden- oder Lehrlingsheime) erscheint eine gesetzliche Regelung betreffend das Entgelt geboten.

Des Weiteren ist eine Regelung in Form einer Begrenzung des Mietzinses geeignet, um eine Entlastung von Bewohnerinnen und Bewohnern in Wohnheimen zu erreichen, da sich hiedurch nicht zuletzt die Höhe des gesamten Benützungsentgeltes verringert und so das angestrebte Ziel der finanziellen Entlastung dieser Personen erreicht werden kann. Im Hinblick darauf, dass ohnehin bereits viele Personen, die im geförderten Wohnbau leben, von einer Mietzinsbeschränkung (§ 63 Abs. 1) profitieren, stellt die Ausweitung dieser Regelung auf Heime daher die logische Konsequenz dar. Letztlich wiegen die verfolgten öffentlichen Interessen so schwer, dass eine diesbezügliche Regelung aufgrund der faktischen Gegebenheiten nunmehr unumgänglich erscheint.

Von dieser Beschränkung des Mietzinses sind Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen und Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist, ausgenommen. Von einer sozialen Betreuung im Sinne der gegenständlichen Bestimmung ist dann auszugehen, wenn bei einem Wohnheim gemäß § 2 Z 5 lit. a nicht bloß nur Wohnraum und allfällige Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt werden, sondern auch zusätzliche Betreuungsleistungen, wie etwa Haushaltshilfe, Besuchsdienst, Begleitservice, etc. zur Verfügung stehen. Da Personen, die solche Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, in der Regel Zugang zu anderen, mitunter finanziellen Unterstützungsleistungen (z.B. durch den Fonds Soziales Wien) haben, soll bei diesen die Mietzinsobergrenze nicht gelten. Somit fallen beispielsweise Seniorenheime, in denen keinerlei Betreuung durch das Heim selbst bzw. durch dem Heim zuordenbare Personen stattfindet, unter die Mietzinsobergrenze. Wird in einem (Senioren)Heim zusätzlich soziale Betreuung wie vorstehend beschrieben angeboten, so gilt die Mietzinsobergrenze nicht. Falls die Betreuungsleistungen in einem (Senioren)Heim allerdings ein größeres Ausmaß erreichen und schon typische Pflegeleistungen (Hilfe bei der täglichen Körperpflege und beim Anziehen, Hilfe bei der Einnahme von Medikamenten, Verbandswechsel, etc.) oder allenfalls bereits extensive medizinische Betreuungsleistungen vorliegen, kann nicht mehr von einem Heim iSd § 2 Z 5 lit. a gesprochen werden, sondern handelt es sich dann schon um ein Heim iSd § 2 Z 5 lit. b, für das ohnehin die Mietzinsbeschränkung nicht gilt. Das Vorliegen dieses objektbezogenen Ausnahmetatbestandes ist anhand der jeweiligen im Zuge des Förderungsansuchens vorliegenden Projektunterlagen zu prüfen. Es kommt demnach nicht auf die aktuelle Belegung eines Heimes, sondern vielmehr auf die projektmäßige Ausgestaltung an, wodurch Rechtssicherheit in Bezug auf die gegenständliche Bestimmung gewährleistet werden soll.

In Abs. 2 werden die Bestimmungen des § 63 Abs. 2 bis 4 für anwendbar erklärt. Hiedurch darf weiters zusätzlich auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,74 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a und Monat begehrt werden. Auch die Indexierungsbestimmung des § 63 Abs. 3 kommt für die Mietzinsobergrenze für Heime zur Anwendung, wodurch dieselbe Betragshöhe in § 63 Abs. 1 und

§ 63a Abs. 1 gewährleistet werden soll. Ebenso verhält es sich mit der Anwendbarkeit des Aufteilungsschlüssels gemäß § 63 Abs. 4.

