

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 der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 12/2000, wird wie folgt geändert:

1. Der Gesetzestitel lautet: „Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989)“
2. § 2 Z 12 lautet:  
„12. als Jungfamilie eine eheliche oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat,“
3. § 2 Z 16 lit. c lautet:  
„c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 26/2000,“
4. § 2 Z 16 lit. e lautet:  
„e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,“
5. § 2 Z 16 lit. f lautet:  
„f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,“

6. § 2 Z 16 lit. j lautet:

„j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 164/1999,“

7. § 2 Z 16 lit. k lautet:

„k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2000,“

8. § 2 Z 16 lit. l lautet:

„l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2000,“

9. § 2 Z 16 lit. m lautet:

„m) Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2000,“

10. § 2 Z 16 lit. n lautet:

„n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 29/2000,“

11. § 2 Z 16 lit. o lautet:

„o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 29/2000,“

12. § 2 Z 16 lit. p lautet:

„p) Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2000,“

13. § 2 Z 16 lit. r lautet:  
„r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen  
(Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das  
Bundesgesetz BGBl. I Nr. 26/2000.“
14. § 4 Abs. 1 Z 1 lautet:  
„1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und  
Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2)  
sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen,“
15. § 8 lautet:  
„Der Förderungswerber hat bei der Förderung im Sinne des I. Hauptstückes auch Eigen-  
mittel aufzubringen. Nähere Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung  
festzusetzen.“
16. § 9 Abs. 1 Z 1 lautet:  
„1. für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete, für  
die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im bzw. zur Übertragung in das Woh-  
nungseigentum sowie für die Errichtung von Eigenheimen:  
a) natürlichen Personen,  
b) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland.“
17. In § 9 Abs. 1 entfällt die Z 2. Die bisherigen Z 3 und 4 werden zu Z 2 und 3.
18. § 9 Abs. 2 lautet:  
„(2) Wohnbeihilfe im Sinne des I. Hauptstückes darf gewährt werden:  
1. Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,  
2. Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.“
19. § 11 Abs. 2 lautet:  
„(2) Bei Überlassung einer von der Stadt Wien errichteten nicht fremd verwalteten Woh-  
nung in Miete beträgt das höchstzulässige Jahreseinkommen bei einer Haushaltsgröße von  
1 Person ..... 25.500 Euro

2 Personen .....	38.000 Euro
3 Personen .....	43.000 Euro
4 Personen .....	48.000 Euro

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 2.800 Euro.

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich erstmals ab dem 1.1.2006 in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres, beginnend mit 2005, zum Indexwert für Juni 2004 ergibt. Bei der Neuberechnung ist kaufmännisch auf durch zehn teilbare Eurobeträge zu runden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.“

20. § 15 Abs. 2 Z 1 lautet:

„1. §§ 5, 6 Abs. 2 und 29 Abs. 1 dritter Satz gelten nicht.“

21. § 18 Abs. 2 lautet:

„Ein Eigenmitteldarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der begünstigten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohnungsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, dass das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) zur Gänze getilgt ist.“

22. In § 20 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die näheren Bestimmungen über die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.“

23. § 20 Abs. 4 Z 2 lautet:

„2. der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 46 Abs. 1 Z 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 bzw. gemäß § 62 Abs. 1 Z 2,“

24. § 21 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

25. In § 22 lautet der zweite Satz:

„Als Wohnungsaufwand gilt hiebei auch die Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens, wobei die Belastung des Mieters daraus nicht höher sein darf als die bisher für die Abstattung aufgewendeten Mittel.“

26. In § 26 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.“

27. § 34 Abs. 1 Z 9 lautet:

„9. abweichend von § 2 Z 6 lit. c als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages oder Baukostenzuschusses 15 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden.“

28. In § 34 Abs. 2 Z 1 wird folgender Satzteil angefügt:

„aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;“

29. § 34 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuerabzug gemäß § 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 geltend gemacht werden kann und wenn es sich nicht um Wohnhäuser handelt, bei denen an der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde;“

30. § 34 Abs. 2 Z 4 lautet:

