

**Entwurf Stand 07.05.2010**

MA 50 – Mi 6276/09

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

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 67/2006, wird wie folgt geändert:

1. *In § 2 Z 8 wird im zweiten Halbsatz der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt und folgender weiterer Halbsatz angefügt:*  
„falls die tatsächlichen Baukosten je Bauteil nicht nachgewiesen werden können;“
2. *In § 2 Z 11 wird nach dem Ausdruck „Ehegatte“ ein Beistrich sowie die Wortfolge „der eingetragene Partner“ eingefügt.*
3. *§ 2 Z 12 lautet:*  
„12. als Jungfamilie eine eheliche, eine eingetragene partnerschaftliche oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe oder einer eingetragenen Partnerschaft eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat;“
4. *In § 2 Z 15 tritt an die Stelle der Wortfolge „Familieneinkommen oder Haushaltseinkommen“ das Wort „Haushaltseinkommen“.*
5. *In § 2 wird nach Z 15 folgende Z 15a eingefügt:*  
„15a. als innovative klimarelevante Systeme folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme:

- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- b) elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat. Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs(KWK)-Anlagen und aus der Nutzung sonstiger Abwärme. Darunter wird Fernwärme verstanden, die zum überwiegenden Teil aus hocheffizienten KWK-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004, S. 50, und aus der Abwärmenutzung stammt. Unter Abwärmenutzung ist auch die Nutzung der Wärme aus Industrie, aus Abfallverbrennungsanlagen und aus effizienten KWK-Anlagen, die die Effizienzkriterien der Richtlinie auf Grund eines noch im Aufbau begriffenen Fernwärmesystems zum Zeitpunkt des Anschlusses noch nicht erreichen, zu verstehen;
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %;
- e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- f) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b bzw. e angeführten Systemen zu geringeren

Treibhausgasemissionen und zu keiner Gesundheits- oder anderer Umweltgefährdung führen;“

6. § 2 Z 16 lit. j lautet:

„j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 135/2009,“

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. 30/2009,“

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. 135/2009,“

9. § 2 Z 16 lit. m lautet:

„m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 25/2009,“

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. 9/2010,“

11. § 2 Z 16 lit. o lautet:

„o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 135/2009,“

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. 25/2009,“

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. 9/2010.“

14. § 6 Abs. 4 dritter Satz lautet:

„Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Anteil am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) an den Partner, eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigklärung der Ehe an den früheren Ehegatten oder eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner übertragen wird.“

15. In § 11 Abs. 1 Z 2 sowie in § 17 Abs. 1 wird jeweils der Ausdruck „Familieneinkommen“ durch den Ausdruck „Haushaltseinkommen“ ersetzt.

16. § 11 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Das höchstzulässige Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Z 2 beträgt grundsätzlich 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.“

17. § 11 Abs. 3 lautet:

„(3) Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei geförderten Mietwohnungen 140 vH des gemäß Abs. 2 höchstzulässigen Jahreseinkommens betragen, bei geförderten Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern 160 vH.“

18. § 11 Abs. 4 lautet:

„(4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittlersatzdarlehen darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Haushaltseinkommen) der Förderungswerber 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 in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung erreicht hat.“

19. § 13 Abs. 2 Z 3 letzter Halbsatz lautet:

„Eigentums- oder Mietrechte an ungeförderten oder gefördert sanierten Wohnungen, die aufgrund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden;“

20. In § 17 Abs. 3 zweiter Satz wird der Ausdruck „Familiengröße“ durch den Ausdruck „Haushaltsgröße“ ersetzt.

21. § 18 Abs. 1 letzter Satz lautet:

„Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach zehn und 15 Jahren zu überprüfen.“

22. § 18 Abs. 3 lautet:

„(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten, außer der neue förderungswürdige Mieter möchte mit Einverständnis des bisherigen Mieters und des Landes Wien in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) bzw. deren Rechtsnachfolgern abzudecken, wenn die eintretenden Mieter nicht in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen.“

23. Nach § 18 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Der Hauseigentümer hat dem Land Wien und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittlersatzdarlehensgewährung beauftragten Bankinstituten die eintretenden Mieter bekanntzugeben.“

24. § 19 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. bei der nach zehn und 15 Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.“

25. § 19a zweiter Satz lautet:

„Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) 60 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt. Bei Jungfamilien, bei Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, bei Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie bei Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 darf das Jahreseinkommen 65 vH des in § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigen.“

26. § 20 Abs. 3 lautet:

„(3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zugrunde zu legende Haushaltseinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) für Jungfamilien,
- b) für Haushaltsgemeinschaften mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,
- c) für Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988,
- d) für Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,
- e) für Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder

f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind, in keiner eingetragenen Partnerschaft und auch in keiner in wirtschaftlich ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Lit. a bis f sind nicht kumulierbar.“

27. *In § 20 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:*

„Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.“

28. *§ 21 Abs. 3 zweiter Satz lautet:*

„Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Haushaltseinkommens, die mehr als die jährliche Inflationsabgeltung im gesetzlichen oder kollektivvertraglichen Ausmaß beträgt, des Personenstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes.“

29. *In § 26 Abs. 4 erster Satz wird der Ausdruck „Familieneinkommens“ durch den Ausdruck „Haushaltseinkommens“ ersetzt und tritt an die Stelle der Angabe „Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4“ die Angabe „Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 und 6“.*

30. *§ 27 Abs. 4 lautet:*

„(4) Bei im gemeinsamen Haushalt lebenden aufrechten Ehen, aufrechten eingetragenen Partnerschaften oder sonstigen Wohngemeinschaften sind die Einkünfte der Partner der Berechnung des Einkommens zugrunde zu legen. Bei nachweislicher Aufgabe der Wohnungsnutzung durch einen Ehepartner oder einen eingetragenen Partner sind dessen Einkommen abzüglich des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz oder vor Gericht vereinbarte Unterhaltsleistungen zum Haushaltseinkommen hinzuzuzählen.“

31. § 30 Z 7 lautet:

„7. personenstandsrechtliche Merkmale (zB: im Sinne des § 2 Z 11, 12 und 13; Personenstand),“

32. Nach § 30a Abs. 2 werden folgende Abs. 3 und 4 angefügt:

„(3) Für Zwecke der Datenermittlung gemäß § 30 ist das Amt der Wiener Landesregierung berechtigt, Angaben über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen zwecks der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen im Zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinne des § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009, über das zusätzliche Kriterium Wohnsitz zu prüfen, wenn die Angaben des Förderungswerbers widersprüchlich oder zweifelhaft sind.

(4) Die nach Abs. 1 bis 3 eingeholten Nachweise sind ohne weitere Anhörung der Förderungswerber der Entscheidung auf Gewährung einer Förderung zugrunde zu legen.“

33. § 34 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 Quadratmetern und von höchstens 150 Quadratmetern; diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für thermisch-energetische Gebäudesanierungen gemäß Z 8, für den Einbau von innovativen klimarelevanten Systemen gemäß § 2 Z 15a sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit gemäß § 37 Z 15;“

34. § 34 Abs. 2 Z 1, 3 und 4 lauten:

„1. Die Kosten der baulichen Maßnahmen, die Abbruchkosten, die Anschlussgebühren und sonstige Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;

3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung sowie Umsiedlungskosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die letztgenannten Kosten nicht überwältzt werden dürfen;

4. bestehende Abgänge nur in dem Ausmaß, in dem diese durch Maßnahmen entstanden sind, die im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang für das Sanierungskonzept erforderliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen; im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung können Objekte der Stadt Wien oder Objekte, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des WGG unterliegt, für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor Förderungsantragstellung durchgeführt wurden, um die Wohnungen im verbesserten, brauchbaren Zustand übergeben zu können, einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 380 Euro je Quadratmeter Nutzfläche pro Wohnung als Fixkosten anerkannt erhalten, wenn für die Wohnungen vor der Neuvermietung und Sanierung nur maximal ein Mietzins gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 MRG eingehoben wurde.“

35. § 38 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei einem Eigenmitteleinsatz von mindestens einem Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten können unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung sowie der Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.“

36. § 39 Abs. 1 lautet:

„(1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (MRG, WGG) der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Bei Wohnhausanlagen, an denen Wohnungseigentum begründet ist, sind als Einnahmen für die Wohnungseigentumsobjekte zumindest 80 vH des für das Bundesland Wien gemäß § 5 RichtWG jeweils kundgemachten Betrages pro Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen.“

37. § 44 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„Die Verzinsung der Eigenmittel darf nur in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 41 Abs. 2 erfolgen.“

38. In § 51 wird die Wortfolge „deren Ehegatten (Lebengefährten)“ durch die Wortfolge „deren Ehegatten, eingetragene Partner sowie Lebengefährten“ ersetzt.

39. In § 53 Abs. 3 wird der Ausdruck „Familieneinkommens, Haushaltseinkommens“ durch den Ausdruck „Haushaltseinkommens“ ersetzt.

40. § 61 Abs. 4 und 5 lauten:

„(4) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.

(5) Eine Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Haushaltseinkommen) der Förderungswerber 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 in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung erreicht hat.“

41. In § 61a Abs. 1 erster Satz wird der Ausdruck „Familieneinkommens“ durch den Ausdruck „Haushaltseinkommens“ ersetzt und tritt an die Stelle der Angabe „Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5“ die Angabe „Wohnungsaufwand gemäß §§ 60 Abs. 5 und 61 Abs. 4“.

42. In § 63 Abs. 1 tritt an die Stelle der Angabe „jeweils in Höhe der Sekundärmarkrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland zuzüglich 1 vH“ die Angabe „jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2“.

43. In § 64 Abs. 1 tritt an die Stelle der Angabe „von bis zu 15 Jahren“ die Angabe „von bis zu 20 Jahren auf Grundlage der Förderungszusicherung“.

44. § 64 Abs. 2 bis 6 lauten:

„(2) Für die Dauer der Förderung nach dem II. Hauptstück ist unbeschadet Abs. 3 die Vereinbarung eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) jedenfalls zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Anuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich gemäß § 63 Abs. 3 auf Basis des Indexwertes Juni 2009. Die Bestimmungen über die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG bzw. der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 WGG bleiben unberührt. Für Miet- bzw. Nutzungsverträge, die dem WGG unterliegen, gelten die Entgeltbestimmungen dieses Bundesgesetzes.

