

Entwurf

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

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Gesetz über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989), LGBI. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBI. für Wien Nr. 39/1991, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 lautet:

"(1) Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau."

2. In § 2 wird folgende Z 4a eingefügt:

"4a. als Kleingartenwohnhaus ein Gebäude, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet und zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist;"

3. § 2 Z 8 lautet:

"8. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil an den Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen);"

4. § 2 Z 14 lautet:

"14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1

bis 5 und 8 und 36 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12, 22 bis 24 und 29 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer sowie Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden;"

5. § 3 Abs. 1 lautet:

"(1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine Ausstattung anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umwelt- und Wärmeschutzes und der behindertengerechten Ausstattung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht."

6. § 3 Abs. 3 entfällt.

7. § 4 Abs. 1 lautet:

"(1) Gesamtbaukosten im Sinne des I. Hauptstückes sind:

1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern unter Einbeziehung von Hausbesorgerdienstwohnungen sowie die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2),
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,

3. die Kosten der Errichtung der im Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie in begründeten Fällen die Kosten der Errichtung weiterer Einstell- und Abstellplätze, jedoch nur bis zur Hälfte der für die geförderten Wohnungen gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl,
4. die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
5. die Anschlußgebühren,
6. die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke,
7. die Kosten von Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 2 Z 7, wobei keine anteilige Überwälzung gemäß § 2 Z 8 erfolgt,
8. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird, und
9. die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes."

8. § 6 lautet:

"§ 6. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 gesichert sein.

(2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme von Darlehen vorgesehen, so darf eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 nur dann gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen dieser Dar-

lehen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen.

(3) Kredite, die nur einmalig ausnützbar sind, sind Darlehen gleichgestellt.

(4) Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zugesichert, so ist - ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern und Heimen, wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten - oder Zinszuschüssen besteht - auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, daß bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden.

(5) Im Falle der Gewährung von Baukostenzuschüssen oder nichtrückzahlbaren Beiträgen ist auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw. nichtrückzahlbaren Beitrages einzuverleiben.

(6) Liegen besondere Umstände vor, welche die Schaffung eines eigenen Grundbuchskörpers verzögern, so ist vom Erfordernis der Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß Abs. 4 bzw. des Pfandrechtes gemäß Abs. 5 bis zum Wegfall des Hinderungsgrundes abzusehen, sofern eine entsprechende Bankgarantie zur Sicherung allfälliger Ansprüche des Landes beigebracht wird."

9. In § 7 Abs. 1 wird in Z 6 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt, folgende Z 7 und 8 werden angefügt:

"7. in der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,

8. in der Leistung von Zahlungen an Bausparkassen."

10. § 9 Abs. 1 Z 3 lautet:

"3. für die Errichtung von Heimen:

- a) gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
- b) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem 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,
- c) der Stadt Wien,
- d) im Falle der Inanspruchnahme einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 juristischen Personen mit dem Sitz im Inland, deren Betriebsgegenstand nach ihren Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von Heimen für Arbeitnehmer, in Ausbildung befindliche Personen oder Studenten, die ein temporäres Wohnbedürfnis in Wien haben, ist, oder die das von ihnen errichtete Heim nicht selbst betreiben, sondern den Betrieb und die Nutzung des Heimes im Wege eines Pachtvertrages einem Bauträger gemäß lit. a bis c übertragen,"

11. In § 9 Abs. 1 wird folgende Z 4 angefügt:

"4. für die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern:

den Nutzungsberechtigten, sofern es sich um österreichische Staatsbürger und begünstigte Personen (§ 11) handelt."

12. § 11 Abs. 2 lautet:

"(2) Bei Überlassung einer von der Stadt Wien errichteten und zum Stichtag 1.6.1989 nicht fremd verwalteten Wohnung in Miete beträgt das höchstzulässige Jahreseinkommen bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	273000 S,
2 Personen	409500 S,
3 Personen	464100 S,
4 Personen	518700 S;

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um

jeweils 30000 S.