„4. bestehende und überprüfte Abgänge gemäß § 20 Abs. 2 Mietrechtsgesetz in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 bzw. gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen.“

31. In § 35 wird in der Z 5 der Punkt am Ende des Satzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

„6. Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung

umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet ist.“

32. § 38 Abs. 2 lautet:

„(2) Unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen können Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung mit einem nichtrückzahlbaren Beitrag im Ausmaß von maximal einem Drittel der diesbezüglichen förderbaren Gesamtbaukosten oder mit einem Förderungsdarlehen des Landes gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.“

33. In § 39 Abs. 1 lit. a tritt an Stelle der Zitierung „des Mietrechtsgesetzes“ die Zitierung „des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993“.

34. In § 41 Abs. 4 lautet der erste Satz:

„Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben.“

35. In § 44 Abs. 1 entfällt der zweite Satz.

36. § 55 Abs. 1 lautet:

„(1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind mit Ausnahme der Einzelwohnungs-, Eigenheim- und Kleingartenwohnhausverbesserungsmaßnahmen der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds sowie der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien anzuhören.“

37. § 60 samt Überschrift lautet:

#### **„Allgemeine Wohnbeihilfe“**

§ 60 (1) Wird der Mieter einer nicht geförderten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Hauptmietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz bzw. das Entgelt gemäß § 13 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8,

Abs. 2 bis 5 sowie Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 1 bis 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz das gesetzlich zulässige Ausmaß nicht überschreitet und der Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen (§ 2 Z 11) ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

(2) Weiters kann Wohnbeihilfe nach diesem Hauptstück Mietern an Stelle einer Wohnbeihilfe nach dem I. oder II. Hauptstück gewährt werden.

(3) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der nach Abs. 4 bzw. § 20 Abs. 2 ermittelten zumutbaren und der in Abs. 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zu Grunde zulegen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht.

(4) Der Betrag gemäß § 15 a Abs. 3 Z 3 (in Verbindung mit § 16 Abs. 6) Mietrechtsgesetz je Quadratmeter Nutzfläche und Monat ist jedenfalls zumutbar.

(5) Als Wohnungsaufwand gilt der vereinbarte oder gesetzlich zulässig erhöhte Hauptmietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz bzw. das Entgelt gemäß § 13 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8, Abs. 2 bis 5 sowie Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 1 bis 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jedoch höchstens bis zu dem für das Bundesland Wien kundgemachten Richtwert ohne Zuschläge gemäß Richtwertgesetz. Für Kategorie B-Wohnungen oder bei befristeten Mietverträgen ist von diesem Richtwert ein Abschlag von 25 vH, für Kategorie C-Wohnungen ein Abschlag von 50 vH vorzunehmen. Für die Fälle des § 46 Mietrechtsgesetz ist auf die Ausstattungskategorien zum Zeitpunkt des Eintritts des Wohnbeihilfenwerbers in das Mietverhältnis (§ 15a Abs. 1 MRG), für alle anderen Fälle auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§ 15a Abs. 1 und 2 MRG) abzustellen. Ist der Mietzins in einem Pauschalbetrag inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer festgesetzt oder sind Mietzinsbestandteile nicht aufgeschlüsselt, ist bei der Berechnung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes

von einem Wert von 50 vH des vereinbarten Mietzinses (Pauschalbetrages) auszugehen, maximal jedoch von dem oben festgelegten Betrag.

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.“

38. Der bisherige § 61 samt Überschrift wird zu § 78a.

39. § 61 lautet:

„(1) Wohnbeihilfe im Sinne des III. Hauptstückes darf gewährt werden:

1. Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,
2. Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.

(2) Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Mieter, die selbst (Mit)Eigentümer der Liegenschaft sind oder mit dem Vermieter in einem Naheverhältnis (§ 2 Z 11) stehen.

(3) Bewohner von Heimplätzen sowie Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe.

(4) Wohnbeihilfe darf nur insoweit gewährt werden, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 besteht.

