

## ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

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

**LGBl. für Wien Nr. 23/2022 vom 22.06.2022**

#### A) Allgemeiner Teil

Seit dem Jahr 2007 ist der Baupreisindex von 106,6 auf 155,6 im Jahr 2021 geklettert. Insbesondere auch durch die Baukostensteigerung und die Lieferengpässe der letzten beiden Jahre ist die ursprüngliche Förderquote von 33 % der Gesamtbaukosten auf knapp über 20 % gesunken, sodass eine Anhebung der Förderung notwendig ist, um das leistbare Wohnen für finanziell schwache Haushalte zu sichern und um zu vermeiden, dass der geförderte Wohnbau durch den frei finanzierten Wohnbau verdrängt wird. Die gegenständliche Novelle dient daher in erster Linie der Anhebung des Förderungsmaßes und der Neustrukturierung des § 7 Abs. 2, um insbesondere das ökologische, nachhaltige, ressourcenschonende, recyclebare und klimaschonende Bauen besonders hervorzuheben.

Aufgrund der Baukostenerhöhung von 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (Stand 2018) auf 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und der Erhöhung der Hypothekendarlehenszinsen auf bis zu 3 % im Jahr 2022 ist es notwendig, das mit 1 % verzinste Förderungsdarlehen des Landes hinsichtlich aller Miet- und Eigentumsförderungsvarianten um 300 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu erhöhen (siehe § 3 Abs. 1 Z 1 bis 5, § 8 Abs. 1 Z 1 und 2).

Das SMART-Wohnbauprogramm soll für die BauträgerInnen und WohnungsnutzerInnen zum einen dahingehend flexibilisiert werden, dass durch die „Ausklammerung“ der Loggien und der Balkon- und Terrassenflächen die durchschnittliche Wohnnutzfläche von maximal 65 Quadratmeter „erhöht“ werden soll, welches auch höhere Gesamtbaukosten erlaubt. Zum anderen soll an Stelle einer anfänglichen Bruttomiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche den WohnungsnutzerInnen auf Förderungsdauer ein monatliches Nutzungsentgelt um 25 % geringer als die nach § 63 WWFSG zulässige Monatsmiete garantiert werden.

Das verzinste Landesdarlehen soll auch rückwirkend für alle Bauvorhaben mit Baubeginn 1.1.2020 und nachgewiesenen Baukosten von mehr als 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden.

Anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit besonders ökologischen, nachhaltigen, klimaschonenden Qualitätskriterien (Einsatz von erneuerbaren Energiequellen, verbesserte Gebäudehüllenqualität, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Vermeidung sommerlicher Erwärmung, nachhaltiges, zirkuläres, langlebige Bauen, Maßnahmen zur Anpassung urbaner Mobilität) sollen Förderungszuschläge bis maximal 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche in Form eines unverzinsten Landesdarlehens zugezählt werden.

Damit zukünftig wieder Einlagerungsräume (im Keller) und Gemeinschaftsräume Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzern zur Verfügung gestellt werden können, soll analog dem Balkon- und Terrassenzuschlag ein Teil dieser Flächen zur förderungstragenden Fläche erklärt werden (siehe § 1 Abs. 3). Die überwälzbaren Kosten einer Sammelgarage sollen von 9.000 auf 12.000 Euro erhöht werden (siehe § 1 Abs. 4).

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

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

Auf Basis der von der Landesregierung in den Jahren 2019 bis 2021 genehmigten Landesdarlehensförderung für durchschnittlich 279.090 Quadratmeter Wohnnutzfläche pro Jahr (303.909 + 383.953 + 149.405) sind bei den derzeitigen Baukosten in Höhe von 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (anstelle von 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche) pro Jahr folgende zusätzliche Förderbeträge zu kalkulieren:

83.726.700 Euro an verzinstem Landesdarlehen-Volumen (300 x 279.090 Quadratmeter)

rund 41,8 Mio. Euro unverzinstes Landesdarlehen für klimaschutzschonendes Bauen (150 x 279.090 Quadratmeter)

Um den geförderten Wohnbau weiterhin abzusichern, sollten diese Beträge für den geförderten Wohnbau aufgebracht werden. Der zusätzliche Aufwand kann zumindest für zwei Jahre mit der auf Ansatz 4820 angesparten Rücklage in Höhe von rd 229 Mio. Euro (Stand Ende 2022 lt. Voranschlag 2022) oder mit den erwarteten Mehreinnahmen aus Darlehensrückflüssen (z.B. RA 2020: 94 Mio. Euro, RA 2021: 60 Mio. Euro) finanziert werden.