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert für Juni 1989 ergibt. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 50 S nicht übersteigen, auf die nächsten 100 S abzurunden und Beträge, die 50 S übersteigen, auf die nächst höheren 100 S aufzurunden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres."

13. § 11 Abs. 3 Z 1 lautet:

"1. um 20 vH bei Überlassung einer sonstigen geförderten Wohnung in Miete und bei Kleingartenwohnhäusern,"

14. § 12 Abs. 4 entfällt.

15. § 15 lautet:

"§ 15. (1) Für die Errichtung von Wohnungen und Heimen kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn

1. dafür keine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 4 in Anspruch genommen wird und
2. eine allfällige Errichtung von Geschäftsräumen ohne Förderung nach diesem Gesetz erfolgt.

(2) Bei Wohnungen, deren Errichtung gemäß Abs. 1 gefördert wird, gelten die Bestimmungen des I. Hauptstückes mit folgenden Änderungen:

1. § 5, § 6 Abs. 2, § 8 und § 29 Abs. 1 3. Satz gelten nicht.
2. Der nichtrückzahlbare Beitrag ist unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn Kündigungsgründe des § 13 vorliegen.
3. § 31 gilt nicht. Eine Förderung darf bei bereits begonnenen Bauvorhaben jedoch nur gewährt werden, wenn die Bedingung gemäß § 29 Abs. 4 erfüllt werden kann.

4. Die Verordnung gemäß § 78 über die Vergabe von Leistungen ist nicht anzuwenden.

(3) Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

16. § 24 lautet:

"§ 24. Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, und Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe."

17. Nach § 25 werden samt Überschriften folgende §§ 25 a und b eingefügt:

"Beteiligung an Unternehmen

§ 25 a. (1) Beteiligungen an Unternehmen einschließlich der Leistung von Gesellschafterzuschüssen dürfen nur dann eingegangen werden, wenn

1. das Unternehmen seinen Sitz im Inland hat,
2. der Betriebsgegenstand des Unternehmens nach seinen Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von geförderten Bestandsobjekten unter Inanspruchnahme von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 ist und
3. dem Land Wien ein maßgeblicher Einfluß im Hinblick auf die Erreichung des Förderungszieles und die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel gesichert wird.

(2) Erträge aus solchen Beteiligungen und Rückflüsse aus Gesellschafterzuschüssen sind Förderungsmittel gemäß § 60."

Zahlungen an Bausparkassen

§ 25 b. (1) Das Land kann mit Bausparkassen Bausparverträge mit dem Ziel abschließen, die daraus erworbenen Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen an Förderungswerber zu übertragen, und im Rahmen solcher Verträge Zahlungen zur

Erreichung der für die Zuteilung von Bausparkassendarlehen erforderlichen Ansparsummen leisten.

(2) Die Übertragung solcher Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen darf nur an Förderungswerber erfolgen, die eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 3 in Anspruch nehmen."

18. § 26 lautet:

"§ 26. (1) Ansuchen und Anträge auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5, 7 und 8 sind an die Landesregierung, gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 an den Magistrat zu richten.

(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

(3) Bei Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind dies insbesondere die Baubewilligung, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne. Weiters hat der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder in Wohnungseigentum vergeben werden sollen.

(4) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 anzuschließen."

19. § 28 Abs. 2 lautet:

"(2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5, 7 und 8 hat das Amt der Landesregierung entsprechende Verträge abzuschließen."

20. § 31 Abs. 2 1. Satz lautet:

"Eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann bei Errichtung eines Eigenheimes oder Kleingartenwohnhauses erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen für die aufrechte Erledigung des Ansuchens gegeben sind und der Förderungswerber

sich schriftlich mit der Bauüberwachung durch das Land einverstanden erklärt hat."

21. § 32 Abs. 1 lautet:

"(1) Nach Abschluß der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung, die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen."