(5) Eine Wohnbeihilfe darf weiters nur gewährt werden, wenn das Einkommen des Mieters (das Familieneinkommen) die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht hat.“

40. § 61a lautet:

„§ 61a (1). 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 § 60 Abs. 5 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich

den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

(2) Die §§ 2, 20 Abs. 2 letzter Satz und Abs. 3, §§ 21, 25, 27 und 28 Abs. 3 gelten sinngemäß. Der Magistrat hat die Richtigkeit und Angemessenheit der Mieten zu überprüfen.

41. § 63 Abs. 1 lautet:

„(1) Bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen (Geschäftsräumen) dürfen auf Förderungsdauer die in § 62 Abs. 1 angeführten Hauptmietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von insgesamt 43 S je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde.“

42. In § 63 Abs. 3 entfällt der zweite Satz.

43. § 63 Abs. 4 lautet:

„(4) Der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 ist auf die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen geförderten Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen. Werden die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand - bzw. Nutzungsverhältnissen errichtet, so ist der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 im Verhältnis des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels auf die einzelnen geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen.“

44. In § 64 Abs. 2 wird dem letzten Satz folgender Satz angefügt:

„Bei Baulichkeiten, die von einer dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegenden Bauvereinigung zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs gemäß § 2 Z 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erworben wurden, gelten die Entgeltbestimmungen nach Maßgabe des § 20a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.“

45. In § 69 Abs. 1 lautet der dritte Satz wie folgt:

„Im Falle der Vermietung einer nach § 15 geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum hundert-

zehnfachen des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 erster Halbsatz (indexiert nach Abs. 3 und 4) zu begehren.“

46. § 69 Abs. 2 lautet:

„(2) Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter oder Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm gemäß Abs. 1 geleisteten Finanzierungsbeitrages, vermindert um 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien), bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt.“

47. Nach § 69 Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Für Förderungswerber, auf welche das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden ist, gelten die Abs. 2 bis 4 nicht.“

48. § 70 samt Überschrift lautet:

### **„Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes**

§ 70 (1) Das Land kann öffentliche Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen), die nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984 sowie nach dem I. Hauptstück gewährt wurden, veräußern. Die Veräußerung hat zu einem angemessenen Entgelt zu erfolgen.

(2) Das Entgelt gilt jedenfalls als angemessen

1. bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder Heimen

a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 1 vH aufweisen, in Höhe von 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 0,5 vH aufweisen, in Höhe von 70 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 sowie nach dem I. Hauptstück in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

2. bei Mietgegenständen, die den Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen

a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 1 vH in Höhe von 60 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 0,5 vH in Höhe von 50 vH des aushaftenden Darlehensrestes.

Erfolgt die Veräußerung erst nach 25 Jahren der Darlehenslaufzeit, so gelten 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes als angemessen.

(3) Kaufinteressenten haben ihr Interesse beim Amt der Wiener Landesregierung kundzutun.“

49. Die §§ 71 bis 76 entfallen.

50. § 77 Abs. 2 lautet:

„(2) Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) können die nachträgliche Übertragung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in das Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes begehren.“

51. § 77 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei einer gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 geförderten Mietwohnung ist eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird.“

52. § 78 entfällt; der bisherige § 78a wird zu § 78.

## Artikel II

(1) Es tritt in diesem Gesetz in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 5/1990 in

1. § 63 Abs. 1

an Stelle der Angabe „33 S“ die Angabe „2,40 Euro“

2. § 63 Abs. 2

an Stelle der Angabe „5,50 S“ die Angabe „0,40 Euro“.

(2) Es tritt in diesem Gesetz in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 12/2000 in

1. § 11 Abs. 2 vierter Satz

an Stelle der Angabe	„50 S“	die Angabe	„5 Euro“
an Stelle der Angabe	„100 S“	die Angabe	„10 Euro“

2. § 21 Abs. 5

an Stelle der Angabe	„30 S“	die Angabe	„2,18 Euro“
----------------------	--------	------------	-------------

3. § 21 Abs. 6

an Stelle der Angabe	„100 S“	die Angabe	„7,27 Euro“
----------------------	---------	------------	-------------