#### **Umsetzung von EU-Recht:**

Ein zentraler Aspekt ist die Schaffung von Anreizen und Maßnahmen auf dem Gebiet der Endenergieeffizienz. Der Raumwärmesektor ist dabei ein wesentlicher Bereich mit hohem Energieeffizienzpotential. Eine verbesserte Endenergieeffizienz wird nicht nur helfen, die Abhängigkeit von Energieimporten zu verringern, sondern trägt auch zur Senkung des Primärenergieeinsatzes, zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bei. Diese Zielsetzung liegt der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13, in der Fassung der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018 S. 1, zugrunde, zu deren Bestimmungen die vorgesehenen Maßnahmen komplementär sind.

### **B) Besonderer Teil**

#### **Zu Artikel IZ 1 und 2 (§ 1 Abs. 3 und 4):**

Damit zukünftig wieder Einlagerungsräume (im Keller) und Gemeinschaftsräume Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzern zur Verfügung gestellt werden können, soll analog dem Balkon- und Terrassenzuschlag ein Teil dieser Flächen zur förderungstragenden Fläche erklärt werden. Die überwälzbaren Kosten einer Sammelgarage sollen von 9.000 auf 12.000 Euro erhöht werden.

#### **Zu Artikel IZ 3 (§ 2):**

Da die bisher in § 2 beschriebenen Mindestanforderungen an den Wärmeschutz bereits zur Mindestanforderung im Sinne der Bauordnung für Wien geworden sind, war eine diesbezügliche Klarstellung in § 2 notwendig.

#### **Zu Artikel IZ 4 und 12 (§ 3 Abs. 1 und § 8 Abs. 1):**

Aufgrund der Baukostenerhöhung von 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (Stand 2018) auf 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und der erwarteten Erhöhung der Hypothekendarlehenszinsen auf bis zu 3 % im Jahr 2022 ist es notwendig, das mit 1 % verzinste Förderungsdarlehen des Landes hinsichtlich aller Miet- und Eigentumsförderungsvarianten um 300 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu erhöhen.

#### **Zu Artikel IZ 5 (§ 3 Abs. 5):**

§ 1 Abs. 2 Neubauverordnung 2007 sah bei Kleinbaustellen eine höhere Gesamtbaukostenobergrenze (bis zu 300 Euro pro Quadratmeter mehr) vor, sodass auch ein höheres Haushaltseinkommen für zulässig erklärt wurde. Da die Gesamtbaukostenobergrenze des § 1 Abs. 2 mit der Neubauverordnungsnovelle LGBl. Nr. 32/2018 aufgehoben wurde, hat auch § 3 Abs 5 zu entfallen, da der dzt. gültige § 1 Abs. 2 zu einer Erhöhung der Heimförderung führt, welches wiederum in Widerspruch zur Erhöhung des Haushaltseinkommens steht.

#### **Zu Artikel IZ 6 (§ 5):**

§ 5 Abs. 1 wurde mit der Stammfassung der Neubauverordnung im Jahr 2007 kundgemacht, um beim Einsatz von Eigenkapital von mehr als einem Drittel im Vergleich zur Fremdfinanzierung, welche mit Nebenkosten verbunden ist, eine Überförderung zu vermeiden. Nachdem zwischenzeitlich die Fremdfinanzierungszinsen wesentlich reduziert wurden und sich § 5 Abs. 1 als „totes Recht“ erwiesen hat, soll nunmehr eine Aufhebung erfolgen.