**Zu Artikel I Z 17 (§ 67 Abs. 1):**

Nachdem für Wohnheime gemäß § 2 Z 5 lit. a nunmehr in § 63a eine Mietzinsobergrenze eingeführt wurde, soll, so wie auch bei anderen Objekten, die einer Mietzinsobergrenze unterliegen, eine Überprüfung, ob der zulässige Mietzins überschritten wurde, möglich sein. Die Überprüfungsmöglichkeit ist insbesondere in jenen Fällen erforderlich, in denen der auf den Mietzins entfallende Teil des Benützungsentgeltes nicht gesondert ausgewiesen ist, sondern von der Vermieterin oder vom Vermieter nur ein pauschales Benützungsentgelt vorgeschrieben wird.

**Zu Artikel II:**

Auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits zugesicherten Förderungen sollen die bisherigen Bestimmungen weiterhin anzuwenden sein.

## Textgegenüberstellung (Stand 1.7.2024)

zum Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird

### Geltende Fassung

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. bis 9. ...

10. bis 15a. ...

16. a) bis r) ...

§ 11. (1) bis (3)...

*(4) Ein Eigenmittlersatzdarlehen 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) bis (6) ...

### Vorgeschlagene Fassung

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. bis 9. ...

*9a. als Nutzfläche bei Heimen abweichend von Z 9 die für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienende Fläche samt einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 für andere Zwecke genannten Räume. Dieser Zuschlag beträgt bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit b maximal 75 vH sowie bei sonstigen Heimen maximal 25 vH;*

10. bis 15a. ...

*16. als Baugruppen Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf zukünftigen Haushalten, maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten, die sich als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und deren zu errichtendes Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen;*

17. a) bis r) ...

§ 11. (1) bis (3)...

---

(5) bis (6) ...

**Geltende Fassung****§ 13. (1) ...**

(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;

2. bis 6. ...

(3) bis (5) ...

**Vorgeschlagene Fassung****§ 13. (1) ...**

(2) Im Darlehensvertrag ist ferner vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn

1. die Wohnung weder von der (künftigen) Eigentümerin oder dem (künftigen) Eigentümer bzw. der Mieterin oder dem Mieter noch von den ihr oder ihm nahestehenden Personen noch von ihren oder seinen Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn,
  - a) die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder
  - b) es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung Menschen mit Behinderung betreut, angemietet und Menschen mit Behinderung zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - c) es handelt sich um eine Wohnung, die von Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit 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 bzw. der Stadt Wien angemietet und deren betreutem Personenkreis zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - d) es handelt sich um eine Wohnung, die von der Stadt Wien angemietet und betreuten Personen zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - e) es handelt sich um eine Wohnung, die von einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 angemietet wurde und deren Mitgliedern zur Benützung überlassen worden ist;

2. bis 6. ...

(3) bis (5) ...

**Geltende Fassung****§ 17. (1) ...**

(2) bis (4) ...

(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 Eigenmittlersatzdarlehen 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 Eigenmittlersatzdarlehens zugunsten des Landes Wien als abgetreten zu gelten.

**§ 18. (1)** Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal **20 Jahre**. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, **daß** das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise **zurückgefordert 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 Eigenmittlersatzdarlehen kann auch **einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der begünstigten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968** einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor 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.**

**Vorgeschlagene Fassung****§ 17. (1) ...**

**(1a) Personen, über deren Vermögen ein Schuldenregulierungsverfahren eröffnet wurde und noch nicht rechtskräftig aufgehoben ist, ist kein Eigenmittlersatzdarlehen zu gewähren.**

(2) bis (4) ...

(5) Mit im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Personen kann eine Solidarhaftung vereinbart werden, die nach Aufgabe der Wohnungsnutzung durch den Haftenden endet. Die vom Darlehensnehmer und den Mitverpflichteten gegenüber dem Vermieter bestehenden Rückforderungsansprüche wegen der eingebrachten Eigenmitteln haben in Höhe der Aushaftung des Eigenmittlersatzdarlehens zugunsten des Landes Wien als abgetreten zu gelten.

**§ 18. (1)** Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal **25 Jahre. Das Laufzeitende darf nicht nach dem Ende des 25. Jahres nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der jeweils geltenden Fassung, liegen. Die Rückzahlungsbedingungen sind so festzusetzen, dass das Eigenmittlersatzdarlehen am Ende der Laufzeit vollständig getilgt ist.** In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, **dass** das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise **zurückzufordern ist**, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach **fünf** und 15 Jahren **nach Gewährung** zu überprüfen.

(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch **einer nachfolgenden Wohnungsmieterin oder einem nachfolgenden Wohnungsmieter oder einer nachfolgenden Wohnungseigentümerin oder einem nachfolgenden Wohnungseigentümer** gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. **Abs. 1 ist sinngemäß anzuwenden.**

### Geltende Fassung

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten, *außer der neue förderungswürdige Mieter möchte mit Einverständnis des bisherigen Mieters und des Landes Wien in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten.* Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen 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 Eigenmittlersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen.*

(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung *des Hauseigentümers* abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages *gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen* abzudecken. *Der Hauseigentümer hat dem Land Wien und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittlersatzdarlehensgewährung beauftragten Bankinstituten die eintretenden Mieter bekanntzugeben.*

§ 19. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens 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,
4. *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.

### Vorgeschlagene Fassung

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses *oder des Übergangs des Eigentums an der Wohnung* ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von *den Darlehensnehmerinnen und den* Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) *oder* deren *Rechtsnachfolgerinnen und* Rechtsnachfolgern abzudecken.

(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung *der Vermieterin oder des Vermieters* abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages *vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz* abzudecken.

§ 19. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. *die Empfängerin oder* der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat oder diese nicht im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 benützt,
3. *sowohl* der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes gekündigt oder zurückgezahlt wurde *als auch ein allenfalls gewährter Baukostenzuschuss zurückbezahlt wurde,*
4. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt,
5. bei der nach *fünf* und 15 Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1 *und 2*) der Aufforderung *zum* Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird *oder*



### Geltende Fassung

(2) ...

(3) Wird das Eigenmittlersatzdarlehen 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 Eigenmittlersatzdarlehens 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 Eigenmittlersatzdarlehen 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.*

### Vorgeschlagene Fassung

**6. über das Vermögen der Wohnungsmieterin oder des Wohnungsmieters oder der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers ein Schuldenregulierungsverfahren eröffnet wird.**

(2) ...

(3) Wird das Eigenmittlersatzdarlehen zur Gänze fällig, sind in den Fällen des Abs. 1 ab Eintritt des Fälligstellungsgrundes **und** in den Fällen des Abs. 2 vom Eintritt des Kündigungsgrundes an Zinsen in Höhe von **4 vH** pro Jahr zu verrechnen.

---

**§ 19a.** Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

**Geltende Fassung**

§ 29. (1) bis (3)...

(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) bis (6) ...

§ 37. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:

1. bis 14.

15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.

**Eigenmittlersatzdarlehen**

§ 52a. (1) Eigenmittlersatzdarlehen 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 Eigenmittlersatzdarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen und Geschäftsräumen 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 überwältzt 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.

**Vorgeschlagene Fassung**

§ 29. (1) bis (3)...

(4) In der 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. *Diese Bestimmung findet auf Mietwohnungen, die nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 selbst errichtet werden, keine Anwendung.*

(4a) bis (6) ...

§ 37. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:

1. bis 14.

15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.

*16. die für die Vorbereitung einer Sanierung erstellten Sanierungskonzepte.*

---

---

---

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen und Geschäftsräumen 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. In Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. *Wird einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 ein Nutzflächenzuschlag für Gemeinschaftsräume gewährt, kann auf Förderungsdauer der höchstzulässige Hauptmietzins um bis zu 25 vH erhöht werden.* Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die

**Geltende Fassung**

(2) bis (4) ...

§ 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) ...

**Vorgeschlagene Fassung**

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) bis (4) ...

§ 63a. (1) Bei nach § 12 geförderten Wohnheimen im Sinne des § 2 Z 5 lit. a darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der auf den Mietzins entfallende Teil des Benützungsentgeltes höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Diese Bestimmung findet keine Anwendung auf Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist.

(2) § 63 Abs. 2 bis 4 gelten sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a heranzuziehen ist.

§ 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, 63a und 64 Abs. 6 überschritten wurde.

(2) ...