4. § 47 Abs. 4 lit. a

an Stelle der Angabe	„40 S“	die Angabe	„2,91 Euro“
----------------------	--------	------------	-------------

5. § 48 Abs. 6

an Stelle der Angabe	„30 S“	die Angabe	„2,18 Euro“
----------------------	--------	------------	-------------

6. § 49 Abs. 3

an Stelle der Angabe	„100 S“	die Angabe	„7,27 Euro“
----------------------	---------	------------	-------------

7. § 63 Abs. 1

an Stelle der Angabe	„43 S“	die Angabe	„3,12 Euro“
----------------------	--------	------------	-------------

8. § 63 Abs. 2

an Stelle der Angabe	„6,30 S“	die Angabe	„0,46 Euro“
----------------------	----------	------------	-------------

(3) Es tritt in Art. I Z 41 in

§ 63 Abs. 1

an Stelle der Angabe	„43 S“	die Angabe	„3,12 Euro“
----------------------	--------	------------	-------------

### **Artikel III**

#### **Inkrafttreten**

(1) Art. I Z 19 (betreffend § 11 Abs. 2) und Z 42 (betreffend § 63 Abs. 3) sowie Art. II dieses Gesetzes treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft. Art. I Z 18, 26, 37, 39 und 40 (betreffend §§ 60 bis 61a) treten mit 1.6.2001 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

### **Artikel IV**

#### **Übergangsbestimmungen**

(1) Auf Darlehensschuldner von öffentlichen Wohnbaudarlehen, die bis zum 31.10.2000 in einer Kündigungserklärung den schriftlichen Antrag auf Gewährung eines Nachlasses gemäß §§ 70 ff eingebracht haben, sind weiterhin die Bestimmungen über die begünstigte Rückzahlung (§§ 70 ff) des WWFSG 1989 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 12/2000 anzuwenden.

(2) Die Art. I Z 14, 15, 21 mit Ausnahme von Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, 28, 29, 35, 44, 46, 50 mit Ausnahme von Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, sind für bereits erteilte Zusicherungen nach §§ 29 und 56 nicht anzuwenden; diesbezüglich sind die Bestimmungen des WWFSG 1989 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 12/2000 samt den dazugehörigen Verordnungen weiterhin anzuwenden.

# VORBLATT

## Problem:

### **I. Die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe**

Derzeit können nur solche Haushalte Wohnbeihilfe erhalten, deren Wohnhaus mit öffentlichen Mitteln errichtet oder saniert worden ist. Durch die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe sollen im Sinne einer sozialen Gerechtigkeit jene Mieter finanziell unterstützt werden, die nicht oder nicht mehr in geförderten Wohnungen leben. Diese Unterstützung soll Inländern und auch Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren legal in Österreich aufhalten, zukommen.

### **II. Abschaffung der begünstigten Rückzahlung**

Das Budget der MA 50 weist zur Zeit durch den gewährten Nachlass anlässlich der begünstigten Darlehensrückzahlungen „Maastricht-wirksame,, Ausgaben in Höhe von ca. 700 Mio. Schilling aus. Der ab 2001 von Wien zu leistende Beitrag zur Erreichung des österreichischen Stabilitätszieles macht es notwendig, die Maastricht-wirksamen Ausgaben drastisch zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ab dem Jahre 2001 die begünstigte Rückzahlung abzuschaffen.

### **III. Änderungen im WWFSG 1989 auf Grund der jüngsten Wohnrechtsnovellen des Bundes**

Der Bund hat in seinen Wohnrechtsnovellen 1999 und 2000 folgende Schwerpunkte im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, welche auch mittelbare Auswirkungen auf das Wiener Wohnbauförderungsrecht haben, gesetzt:

- a) Ermöglichung des Erwerbs von Baulichkeiten zum Zweck der Sanierung größeren Umfanges gemäß § 2 Z 1 WGG (WRN 1999);
- b) Neugestaltung des Rechtsanspruches des Mieters auf Übertragung in das Wohnungseigentum (§§ 15b und 15d WGG in der Fassung WRN 2000);
- c) Neugestaltung der Abwohnberechnung der Finanzierungsbeiträge (§§ 17, 17a WGG in der Fassung der WRN 2000).

