

ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

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

LGBl. für Wien Nr. 27/2019 vom 28.06.2019

A) Allgemeiner Teil

Bis zum Jahr 2015 konnten Wohnbauvorhaben mit Baukosten von unter 1.600 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche (inklusive Balkon- und Terrassenflächen nach § 1 Abs. 3) realisiert werden. Im Laufe der Jahre 2016 bis 2018 sind die Baukosten im Einzelfall auch bei größeren Wohnbauvorhaben bis zu 2.150 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Um das in der Öffentlichkeit bekannte SMART-Wohnungsmodell weiterhin seitens der Bauträger wirtschaftlich realisieren zu können, ist einerseits die Förderung bei dem derzeit aktuellen Baukosten-Niveau um rund 250,- Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche, andererseits auch die Laufzeit des Landesdarlehens gemäß §§ 3 und 4 der Neubauverordnung auf 40 Jahre zu erhöhen. Die Erhöhung der Laufzeit soll auch der konventionellen Mietwohnungsförderung (= höherer zulässiger Finanzierungsbeitrag) zu gute kommen.

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.

Gegen Nachweis der Kostenerhöhungen könnten sämtliche „Smart-Wohnbauförderungen“ seit dem Jahr 2016 (4.734 Wohneinheiten, rund 280.000 m² förderungstragende Nutzfläche) mit 150,- Euro nicht rückzahlbarem Baukostenzuschuss pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche ergänzt werden.

Dem Land Wien würde diese Förderungsmaßnahme vorerst rund 42 Mio. Euro kosten. Der Förderungsaufwand wird durch Umschichtung von Förderungsmitteln finanziert werden. Aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus kommt es schon seit Jahren zu einer Reduktion des zinsabhängigen Annuitäten- bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschussvolumens, sodass - ausgehend vom seinerzeitigen Zinsniveau (ab dem Jahr 2000) in Höhe von 5 % - jährliche Einsparungen erzielt werden können (Annuitäten- bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschusskürzung von 6 % auf derzeit durchschnittlich 4,2 %).

Kumulativ zu dem Baukostenzuschuss von 150,- Euro sind noch zusätzlich 100,- Euro pro Quadratmeter an Förderungsdarlehen (also bei 280.000 m² für die Jahre 2016 bis 2018 rund 28 Mio. Euro) zu finanzieren. Auch eine alternative Darlehensförderung im Ausmaß von 250,- Euro pro Quadratmeter wird angeboten, falls Budgetmittel für Baukostenzuschussförderungen nicht hinreichend zur Verfügung stehen sollten. Die Darlehens-Ausgabensteigerung soll mit Mehreinnahmen aufgrund der erwarteten außerordentlichen Tilgungen aushaftender Förderungsdarlehen (aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus) abgedeckt werden.

B) Besonderer Teil

Zu Artikel IZ 1 (§ 4 Abs. 3)

Aufgrund der beibehaltenen Mietzinsdeckelung nach § 63 Abs. 1 WWFG 1989 – derzeit höchstzulässiger Mietzins von 4,97 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche – erfordert das derzeit aktuelle Gesamtbaukostenniveau auch einen längeren Refinanzierungszeitraum, wenn der zulässige Finanzierungsbeitrag nach § 3 Abs. 2 der Verordnung (= maximal 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten) nicht voll ausgeschöpft wird. Es soll daher den Bauträgern ermöglicht werden für die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens bis zu 40 Jahre anstelle der bisher vorgesehenen 35 Jahre zu optieren und gegebenenfalls das Land Wien-Darlehen erst nach 40 Jahren in Einem zurückzubezahlen.

Zu Artikel I Z 2 (§ 6a):

Bis zur Neubauverordnung 2007-Novelle LGBL für Wien Nr. 32/2018 wurde die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 1 Abs. 1 (Sockelbetrag) und § 1 Abs. 3 (Erschwernisse) mit 1.800,- Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche vorgegeben. Bis zu dieser Obergrenze wurde bisher davon ausgegangen, dass die in § 3 Abs. 1 Z 4 und Z 5 angebotene Förderung ausreicht, um der Mietzinsdeckelung nach § 63 Abs. 1 WWFSG 1989 Genüge zu tun (siehe auch zu Art. I Z 1). Bei kleineren Baustellen wurde im Sinne des § 1 Abs. 2 alt (Neubauverordnung 2007 in der Fassung LGBL für Wien Nr. 30/2016) diese Obergrenze bis zu 300,- Euro erhöht und es wurden bzw. werden nach § 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 Neubauverordnung 2007 zusätzliche Förderungen gewährt.

§ 6a Abs. 1 neu trägt nun gemeinsam mit § 4 Abs. 3 neu dem Umstand Rechnung, dass neben der bereits bestehenden Kleinbaustellenförderung (siehe § 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie § 7 Abs. 1 und letzter Satz § 6a Abs. 1 neu) höhere Gesamtbaukosten bei entsprechendem Nachweis mit bis zu 250,- Euro (nach)gefördert werden können.

Abs. 2 regelt die Zusatzförderung wegen steigender Baukosten im Falle der Errichtung der eigenmittelfreien Gemeindewohnungen gemäß § 7a.

Die förderungstragende Nutzfläche umfasst im Sinne des § 1 Abs. 3 der Neubauverordnung auch die zur Wohnnutzfläche zum Teil zugeschlagenen Balkon- und Terrassenflächen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsmaß.

Aufgrund der bereits gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Bauordnungsnovelle LGBL für Wien Nr. 69/2018, der Einführung der „Widmungskategorie geförderter Wohnbau in § 6 Abs. 6a neu Bauordnung“, wurde auch in § 5 Z 1 WWFSG 1989 das in Wien seit Jahrzehnten vollzogene Grundkostenlimit gesetzlich fixiert. Das Land Wien geht daher davon aus, dass die Baukosten wiederum sinken, weshalb auch nur die tatsächlich nachgewiesenen Kosten einer Förderung zugeführt werden sollen. Außerdem wird wegen des Budgetkonsolidierungskurses der Stadt Wien alternativ zur Baukostenzuschussförderung ein Landesdarlehen angeboten, falls in den folgenden Jahren keine hinreichenden Kapitaltransferzahlungen möglich sein sollten.

Zu Artikel II:

Bei einigen „älteren“ Bauvorhaben ist es nach Geltendmachung von Nachbarschafts- und AnrainerInnenrechten, insbesondere auch wegen naturschutzrechtlichen Einwänden, zu Bauverzögerungen gekommen, sodass auch in der Regel bei diesen eine unvorhergesehene Erhöhung der Baukosten ausgelöst wurde. Bei Nachweis der Kosten sollen daher auch ab 1. Jänner 2016 geförderte Projekte (bis 31. Dezember 2015 hat es bereits eine kommunale Baukostenzuschussförderung gegeben) eine Nachförderung nach § 6a unter Anwendung des neuen § 4 Abs. 3 erhalten.