22. § 33 Abs. 1 lautet:

"(1) Das Land Wien fördert die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden (Wohnhäusern im Sinne des § 34 Z 1, Kleingartenwohnhäusern im Sinne des § 2 Z 4a und Heimen)."

23. § 34 Abs. 2 Z 3 lautet:

"3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie die Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung, Kosten durch über das im § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c des Mietrechtsgesetzes genannte Ausmaß hinausgehende zeitlich begrenzte Leerstellungen, soweit diese letztgenannten Kosten vor dem 1. Jänner 1993 entstanden sind bzw. soweit diese nach dem 1. Jänner 1993 entstanden sind und eine gemäß Art. IV § 2 des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes anerkannte Einrichtung die Anmietung ablehnt, sowie Umsiedlungs- und Abbruchkosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die beiden letztgenannten Kosten nicht überwältzt werden dürfen;"

24. § 34 Abs. 2 Z 4 lautet:

"4. bestehende und überprüfte Mietzinsabgänge gemäß § 20 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bzw. Rückstellungsabgänge gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die nach dem 31. Dezember 1984 entstanden sind und im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen."

25. § 35 lautet:

"§ 35. Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2

des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten
Verwalter,

2. dem Nutzungsberechtigten eines Kleingartenwohnhauses, sofern er seine Rechte an anderen von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 aufgibt,
3. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer), der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt, sowie dem Benützer einer Dienstwohnung."

26. § 36 Z 1 lit. a lautet:

" a) deren Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, es sei denn, daß es sich um die Sanierung eines Kleingartenwohnhauses, den Anschluß an Fernwärme gemäß § 37 Z 2 oder um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen,"

27. In § 37 wird in Z 12 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt, folgende Z 13 angefügt:

"13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau,"

28. In § 39 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Die Abs. 1 und 2 finden auf Maßnahmen gemäß § 37 Abs. 1 Z 11 keine Anwendung."

29. In § 40 Abs. 1 Z 6 ist der Punkt durch einen Beistrich zu ersetzen, folgende Z 7 wird angefügt:

"7. in der Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen."

30. § 41 Abs. 2 lautet:

"(2) Ist zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Aufnahme eines Darlehens vorgesehen, so darf eine Förderung im Sinne des II. Hauptstückes nur gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskondi-

tionen dieses Darlehens den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen."

31. § 41 Abs. 3 lautet:

"(3) Kredite, die nur einmalig ausnützlich sind, sind Darlehen gleichgestellt."

32. Nach § 52 wird samt Überschrift folgender § 52a eingefügt:

"Eigenmittellersatzdarlehen

§ 52a. (1) Eigenmittellersatzdarlehen gemäß § 40 Abs. 1 Z 7 dürfen nur an jene Personen gewährt werden, die die Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 1. Satz lit. a oder b erfüllen.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen."

33. § 56 Abs. 3 lautet:

"(3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbestimmten Mietverträgen zu erfolgen."

34. In § 60 wird in Z 3 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt, folgende Z 4 und 5 werden angefügt:

"4. durch Erträge und Rückflüsse gemäß § 25 a Abs. 2.

5. durch die Aufnahme von Fremdmitteln."

35. § 62 Abs. 2 lautet:

"(2) Der nach Abs. 1 ermittelte Gesamtbetrag ist auf die geförderten Wohnungen und Geschäftsräume sowie die gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garage) im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes, aller gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze - Garage) im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen (geförderten Geschäftsräumen, gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze - Garage) aufzuteilen."

36. § 63 Abs. 4 lautet:

"(4) Der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 ist auf die geförderten Wohnungen im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen geförderten Wohnung im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen aufzuteilen."