In dem vorliegenden Änderungsantrag soll daher eine Anpassung des Wiener Wohnbauförderungsrechtes an das derzeit geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erfolgen, um die Gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht in einen Gesetzeskonflikt zu bringen.

Lösung:

ad I)

Die tatsächlichen Mietzahlungen von Anspruchsberechtigten können durch die neue Wohnbeihilfe auf maximal 17,20 pro Quadratmeter (Kategorie C-Mietzins) reduziert werden, bis zu einer Höchstgrenze des in Wien derzeit gültigen Richtwertes von 55,80 S pro Quadratmeter Nutzfläche kann Wohnbeihilfe bezogen werden. Berücksichtigt wird dabei auch die angemessene Wohnungsgröße und das Haushaltseinkommen.

Einzureichen ist der Antrag auf Wohnbeihilfe bei der Magistratsabteilung 50, die für die Wohnbauförderung zuständig ist. Diese Magistratsabteilung überprüft auch die Richtigkeit und Angemessenheit der Mieten, um sicherzustellen, dass die Wohnbeihilfe auch tatsächlich den Betroffenen zugute kommt und nicht einen „Durchlaufposten zum Vermieter“ darstellt.

ad II)

Die begünstigte Rückzahlung wird durch die Möglichkeit zur Veräußerung von Förderungsdarlehen ersetzt.

ad III)

Insbesondere Änderung der §§ 34 Abs. 1 Z 1 und 64 Abs. 2 hinsichtlich lit. a, der §§ 8 und 77 hinsichtlich lit. b und des § 69 hinsichtlich lit. c.

Alternativen:

ad I) und III)

Nichteinführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe und keine Anpassung des Wiener Wohnbauförderungsrechtes an das derzeit geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

ad II)

Keine

Kosten:

**A) Mengengerüst (pro Jahr):**

Nr	Bearbeitungsschritt	Verw. Gr.	Org. Einh.	Zeit	Wahrscheinlichkeit	Erwartungswert
1	Durchführung des Ermittlungsverfahrens	B	MA 50	15 Min.	1	50000 inkl. ablehn. Bescheide
2	Eingabe über Bildschirmgerät	B	MA 50	5 Min.	1	50000
3	Bescheiderstellung (im Wege der EDV)		MA 14	nicht messbar, da automatisiert	1	50000
4	Anweisung durch die MA 6/BA 2 (im Wege der EDV)		MA 6/BA 2		1	50000
	<b>SUMME</b>		<b>16666 Std. =</b>	<b>20 Min.</b>	<b>x</b>	<b>50000</b>

**B) Personalausgaben/laufende Sachausgaben/Raumkosten/Verwaltungsgemeinkosten:**

(Stundensatzkalkulation laut MA 6, inkl. 16,64 % Pensionsanteil, 23,17 % Sachkosten, 14,42 % Verwaltungsgemeinkosten)

16666 Stunden x 522,-- S = 8,7 Mio. S

**Auswirkungen auf den Stellenplan:** zusätzliches Personalerfordernis von mindestens 11 bis 15 Personen.

**Vollzugsausgaben in den nächsten vier Jahren:**

**ca. 8,7 Mio. S pro Jahr.**

Da es sich bei der für die Kostenkalkulation ausschlaggebenden Gesetzesänderung um eine Erweiterung der Wohnbeihilfenempfänger handelt, stellen die Folgeausgaben/Kosten zugleich Nettoausgaben/Kosten dar.

**C) Nominalausgaben/Kosten (pro Jahr):**

ca. 600 Mio. Schilling.

**Da es sich beim Vollzug der Wohnbauförderung um eine Landessache handelt, kommen auf den Bund keine finanziellen Auswirkungen zu.**

EU-Konformität:

gegeben.

