

In der Landtagssitzung am 24. Juni 2010 wurden Änderungen von Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 beschlossen.

Mit der Kundmachung im Landesgesetzblatt für Wien werden – **voraussichtlich im September 2010** – folgende Regelungen Gültigkeit haben:

Vereinheitlichung der Einkommenshöchstgrenzen

Um den Zugang zu geförderten Wohnungen zu erleichtern, wird es zukünftig für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser nur noch jeweils eine Einkommenshöchstgrenze (gestaffelt nach der Anzahl der Personen im Haushalt) geben. Das angedachte höchstzulässige jährliche Nettoeinkommen für alle Mietwohnungsförderungsvarianten:

1 Personen-Haushalt:	39.240 Euro
2 Personen-Haushalt:	58.480 Euro
3 Personen-Haushalt:	66.180 Euro
4 Personen-Haushalt:	73.860 Euro

jede weitere Person: plus 4.310 Euro

Zukünftig gültige Höchsteinkommensgrenzen für Eigentumswohnungen, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser:

1 Personen-Haushalt:	44.850 Euro
2 Personen-Haushalt:	66.830 Euro
3 Personen-Haushalt:	75.630 Euro
4 Personen-Haushalt:	84.420 Euro

jede weitere Person: plus 4.930 Euro

Erleichterter Zugang zu Eigenmittlersatzdarlehen

Das Land Wien gewährt für die von Wohnungsnutzern selbst aufzubringenden Baukosten- und Grundkostenanteile, abhängig vom Einkommen und der Haushaltsgröße, 1%ig verzinste Eigenmittlersatzdarlehen, die in 5-Jahres-Intervallen einer Prüfung unterzogen werden.

Durch Baukostenerhöhungen der letzten Jahre sind diese von den Wohnungsnutzern selbst aufzubringenden Finanzierungsbeiträge höher geworden. Leistbares Wohnen soll insbesondere durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen gesichert bleiben.

Nettoeinkommengrenzen für die Eigenmittlersatzdarlehensgewährung in Höhe von:									
Haushaltsgröße	förderbare Fläche in m ²	12,5 %	12,5 %	7,5 %	7,5 %	5 %	5 %	2,5 %	2,5 %
		der förderbaren Gesamtbaukosten							
		2010	zukünftig beabsichtigt	2010	zukünftig beabsichtigt	2010	zukünftig beabsichtigt	2010	zukünftig beabsichtigt
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

Wegfall der Überprüfung der Einkommensverhältnisse nach den ersten 5 Jahren

In der Überprüfungspraxis hat sich herausgestellt, dass in der Regel die Förderungsnutzer trotz höherem Familieneinkommen auch fünf Jahre nach dem Wohnungsbezug über keine Ersparnisse verfügen und daher gezwungen sind, ihren Bau- und Grundkostenanteil fremd zu finanzieren. Laut Auskunft der Bankinstitute, die für die Wohnbauförderungsstelle die Eigenmittlersatzdarlehensgewährung abwickeln, kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens in Einem nicht möglich ist, da die Darlehensnehmer keine Umschuldung wegen fehlender Bonität zustande bringen. Durch die Wirtschaftskrise kommt es zu immer mehr Sonderwünschen der Darlehensnehmer. Zukünftig soll daher eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse nach den ersten fünf Jahren entfallen und erst nach 10 und 15 Jahren eine Überprüfung stattfinden.

Nachfolgemmieter sollen in das bestehende aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen des Vormieters eintreten können.

Die vorliegende Gesetzesänderung soll folgenden weiteren Gesichtspunkten Rechnung tragen:

- Abgehen von der Wohnnutzflächenbegrenzung (150 m²) für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit (z.B. einbruchshemmende Wohnungseingangstüren).
- Umstellung der Zinsbindung von Sekundärmarktrendite auf Euribor.
- Steigerung der thermisch-energetischen Sanierungsrate: Dem Hauseigentümer soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Finanzierung von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen auf 20 Jahre zu verteilen (und nicht wie bisher auf 10 Jahre), um die Mieten sozial verträglicher gestalten zu können. In der Sanierungsverordnung 2008 wurde diese Wahlmöglichkeit bereits vorgesehen. Hierbei soll einkommensschwachen Mietern im Wege der Wohnbeihilfe eine finanzielle Unterstützung geboten werden.
- Durch einen „Befristungsabschlag“ (- 25 %) soll eine Steuermöglichkeit geschaffen werden, um zu verhindern, dass bei mit öffentlichen Mitteln aufkategorisierten Wohnungen sowie neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen befristete Mietverträge abgeschlossen werden, wodurch Mietern noch weitere hohe Kosten für Vergebührung der Mietverträge, Maklerprovisionen, Kautionen oder Umzugskosten durch ständige Wohnungswechsel entstehen.
- Bei geförderten Mietwohnungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 kommt es nach 25 Jahren Laufzeit des Landesdarlehens zu einem erhöhten Annuitätenverlauf (Annuität vom ursprünglichen Darlehensnominale in Höhe von 8 %, davon 6 % Zinsen). Dem Hauseigentümer soll eine Umschuldung zu derzeit marktüblichen Konditionen schmackhaft gemacht werden, indem bei Rückführung der Wohnbauförderungsmittel an das Land Wien ein 20%iger Nachlass gewährt wird. Der geschaffene Anreiz soll also neben der Zielsetzung, Wohnbauförderungsmittel vorzeitig zurückzuerhalten, auch einer Mietzinsstabilisierung dienen.