

## ERLÄUTERUNGEN

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

**LGBl. für Wien Nr. 25/2023 vom 16.10.2023**

#### A) Allgemeiner Teil

Mit der Erhöhung der Fördersätze des mit 1 % verzinsten Förderungsdarlehens des Landes um je 300 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche durch die Novelle 2022, LGBl. Nr. 23/2022, konnten im Wesentlichen die bis dahin erfolgten Baukostensteigerungen der letzten Jahre abgedeckt werden.

Allerdings sind die durchschnittlichen angebotenen Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche laut Auskunft der Bauträger seit der Novelle 2022 neuerlich angestiegen, von rund 2.800 Euro pro Quadratmeter im Juni 2022 auf derzeit rund 3.350 Euro pro Quadratmeter. Ein Sinken der Baukosten ist nicht in Sicht.

Angesichts der Preissteigerungen der letzten ein- bis eineinhalb Jahre, nicht nur im Bereich der Baukosten, sondern auch im Bereich der Wohnkosten und der Kreditzinsen, ist es umso wichtiger, dafür Vorsorge zu treffen, dass es weiterhin einen breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestand gibt, dass geförderter Wohnraum auch für sozial schwächer gestellte Personen leistbar und ein niederschwelliger Zugang zu geförderten Wohnungen langfristig gewährleistet bleibt.

Dies soll einerseits dadurch erreicht werden, dass die Fördersätze für das verzinste Landesdarlehen (Basisförderung gemäß § 3) für Bauvorhaben über 2.000 Quadratmeter Nutzfläche um je 100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erhöht werden. Andererseits sollen Förderungsmittel nur dann gewährt werden, wenn bei zumindest einem Drittel der neu, ohne Zusatzförderung gemäß § 6a, errichteten Mietwohnungen der überwälzbare Finanzierungsbeitrag auf den gemäß § 15c WGG festgelegten Wert eingeschränkt wird, wodurch die Kaufoption entfällt. Weiters soll durch eine Erhöhung der Fördersätze für die Zusatzförderung für SMART-Wohnungen und Gemeindebau NEU (§§ 6a und 7a) die Refinanzierbarkeit während der Förderungsdauer unter Einhaltung der Mietzinsobergrenzen und somit leistbares Wohnen gewährleistet bleiben. Durch die Erhöhung der Fördersätze für den Gemeindebau NEU soll insbesondere auch sichergestellt werden, dass weiterhin ausreichend eigenmittelfreie Wohnungen errichtet werden.

Nachdem sich im Übrigen gezeigt hat, dass sich bei Kleinbaustellen (Gesamtnutzfläche unter 2.000 Quadratmeter) die Erhöhung der Baukosten überproportional niedergeschlagen hat und auch generell die Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche bei Kleinbaustellen um einiges höher sind als bei größeren Bauvorhaben, soll einerseits für diese Bauvorhaben der Fördersatz für das verzinste Landesdarlehen (§ 3 Abs. 1 Z 1) nicht nur um 100 Euro, sondern um 250 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche angehoben und andererseits auch der nichtrückzahlbare Zuschuss gemäß § 7 Abs. 1 erhöht werden. Damit soll sichergestellt werden, dass auch bei Kleinbaustellen eine Refinanzierung unter Einhaltung der Mietzinsobergrenzen innerhalb der Förderungsdauer möglich bleibt und damit auch kleinere Bauvorhaben wirtschaftlich realisiert werden können. Weiters wird mit dieser Erhöhung dafür Vorsorge getroffen, dass Bauvorhaben auf kleineren Liegenschaften, die oftmals zwischen bestehenden Bauten liegen (Baulücken), auch künftig wirtschaftlich realisiert werden können und eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht wird.

Durch einen Verzicht auf die Verzinsung der Landesdarlehen gemäß § 3 (Basisförderung) und § 6a (Zusatzförderung SMART-Wohnungen), sofern der 6-Monats-Euribor einen bestimmten Schwellenwert überschreitet und keine Kaufoption besteht, sollen angesichts der gestiegenen und noch weiter steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der gestiegenen Baukosten primär die Bauträger entlastet werden, in weiterer Folge wird es dadurch auch zu einer Entlastung der Mieterinnen und Mieter kommen.

Weiters soll bei Errichtung eines Bauvorhabens mit besonderen Anforderungen, wenn wesentliche, nachweisbare Mehrkosten vorliegen, ein Förderungszuschlag bis maximal 350 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche in Form eines unverzinsten Landesdarlehens zugezählt werden.