## Erläuterungen

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe**

Derzeit können nur solche Haushalte Wohnbeihilfe erhalten, deren Wohnhaus mit öffentlichen Mitteln errichtet oder saniert worden ist. Durch die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe sollen im Sinne einer sozialen Gerechtigkeit jene Mieter finanziell unterstützt werden, die nicht oder nicht mehr in geförderten Wohnungen leben. Diese Unterstützung soll Inländern und auch Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren legal in Österreich aufhalten, zukommen. Derzeit beziehen rund 21.000 Haushalte Wohnbeihilfe in einer Höhe von monatlich durchschnittlich 1.671 S. Das Land Wien wendet dafür jährlich 440 Mio. Schilling auf. Die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe wird nach Expertenschätzungen ungefähr 33.000 Haushalten zugute kommen und einen zusätzlichen Aufwand von 600 Mio. Schilling jährlich verursachen.

Die tatsächlichen Mietzahlungen von Anspruchsberechtigten können durch die neue Wohnbeihilfe auf maximal 17,20 pro Quadratmeter (Kategorie C-Mietzins) reduziert werden, bis zu einer Höchstgrenze des in Wien derzeit gültigen Richtwertes von 55,80 S pro Quadratmeter Nutzfläche kann Wohnbeihilfe bezogen werden. Berücksichtigt wird dabei auch die angemessene Wohnungsgröße und das Haushaltseinkommen.

Einzureichen ist der Antrag auf Wohnbeihilfe bei der Magistratsabteilung 50, die für die Wohnbauförderung zuständig ist. Diese Magistratsabteilung überprüft auch die Richtigkeit und Angemessenheit der Mieten, um sicherzustellen, dass die Wohnbeihilfe auch tatsächlich den Betroffenen zugute kommt und nicht einen „Durchlaufposten zum Vermieter“ darstellt.

Die Allgemeine Wohnbeihilfe soll in einem eigenen Hauptstück (III. Hauptstück) in den §§ 60 bis 61a geregelt werden. Die Regelungskompetenz des Landes Wien stützt sich auf die Sozialhilfekompetenz des Landes Wien.

## **II. Abschaffung der begünstigten Rückzahlung**

Das Budget der MA 50 weist zur Zeit durch die in Geltung befindlichen Förderungsvarianten (nichtrückzahlbare Baukostenzuschüsse, Annuitätenzuschüsse und sonstige laufende Transfers) sowie durch den gewährten Nachlass anlässlich der begünstigten Darlehensrückzahlungen „Maastricht-wirksame,, Ausgaben in Höhe von ca. 7,4 Mrd. Schilling aus. Der ab 2001 von Wien zu leistende Beitrag zur Erreichung des österreichischen Stabilitätszieles macht es notwendig, die Maastricht-wirksamen Ausgaben drastisch zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ab dem Jahre 2001 die Objektförderung beim Wohnungsneubau gänzlich und die Sanierungsförderung zum Teil auf die Gewährung von Förderungsdarlehen umzustellen. Die begünstigte Rückzahlung wird durch die Möglichkeit zur Veräußerung von Förderungsdarlehen ersetzt (siehe § 70).

## **III. Änderungen im WWFSG 1989 auf Grund der jüngsten Wohnrechtsnovellen des Bundes**

Der Bund hat in seinen Wohnrechtsnovellen 1999 und 2000 folgende Schwerpunkte im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, welche auch mittelbare Auswirkungen auf das Wiener Wohnbauförderungsrecht haben, gesetzt:

- a) Ermöglichung des Erwerbs von Baulichkeiten zum Zweck der Sanierung größeren Umfanges gemäß § 2 Z 1 WGG (WRN 1999);
- b) Neugestaltung des Rechtsanspruches des Mieters auf Übertragung in das Wohnungseigentum (§§ 15b und 15d WGG in der Fassung WRN 2000);
- c) Neugestaltung der Abwohnberechnung der Finanzierungsbeiträge (§§ 17, 17a WGG in der Fassung der WRN 2000).

In dem vorliegenden Änderungsantrag soll daher eine Anpassung des Wiener Wohnbauförderungsrechtes an das derzeit geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erfolgen, um die Gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht in einen Gesetzeskonflikt zu bringen. Siehe insbesondere Änderung der §§ 34 Abs. 1 Z 1 und 64 Abs. 2 hinsichtlich lit. a, der §§ 8 und 77 hinsichtlich lit. b und des § 69 hinsichtlich lit. c.