37. § 69 Abs. 1 lautet:

"(1) Der Vermieter ist berechtigt, im Falle der Vermietung eines nach dem I. Hauptstück, ausgenommen nach § 15, geförderten Mietgegenstandes neben dem Mietzins vom Mieter einen Baukosten- bzw. Finanzierungsbeitrag im Ausmaß der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel (§ 8) des Vermieters zu begehren. Gleiches gilt im Falle der Vermietung eines nach dem II. Hauptstück geförderten Mietgegenstandes, wenn der Einsatz von Eigenmitteln im Sinne des § 8 vorgesehen ist. Wurde eine Förderung nach § 15 in Anspruch genommen, darf ein vom Vermieter begehrteter Finanzierungsbeitrag das Hundertfache des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 nicht übersteigen."

38. § 71 Abs. 1 lautet:

"(1) Bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder Heimen ist dem Darlehensschuldner über Antrag eine Begünstigung in Form eines Nachlasses in folgender Höhe zu gewähren:

- a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 1 vH aufweisen, 40 vH;
- b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 0,5 vH aufweisen, 50 vH;
- c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, 30 vH, wobei der Nachlaß nur während der ersten 20 Jahre der Darlehenslaufzeit gewährt werden darf."

39. § 78 1. Satz lautet:

"Die Landesregierung hat durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, soweit es sich nicht um von natürlichen Personen errichtete Eigenheime oder Kleingartenwohnhäuser handelt, zu erlassen."

Artikel II

(1) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung bereits erteilt wurde, sind die Bestimmungen des Art. I mit Ausnahme der in Abs. 3 genannten Fälle nicht anzuwenden.

(2) Im Falle der Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu Darlehen im Rahmen einer Nachförderung bei einem bereits zugesicherten Bauvorhaben muß es sich um Darlehen handeln, die folgenden Bedingungen entsprechen:

1. Die Laufzeit des Darlehens beträgt

- a) bei einer Förderung nach dem I. Hauptstück mindestens 25 Jahre, wobei die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung vorgesehen ist;
- b) bei der Förderung nach dem II. Hauptstück mindestens 10 Jahre.

2. Die Berechnung der Zinsen erfolgt bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto.

3. Die effektiven Kosten des Darlehens - ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen - liegen jährlich höchstens

- a) bei einer Förderung nach dem I. Hauptstück 0,75 vH
- b) bei einer Förderung nach dem II. Hauptstück 1 vH

über der Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren, wobei bei mehreren Bundesanleihetranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist.

4. Eine Änderung des Zinssatzes nicht oder in der Weise vereinbart ist, daß eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer

Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß Z 3 erfolgt und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird.

5. Jahreszinssatz und Gesamtbelastung entsprechend dem § 21 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden.
6. Für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

(3) Bei Abschluß neuer Nutzungsverträge sind Art. I Z 4 und 12 auch bei Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung bereits erteilt wurde, anzuwenden.

Zu den einzelnen Punkten ist folgendes auszuführen:

Artikel I:

Punkte 1, 2, 7, 8, 11, 13, 16, 20, 22, 25, 26 und 39:

Die in diesen Bestimmungen enthaltenen Regelungen sollen es ermöglichen, Nutzungsberechtigten von zur ganzjährigen Benützung geeigneten Kleingartenwohnhäusern sowohl in die Förderung nach dem I. wie auch nach dem II. Hauptstück einzubeziehen.

Punkte 3, 35 und 36:

Die Garagenbenützer sollen mit den laut der Nutzwertaufteilung auf die Garagen entfallenden Baukosten belastet werden, um so eine Entlastung der Wohnungen von diesen Kosten herbeizuführen.

Punkt 4:

Schaffung eines einheitlichen Einkommensbegriffes aus den oberwähnten Gründen.

Punkte 5 und 6:

Im Hinblick auf die Aufnahme von Bestimmungen in die Bauordnung, daß alle Wohnungen für Behinderte erreichbar sein müssen, wurde eine Anpassung dieser Bestimmungen vorgenommen.