## 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.

Durch die Erhöhung der Fördersätze für die verzinsten Landesdarlehen (§ 3 Abs. 1 Z 1 bis 5), für SMART-Wohnungen (§ 6a Abs. 1) und für eigenmittelfreie Wohnungen (Gemeindebau NEU, § 6a Abs. 2) sowie durch die teilweise Deckelung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 3 Abs. 2 (wodurch eine vermehrte Inanspruchnahme der Superförderung gemäß § 6 Abs. 1 zu erwarten ist) und durch die Neueinführung der Förderung für Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen (§ 7 Abs. 3) werden zusätzlich **pro Jahr rund 80 Millionen Euro an Landesdarlehen** erforderlich sein. Die Rückzahlung der Darlehen beginnt gemäß § 4 Abs. 3 nach gänzlicher Rückzahlung der gemäß § 3 Abs. 3 in Anspruch genommenen Darlehen bzw. der Eigenmittel. Je nach der weiteren Zinsentwicklung ist davon auszugehen, dass beginnend in 25 bis 30 Jahren die gewährten Landesdarlehen wieder zurückfließen, jedenfalls sind diese gemäß § 4 Abs. 3 spätestens innerhalb von 40 Jahren zur Gänze zu tilgen.

Aufgrund der Erhöhung der Baukostenzuschüsse für Kleinbaustellen (§ 7 Abs. 1), für SMART-Wohnungen (§ 6a Abs. 1 Z 1) und für den Gemeindebau NEU (§ 7a) ist damit zu rechnen, dass zusätzlich **pro Jahr rund 33 Millionen Euro an nicht rückzahlbaren Zuschüssen** erforderlich sein werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei rund 70% der zu errichtenden Mietwohnungen die Voraussetzungen für ein zinsloses Darlehen vorliegen werden. Die Umstellung auf ein zinsloses Darlehen (statt des 1%igen Darlehens) bei der Förderung gemäß § 3 und § 6a, sofern der 6-Monats-Euribor den Schwellenwert von 2,5% übersteigt, führt dementsprechend zu einer **Reduzierung der Einnahmen aus Zinszahlungen um rund 2,54 Millionen Euro** im ersten Jahr, wobei sich dieser Betrag dann, solange aufgrund der Überschreitung des Euribor-Schwellenwertes zinsfreie Darlehen gemäß §§ 3 und 6a zugesichert werden, jährlich im selben Ausmaß erhöht. Umgekehrt kommt es durch die Erhöhung der Landesdarlehen bei jenen Mietwohnungen, die die Voraussetzung für das zinslose Darlehen nicht erfüllen, zu **Mehreinnahmen aus Zinszahlungen in Höhe von rund 320.775 Euro pro Jahr**, wobei sich dieser Betrag jährlich im selben Ausmaß erhöht.

Bezüglich der somit zu erwartenden jährlichen Mehrkosten wird auch auf die nachfolgende Detailaufstellung verwiesen:

Maßnahmen	Adaptierungen in der Neubauverordnung				Budgetbedarf					
	Beträge Alt	Beträge Neu	Erhöhung		Wohnbauleistung		Förderbedarf			
	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	€/m <sup>2</sup> NFI	€/WE (WE durchschnittlich 70 m <sup>2</sup> )	WE/a	Anteil	BKZ [€/a]	LD [€/a]	Verluste [€/a]	Mehrertrag [€/a]
Kurzbeschreibung der Maßnahmen				70	4.500	100%	33.180.000	80.185.000	- 2.535.750	
<b>Hauptförderung</b>										
Landesdarlehen für Bauvorhaben < 2000 m <sup>2</sup> NFI.	1.000 €/m <sup>2</sup>	1.250 €/m <sup>2</sup>	250	17.500	450	10%		7.875.000		
Landesdarlehen für Bauvorhaben zwischen 2000 - 4.500 m <sup>2</sup> NFI.	950 €/m <sup>2</sup>	1.050 €/m <sup>2</sup>	100	7.000	900	20%		6.300.000		
Landesdarlehen für Bauvorhaben > 4.500 m <sup>2</sup> NFI.	810 - 900 €/m <sup>2</sup>	910 - 1000 €/m <sup>2</sup>	100	7.000	3.150	70%		22.050.000		
<b>Zusatzförderung</b>										
Beschränkung des Finanzierungsbeitrages	max. 12,5 % der GBK + 100 % Grundkosten	max. 82,81 €/m <sup>2</sup>	150	10.500	1.600	40%		16.800.000		
Baukosten-Zuschussförderung für Kleinbaustellen (durchschnittliche Erhöhung)	max. 140 €/m <sup>2</sup>	max. 350 €/m <sup>2</sup>	150	10.500	360	8%	3.780.000			
Landesdarlehen für Besondere Anforderungen (z.B. Denkmalschutz, Nachverdichtung, ...)	0 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	350	24.500	180	4%		4.410.000		
Baukosten-Zuschussförderung für SMART Wohnungen	150 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	150	10.500	2.000	44%	21.000.000			
Landesdarlehen für SMART Wohnungen	100 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	100	7.000	2.000				14.000.000	
Landesdarlehen für eigenmittelfreie Wohnungen (Gemeindebau NEU)	250 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	250	17.500	500	11%		8.750.000		
Baukosten-Zuschussförderung für eigenmittelfreie Wohnungen (Gemeindebau NEU)	260 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	240	16.800	500	11%	8.400.000			
<b>Einnahmeherausfall bzw. Einnahmehrertrag</b>										
Reduktion des Zinssatzes des Landesdarlehens gemäß § 3 für Wohnungen mit auf max. 82,81 €/m <sup>2</sup> beschränktem Zinssatz	1%	0%	1150	80.500	4.500	70%			- 2.535.750	
Erhöhte Rückflüsse aus höheren Darlehen insgesamt	1%	1%			4.500	30%				320.775