## B. Besonderer Teil

Art. I Z 1: Durch die Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe ist die Änderung des Gesetzstitels notwendig.

Art. I Z 2: Um auch Lebensgefährten eine Jungfamilienförderung zukommen lassen zu können, ist eine neue Begriffsdefinition notwendig.

Art. I Z 3 bis 13, 30 und 33: Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz verweist auf zahlreiche Bundesgesetze, welche in letzter Zeit novelliert wurden. Die in den Begriffsbestimmungen angeführten Bundesgesetze sind daher an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen.

Art. I Z 14: Die hohe Anzahl von geförderten Sozialwohnungen in den letzten Jahren hat erfreulicherweise die Wohnungsknappheit in Wien beseitigt. Der Übergang vom geförderten nachfrageorientierten zum angebotsorientierten Wohnungsmarkt erfordert aber nunmehr auch eine Vermarktung der Wohnungen.

Art. I Z 15: Da der bisher vorgeschriebene Mindesteinsatz an Eigenmitteln im Hinblick auf die Einführung der 50 Euro-Grenze im WGG (Finanzierungsbeitrag pro Quadratmeter Nutzfläche) bei der „Mietwohnungsförderung“ im Bereich der Gemeinnützigen nicht mehr erbracht werden kann, soll zukünftig darauf verzichtet werden. In der Neubauverordnung soll es aber weiterhin Regelungen darüber geben, welcher Eigenmittelanteil seitens der Förderungsempfänger aufgebracht werden soll.

Art. I Z 16 und 17: Zukünftig sollen auch Ausländer, wenn sie nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz die Genehmigung haben, in Österreich Eigentum zu erwerben, dies auch nach dem Wohnbauförderungsgesetz dürfen.

Art. I Z 18: Nachdem Ausländer mit mindestens 5-jährigem legalen Aufenthalt in Österreich zukünftig eine Allgemeine Wohnbeihilfe beziehen können, sollen sie auch nach dem I. Hauptstück Wohnbeihilfe erhalten.

Art. I Z 19: Die Einführung des Euro ab dem Jahr 2002 macht diese Währungsanpassung notwendig. Außerdem soll bis zum Jahre 2006 das für eine Förderungsgewährung erlaubte höchstzulässige Jahreseinkommen eingefroren werden.

Art I Z 20: Bisher wurde auf den Eigenmitteleinsatz bei § 15-Förderungen verzichtet. Zwischenzeitig wurde aber in der Neubauverordnung auch bei der § 15-Eigentumsförderung der Einsatz von Eigenmitteln vorgeschrieben, sodass eine Korrektur des § 15 Abs. 2 Z 1 notwendig wird.

Art. I Z 21: Die Neugestaltung der Abwohnberechnung erfolgt in Anlehnung an die WGG-Regelung, um nicht die WGG-Anwender in einen Gesetzeskonflikt zu bringen.

Art. I Z 22: Hier soll der bisherigen Vorgangsweise entsprechend eine Klarstellung getroffen werden, dass die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in der Verordnung näher zu regeln ist.

Art. I Z 23: Es soll klargestellt werden, dass auch die vom Vermieter aufgewendeten und auf den Mieter überwälzten Eigenmittel nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 wohnbeihilfenfähig sein sollen.

Art. I Z 24 und 25: Mieter von geförderten Wohnungen sollen trotz der Rückführung von Förderungsdarlehen sowie einer anderweitigen Umschuldung Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück beziehen können.

Art. I Z 26: In § 26 Abs. 4 ist eine Bestimmung aufzunehmen, dass Ausländer ihren legalen 5-jährigen Aufenthalt nachzuweisen haben.

Art. I Z 27: Durch diese Ergänzung der Begriffsbestimmungen soll dem Wunsch der Förderungswerber des II. Hauptstückes Rechnung getragen werden und die Förderungsdauer anlässlich der Gewährung von nichtrückzahlbaren Baukostenzuschüssen und -beiträgen an die in der Sockelsanierung übliche 15-jährige Darlehenslaufzeit angeglichen werden.