Punkt 7:

Neben der bereits erwähnten Einbeziehung der Kleingartenwohnhäuser in die Förderung wurden durch die Schaffung einer neuen Z 9 in § 4 Abs. 1 die Kosten zur Verringerung des Energieeinsatzes sowie des Trinkwasserbedarfes des Haushaltes und zur Nutzung umweltschonender Energieformen in die Förderung explizit einbezogen.

Punkte 8, 30 und 31:

Um auf die jeweilige Situation auf dem Kapitalmarkt rascher reagieren sowie auf die jeweiligen Förderungsmodalitäten besser

Rücksicht nehmen zu können, sollen die näheren Bestimmungen über die zur Finanzierung von Bauvorhaben erforderlichen Darlehen in Verordnungsform festgelegt werden. Da laut Gebührengesetz die Kredite den Darlehen gleichgestellt wurden, wurde eine Gleichstellung auch im Förderungsbereich vorgenommen. Weiters wurde eine Straffung der Regelungen zur Absicherung der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel vorgenommen, wobei auf die Besonderheiten der Kleingartenwohnhäuser sowie Heime, die auf fremdem Grund errichtet werden, Rücksicht genommen wurde.

Punkte 9, 17, 18 und 19:

Diese Bestimmungen haben die Schaffung von neuen Förderungsarten, die eine Alternative zur Finanzierung von Bauvorhaben mittels Kapitalmarktdarlehen bieten sollen, zum Inhalt. Wie bereits eingangs erwähnt, soll sich das Land an Unternehmen beteiligen können, die neue Finanzierungsmodelle im Rahmen der Förderung nach § 15 entwickeln, und auf diese Unternehmen maßgeblichen Einfluß ausüben können. Es ist vorgesorgt, daß die sich ergebenden Rückflüsse wieder für Zwecke der Wohnbauförderung zur Verfügung stehen müssen.

Weiters sollen Bausparkassendarlehen im verstärkten Maße auch für größere Bauvorhaben (bisher war dies eher nur bei Eigenheimen üblich) herangezogen werden können, wobei das Land durch Bereitstellung von Mitteln zur Erlangung der erforderlichen Ansparsumme Förderungswerbern die Möglichkeit geben soll, Bausparkassendarlehen zu erhalten. Die sich aus der gegenüber herkömmlichen Darlehen ergebende günstigere Finanzierung von Bausparkassendarlehen soll sowohl den Nutzern der Wohnungen wie auch dem Land im Wege der Reduktion von sonstigen Förderungsmitteln zugute kommen.

Punkt 10:

Im Hinblick auf die Einbeziehung der Heime in die Förderung gemäß § 15 erscheint eine Neufassung des anspruchsberechtigten Personenkreises als zweckmäßig.

Punkt 12:

Die für Gemeindewohnungen vorgesehenen niedrigeren höchstzulässigen Einkommensgrenzen sollen nur für jenen Bereich der "typischen

Gemeindewohnungen" (also von der Stadt Wien selbst verwalteten Bauten) gelten. Für die schon bisher in die Verwaltung von Genossenschaften übertragenen Gemeindewohnungen sollen daher auch die für Genossenschaftswohnungen genannten Einkommensgrenzen Anwendung finden. Die in § 11 Abs. 2 enthaltene Indexierung wird § 63 Abs. 3 angepaßt.

Punkt 14 und 21:

Um den administrativen Aufwand weiter zu verringern, soll im Verordnungsweg festgelegt werden, in welcher Form bei den einzelnen Förderungsschienen die Endabrechnung zu erfolgen hat.

Punkt 15:

In die Förderungsschiene nach § 15 soll die Errichtung von Heimen und Eigentumswohnungen einbezogen, sowie eine Anpassung im Hinblick auf die Ausführungen zu Punkt 14 und 21 vorgenommen werden. Weiters wurden weitere administrative Erleichterungen bei der Abwicklung dieser Förderungsvorhaben vorgesehen.