Somit ergibt sich im ersten Jahr unter der Voraussetzung, dass aufgrund der Überschreitung des Euribor-Schwellenwertes zinsfreie Darlehen gemäß §§ 3 und 6a zugesichert werden, ein **Mehrbedarf von rund 115,22 Millionen Euro** (113 Millionen Euro effektive Mehrkosten und 2,54 Millionen Euro Abdeckung Mindereinnahmen abzüglich 0,32 Millionen Euro Mehreinnahmen aus Zinszahlungen).

Im zweiten Jahr ergibt sich, sofern die Voraussetzungen für die Zusicherung eines zinsfreien Darlehens weiterhin vorliegen, ein **Mehrbedarf von rund 117,44 Millionen Euro** (113 Millionen Euro effektive Mehrkosten und 5,08 Millionen Euro Abdeckung Mindereinnahmen abzüglich 0,64 Millionen Euro Mehreinnahmen aus Zinszahlungen).

Im dritten Jahr ergibt sich unter der Voraussetzung, dass weiterhin aufgrund der Überschreitung des Euribor-Schwellenwertes zinsfreie Darlehen gemäß §§ 3 und 6a zugesichert werden können, ein **Mehrbedarf von rund 119,66 Millionen Euro** (113 Millionen Euro effektive Mehrkosten und 7,62 Millionen Euro Abdeckung Mindereinnahmen abzüglich 0,96 Millionen Euro Mehreinnahmen aus Zinszahlungen).

Ab dem Zeitpunkt, ab dem der 6-Monats-Euribor wieder unter den Schwellenwert des § 4 Abs. 2, 3. Satz fällt, wird sich ein Mehrbedarf von rund 110,14 Millionen Euro jährlich (113 Millionen Euro Mehrkosten abzüglich 2,86 Millionen Euro Mehreinnahmen aus Zinszahlungen) ergeben. Aus derzeitiger Sicht kann allerdings noch nicht abgeschätzt werden, wann der 6-Monats-Euribor wieder unter 2,5% fällt.

## **B) Besonderer Teil**

### **Zu Artikel IZ 1 (§ 3 Abs. 1):**

Damit trotz der Erhöhung der Baukosten weiterhin geförderter Wohnraum in ausreichendem Maß geschaffen wird, erscheint eine Anhebung der Fördersätze um 100 Euro pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche als angebracht (dies entspricht einer Erhöhung um rund 11-12%). Bei kleineren Bauvorhaben (weniger als 2.000 Quadratmeter förderbarer Nutzfläche) ist eine Erhöhung des Fördersatzes um 25% erforderlich, damit derartige Projekte auch weiterhin von den Bauträgern wirtschaftlich realisiert werden können.

### **Zu Artikel IZ 2 (§ 3 Abs. 2):**

Der überwälzbare Finanzierungsbeitrag wird, sofern nur die Basisförderung in Anspruch genommen wird, für zumindest ein Drittel der errichteten Mietwohnungen auf den bei supergeforderten Mietwohnungen gemäß § 6 maximal zulässigen Finanzierungsbeitrag eingeschränkt. Der Betrag des § 6 orientiert sich seinem Grunde nach an dem gemäß § 15c WGG festgelegten Wert, wodurch eine Kaufoption nicht besteht. Dadurch wird erreicht, dass in einem ausreichenden Umfang ein geförderter Mietwohnungsbestand auf Dauer erhalten bleibt. Der maximal zulässige Finanzierungsbeitrag gemäß § 6 Abs. 1 beträgt derzeit 82,81 Euro. Für die restlichen errichteten Wohnungen bleibt es bei der bisherigen Regelung, hier können die überwälzbaren Eigenmittel bis zu 12,5% der angemessenen Gesamtbaukosten betragen und bleibt somit die Kaufoption bestehen, womit eine soziale Durchmischung weiterhin gewährleistet ist.

### **Zu Artikel IZ 3 (§ 4 Abs. 2):**

Durch die Umstellung auf ein unverzinstes Landesdarlehen bei der Förderung gemäß § 3 und § 6a, wenn der 6-Monats-Euribor einen Wert von 2,5% übersteigt und keine Kaufoption besteht, sollen primär die Bauträger unterstützt werden, letztlich werden aber natürlich auch die Mieterinnen und Mieter entlastet. Die Entlastung beträgt abhängig von der Größe des Bauvorhabens zwischen 0,76 und 1,04 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat. Dieser Betrag kann von den Bauträgern zur Tilgung der derzeit teuren Hypothekendarlehen herangezogen werden und wirkt auf Förderungsdauer. Sollte sich der Kapitalmarkt wieder stabilisieren und somit der 6-Monats-Euribor unter den Schwellenwert von 2,5% fallen, so werden für dann genehmigte Landesdarlehen (und somit auch für etwaige Nachförderungen) wieder wie bisher mit 1% verzinste Landesdarlehen gewährt. Derzeit liegt der 6-Monats-Euribor bei rund 3,9% und dürfte weiter steigen.

Das unverzinstes Landesdarlehen soll jedoch nur für solche Mietwohnungen gewährt werden, bei denen ein niedriger Finanzierungsbeitrag begehrt und somit eine Kaufoption nicht ausgelöst wird.

### **Zu Artikel IZ 4 und 5 (§ 6a Abs. 1 und Abs. 2):**

In Verbindung mit Artikel IZ 1 und Artikel IZ 9 soll die Refinanzierbarkeit während der Förderungsdauer unter Einhaltung der Mietzinsobergrenze und somit leistbares Wohnen auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen gewährleistet bleiben. Unter Berücksichtigung, dass zum Zeitpunkt der Einführung der Förderschienen SMART-Wohnungen und Gemeindebau NEU im Jahr 2019 eine

Gesamtbaukostenobergrenze von 2.100 Euro für den Erhalt dieser Förderung Voraussetzung war und derzeit Gesamtbaukosten in Höhe von mindestens 3.350 Euro pro Quadratmeter anzunehmen sind, erscheint eine Verdopplung der Beträge als unbedingt notwendig.

**Zu Artikel I Z 6 (§ 7 Abs. 1):**

Der Fördersatz wird erstmals seit 2007 von 140 Euro auf 350 Euro erhöht und soll in Verbindung mit Artikel I Z 1 sicherstellen, dass Kleinbaustellen finanzierbar bleiben.

**Zu Artikel I Z 7 (§ 7 Abs. 3)**

Durch diese neue Förderschiene soll die Realisierbarkeit von Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen, bei denen wesentliche, nachweisbare Mehrkosten anfallen, ermöglicht werden. Unvermeidbare, erschwerende Umstände bei der Bauführung liegen insbesondere vor bei Einhaltung eines Denkmal- oder Ensembleschutzes, bei der Verbauung von Baulücken, bei schwierigerer Baustelleneinrichtung (etwa im innerstädtischen Bereich) oder bei der An- bzw. Verwendung von innovativen Bautechniken. Naturgemäß schlagen sich derartige besondere Anforderungen und Umstände in erhöhten Baukosten nieder, die es abzufedern gilt, um auch solche Projekte realisieren zu können.

**Zu Artikel I Z 8 (§ 7a):**

Unter Berücksichtigung, dass zum Zeitpunkt der Einführung der Förderschiene „Mietwohnungen ohne Finanzierungsbeitrag“ im Jahr 2016 die Gesamtbaukostenobergrenze bei 1.800 Euro lag und derzeit von Gesamtbaukosten in Höhe von mindestens 3.350 Euro pro Quadratmeter ausgegangen werden muss, erscheint eine nahezu Verdopplung dieser Zusatzförderung als erforderlich, um zu gewährleisten, dass auch der Gemeindebau Neu weiterhin realisiert werden kann und durch den Wegfall des Finanzierungsbeitrages auch einkommensschwächeren Personen leistbares Wohnen ermöglicht wird.

**Zu Artikel II:**

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