Die nach § 5 Abs. 2 vorgesehene Veräußerung von geförderten Wohnhausanlagen (Projektgesellschaften) soll nach Einführung der Flächenwidmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“ Ende 2018 (§ 6 Abs. 6a Bauordnung für Wien) für neu errichtete Wohnbauten (Zusicherung zweite Jahreshälfte 2022) nicht mehr möglich sein.

**Zu Artikel IZ 7 und 8 (§ 6a Abs. 1 Z 2 lit. a) und c):**

Das SMART-Wohnbauprogramm soll für die BauträgerInnen und WohnungsnutzerInnen zum einen dahingehend flexibilisiert werden, dass durch die „Ausklammerung“ der Loggien und der Balkon- und Terrassenflächen die durchschnittliche Wohnnutzfläche von maximal 65 Quadratmeter „erhöht“ werden soll, welches auch höhere Gesamtbaukosten erlaubt. Zum anderen soll an Stelle einer anfänglichen Bruttomiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche den WohnungsnutzerInnen auf Förderungsdauer ein monatliches Nutzungsentgelt um 25 % geringer als die nach § 63 WWFSG zulässige Monatsmiete garantiert werden.

Wohnungsgrößen (= mietzinstragende Flächen) und Verteilung:

- Typen seitens des Bauträgers frei wählbar je nach Nachfrage
- Größe gemäß § 6a Neubauverordnung im Durchschnitt 65 Quadratmeter ohne Loggien, Balkon- und Terrassenflächen

Kalkulation:

- Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): maximal 60 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche
- Monatliches Nutzungsentgelt Miete auf Förderungsdauer um 25% geringer als § 63 WWFSG 1989

**Zu Artikel IZ 9 (§ 6a Abs. 2):**

Sollten sich FörderungswerberInnen anlässlich von Bauträgerwettbewerben und Grundstücksbeiräten (Qualitätssicherung nach § 28 WWFSG 1989 hinsichtlich der ökologischen, ökonomischen und planerischen Qualität) verpflichten, keinen Finanzierungsbeitrag und für 100 % der Wohnungen eine soziale Bruttomiete vorzuschreiben, soll ein Zusatzdarlehen gewährt und zukünftig auf die Einhaltung der Bedingung § 6a Abs. 1 lit. c) verzichtet werden. Als besonders sozial ausgestaltet gilt ein Mietzins jedenfalls nur dann, wenn er den höchstzulässigen monatlichen Hauptmietzins gemäß § 63 WWFSG 1989 unterschreitet.

**Zu Artikel IZ 10 und Z 13 (§ 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 2):**

Anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit besonders ökologischen, nachhaltigen, klimaschonenden Qualitätskriterien (Einsatz von erneuerbaren Energiequellen, verbesserte Gebäudehüllenqualität, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Vermeidung sommerlicher Erwärmung, nachhaltiges, langlebiges Bauen, Maßnahmen zur Anpassung urbaner Mobilität) sollen Förderungszuschläge bis maximal 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche in Form eines unverzinsten Landesdarlehens zugezählt werden.

**Zu Artikel IZ 11 und Z 14 (§ 7 Abs. 3 und § 10 Abs. 3):**

Der jeweilige Abs. 3 hat zu entfallen, nachdem dessen Inhalt in den jeweiligen Abs. 2 aufgenommen wurde.

**Zu Artikel IZ 15 (§ 15):**

Eine Notifizierung von technischen Vorschriften bei der Europäischen Kommission ist dann nicht notwendig, wenn Unionsrecht umgesetzt wird.

**Zu Artikel IZ 16 (§ 16):**

Das verzinste Landesdarlehen soll auch rückwirkend für alle Bauvorhaben mit Baubeginn 1.1.2020 und nachgewiesenen Baukosten von mehr als 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt werden,

wenn es nachweislich zu einer unvorhergesehenen, die Gesamtbaukostenobergrenze von 2.100 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Fläche übersteigenden Erhöhung der Baukosten gekommen ist.

**Zu Artikel II:**

Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung zugesicherten oder von der Landesregierung bereits genehmigten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden.