

MA 50 - Wohnbauförderung und  
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche  
Angelegenheiten  
ergoht per E-Mail an: post@ma50.wien.gv.at

Wien, 8.8.2024

## Stellungnahme

zu den Entwürfen vom 01.07.2024 betreffend:

- **Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 geändert wird**
- **Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024**
- **Verordnung mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird**

### I. Grundsätzliches

*neunerhaus* – *Hilfe für obdachlose Menschen* begrüßt die gegenständliche Gesetzesnovelle bzw. Verordnungen und das Ziel, die Möglichkeit des Eigenmittlersatzdarlehen sozial auszugestalten. Damit wird der Zugang zum geförderten Wohnbau in Wien für einkommensschwache Menschen erleichtert und eine Perspektive für jene von *neunerhaus* unterstützten Personengruppen, die auf Grund von Teuerungen zunehmend von prekären Lebenslagen und Wohnungslosigkeit bedroht sind, geschaffen. Insbesondere sehen wir den Entfall des Mindesteinkommens für den Bezug eines Eigenmittlersatzdarlehens sowie die längere Laufzeit und geringere Raten positiv. Diese Maßnahmen beseitigen bisherige Hürden beim Zugang zu leistbarem Wohnraum für Menschen mit einem geringen Einkommen.

Positiv zu bewerten ist die Ausgestaltung der neuen Förderschiene für Baugruppen, bei der von einer Anbotsverpflichtung abgesehen wird. Viele Baugruppen-Projekte zeigen, dass sie Pioniere für innovative und sozial nachhaltige Wohnformen sind: Sie können Möglichkeiten für Menschen mit niedrigem Einkommen, die aus formellen Gründen keinen Zugang zum geförderten Wohnbau haben, schaffen, damit auch sie leistbar wohnen und Wohninklusion erfahren können.

### II. Ad Eigenmittlersatzdarlehen

**Zu Artikel I Z. 5 (§ 17 Abs 1a) des Gesetzes, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 geändert wird**

neunerhaus setzt Angebote zur mobilen sozialen Betreuung von vormals von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit betroffenen Menschen in ihrer eigenen Wohnung. Dabei werden sie unterstützt, langfristig gesichert und eigenständig zu wohnen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass die von uns unterstützten Menschen, auch wenn sie durch Bezug von sozialen Transferleistungen „gesichert“ sind, oftmals in instabilen Einkommensverhältnissen leben.

Insbesondere Mindestsicherungsbeziehende erhalten idR nicht mehr als das Existenzminimum. Sie haben keine oder wenige Ersparnisse (bzw. sind diese allenfalls mit dem derzeit geltenden Vermögensfreibetrag gem. § 12 Z 5 WMG von dzt. EUR 6.935,04 begrenzt). Zudem kommt es immer wieder auch zu längeren Bearbeitungsdauern im Zusammenhang mit Neuberechnungen, Verlängerungen o.ä. und damit einhergehenden Bezugslücken.

Zur Verhinderung einer zusätzlichen Prekarisierung aufgrund eines Darlehens empfehlen wir,

- bei der Beurteilung des Einzelfalls neben einem anhängigen Schuldenregulierungsverfahren auch sonstige Zahlungsverpflichtungen für die Berechnung der Höhe der zu leistenden Raten zu berücksichtigen;
- den Ausbau der Schnittstelle zur MA 40 für einen raschen wechselseitigen Wissenstransfer zur Zielgruppe, denn, gerade für Menschen in prekären Lebenslagen ist die schnelle Abklärung der Finanzierung einer Wohnung essentiell;
- eine Klarstellung in welchem Verhältnis das Eigenmittlersatzdarlehen zu anderen Leistungen, wie etwa einer Förderung gemäß § 39 WMG (Hilfe in besonderen Lebenslagen) steht;
- die Ermöglichung unterschiedlicher Rückzahlungsmodelle (siehe auch unten zur Verordnung)

### **Zu § 4 Abs 2 und 3 Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024**

Zwar wird der befristete Entfall der Rückzahlungsverpflichtungen samt Verzinsung für die ersten fünf Jahre als sozial treffsichere wohnungssichernde Maßnahme beurteilt, die anschließende Leistung einer halbjährlichen Ratenzahlung kann jedoch finanzielle Schwierigkeiten verursachen, da sich die Beträge kumulieren. Daher empfehlen wir, bei gleichzeitiger Anerkennung des damit verbundenen administrativen Aufwands, bei der Gewährung von Darlehen im Ausmaß von 12,5 vH und 7,5 vH eine monatliche Ratenrückzahlung zu ermöglichen.

### **III. Ad Baugruppen**

#### **Zu § 1 Abs 3 und § 3. Abs 1a der Verordnung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird**

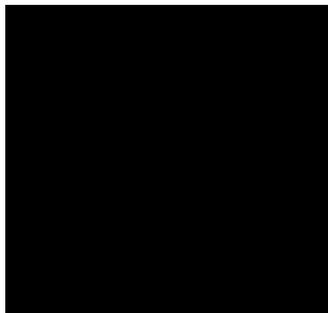
Baugruppen können keine weiteren Förderungen (etwa sogenannte SMART-Förderung oder Superförderung, Förderungen für Mietwohnungen ohne Finanzierungsbeitrag) in Anspruch nehmen. Diese Förderungen sind aber essentiell, um Mieten von Wohnungen in Baugruppen auch für Menschen ohne Vermögen und mit geringem Einkommen leistbar gestalten zu können.

# neunerhaus

Den Zugang (auch für diese Personengruppen) betrachten wir als eine wichtige Voraussetzung für die hohe soziale Durchmischung.

Für Baugruppen-Projekte gilt gemäß § 1 Abs. 3 der geänderten Neubauverordnung und gemäß § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz 2008, dass je 100m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz zu schaffen ist. Diese Verpflichtung wirkt sich auf die Baukosten und somit negativ auf die Leistbarkeit aus.

Wir ersuchen höflich darum, die Anregungen von *neunerhaus – Hilfe für obdachlose Menschen* im weiteren Prozess zu berücksichtigen, und dürfen als Ansprechperson für etwaige Rückfragen [REDACTED] nennen.



neunerhaus  
Gumpendorfer Straße 83 – 85/Haus 4/1. DG, 1060 Wien

[REDACTED]  
[www.neunerhaus.at](http://www.neunerhaus.at)