(3) Für Wohnungen, die mit Förderungsmitteln nach dem II. Hauptstück im Standard auf die Ausstattungskategorie A gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG angehoben wurden sowie für die durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnungen darf auf Förderungsdauer je Quadratmeter Nutzfläche ein Hauptmietzins in der Höhe des für das Bundesland Wien jeweils kundgemachten Richtwertes gemäß § 5 RichtWG, wertgesichert, jedoch ohne Zuschläge, vereinbart werden.

(4) Die Deckungsmiete gemäß Abs. 2 errechnet sich anteilmäßig wie folgt: Der Kostenanteil eines Mietobjektes an den Kosten der hausseitigen Sanierungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche

des Mietobjektes zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses mit Ausnahme der Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte. Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinnesseitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinnesseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen. Der Kostenanteil eines durch den Ausbau des Dachgeschoßes, durch Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietobjektes bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjektes zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte. Bei der Totalsanierung werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.

(5) Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Vereinbarungen im Sinne des § 16 Abs. 10 und 11 MRG über wohnungsinnesseitige Maßnahmen zulässig.

(6) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 5 zulässigen Betrag überschreitet.“

45. *In § 66 Z 2 tritt an die Stelle der Angabe „jeweils im Ausmaß der Sekundärmarkrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland“ die Angabe „jeweils im Ausmaß gemäß § 44 Abs. 2“.*

46. *In § 67 Abs. 1 tritt an die Stelle der Angabe „64 Abs. 2 und 3“ die Angabe „64 Abs. 6“.*

47. *In § 70 Abs. 2 Z 2 lit. b wird der Punkt am Ende des Satzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. c angefügt:*

„c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes.“

48. *In § 77 Abs. 4 Z 4 wird folgender Satz angefügt:*

„Bei einem nachgewiesenen Reorganisationsbedarf im Sinne des Unternehmensreorganisationsgesetzes – URG, BGBl. I Nr. 114/1997 in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2005 ist kein Pauschalbetrag zu leisten.“

49. In § 78a Abs. 1 entfällt die Absatzbezeichnung „(1)“; § 78a Abs. 2 entfällt.

## **Artikel II**

- (1) Artikel I Z 21, 24 und 25 sind auch auf bisher gewährte Eigenmittellersatzdarlehen ab dem Überprüfungsstichtag 1. April 2010 anzuwenden.
- (2) Artikel I Z 34 bis 37, 42, 44 und 45 sind für bereits erteilte Zusicherungen nicht anzuwenden.
- (3) §§ 44 Abs. 2, 63 Abs. 1 und 66 Z 2 sind bis zur erstmaligen Regelung der Verzinsung durch Verordnung der Landesregierung weiterhin in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 67/2006 anzuwenden.

## **Artikel III**

- (1) Art. I Z 27, 29, 40 und 41 treten mit Inkraftsetzung des Wiener Mindestsicherungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. xx/2010, Art. I Z 35 tritt am 1. Jänner 2011 in Kraft.
- (2) Im Übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Der Landeshauptmann

Der Landesamtsdirektor

## VORBLATT

### **zum Gesetz, mit welchem das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) geändert wird**

#### Problem:

Die Sicherstellung der sozialen Durchmischung ist in letzter Zeit zunehmend schwieriger geworden. Außerdem existieren für dieselbe Rechtsform, z.B. für Miete oder Eigentum unterschiedliche Einkommenshöchstgrenzen. Wohnen muss nach dem derzeitigen Regierungsprogramm leistbar und qualitativ hochwertig sein. Durch Baukostenerhöhungen der letzten Jahre sind auch die von Wohnungsnutzern selbst aufzubringenden Bau- und Grundkostenanteile höher geworden, sodass die Bedingungen für die Gewährung von Eigenmitteleinsatzdarlehen zu „streng“ scheinen. Im Vorjahr wurde zur Umsetzung des Kyoto-Ziels von Bund und Ländern eine gemeinsame Klimastrategie erarbeitet, welche in einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen Eingang fand. Einige gesetzliche Bestimmungen stehen einer wirksamen Mitwirkung der Wohnbauförderungspolitik im Wege. Durch die Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung wird auch eine Abstimmung mit Wohnbeihilfenregelungen notwendig. Bei geförderten Mietwohnungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 kommt es nach 25 Jahren Laufzeit des Landesdarlehens zu einem erhöhten Annuitätenverlauf, welcher zu höheren Mietzinsen als bei nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 geförderten Wohneinheiten führt. Im Hinblick auf die Schaffung des Rechtsinstituts der eingetragenen Partnerschaft durch das EPG ist auch eine terminologische Anpassung erforderlich.

#### Ziel:

Durch die Vereinheitlichung der für die Gewährung einer Förderung ausschlaggebenden Einkommenshöchstgrenzen soll den oben beschriebenen Tendenzen entgegen gewirkt werden. Leistbares Wohnen soll durch die Lockerung der Zugangsbedingungen, insbesondere der Einkommensgrenzen für die Gewährung von Eigenmitteleinsatzdarlehen, gesichert bleiben. Die zur Steigerung der thermisch-energetischen Sanierungsrate notwendigen Lockerungen (z.B. Verlängerung der Refinanzierungsdauer von 15 auf 20 Jahre) sollen erfolgen. Eine Abstimmung der Wohnbeihilfenregelungen mit dem noch in Kraft zu setzenden Wiener Mindestsicherungsgesetz wird angestrebt. Durch die Möglichkeit der Rückzahlung von Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 wird eine weitere Mietenförderung geschaffen. Die Terminologie des Eingetragene Partnerschaft-Gesetzes EPG soll in das WWFSG 1989 übernommen werden.

Lösung: Änderung der betroffenen Bestimmungen

Alternativen: Keine, wenn die Ziele des Regierungsübereinkommens, die Ziele der Bund-Länder-Vereinbarung über eine bundesweite Bedarfsorientierte Mindestsicherung bzw. die Umsetzung des Kyoto-Ziels erreicht werden sollen.

#### Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

##### Finanzielle Auswirkungen:

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden. Für das Land Wien sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Inwieweit durch die Erhöhung der Einkommenshöchstgrenzen und der Abänderung der periodischen Überprüfungsintervalle im Zusammenhang mit der Eigenmittelerstattungsdarlehensgewährung sich das Förderungsvolumen erhöht, ist nicht abschätzbar. Dieser Mehraufwand ist aber im jährlichen Budgetrahmen bedeckbar.
- Die im Zusammenhang mit der Klimastrategie stehenden gesetzlichen Änderungen haben keine direkte budgetrelevante Auswirkung.
- Inwieweit notwendige Wohnbeihilfenminderungen, um eine Überförderung im Falle der Gewährung einer Bedarfsorientierten Mindestsicherung zu verhindern, zu Budgeteinsparungen führen werden, ist derzeit nicht abschätzbar.

Ein Personalmehraufwand ist nicht zu erwarten.

##### Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

- Positive Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich in derzeit noch nicht abschätzbarem Ausmaß sind zu erwarten.
- Sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen:  
Durch thermische Sanierungsmaßnahmen wird der Heizwärmebedarf, durch energetische Sanierungsmaßnahmen der Heizenergiebedarf von Wohngebäuden verringert, sodass neben dem langfristig erzielbaren volkswirtschaftlichen Nutzen – Vermeidung von Umweltkatastrophen durch Reaktion auf den Klimawandel – auch niedrigere Energiekosten für die WohnungsnutzerInnen einhergehen.
- Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht:  
Umweltpolitisch: Hohe Relevanz für die Zielerreichung der Reduktion von Treibhausgasemissionen;  
Konsumentenschutzpolitisch und sozial: Vorteil für Wohnungsnutzer durch die Lockerung (Erhöhung) der Einkommenshöchstgrenzen, leichtere Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln ist möglich; Entfall der Einkommensüberprüfung nach fünf Jahren im Rahmen der Eigenmittelerstattungsdarlehensgewährung; Mieterförderung im Wege der vorzeitigen Rückzahlung von Landesdarlehen, Erstreckung des Refinanzierungszeitraums und Regulierung von Bankkonditionen, womit Wohnen leistbar bleibt.

Geschlechtsspezifische Auswirkungen: keine

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

„Soziale Dienstleistungen im Zusammenhang mit Sozialwohnungen“ (dazu gehören nach dem derzeitigen Rechtsverständnis auch Wohnbauförderungen) sind gemäß Art. 2 Abs. 2 lit. j von der Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) ausgenommen.

Die vorgesehenen Regelungen dienen u.a. auch der Umsetzung des von der Europäischen Gemeinschaft eingegangenen Reduktionsziels von 8 % der Treibhausgasemissionen. Dieses Ziel wurde auf die Mitgliedstaaten aufgeteilt. Für Österreich wurde dabei ein Ziel von minus 13 % festgelegt. Die Europäische Union hat sich als unabhängige Verpflichtung das Ziel gesetzt, die Emissionen von Treibhausgasen bis 2020 um zumindest 20 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Im Rahmen eines internationalen Abkommens wäre die Europäische Union sogar bereit, eine Zielverpflichtung von bis zu minus 30 % bis 2020 einzugehen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens: keine

## ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

**zum Gesetz, mit welchem das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) geändert wird**

### **A) Allgemeiner Teil**

Die vorliegende Gesetzesänderung soll folgenden Gesichtspunkten Rechnung tragen:

- Vereinheitlichung der Einkommenshöchstgrenzen innerhalb von Rechtsformen (z.B. Miete und Eigentum)
- Erhöhung der Einkommenshöchstgrenzen, um leichter zu einem Eigenmittelerersatzdarlehen zu gelangen und Abänderung der periodischen Überprüfungsintervalle der Einkommensverhältnisse, um Wohnen leistbar zu machen
- Bestimmungen, die der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. für Wien Nr. 45/2009, dienen (Definition zu fördernder Energieträger, Förderung des Anschlusses von Gebäuden an das Fernwärmenetz, Wegfall der Wohnnutzflächenbegrenzung sowie Beseitigung der Zuschusslimitierung für thermisch-energetische Maßnahmen)
- Teilweise Neudefinition der Kosten von Sanierungsmaßnahmen
- Abstimmung der Wohnbeihilfenregelungen mit der bedarfsorientierten Mindestsicherung sowie Klarstellungen auf Grund der derzeitigen Praxis
- Adaptierung der Bezugsgröße für die Verzinsung an die Gegebenheiten des Finanzmarktes
- Abänderung des Zeitraumes für die Refinanzierung von Sanierungskosten auf die Dauer von 20 Jahre (zulässige Erhöhung der Hauptmietzinse bis zu 20 Jahre) und Definition einer kostendeckenden Miete
- Ausdehnung der Veräußerungsmöglichkeit von Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 auf Mietgegenstände
- Verwaltungsvereinfachungen, die dem Ziel der Stadt Wien dienen, die Personalkosten zu stabilisieren (keine Prüfung der Hauptmietzinsreserve, da nur mehr „vorweggenommene Kosten für privilegierte Maßnahmen im Sinne des MRG“ anerkannt werden; bei Eigenmittelerersatzdarlehensgewährung: Entfall der Einkommensüberprüfung nach 5 Jahren)
- Übernahme der Terminologie des Eingetragene Partnerschaft-Gesetzes EPG in das WWFSG 1989

## Finanzielle Auswirkungen:

Für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden. Für das Land Wien sind nach derzeitigem Wissensstand keine Mehrkosten zu erwarten, die nicht im Rahmen der jährlichen Voranschläge bedeckbar wären:

- Inwieweit durch die Erhöhung der Einkommenshöchstgrenzen und der Abänderung der periodischen Überprüfungsintervalle im Zusammenhang mit der Eigenmitteler-satzdarlehensgewährung sich das Förderungsvolumen erhöht, ist nicht abschätz-bar. Dieser Mehraufwand ist aber im jährlichen Budgetrahmen bedeckbar.
- Die im Zusammenhang mit der Klimastrategie stehenden gesetzlichen Änderungen haben keine direkte budgetrelevante Auswirkung.
- Inwieweit notwendige Wohnbeihilfenminderungen, um eine Überförderung im Falle der Gewährung einer Bedarfsorientierten Mindestsicherung zu verhindern, zu Bud-geteinsparungen führen werden, ist derzeit nicht abschätzbar.

Ein Personalmehraufwand ist nicht zu erwarten.

## B) Besonderer Teil

Zu Art. I Z 1:

Der derzeit gültige zweite Halbsatz in § 2 Z 8 führt unter Umständen bei strikter Wortinterpretation zu keiner verursachergerechten Aufteilung der Baukosten. Es soll daher auch der Nachweis der tatsächlichen Baukosten je Bauteil zugelassen werden.

Zu Art. I Z 2 bis 4, 14, 15, 17, 18 bis 21, 24 bis 26, 28 bis 31 und 38 bis 41:

Im Hinblick auf die Schaffung des Rechtsinstituts der eingetragenen Partnerschaft durch das Eingetragene Partnerschaft-Gesetz – EPG, BGBl. I Nr. 135/2009, ist auch im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 eine Anpassung erforderlich. Materiellrechtlich besteht kein gesetzlicher Anpassungsbedarf, wohnbauförderungsrechtlich werden auch schon zur Zeit Lebensgemeinschaften (ohne Unterschied ob gleichgeschlechtlich oder nicht) durch Begriffsdefinitionen z.B. in § 2 Z 12 sowie Z 15 „zur Familie“ erklärt bzw. stellt das Wohnbauförderungsrecht auf Haushaltsangehörige ab. Zwecks Klarstellung soll aber die Terminologie des Eingetragene Partnerschaft-Gesetzes – EPG in das WWFSG 1989 Eingang finden. In den Bestimmungen §§ 2 Z 15, 11 Abs. 1, 3 und 4, 17 Abs. 1 und 3, 18 Abs. 1 und 4, 19 Abs. 1 Z 6, 19a, 20 Abs. 3, 21 Abs. 3, 26 Abs. 4, 30 Z 7, 53 Abs. 3, 61 Abs. 5 und 61a Abs. 1 sind die Begriffe „Familieneinkommen“ durch „Haushaltseinkommen“, der „Familienstand“ durch „Personenstand“ und die „Familie“ durch „Haushaltsgemeinschaft“ zu ersetzen. Weiters soll die Einarbeitung der Begriffe „eingetragener Partner“ sowie „Partnerschaft“ im Sinne des EPG in den Bestimmungen §§ 2 Z 11 und 12, 6 Abs. 4, 27 Abs. 4 und 51 erfolgen.

Zu Art. I Z 5:

In der Vereinbarung gemäß Art 15a BVG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, BGBl. II Nr. 251/2009, wurde auch eine Definition der „zu fördernden“ innovativen klimarelevanten Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme vorgenommen. Diese sollen nunmehr auch in das WWFSG 1989 Eingang finden.

Durch die Einführung des Begriffs „innovative klimarelevante Systeme“ wird definiert, welche Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen künftig Anspruch auf Förderung haben. Klare Priorität hat der Einsatz von Versorgungssystemen mit geringen spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Um Mehrfachinvestitionen zu vermeiden, sind die Versorgungssysteme der Kategorien a bis f entsprechend der jeweils gültigen Vorranggebietsabgrenzung einzusetzen.

- a. Biogene Heizungssysteme sollen grundsätzlich mit thermischen Solaranlagen kombiniert werden, um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Zu den Kriterien für die Errichtung der Solaranlage siehe Kommentar zu lit. e.
- b. Auch bei elektrischen Wärmepumpen wird eine Kombination mit Solarenergie angestrebt, wobei dies auch Photovoltaikanlagen umfassen kann, soweit diese geeignet sind, den Jahresstromverbrauch der Wärmepumpen abzudecken. Das bedeutet, dass der Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe ungefähr der Jahresstromproduktion der Photovoltaikanlage entspricht. Ansonsten ist der europäische Strommix zu hinterlegen. Die Jahresarbeitszahl 4 bezieht sich auf Wärmepumpensysteme, die mit Strom betrieben werden. Wärmepumpensysteme, die nicht

mit Strom betrieben werden, sind dann möglich, wenn die CO<sub>2</sub>-Werte jene der elektrischen betriebenen Wärmepumpen nicht überschreiten („Auffangkategorie“ gem. lit. f). Zu den Kriterien für die Errichtung der Solaranlage siehe Kommentar zu lit. e.

- c. Weiters zählt Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen (KWK-Anlagen) im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG zu den begünstigten Systemen. Aus Gründen der Ausfallsicherheit sowie bei Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten in Netzen und Erzeugungsanlagen und um kurzzeitig Spitzenlasten abzudecken, können Fernwärmenetze aber nicht zur Gänze aus KWK-Anlagen und erneuerbaren Energien versorgt werden. Unter „sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt“, kann auch Abwärme aus effizienten KWK-Anlagen, die die Effizienzkriterien der KWK-Richtlinie aufgrund eines noch im Aufbau begriffenen Fernwärmesystems zum Zeitpunkt des Anschlusses noch nicht erreichen, verstanden werden.
- d. Hier sind reine Fernwärmeversorgungsanlagen gemeint, die nicht kombiniert Strom erzeugen, sowie Geothermieanlagen, die keine KWK-Anlagen sind und damit nicht unter lit. c. fallen und mit denen mehrere Gebäude mit Wärme versorgt werden.
- e. Erdgas-Brennwert-Anlagen sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren, um zumindest in den Monaten mit hoher Sonneneinstrahlung die Warmwasserbereitung aus erneuerbarer Energie zu erreichen, im Idealfall wird die Einbindung ins Heizsystem vorgesehen. Von dieser Kombination kann abgesehen werden, wenn der Einbau einer Solaranlage einschließlich deren Komponenten technisch nicht sinnvoll möglich ist oder die Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Von der Errichtung einer Solaranlage kann vor allem dann Abstand genommen werden, wenn am Standort des Gebäudes eine zu geringe Sonneneinstrahlung nachgewiesen werden kann. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn
- an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen, oder
  - die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand der Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung.
- f. Unter dieser „Auffangkategorie“ soll bewusst die Realisierung von Anlagen ermöglicht werden, die nur über die Umweltauswirkungen definiert werden. Mit dieser „Auffangkategorie“ soll verhindert werden, dass zukünftige, noch nicht breit angewendete, innovative klimarelevante Systeme, die bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen günstiger sind, als jene Anlagen, die unter lit. b bzw. e angeführt werden, nicht zu einem Förderausschluss führen. Als Referenzsystem für alle Systeme, die Strom als Endenergie einsetzen, gilt gemäß lit. b ein Wert von 0,114 t CO<sub>2</sub>/MWh Endenergie und für alle anderen Systeme eine Referenzwert gemäß lit. e von 0,2 t CO<sub>2</sub>/MWh Endenergie. Dabei ist bei den Referenzsystemen entsprechend lit. b bzw. e jeweils ein Solarabschlag in der Höhe von 30 % für die Nutzung der Solarenergie zu berücksichtigen. Wird somit etwa ein Gebäude mit einer Erdgas-Brennwert-Anlage versorgt, so sind die hieraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30 % Solarabschlag zu reduzieren. Dieser CO<sub>2</sub>-Wert ist von dem betreffenden System nachweislich zu unterschreiten. Ein System, das in Zukunft eventuell breitere Anwendung finden könnte, sind Heizanlagen, die mit Biogas betrieben werden. Diese Anlagen fallen als CO<sub>2</sub>-freies System unter diese Kategorie.

Zu Art. I Z 6 bis 13:

Anpassung der Bundesvorschriften an die jeweiligen aktuellen Fassungen.

Zu Art. I Z 16 und 17:

Durch die Gewährung unterschiedlicher Förderungshöhen sind für ein und dieselbe Rechtsform (Miete, Eigentum) auch unterschiedliche Einkommensgrenzen festgelegt worden, um unterschiedliche Einkommenschichten einzubeziehen. Da die Sicherstellung der sozialen Durchmischung in letzter Zeit zunehmend schwieriger geworden ist, sollen nunmehr die für die in Benützung zu nehmenden geförderten Wohnungen ausschlaggebenden Einkommenshöchstgrenzen vereinheitlicht werden. Um in der Systematik des WWFSG 1989 zu bleiben, macht es Sinn, bei Mietwohnungen die in der Neubauverordnung 2007 in § 3 Abs. 5 festgelegte Einkommensobergrenze „140 vH des gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 höchstzulässigen Einkommens“ für alle Mietwohnungsförderungsvarianten gesetzlich festzulegen, für Eigentumswohnungen, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser soll die für § 15 Eigentumswohnungen und in der Sanierungsverordnung 2008 eingeführte Obergrenze „160 vH des gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 höchstzulässigen Einkommens“ übernommen werden.

derzeit gültige Höchsteinkommensgrenzen für  
geförderte Wohnungen in Wien (Jahr 2010)

			zukünftige vereinheitlichte Einkommens- höchstgrenzen Miete	zukünftige vereinheitlichte Einkommens- höchstgrenzen Eigentum, Eigenheim, Kleingartenwohnhaus	
	Wohnungen der Stadt Wien	Sonstige Mietwoh- nungen nach § 14 oder § 12 WWFSG gefördert und Kleingarten- wohnhäuser	Eigentumswoh- nungen, Eigenheime, Dachgeschossaus- bauten für Eigenbe- darf nach §14 WWFSG und Mietwohnungen nach §15 WWFSG sowie § 3 (5) NeubauVO 2007	Eigentums- wohnungen nach §12 WWFSG	Eigentums- wohnungen nach §15 WWFSG
<b>1 Person jährl.</b>	<b>EUR 28.030,00</b>	<b>EUR 33.640,00</b>	<b>EUR 39.240,00</b>	<b>EUR 42.050,00</b>	<b>EUR 44.850,00</b>
14 x monatlich	EUR 2.002,14	EUR 2.402,86	EUR 2.802,86	EUR 3.003,57	EUR 3.203,57
<b>2 Personen jährl.</b>	<b>EUR 41.770,00</b>	<b>EUR 50.120,00</b>	<b>EUR 58.480,00</b>	<b>EUR 62.660,00</b>	<b>EUR 66.830,00</b>
14 x monatlich	EUR 2.983,57	EUR 3.580,00	EUR 4.177,14	EUR 4.475,71	EUR 4.773,57
<b>3 Personen jährl.</b>	<b>EUR 47.270,00</b>	<b>EUR 56.720,00</b>	<b>EUR 66.180,00</b>	<b>EUR 70.910,00</b>	<b>EUR 75.630,00</b>
14 x monatlich	EUR 3.376,43	EUR 4.051,43	EUR 4.727,14	EUR 5.065,00	EUR 5.402,14
<b>4 Personen jährl.</b>	<b>EUR 52.760,00</b>	<b>EUR 63.310,00</b>	<b>EUR 73.860,00</b>	<b>EUR 79.140,00</b>	<b>EUR 84.420,00</b>
14 x monatlich	EUR 3.768,57	EUR 4.522,14	EUR 5.275,71	EUR 5.652,86	EUR 6.030,00
<b>jede weitere Person jährl.</b>	<b>EUR 3.080,00</b>	<b>EUR 3.700,00</b>	<b>EUR 4.310,00</b>	<b>EUR 4.620,00</b>	<b>EUR 4.930,00</b>
14 x monatlich	EUR 220,00	EUR 264,29	EUR 307,86	EUR 330,00	EUR 352,14

Zu Art. I Z 18 und 40:

Für die Gewährung von Eigenmitteldarlehens oder Wohnbeihilfe ist ein eigenes Einkommen in Höhe des Ausgleichszulagen-Richtsatzes nach dem ASVG Voraussetzung. Finanzielle Unterstützungen im Sinne der Wohnbeihilfen stellen keine Sozi-

alhilfe dar, sodass grundsätzlich von den FörderungswerberInnen zu verlangen ist, dass sie sich eine eigene Wohnung auch leisten können. Der Ausgleichszulagen-Richtsatz muss nachweisbar über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht werden. Um die in der Praxis vereinzelt aufgetretenen Beweisschwierigkeiten bei längerer Arbeitslosigkeit zu beseitigen, soll als Zusatzerfordernis ein derartiges Einkommen in den letzten 10 Jahren verlangt werden. Durch die Einführung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung ist aber sichergestellt, dass nur wenige Grenzfälle auftreten werden.

Zu Art. I Z 19:

Geförderte Wohnungen dürfen nur in Benützung genommen werden, wenn ein dringendes Wohnbedürfnis nachgewiesen wird. Die bereits vorhandene Ausnahmebestimmung, die in der Praxis vereinzelt auftretenden Härtefällen Rechnung tragen soll, PendlerInnen nicht zu zwingen, ihre Rechte am bisherigen Wohnsitz (in der Regel am Elternhaus) aufzugeben, soll nunmehr dahingehend angepasst werden, dass z.B. in Niederösterreich oder Burgenland Förderungen für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Klimastrategie bezogen werden dürfen, ohne dass dies zu einem Förderungs Ausschlussgrund in Wien führt.

Zu Art. I Z 21 und 24, Art. II (1):

Das Land Wien gewährt für die von WohnungsnutzerInnen selbst aufzubringenden Baukosten- und Grundkostenanteile je nach Einkommenshöhe und Haushaltsgröße Eigenmittlersatzdarlehen. Anfang des Jahres 1998 wurde von den im Wiener Landtag vertretenen Parteien die periodische Überprüfung (alle fünf Jahre) von Familieneinkommen und Haushaltsgröße „angeordnet“. In der Überprüfungspraxis hat sich herausgestellt, dass in der Regel die FörderungswerberInnen trotz höherem Familieneinkommen auch fünf Jahre nach dem Wohnungsbezug über keine Ersparnisse verfügen und daher gezwungen sind, ihren Eigenmittelanteil fremd zu finanzieren. Lt. Auskunft der Bankinstitute, die für die Wohnbauförderungsstelle die Eigenmittlersatzdarlehensgewährung abwickeln, kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens (sowohl für den Baukosten- als auch für den Grundkostenanteil) in Einem nicht möglich ist, da die DarlehensnehmerInnen trotz höheren Einkommens keine Umschuldung wegen fehlender Bonität zustande bringen. Um neben den Eigenmittlersatzdarlehen nicht noch zusätzliche Stundungs- und Ratenvereinbarungen mit hohem Verwaltungsaufwand abschließen zu müssen, wurde im Jahr 2006 die Eigenmittlersatzdarlehensverordnung dahingehend abgeändert, dass die Rückzahlung des Differenzbetrages mit neu festgelegten Halbjahresraten erfolgen kann. Da diese Vorgangsweise für die Bankinstitute einen großen Aufwand darstellt und es durch die Wirtschaftskrise zu immer mehr Sonderwünschen der DarlehensnehmerInnen kommt, soll aus konsumentenschutzpolitischer, sozialer und verwaltungsökonomischer Sicht eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse nach den ersten fünf Jahren entfallen, sodass zukünftig erst nach 10 und 15 Jahren eine Überprüfung stattfinden soll.

Zu Art. I Z 22 und 23:

Durch die Einführung des „erweiterten Eintrittsrechts“ (z.B. bei Wiener Wohnen) kommt es auch immer wieder vor, dass der Nachfolgemmieter/die Nachfolgemmieterin in das bestehende aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen des Vormieters/der Vormieterin eintreten möchte. Verwaltungsökonomisch ist es sinnvoll, dies im Einvernehmen mit allen Beteiligten zuzulassen und nicht wie bisher neue Verträge abschließen zu müssen. Mit § 18 Abs. 3 erstem Satz und § 18 Abs. 4 letztem Satz soll nun diesem Wunsch Rechnung getragen werden.

Da in mehreren gesetzlichen Bestimmungen und auch auf Verordnungsebene der Begriff „Mieter“ verwendet wird, eine geschlechtsgerechte Formulierung sinnvollerweise alle Bestimmungen erfassen sollte und diesbezügliche Änderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu bewältigen wären, soll eine geschlechtsgerechte Ausgestaltung im Wiener Wohnbauförderungsrecht zu einem späteren Zeitpunkt anlässlich einer Neukodifikation erfolgen.

Zu Art. I Z 25, Art. II (1):

Durch Baukostenerhöhungen der letzten Jahre sind auch von WohnungsnutzerInnen selbst aufzubringende Bau- und Grundkostenanteile höher geworden, sodass die Bedingungen für die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen zu streng scheinen. Leistbares Wohnen soll daher auch durch die Lockerung der Zugangsbedingungen, insbesondere durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen gesichert bleiben.

### Einkommensgrenzen für die Eigenmittlersatzdarlehensgewährung

Haushaltsgröße	förderbare Fläche in m <sup>2</sup>	2010	zukünftig beabsichtigt						
		12,5 % EMD	12,5 % EMD	7,5 % EMD	7,5 % EMD	5 % EMD	5 % EMD	2,5 % EMD	2,5 % EMD
der förderbaren Gesamtbaukosten									
eine Person	50	EUR 14.010	EUR 16.810	EUR 18.910	EUR 22.680	EUR 21.140	EUR 25.360	EUR 23.350	EUR 28.010
eine behinderte Person	50	EUR 15.420	EUR 18.210	EUR 22.240	EUR 24.560	EUR 24.470	EUR 27.470	EUR 26.690	EUR 30.340
zwei Personen	70	EUR 20.880	EUR 25.060	EUR 26.690	EUR 33.810	EUR 28.920	EUR 37.800	EUR 31.140	EUR 41.750
zweiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	70 85	EUR 22.970	EUR 27.150	EUR 30.020	EUR 36.630	EUR 32.250	EUR 40.950	EUR 34.460	EUR 45.230
drei Personen	85	EUR 23.630	EUR 28.360	EUR 30.020	EUR 38.260	EUR 32.250	EUR 42.780	EUR 34.460	EUR 47.250
dreiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	85 100	EUR 26.000	EUR 30.720	EUR 33.340	EUR 41.440	EUR 35.570	EUR 46.340	EUR 37.790	EUR 51.180
vier Personen	100	EUR 26.380	EUR 31.650	EUR 33.340	EUR 42.700	EUR 35.570	EUR 47.740	EUR 37.790	EUR 52.730
vierköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	100 115	EUR 29.020	EUR 34.290	EUR 36.680	EUR 46.260	EUR 38.910	EUR 51.730	EUR 41.130	EUR 57.130
jede weitere Person jeweils	15	EUR 1.540	EUR 1.840	EUR 3.330	EUR 3.980	EUR 3.330	EUR 3.980	EUR 3.330	EUR 3.980
begünstigte Person oder Jungfamilie	15	EUR 1.690	EUR 2.000						
Laufzeiten der Darlehen		20 Jahre	20 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	5 Jahre	5 Jahre

Zu Art. I Z 27 und 40:

Im Zusammenhang mit der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung soll es auch zu einer Abstimmung mit den Wohnbeihilfenregelungen kommen, um eine „Überförderung“ zu verhindern. Zu Überföhrungen könnte es im Einzelfall kommen, wenn man der Wohnbeihilfenberechnung zugrunde legt, dass 25 % der bedarfsorientierten Mindestsicherung als Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs zu widmen sind.

Beispiel: Ein-Personen-Haushalt; 32,84 m<sup>2</sup>, Gemeinde Wien-Wohnung

Hauptmiete zzgl. BK und USt	232,00 Euro
Allgemeine WBH	- 83,41 Euro
fixer Grundbetrag für Wohnbedarf (Wr. Mindestsicherungsgesetz)	- 186,00 Euro
notwendige WBH-Reduktion	- <u>37,41 Euro</u>

Zu Art. I Z 28:

Bei ca. 60.000 WohnbeihilfenbezieherInnen ist es verwaltungsökonomisch nicht möglich, die jährliche Erhöhung der Einkommen um die Inflationsabgeltung (im gesetzlichen oder kollektivvertraglichen Ausmaß) als bekanntzugebende Änderung des Einkommens zu „vollziehen“. In § 21 Abs. 3 soll dies nun in Anlehnung an die derzeitige Praxis klargestellt werden.

Zu Art. I Z 29 und 41:

In §§ 26 Abs. 4 bzw. 61a Abs. 1 wird festgelegt, dass sich die Wohnbeihilfenstelle zukünftig auch die Bruttomieten nachweisen lassen darf (in der Wohnbauförderung wird nur die Refinanzierung von Baukosten als Wohnungsaufwand anerkannt).

Zu Art. I Z 32:

Durch das Auskunftsrecht beim Zentralen Melderegister können im Sinne der Verwaltungsökonomie ohne großen Aufwand aktuelle verlässliche Daten hinsichtlich des Kriteriums Wohnsitz eruiert werden, wenn dies auf Grund widersprüchlicher oder zweifelhafter Auskünfte des Förderungswerbers notwendig ist. Folgende Sachverhalte sollen hierbei aufgeklärt werden: Z.B.: Das Land Wien gewährt im Zuge einer Wohnungsübernahme einem Förderungswerber ein Eigenmittlersatzdarlehen, der Ehegatte bürgt für die Rückzahlung. Nach Jahren kommt es zur Scheidung, der Ehegatte (Bürge) verlässt die Wohnung und übersiedelt in ein anderes Bundesland. In Wien hat er sich ohne Angabe seines neuen Wohnsitzes abgemeldet. Der Förderungswerber zahlt sein Eigenmittlersatzdarlehen nicht zurück, auf den Bürgen soll nun „gegriffen“ werden. Oder: Im Zuge der Wohnbeihilfengewährung sollen zweifelhafte Angaben des Förderungswerbers hinsichtlich der Haushaltsgröße überprüft werden.

In Abs. 4 neu wird festgelegt, dass die von anderen Abteilungen des Magistrats verarbeiteten Daten, die in der Regel auch von der MA 50 benötigt werden (Daten von MieterInnen und Haushaltsangehörigen, deren Einkommensverhältnisse und Brutto- bzw. Nettomieten), ohne weitere Anhörung des Beihilfenwerbers/der Beihilfenwerberin der Wohnbeihilfenentscheidung zugrunde gelegt werden dürfen. Die Daten stammen vom Beihilfenwerber/von der Beihilfenwerberin selbst oder sind den gesetzlichen Bestimmungen zu entnehmen, sodass durch die gegebene Berufungsmöglichkeit der Rechtsschutz weiterhin gewahrt bleibt. In § 30a Abs. 2 WWFSG 1989 wurde bereits im Jahr 2006 das Auskunftsrecht, insbesondere die Ermöglichung der Einschau in die automatisationsunterstützt verarbeiteten Daten normiert.

Da in mehreren gesetzlichen Bestimmungen und auch auf Verordnungsebene der Begriff „Förderungswerber“ verwendet wird, eine geschlechtsgerechte Formulierung sinnvollerweise alle Bestimmungen erfassen sollte und diesbezügliche Änderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu bewältigen wären, soll eine geschlechtsgerechte Ausgestaltung im Wiener Wohnbauförderungsrecht zu einem späteren Zeitpunkt anlässlich einer Neukodifikation erfolgen.

Zu Art. I Z 33:

Die Beschränkung von Förderungsmaßnahmen auf Wohnungen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestandes „Volkswohnungswesen“, wonach nur Klein- und Mittelwohnungen erfasst sind. Da historisch betrachtet umweltpolitische und sicherheitspolitische Zielsetzungen von diesem Kompetenztatbestand nicht miterfasst sein können, ist ein Abgehen von der Nutzflächenbegrenzung für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen, innovative klimarelevante Systeme und für die Förderung von Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit (z.B. einbruchshemmende Wohnungseingangstüren) begründbar. Dies umso mehr, da seit dem Jahr 2005 die Förderung von Sicherheitstüren einkommensunabhängig gewährt und durch eine Förderungsaktion des Gemeinderats auch die Nutzflächenbegrenzung aufgehoben wurde.

Zu Art. I Z 34, Art. II (2):

Die bisherige Zuordnung der Abbruchkosten (darunter sind Abbrüche von Gebäuden bzw. Gebäudetrakten bzw. Teilen davon zu verstehen) zu den Baunebenkosten entspricht nicht der derzeitigen Vorgangsweise, sodass diese Kosten in die Z 1 (Hauptkosten) aufgenommen werden. Da Abbruchkosten, welche im Zusammenhang mit städtebaulichen Strukturverbesserungsmaßnahmen wie der Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen durch Abbruch von Gebäudeteilen anfallen, in der Regel zu 100 % mit nichtrückzahlbaren Einmalzuschüssen gefördert werden, erfolgt in vielen Fällen keine Überwälzung auf die Mieter.

Die restriktivere Behandlung von Hauptmietzinsabgängen (§ 34 Abs. 2 Z 4) ist einerseits in Verbindung mit den Änderungen zur Einrechnung der Hauptmietzinsreserve sowie Mietzinsbildung erforderlich (siehe Art. I Z 36 und 44) sowie andererseits im Zusammenhang mit dem möglichen Unterlaufen von Förderungsauflagen im Hinblick auf die Ausführungsqualität zweckmäßig.

Auch die derzeitige Regelung erkennt Abgänge nur dann als Kosten an, wenn sie im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen. Auch ohne einer sehr zeitintensiven Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre sind Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auf Basis von Vergleichs- und Durchschnittswerten verwaltungsökonomisch sinnvoll in die zu fördernden Sanierungskosten einzubeziehen. Damit kann die derzeit bestehende Doppelgleisigkeit der Überprüfung der Hauptmietzins-Abrechnung vor der Schlichtungsstelle im Rahmen eines § 18-Verfahrens sowie vor der Förderstelle beseitigt werden. Eine Schlechterstellung der Wohnungsnutzer ist somit aus dem Titel Neufassung nicht zwingend die Folge.

Sachlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn:

- Arbeiten für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes nicht hinderlich sind,

- die gesetzten Maßnahmen durch die Umsetzung des Sanierungskonzeptes nicht zerstört werden,
- die Durchführung Vorarbeiten für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes darstellen (z.B. Putz abschlagen zur Mauerwerkstrockenlegung).

Zeitlicher Zusammenhang ist grundsätzlich gegeben, wenn die Arbeiten nach Beantragung der Förderung und in Abstimmung mit dem Wohnfonds Wien durchgeführt wird.

Die Stadt Wien hat im Jahr 2005 damit begonnen, ihre ca. 60.000 C-Kat.-Wohnungen aufzukategorisieren, um den tausenden vorgemerkten Wohnungssuchenden auch eine dem heutigen Lebensstandard entsprechende Wohnung zu einem günstigen Mietzins (90 % des Richtwertes) bieten zu können. Deshalb wurde auch im Jahr 2005 die Aufkategorisierungsförderung geschaffen, auf Grund derer derzeit rund 3.000 Wohnungen pro Jahr gefördert werden (bis Ende 2007 mit einer Einmalzuschussförderung in Höhe von durchschnittlich 200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ab 2008 Annuitätenzuschussgewährung). Aufkategorisierungs- und Brauchbarmachungskosten im Ausmaß von durchschnittlich zwischen 700 und 1.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, abhängig vom Sanierungsumfang, wurden und werden nachgewiesen. Nachdem 3.000 Wohneinheiten verwaltungsökonomisch keiner Einzelprüfung unterzogen werden können, wurde auf Sachverständigenebene eine pauschale Zuordnung der Sanierungskosten, nämlich 450 Euro im Rahmen des Einzelwohnungsverbesserungsverfahrens und 380 Euro im Rahmen der Sockelsanierungsförderung als preisangemessen bewertet. Durch die Einbeziehung der jeweiligen Pauschalbeträge in „zwei Förderungsverfahren“ wird die Wohnungsnutzerbelastung sowohl wohnungsseitig als auch hausseitig stark reduziert und kommt es somit im Rahmen eines Schlichtungsstellenverfahrens zu keiner Mehrbelastung der Altmietler, welche über die üblichen 150 bis 200 Euro „echte“ Brauchbarmachungskosten hinausgeht. Auf Grund der unterschiedlichen Interessenslage zwischen gemeinnütziger Wohnungswirtschaft (Wohnversorgung zu „sozialen“ Mietzinsen) und der „privaten Althaus-Wohnungsvermietung“ (ertragsorientierte Mietzinse) ist keine Ungleichbehandlung gegeben.

Zu Art. I Z 35, Art. II (2):

Im Sinne der neuen Bund/Länder-Vereinbarung zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen ist eine Limitierung der Zuschussförderung für thermisch-energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen nicht mehr zweckmäßig. Hingegen soll durch die Vorschreibung eines Mindest-Eigenmitteleinsatzes sichergestellt werden, dass auch die Nutznießer der Förderung einen Beitrag zu leisten haben.

Auch der Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz soll unabhängig von der Einnahmensituation des Hauses gefördert werden.

Zu Art. I Z 36, Art. II (2):

Die Prüfung der Hauptmietzinsreserve hat sich in der langjährigen Praxis eher verzögernd ausgewirkt. Jene Objekte, bei denen auf Grund der Ertragslage keine Förderung gewährt werden soll, können auch durch die verbleibende Prognoserechnung ausreichend beurteilt werden. Für Projekte größeren Umfangs (Sockelsanierung etc.) ist die verbleibende Bestimmung des zweiten Absatzes maßgeblich für eine allfällige Förderungskürzung.

Nachdem der Wohnfonds Wien die Hauptmietzinsabrechnung nicht mehr überprüfen soll, ist die Einbeziehung einer ungeprüften Hauptmietzinsreserve gemäß § 39 Abs. 1 nicht mehr zielführend. Für den Wohnungsnutzer könnte es also durchaus Vorteile bringen, wenn die Hauptmietzinsreserve zukünftig nicht mehr in die Entscheidungsfindung, ob mangels finanzieller Deckung eine Förderung gerechtfertigt ist, einbezogen wird. In der Praxis hat sich freilich gezeigt, dass sockelsanierungs- und aufkategorisierungsbedürftige Wohnhäuser über keine Hauptmietzinsreserve verfügen. Nachdem auch bei der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung die Hauptmietzinsreserve nicht einbezogen wird, um einen zusätzlichen Förderungsanreiz zu schaffen, scheint auch die Nichteinbeziehung der Hauptmietzinsreserve im Zuge von Sockelsanierungsmaßnahmen sachlich gerechtfertigt. Nachdem Hauptmietzinsreserven im Sinne des § 34 Abs. 2 Z 4 den Kostenaufwand nicht schmälern, kann es auch nicht zukünftig zu höheren Belastungen der Wohnungsnutzer kommen.

Zu Art. I Z 37, 42 und 45, Art. II (2) und (3):

Da derzeit die Basisfinanzierung in der Regel mit Zinsbindung Euribor erfolgt, soll auch die bisherige Bezugsgröße „Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Emittenten Inland“ durch diesen derzeit üblichen Zinsindikator ersetzt werden. Allerdings soll nunmehr keine determinierte Regelung der Eigenmittelverzinsung auf Gesetzesebene, sondern zwecks Gleichstellung mit der Fremdmittelverzinsung eine Delegation auf Verordnungsebene unter Hinweis auf die diesbezüglichen Regelungen §§ 41 Abs. 2 bzw. 6 Abs. 2 erfolgen. In einer Übergangsbestimmung wird klar gestellt, dass für bereits erteilte Förderungszusicherungen die alten Regelungen weiterhin gelten sollen.

Zu Art. I Z 43:

Dem Hauseigentümer/der Hauseigentümerin soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Refinanzierung von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen auf 20 Jahre zu verteilen, um die Mieten sozial verträglicher gestalten zu können. In der Sanierungsverordnung 2008 wurde diese Wahlmöglichkeit bereits vorgesehen. Um die Steigerung der thermisch-energetischen Sanierungsrate zu erreichen, ist es unumgänglich, dass auch den AltmieternInnen eine Mietzinserhöhung über einen längeren Zeitraum zugemutet wird. Hierbei soll einkommensschwachen MieterInnen im Wege der Wohnbeihilfe eine finanzielle Unterstützung geboten werden.

Zu Art. I Z 44 und 46, Art. II (2):

Die derzeit aktuelle Fassung des § 64 Abs. 2 stammt noch aus einer Zeit (um 1990), als noch anlässlich der Fremdfinanzierung höhere Förderungsmittel gewährt wurden als bei einer Eigenkapitalfinanzierung. Die neue Sanierungsverordnung 2008 knüpft das Förderungsmaß nicht mehr an diese Kriterien an, sodass nunmehr eine derartige Unterscheidung entfallen kann. Nachdem auf Grund der Baukostenerhöhungen der letzten Jahre die Deckungsmiete (die auf den Mietgegenstand entfallenden förderbaren Kosten der Sanierungsmaßnahmen dürfen samt Verzinsung jedenfalls in voller Höhe eingehoben werden) immer höher ist als der Kategoriemietzins, scheint es auch schwer erklärlich, warum gerade bei den sogenannten Anbotswohnungen (Vorschlagsrecht der Stadt Wien) in der Regel nach 15 Jahren der Wohnungsnutzer/die Wohnungsnutzerin auf Kategorie-Mietzins zurückfällt, nachdem er/sie 15 Jahre hindurch mehr Miete leisten musste. Nachdem diese MieterInnen ebenfalls keinen Einkommenshöchstgrenzen unterliegen und das Land Wien bereits mehrmals kritisiert wurde, dass es über die Förderungsdauer hinaus Mietzinsbeschränkungen bei Anbotswohnungen normiert (Inanspruchnahme der Kompetenz des Bundes?),

scheint es überdies im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht länger begründbar, MieterInnen von Anbotswohnungen besser zu behandeln.

Die Deckungsmiete wurde nunmehr erstmals definiert (§ 64 Abs. 2 und 4).

Im neuen § 64 Abs. 2 soll klargestellt werden, dass im Zuge jeder Förderung eine Deckungsmiete verlangt werden darf, falls bei neuen Mietverträgen der zulässige Hauptmietzins nach MRG oder WGG „darunter liegen sollte“. Der kostendeckende Mietzins wird durch Sachverständigengutachten vorgegeben, Altmietler haben im Wege des Schlichtungsstellenverfahrens die Möglichkeit, ihre Einwendungen vorzubringen und neue Mieter können von unerwarteten Kostenerhöhungen nicht überrascht werden.

Nach Abs. 3 soll sichergestellt werden, dass bei aufkategorisierten geförderten Wohnungen keine Zuschläge zum Richtwert vereinbart werden dürfen.

Zu Art I Z 47:

Bei geförderten Mietwohnungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 kommt es nach 25 Jahren Laufzeit des Landesdarlehens zu einem erhöhten Annuitätenverlauf (Annuität vom ursprünglichen Darlehensnominal in Höhe von 8 %, davon 6 % Zinsen). Da sehr oft noch Kapitalmarktdarlehen zu tilgen sind, führt dieser Annuitätenverlauf zu höheren Mietzinsen als bei nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geförderten Wohneinheiten. Der nunmehr geschaffene Anreiz dient daher neben der fiskalpolitischen Zielsetzung auch inhaltlich einer Mietzinsförderung. Dem Darlehensnehmer/der Darlehensnehmerin oder einem von ihm/ihr namhaft gemachten Kreditinstitut soll daher das Förderungsdarlehen zu einem im Vorhinein festgesetzten angemessenen am Barwert orientierten Entgelt veräußert werden. Da kein Rechtsanspruch auf Erwerb des Förderungsdarlehen gegeben sein wird, obliegt eine diesbezügliche Entscheidung ausschließlich dem Land. In Anlehnung an die bereits existierende Vorschrift § 70 Abs. 2 Z 1 lit. c WWFSG 1989 für die Rechtsform Eigentum soll nunmehr auch für Mietwohnungen ein 20 %iger Nachlass gewährt werden, wobei diesem Wert ein Zinssatz in Höhe von 3,5 % (WGG-Mindestzinssatz) und eine Restlaufzeit von ca. 10 Jahren zugrunde gelegt wurde. Sollte dieser Zinssatz am Kapitalmarkt anlässlich einer Fremdfinanzierung nicht erreicht werden, hat der Bauträger im Wege einer Laufzeitverlängerung die Möglichkeit, dennoch den Erwerb zu tätigen, um dem geförderten Wohnungsmarkt entsprechende Mietzinse bilden zu können.

Zu Art. I Z 48:

Wie bereits in der Neubauverordnung 2007 soll auf Gesetzesbasis klargestellt werden, dass „reorganisationsbedürftige“ Bauträger und Heimbetreiber gefördert errichtete Wohnhäuser veräußern dürfen, ohne dass es zur Einschränkung bzw. Rückführung der Förderung kommt, da bei derartigen Maßnahmen in der Regel die Gewinnabsicht fehlt.

Zu Art. I Z 49:

Eine Sicherstellung von Förderungsmitteln für die Wohnbauforschung scheint in der heutigen Zeit entbehrlich.

Stand: 07.05.2010

MA 50 – Mi 6276/09

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

### Textgegenüberstellung

alt

neu

#### § 2 Z 8 (Art. I Z 1)

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 § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden;

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 § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden, **falls die tatsächlichen Baukosten je Bauteil nicht nachgewiesen werden können;**

§ 2 Z 11 (Art. I Z 2)

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

11. als nahe stehende Personen der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

11. als nahe stehende Personen der Ehegatte, **der eingetragene Partner**, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;

§ 2 Z 12 (Art. I Z 3)

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;

12. als Jungfamilie eine eheliche, **eine eingetragene partnerschaftliche** oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe **oder einer eingetragenen Partnerschaft** eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat;

§ 2 Z 15 (Art. I Z 4)

**15.** als **Familieneinkommen oder** Haushaltseinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestellten Pflegepersonal;

**15.** als Haushaltseinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestellten Pflegepersonal;

§ 2 Z 15a (Art. I Z 5)

**15a.** als innovative klimarelevante Systeme folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme:

a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;

b) elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat. Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;

- c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs(KWK)-Anlagen und aus der Nutzung sonstiger Abwärme. Darunter wird Fernwärme verstanden, die zum überwiegenden Teil aus hocheffizienten KWK-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004, S. 50, und aus der Abwärmenutzung stammt. Unter Abwärmenutzung ist auch die Nutzung der Wärme aus Industrie, aus Abfallverbrennungsanlagen und aus effizienten KWK-Anlagen, die die Effizienzkriterien der Richtlinie auf Grund eines noch im Aufbau begriffenen Fernwärmesystems zum Zeitpunkt des Anschlusses noch nicht erreichen, zu verstehen;
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %;
- e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden;
- f) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b bzw. e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen und zu keiner Gesundheits- oder anderer Umweltgefährdung führen;“

§ 2 Z 16 lit. j: (Art. I Z 6)

j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 51/2005,

j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 135/2009**,

§ 2 Z 16 lit. k: (Art. I Z 7)

k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 120/2005,

k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 30/2009**,

§ 2 Z 16 lit. l: (Art. I Z 8)

l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 113/2003,

l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 135/2009**,

§ 2 Z 16 lit. m: (Art. I Z 9)

m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 120/2005,

m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 25/2009**,

§ 2 Z 16 lit. n: (Art. I Z 10)

n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 161/2005,

n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 9/2010**,

§ 2 Z 16 lit. o: (Art. I Z 11)

o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 105/2005,

o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 135/2009**,

§ 2 Z 16 lit. p: (Art. I Z 12)

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. 113/2003,

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. 25/2009**,

§ 2 Z 16 lit. r: (Art. I Z 13)

r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 3/2006.

r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz **BGBl. I Nr. 9/2010**.

§ 6 Abs. 4 (Art. I Z 14)

**(4)** Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zugesichert, so ist - ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, Eigenheimen auf Pachtgründen und Heimen, wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen besteht - auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, dass bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittlersatzdarlehen, Zuschüsse und nicht-rückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden. Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Anteil am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) an den Partner oder eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitklärung der Ehe an den früheren Ehegatten übertragen wird.

**(4)** Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zugesichert, so ist - ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, Eigenheimen auf Pachtgründen und Heimen, wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen besteht - auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, dass bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittlersatzdarlehen, Zuschüsse und nicht-rückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden. Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Anteil am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) an den Partner, eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitklärung der Ehe an den früheren Ehegatten **oder eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auslösung oder Nichtigkeitklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner übertragen wird.**

§ 11 Abs. 1 Z 2 (Art. I Z 15)

**§ 11. (1)** Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,

.....

**2.** deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.

**§ 11. (1)** Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,

.....

**2.** deren jährliches Einkommen (**Haushaltseinkommen**) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.

§ 11 Abs. 2 (Art. I Z 16)

(2) Bei Überlassung einer von der Stadt Wien errichteten nicht fremd verwalteten Wohnung 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 verlautbarten 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.

**(2) Das höchstzulässige Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Z 2 beträgt grundsätzlich 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 verlautbarten 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.

§ 11 Abs. 3 (Art. I Z 17)

(3) Die Beträge gemäß Abs. 2 erhöhen sich

1. um 20 vH bei Überlassung einer sonstigen geförderten Wohnung in Miete und bei Kleingartenwohnhäusern,
2. um 40 vH bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und bei nach § 12 geförderten Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf,
3. bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen um 40 vH, bei nach § 15 geförderten Eigentumswohnungen um 60 vH;
4. bei nach § 12 geförderten Eigentumswohnungen um 50 vH.

**(3) Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei geförderten Mietwohnungen 140 vH des gemäß Abs. 2 höchstzulässigen Jahreseinkommens betragen, bei geförderten Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern 160 vH.**

§ 11 Abs. 4 (Art. I Z 18)

(4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittellersatzdarlehen darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Familieneinkommen) der Förderungswerber 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.

(4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittellersatzdarlehen darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das **Haushaltseinkommen**) der Förderungswerber 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 **in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung** erreicht hat.

§ 13 Abs. 2 Z 3 (Art. I Z 19)

3. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; bei Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen bzw. der anderen geförderten Wohnung aufzugeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat;

Eigentums- oder Mietrechte an ungeforderten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden;

3. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; bei Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen bzw. der anderen geförderten Wohnung aufzugeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat;

Eigentums- oder Mietrechte an ungeforderten **oder gefördert sanierten** Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden;

§ 17 Abs. 1 (Art. I Z 15)

**§ 17. (1)** Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.

**§ 17. (1)** Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem **Haushaltseinkommen** und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.

§ 17 Abs. 3 (Art. I Z 20)

**(3)** Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m<sup>2</sup>, für jede weitere um je 15 m<sup>2</sup>. Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, dass der an Hand der Familiengröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden.

**(3)** Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m<sup>2</sup>, für jede weitere um je 15 m<sup>2</sup>. Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, dass der an Hand der **Haushaltsgröße** ermittelten Wohnnutzfläche 15 m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden.

§ 18 Abs. 1 (Art. I Z 21)

§ 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre.

In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, dass das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße alle fünf Jahre zu überprüfen.

§ 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre.

In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, dass das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. **Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach zehn und 15 Jahren zu überprüfen.**

§ 18 Abs. 3 (Art. I Z 22)

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten. Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) bzw. deren Rechtsnachfolgern abzudecken, wenn die eintretenden Mieter nicht in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen. Der Hauseigentümer hat dem Land Wien die eintretenden Mieter bekannt zu geben.

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten, **außer der neue förderungswürdige Mieter möchte mit Einverständnis des bisherigen Mieters und des Landes Wien in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten.** Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) bzw. deren Rechtsnachfolgern abzudecken, wenn die eintretenden Mieter nicht in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen.

§ 18 Abs. 4 (Art. I Z 23)

(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Der Hauseigentümer hat dem Land Wien **und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittlersatzdarlehensgewährung beauftragten Bankinstituten** die eintretenden Mieter bekanntzugeben.

§ 19 Abs. 1 Z 6 (Art. I Z 24)

**§ 19 (1)** Das Eigenmattersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

....

6. bei der alle fünf Jahre stattfindenden Überprüfung des Familieneinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.

**§ 19 (1)** Das Eigenmattersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

.....

6. bei der **nach zehn und 15 Jahren** stattfindenden Überprüfung des **Haushaltseinkommens** und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.

§ 19a (Art. I Z 25)

**§ 19 a.** Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmattersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 50 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens, bei Jungfamilien, bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, bei Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie bei Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 55 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt;

**§ 19 a.** Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmattersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. **Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) 60 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt. Bei Jungfamilien, bei Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, bei Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie bei Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 darf das Jahreseinkommen 65 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigen.**

§ 20 Abs. 3 (Art. I Z 26)

**(3)** Das der Wohnbeihilfenberechnung zugrunde zu legende Familieneinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) für Familien, deren sämtliche Mitglieder zum Zeitpunkt des Beginnes des Gewährungszeitraumes der Wohnbeihilfe das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,**
- b) für Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,**
- c) für Familien, bei denen ein Familienmitglied eine nachgewiesene Behinderung im Sinne des § 35 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 von mindestens 45 vH aufweist,**
- d) für Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,**
- e) für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder**
- f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind und auch in keiner in wirtschaftlich gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.**

lit. a bis f sind nicht kumulierbar.

**(3)** Das der Wohnbeihilfenberechnung zugrunde zu legende **Haushaltseinkommen** gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) für Jungfamilien,**
- b) für Haushaltsgemeinschaften mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,**
- c) für Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988,**
- d) für Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,**
- e) für Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder**
- f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind und auch in keiner in wirtschaftlich ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.**

Lit. a bis f sind nicht kumulierbar.

§ 20 Abs. 6 (Art. I Z 27)

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

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden. **Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.**

§ 21 Abs. 3 (Art. I Z 28)

(3) Der Antragsteller ist verpflichtet, dem Magistrat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Eintritt unter Anschluss der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Familieneinkommens, des Familienstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung einer Änderung, ausgenommen einer Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

(3) Der Antragsteller ist verpflichtet, dem Magistrat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Eintritt unter Anschluss der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. **Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Haushaltseinkommens, die mehr als die jährliche Inflationsabgeltung im gesetzlichen oder kollektivvertraglichen Ausmaß beträgt, des Personenstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes.** Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung einer Änderung, ausgenommen einer Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

§ 26 Abs. 4 (Art. I Z 29)

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

(4) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (**Haushaltseinkommens**), 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 und 6** anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

§ 27 Abs. 4 (Art. I Z 30)

(4) Bei im gemeinsamen Haushalt lebenden aufrechten Ehen oder Wohngemeinschaften sind die Einkünfte der Partner der Berechnung des Einkommens zugrunde zu legen. Bei nachweislicher Aufgabe der Wohnungsnutzung durch einen Ehepartner sind dessen Einkommen abzüglich des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz oder vor Gericht vereinbarte Unterhaltsleistungen zum Haushaltseinkommen hinzuzuzählen.

(4) Bei im gemeinsamen Haushalt lebenden aufrechten Ehen, **aufrechten eingetragenen Partnerschaften oder sonstigen Wohngemeinschaften** sind die Einkünfte der Partner der Berechnung des Einkommens zugrunde zu legen. Bei nachweislicher Aufgabe der Wohnungsnutzung durch einen Ehepartner **oder eingetragenen Partner** sind dessen Einkommen abzüglich des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz oder vor Gericht vereinbarte Unterhaltsleistungen zum Haushaltseinkommen hinzuzuzählen.

§ 30 Z 7 (Art. I Z 31)

**§ 30.** Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen können zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:

**7.** familienrechtliche Merkmale (zB: im Sinne des § 2 Z 11, 12 und 13; Familienstand),

**§ 30.** Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen können zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:

**7. personenstandsrechtliche** Merkmale (zB: im Sinne des § 2 Z 11, 12 und 13; **Personenstand**),

§ 30a Abs. 3 und 4 (Art. I Z 32)

**(3) Für Zwecke der Datenermittlung gemäß § 30 ist das Amt der Wiener Landesregierung berechtigt, Angaben über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen zwecks der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen im Zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinne des § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009, über das zusätzliche Kriterium Wohnsitz zu prüfen, wenn die Angaben des Förderungswerbers widersprüchlich oder zweifelhaft sind.**

**(4) Die nach Abs. 1 bis 3 eingeholten Nachweise sind ohne weitere Anhörung der Förderungswerber der Entscheidung auf Gewährung einer Förderung zugrunde zu legen.**

§ 34 Abs. 1 Z 2 (Art. I Z 33)

2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 Quadratmetern und von höchstens 150 Quadratmetern;

2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 Quadratmetern und von höchstens 150 Quadratmetern;  
**diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für thermisch-energetische Gebäudesanierungen gemäß Z 8, für den Einbau von innovativen klimarelevanten Systemen gemäß § 2 Z 15a sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit gemäß § 37 Z 15;**

§ 34 Abs. 2 Z 1, 3 und 4 (Art. I Z 34)

(2) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:

1. Die Kosten der baulichen Maßnahmen einschließlich von Anschlussgebühren und sonstigen Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;

3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung, **Kosten durch über das im § 20 Abs. 1 Z 1 lit. d 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;

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.

(2) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:

1. Die Kosten der baulichen Maßnahmen, **die Abbruchkosten**, die Anschlussgebühren und sonstige Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;

3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung sowie Umsiedlungskosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die letztgenannten Kosten nicht überwältzt werden dürfen;

4. bestehende Abgänge **nur in dem Ausmaß, in dem diese durch Maßnahmen entstanden sind, die im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang für das Sanierungskonzept erforderliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen; im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung können Objekte der Stadt Wien oder Objekte, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des WGG unterliegt, für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor Förderungsantragstellung durchgeführt wurden, um die Wohnungen im verbesserten, brauchbaren Zustand übergeben zu können, einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 380 Euro je Quadratmeter Nutzfläche pro Wohnung als Fixkosten anerkannt erhalten, wenn für die Wohnungen vor der Neuvermietung und Sanierung nur maximal ein Mietzins gem. § 15a Abs. 3 Z 3 MRG eingehoben wurde.**“

§ 38 Abs. 2 (Art I Z 35)

(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.

**(2) Bei einem Eigenmitteleinsatz von mindestens einem Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten können unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung sowie der Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.**

§ 39 Abs. 1 (Art. I Z 36)

(1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten

a) in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 bzw. § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Rücklage gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002 und

b) 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

**(1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (MRG, WGG) voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Bei Wohnhausanlagen, an denen Wohnungseigentum begründet ist, sind als Einnahmen für die Wohnungseigentumsobjekte zumindest 80 vH des für das Bundesland Wien gemäß § 5 RichtWG jeweils kundgemachten Betrages pro Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen.**

§ 44 Abs. 2 (Art I Z 37)

(2) Eine Förderung gemäß Abs. 1 darf bei laufenden Zuschüssen nur für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gewährt werden. Die jährliche Verzinsung der Eigenmittel darf jeweils nur in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Emittenten Inland erfolgen. Der Förderungswerber hat innerhalb eines Jahres nach Baudurchführung die Verwendung der Eigenmittel nachzuweisen.

(2) Eine Förderung gemäß Abs. 1 darf bei laufenden Zuschüssen nur für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gewährt werden. Die Verzinsung der Eigenmittel **darf nur in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 41 Abs. 2 erfolgen.**

§ 51 (Art I Z 38)

**§ 51.** Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Liegenschafts- (Mit-)eigentümer und deren Ehegatten (Lebensgefährten), die eine in ihrem sanierten Gebäude gelegene Wohnung gemietet haben, sofern sie (zusammen) zu mehr als einem Drittel das Eigentumsrecht an dem Gebäude haben.

**§ 51.** Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Liegenschafts- (Mit-)eigentümer und deren Ehegatten, **eingetragene Partner sowie Lebensgefährten**, die eine in ihrem sanierten Gebäude gelegene Wohnung gemietet haben, sofern sie (zusammen) zu mehr als einem Drittel das Eigentumsrecht an dem Gebäude haben.

§ 53 Abs. 3 (Art. I Z 39)

**(3)** Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (**Familieneinkommens**, Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5 anzuschließen.

**(3)** Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5 anzuschließen.

§ 61 Abs. 4 und 5 (Art. I Z 40)

(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.

**(4) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.**

(5) Eine Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das **Haushaltseinkommen**) der Förderungswerber 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 **in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung** erreicht hat.

#### § 61a Abs. 1 (Art. I Z 41)

**§ 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, Aufenthaltbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

**§ 61a. (1)** Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (**Haushaltseinkommens**), 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 und 61 Abs. 4** anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

#### § 63 Abs. 1 (Art. I Z 42)

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Mietwohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 3,91 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Emittenten Inland zuzüglich 1 vH begehrt werden.

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Mietwohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 3,91 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals, maximal jeweils **in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2** begehrt werden.

§ 64 Abs. 1 (Art. I Z 43)

§ 64. (1) Erfolgt eine Förderung nach dem II. Hauptstück, ausgenommen eine Förderung ausschließlich nach § 46, und werden zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes bzw. die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht, kann abweichend von § 18 b in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Z 3 und § 18 a des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren festgesetzt werden.

§ 64. (1) Erfolgt eine Förderung nach dem II. Hauptstück, ausgenommen eine Förderung ausschließlich nach § 46, und werden zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes bzw. die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht, kann abweichend von § 18 b in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Z 3 und § 18 a des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum **von bis zu 20 Jahren auf Grundlage der Förderungszusicherung** festgesetzt werden.

§ 64 Abs. 2 bis 6 (Art. I Z 44)

(2) Bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungssinnenseitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) nach dem II. Hauptstück, ausgenommen ausschließlich nach § 46, gefördert ist, ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins bei Wohnungen auf Förderungsdauer mehr als mit 120 vH des Hauptmietzinses gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird, sofern zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen nicht zumindestens zu einem Viertel Eigenmittel des Vermieters ohne Berücksichtigung der Hauptmietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzt wurden. Für Wohnungen, die im Sinne des § 56 Abs. 3 durch die Stadt Wien vergeben werden, ist auf Förderungsdauer der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird. Die im Sinne des § 66 auf den Mietgegenstand entfallenden förderbaren Kosten der Sanierungsmaßnahmen einschließlich des für die Tilgung und Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters erforderlichen Betrages dürfen jedoch jedenfalls in voller Höhe eingehoben werden. 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.

**(2) Für die Dauer der Förderung nach dem II. Hauptstück ist unbeschadet Abs. 3 die Vereinbarung eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) jedenfalls zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich gemäß § 63 Abs. 3 auf Basis des Indexwertes Juni 2009. Die Bestimmungen über die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG bzw. der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 WGG bleiben unberührt. Für Miet- bzw. Nutzungsverträge, die dem WGG unterliegen, gelten die Entgeltbestimmungen dieses Bundesgesetzes.**

(3) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (Betrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von wohnungsinseitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) einschließlich des für die Verzinsung von Eigenmitteln des Vermieters im Sinne des § 66 Z 2 erforderlichen Betrages sind zulässig.

**(3) Für Wohnungen, die mit Förderungsmitteln nach dem II. Hauptstück im Standard auf die Ausstattungskategorie A gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG angehoben wurden sowie für die durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnungen darf auf Förderungsdauer je Quadratmeter Nutzfläche ein Hauptmietzins in der Höhe des für das Bundesland Wien jeweils kundgemachten Richtwertes gemäß § 5 RichtWG, wertgesichert, jedoch ohne Zuschläge, vereinbart werden.**

**(4) Die Deckungsmiete gemäß Abs. 2 errechnet sich anteilmäßig wie folgt: Der Kostenanteil eines Mietobjektes an den Kosten der hausseitigen Sanierungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche des Mietobjektes zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses mit Ausnahme der Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte. Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinseitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen. Der Kostenanteil eines durch den Ausbau des Dachgeschoßes, durch Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietobjektes bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjektes zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte. Bei der Totalsanierung werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.**

**(5) Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Vereinbarungen im Sinne des § 16 Abs. 10 und 11 MRG über wohnungsinnenseitige Maßnahmen zulässig.**

**(6) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 5 zulässigen Betrag überschreitet.**

§ 66 Z 2 (Art. I Z 45)

§ 66. Im Falle einer Förderung nach dem II. Hauptstück darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (Abrechnung des Entgeltes) auf Förderungsdauer als Ausgaben absetzen

1.....

2. eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel jeweils im Ausmaß der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland;

2. eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel **jeweils im Ausmaß gemäß § 44 Abs. 2.**

§ 67 Abs.1 (Art. I Z 46)

§ 67. (1) Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 2 und 3 überschritten wurde.

§ 67. (1) Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63 und **64 Abs. 6** überschritten wurde.

§ 70 Abs. 2 Z 2 (Art. I Z 47)

(2) Das Entgelt gilt jedenfalls als angemessen

1.....

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.

(2) Das Entgelt gilt jedenfalls als angemessen

1.....

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;

**c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes.**

§ 77 Abs. 4 Z 4 (Art. I Z 48)

4. Der Betrag, der im Falle der Veräußerung von
- a) gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen oder gefördert errichteten Heimen
  - b) Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage oder eines Heimes vom Förderungswerber zu bezahlen ist, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 bis 66 in Höhe von 25 bis 50 v. H. der auf die Wohnhausanlage bzw. auf das Heim entfallenden Förderungsleistung festzusetzen.

Auf die Leistung eines Pauschalbetrages kann verzichtet werden, wenn für Mietwohnungen lediglich ein Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 im Ausmaß von nicht mehr als 56,59 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt wird. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

4. Der Betrag, der im Falle der Veräußerung von
- a) gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen oder gefördert errichteten Heimen
  - b) Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage oder eines Heimes vom Förderungswerber zu bezahlen ist, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 bis 66 in Höhe von 25 bis 50 v. H. der auf die Wohnhausanlage bzw. auf das Heim entfallenden Förderungsleistung festzusetzen.

Auf die Leistung eines Pauschalbetrages kann verzichtet werden, wenn für Mietwohnungen lediglich ein Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 im Ausmaß von nicht mehr als 56,59 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt wird. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

**Bei einem nachgewiesenen Reorganisationsbedarf im Sinne des Unternehmensreorganisationsgesetzes – URG, BGBl. I Nr. 114/1997 in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2005 ist kein Pauschalbetrag zu leisten.**

§ 78a (Art I Z 49)

**Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung**

§ 78a. (1) Die Landesregierung hat zum Zweck einer vorausschauenden Planung auf Basis von Untersuchungen allenfalls unter Zugrundelegung von Forschungsprojekten den mittelfristigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu ermitteln und das jährliche Förderungsvolumen darauf abzustellen.

**(2) Für die nach Abs. 1 erforderlichen Forschungsvorhaben, die Wohnbauforschung sowie sonstige auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und Stadterneuerung zweckmäßigen Forschungsvorhaben können höchstens 0,2 vH der jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel verwendet werden.**

**Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung**

§ 78a. Die Landesregierung hat zum Zweck einer vorausschauenden Planung auf Basis von Untersuchungen allenfalls unter Zugrundelegung von Forschungsprojekten den mittelfristigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu ermitteln und das jährliche Förderungsvolumen darauf abzustellen.