Art. I Z 28 und 44: Um aus städtebaulichen Gründen den „Ankauf von Althäusern“ zu erleichtern, sollen die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen, förderbar sein. Siehe auch Einleitung III lit. a.

Art. I Z 29 und 35: Zwecks einfacherer Abwicklung soll zukünftig bei Wohnhäusern, bei denen bei der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde, die Umsatzsteuer zwar nicht mehr förderbar sein, andererseits aber sollen 100 % an Stelle der bisher 90 % der Gesamtbaukosten einer Förderung zugeführt werden können.

Art. I Z 31: Zukünftig sollen auch Contractor als Förderungswerber auftreten können.

Art. I Z 32: Die thermisch-energetische Gebäudesanierung soll weiterhin auf Basis von nichtrückzahlbaren Beiträgen abgewickelt werden. Trotzdem soll aber auch gesetzlich die Möglichkeit geschaffen werden, ein alternatives Förderungsmodell auf Grundlage der Gewährung eines Förderungsdarlehens einführen zu können.

Art. I Z 34: Im § 41 Abs. 4 soll eine Klarstellung dahingehend erfolgen, dass der Verkauf einer im Rahmen einer Sockelsanierung mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung unabhängig davon, ob es sich um eine Mietwohnung oder Eigentumswohnung handelt, die Zustimmung des Landes braucht.

Art. I Z 36: Aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen soll die Förderungsgewährung anlässlich von Wohnungsanierungen nicht mehr von der Vorlage an den Wohnbauförderungsbeirat abhängig sein.

Art. I Z 37, 39 und 40: Diesbezüglich siehe Einleitung zu den erläuternden Bemerkungen.

Art. I Z 41, 43 und 45: In §§ 63 Abs. 1 und 4 sowie 69 Abs. 1 sind seit der Ausweitung der § 15-Förderung auf Geschäftsräume diese gegenständlichen Anpassungen notwendig.

Art. I Z 42: Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Euro-Anpassung zweckmäßig.

Art. I Z 46 und 47: Die Neugestaltung der Abwohnberechnung der Finanzierungsbeiträge erfolgt in Anlehnung an die WGG-Regelung, um nicht die WGG-Anwender in einen Gesetzeskonflikt zu bringen.

Art. I Z 48 und 49: Wie in den einleitenden Erläuterungen unter II ausgeführt, soll die begünstigte Rückzahlung durch die Möglichkeit zur Veräußerung von Förderungsdarlehen ersetzt werden. Die in § 70 Abs. 2 festgesetzten „angemessenen Entgelte“ wurden nach der Barwertmethode unter Berücksichtigung der noch aushaftenden Restdarlehen, der Darlehenslaufzeiten und bei einem Zinsniveau unter 7 % kalkuliert.

Art. I Z 50 und 51: Diese Änderungen sind notwendig, um den Rechtsanspruch des Mieters auf Übertragung in das Wohnungseigentum förderungsrechtlich den neuen Bestimmungen der §§ 15b und d WGG anzugleichen.

Art. II: Die Einführung des Euro ab dem Jahr 2002 macht diese Währungsanpassung in den Bestimmungen des WWFSG 1989 notwendig.

Art. III: Übergangsbestimmungen:

(1) Da im Jahre 2001 keine begünstigte Rückzahlung mehr abgewickelt werden soll, wurde der Stichtag, bis zu dem die begünstigte Rückzahlung noch beantragt werden kann (konnte), so gewählt, dass noch heuer die Rückführung von Förderungsmitteln erfolgen kann.

(2) Wohnbauvorhaben, die sich bereits in der Bauausführungsphase befinden, sollen von bestimmten Regelungen nicht im nachhinein betroffen werden. Förderungswerber, die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden haben, sollen die „Abwohnberechnung“ ausschließlich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vornehmen, während für andere Wohnbauträger die neuen Abwohnberechnungsmodalitäten erst für zukünftig errichtete Bauvorhaben gültig sein sollen.