Punkt 23:

Durch das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden Möglichkeiten geschaffen, die wegen einer Sanierung leerstehenden Wohnungen einer sinnvollen Zwischennutzung zuzuführen. Es ist daher nicht mehr erforderlich, den Hauseigentümern die durch eine Sanierung bedingten Leerstellungskosten im Wege der Förderung zu ersetzen.

Um den Hauseigentümern die Möglichkeit einzuräumen sich auf diese Veränderung einzustellen, gilt diese Regelung erst für Leerstellungen ab 1. Jänner 1993, wobei berücksichtigt wurde, daß bei für die Zwischennutzung ungeeigneten Wohnungen weiterhin Leerstellungskosten geltend gemacht werden können.

Punkt 24:

Da der bisher in dieser Bestimmung enthaltene Stichtag (19. März 1985) in der Praxis bei der Ermittlung des Hauptmietzinsabganges Probleme mit sich gebracht hat, da Hauptmietzinsabgänge grundsätzlich nur jeweils per Jahresende errechnet werden, wurde zur administrativen Erleichterung für die Förderungs-

werber, das vorangegangene Jahresende als neuer Stichtag festgelegt.

Punkt 27:

Im Rahmen der Förderung nach dem II. Hauptstück soll es nunmehr auch möglich sein - aus den eingangs erwähnten Gründen Zubauten mitzufördern.

Punkt 28:

Die Mieter von Häusern sollen nicht mehr mit den Kosten für Maßnahmen für behinderte Menschen belastet werden. Maßnahmen für behinderte Menschen sollen überdies auch dann gefördert werden, wenn eine ausreichende Hauptmietzinsreserve vorhanden ist.

Punkte 29 und 32:

Da im Rahmen der Förderung nach dem II. Hauptstück nunmehr auch ein Einsatz von Eigenmitteln des Hauseigentümers vorgesehen ist, und diese Eigenmittel auf die Mieter überwältzt werden können, ist es erforderlich, auch Eigenmittellersatzdarlehen zu gewähren.

Punkt 33:

Dieser Punkt dient zur Klarstellung, welche Wohnungen der Stadt Wien zur Verfügung zu stellen sind. Weiters soll ausgeschlossen werden, daß der Hauseigentümer diese Wohnungen nur befristet vermietet und so in Kürze dem von der Stadt Wien vorgeschlagenen Miete wieder die Wohnung entziehen kann.

Punkt 34:

Diese Ergänzung ist im Hinblick auf die in Punkt 9 genannten neuen Förderungsarten erforderlich. Weiters soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Mittel für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung durch Aufnahme von Fremdmitteln im Bedarfsfalle bereitstellen zu können.

Punkt 36:

Auch die Heime sollen Wohnbauförderungsdarlehen begünstigt zurückzahlen können. Überdies wird der Stichtag für die begünstigte Rückzahlung (1. Jänner 1993) durch Streichung dieses Satzes vorverlegt.

Punkt 37:

Wegen des bereits erwähnten Einsatzes von Eigenmitteln gemäß § 8 bei Sanierungen erfolgt eine entsprechende Anpassung der Bestimmung über die Entrichtung der Finanzierungsbeiträge.

Artikel II:

Absatz 1:

Die vorgesehenen Änderungen sollen erst auf künftige Bauvorhaben mit nachstehenden Ausnahmen in Abs. 3 Anwendung finden.

Absatz 2:

Im Hinblick auf die Ausführungen zur Lage auf dem Kapitalmarkt müssen für die Gewährung von Nachförderungen bei bereits zugesicherten Bauvorhaben neue Bestimmungen an Stelle der bisher in § 6 Abs. 2 und § 41 Abs. 2 genannten Regelungen treten.

Absatz 3:

Der einheitliche Einkommensbegriff soll bei bestehenden Förderungen generell bei Abschluß neuer Nutzungsverträge angewendet werden.