

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 2001

Ausgegeben am 4. Mai 2001

46. Stück

46. Verordnung: Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2001)

46.

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2001)

Auf Grund der §§ 4, 6, 8, 12, 14, 15 und 32 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 12/2000, wird verordnet:

Angemessene Gesamtbaukosten

§ 1. (1) Die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten beträgt 15 400 S je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989.

(2) Bei Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 6 000 Quadratmeter, ausgenommen der Ausbau von Dachgeschossen, erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:

bis 1 000 Quadratmeter 3 200 S,

über 1 000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei bei der Obergrenze von 6 000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 0 anzusetzen ist. Wurden einem Förderungswerber mehrere nahe gelegene Liegenschaften durch den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds verkauft, die gleichzeitig bebaut werden können, so ist die Gesamtnutzfläche dieser Liegenschaften bei der Ermittlung der Obergrenze zugrunde zu legen.

(3) Bei Bauvorhaben, bei denen

1. unvermeidbare erschwerende Umstände, wie etwa bei der Fundierung,
2. Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989 oder
3. Marketingkosten

nachweisbar zu wesentlichen Mehrkosten führen, erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 und 2 um diese Mehrkosten, höchstens jedoch um 5 500 S je Quadratmeter Nutzfläche.

(4) Bei der Errichtung von Heimen erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 bis 3 um bis zu 1 200 S je Quadratmeter Nutzfläche, sofern heimspezifische Maßnahmen nachweisbar zu Mehrkosten führen.

(5) Bei Heimen besteht die Nutzfläche aus der für Wohnzwecke der Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pensionistenwohnheimen und Pflegeheimen 75 vH, bei sonstigen Heimen 20 vH.

(6) In jenen Fällen, in denen vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 – UStG 1994, BGBl. Nr. 663, in der Fassung BGBl. I Nr. 29/2000) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen

§ 2. (1) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von

1. 8 000 S je Quadratmeter Nutzfläche im Falle des § 1 Abs. 2, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt,
2. 7 000 S je Quadratmeter Nutzfläche in den übrigen Fällen.

(2) Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmitteln dürfen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen.

(3) Bei der Inanspruchnahme von weiteren Darlehen hat mit Ausnahme von Bausparkassendarlehen gewährleistet zu sein, dass

1. die Laufzeit mindestens 15 Jahre beträgt,
2. die Auszahlung des Darlehensbetrages ohne jeden Abzug erfolgt und als Darlehenskosten jeweils nur die dem Darlehensgeber tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt werden,
3. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt,
4. der Zinssatz höchstens 0,5 vH über dem Durchschnitt der Sekundärmarktrenditen der letzten beiden Quartale für inländische Emittenten liegt und
5. eine Änderung des Zinssatzes nicht oder halbjährlich in Abhängigkeit von der Entwicklung der Sekundärmarktrenditen für inländische Emittenten vorgenommen wird.

(4) Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 WWFSG 1989 darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 begehrt werden.

(5) An Stelle des in Abs. 1 genannten Darlehensbetrages können bei Errichtung von Heimen Annuitätzuschüsse auf die Dauer von 20 Jahren gewährt werden, die 8 vH p.a. des sich gemäß Abs. 1 ergebenden Darlehens betragen und zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens gemäß Abs. 3 zur Auszahlung gelangen. Die Annuitätzuschüsse dürfen jedoch keinesfalls die zu leistenden Annuitäten übersteigen.

§ 3. (1) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnungen, der Geschäftsräume oder der Heimplätze, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden Termin gemäß Abs. 2.

(2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

(3) Die Rückzahlung des Darlehens beginnt nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 2 Abs. 3 in Anspruch genommenen Darlehen bzw. der Eigenmittel, spätestens aber nach dem 27. Jahr der Darlehenslaufzeit, in halbjährlichen Pauschalraten im Ausmaß des höchsten bis dahin geleisteten Betrages für die halbjährliche Abstattung des Darlehens gemäß § 2 Abs. 3 bzw. der Eigenmittel, zumindest aber in einer Höhe, dass die Darlehenslaufzeit nach 35 Jahren endet. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

§ 4. (1) Für die Errichtung von Mietwohnungen kann neben der Förderung nach § 2 ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes in Höhe von 2 000 S je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, wenn der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als 688,02 S je Quadratmeter Nutzfläche begehrt. 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 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

(2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist ab der Vermietung der Wohnungen mit 10 S je Nutzwertseinheit und Monat in halbjährlichen Pauschalraten, Rückzahlungstermine 1. Mai und 1. November, zurückzuzahlen. Der monatliche Rückzahlungsbetrag ist solange nicht zu leisten, als die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen nicht überschritten werden; werden die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 7,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen

nicht überschritten, beträgt der monatliche Rückzahlungsbetrag 5 S je Nutzwerteinheit. Familieneinkommen und Haushaltgröße sind alle 5 Jahre ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen.

(3) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. Mai und 1. November zu entrichten.

(4) Der monatliche Rückzahlungsbetrag gemäß Abs. 2 und die Verzinsung gemäß Abs. 3 dürfen neben dem Betrag gemäß § 2 Abs. 4 begehrt werden.

Förderung der Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll

§ 5. (1) Die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von

1. 6 000 S je Quadratmeter Nutzfläche im Falle des § 1 Abs. 2, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt,
2. 5 000 S je Quadratmeter Nutzfläche in den übrigen Fällen.

(2) Bei der Inanspruchnahme von weiteren Darlehen sind, ausgenommen Bausparkassendarlehen, die Bestimmungen des § 2 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden.

(3) Das Familieneinkommen darf höchstens 150 vH des gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 höchstzulässigen Einkommens betragen.

§ 6. (1) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnungen oder der Geschäftsräume, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden Termin gemäß Abs. 2.

(2) Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

(3) Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Die Rückzahlung beginnt nach 5 Jahren und beträgt

vom 6. bis 10. Jahr halbjährlich	1 vH
vom 11. bis 15. Jahr halbjährlich	1,5 vH
vom 16. bis 20. Jahr halbjährlich	2 vH
vom 21. bis 25. Jahr halbjährlich	2,5 vH
vom 26. bis 30. Jahr halbjährlich	3 vH

des Darlehensbetrages. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

Förderung der Errichtung von Eigenheimen und von Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf

§ 7. (1) Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen und Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von 5 000 S je Quadratmeter Nutzfläche, höchstens jedoch im angemessenen Ausmaß gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Z 11 WWFSG 1989.

(2) § 6 ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Bei der Errichtung von Eigenheimen auf Pachtgründen kann die Förderung auch nach § 8 erfolgen.

Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern

§ 8. (1) Die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern erfolgt durch Gewährung von Annuitätzuschüssen zu einem Darlehen in Höhe von höchstens 500 000 S. Dieser Betrag erhöht sich um 25 000 S für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird.

(2) Mit Ausnahme der Bausparkassendarlehen muss das Darlehen, zu dem Annuitätzuschüsse gewährt werden, folgenden Bestimmungen entsprechen:

1. die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 15 Jahre;
2. die Auszahlung des Darlehensbetrages erfolgt ohne jeden Abzug und als Darlehenskosten werden jeweils nur die dem Darlehensgeber tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt;
3. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung erfolgt dekursiv und netto;
4. der Zinssatz liegt jährlich höchstens 0,75 vH über dem Durchschnitt der Sekundärmarktrenditen der letzten beiden Quartale für inländische Emittenten;
5. eine Änderung des Zinssatzes darf nicht oder halbjährlich in Abhängigkeit von der Entwicklung der Sekundärmarktrenditen für inländische Emittenten vorgenommen werden.

(3) Die Annuitätzuschüsse betragen in den ersten fünf Jahren 6 vH der Darlehenssumme, in den folgenden fünf Jahren 3 vH der Darlehenssumme und gelangen zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens zur Auszahlung. Die Auszahlung der Annuitätzuschüsse darf erst dann erfolgen, wenn der Förderungswerber die Aufgabe seiner Rechte an der bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482, in der Fassung BGBl. I Nr. 26/2000, nachgewiesen hat.

Förderung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur

§ 9. Für Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Sinne des § 2 Z 7 WWFSG 1989 kann ein nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuss bis zum vollen Ausmaß der Baukosten gewährt werden.

Kostenerhöhungen

§ 10. Während der Bauzeit aufgetretene Kostenerhöhungen können nach Maßgabe der vom Bundesministerium für Finanzen erstellten Empfehlungen für die Berücksichtigung der Kostenerhöhungen bei laufenden Verträgen zu veränderlichen Preisen (Preisberichtigungen auf dem Lohnsektor) bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, sofern diese Möglichkeit zwischen dem Förderungswerber und dem Bauführer vertraglich vereinbart wurde.

Endabrechnung

§ 11. Bei Inanspruchnahme einer Förderung gemäß §§ 2, 5 und 9 hat der Förderungswerber die tatsächlichen Gesamtbaukosten unter Bedachtnahme auf die von den Nutzern der Wohnungen erbrachten Leistungen ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien, der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zu Grunde gelegt werden können.

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 12. Es tritt in

§ 1 Abs. 1 an die Stelle der Angabe	„15 400	S“	die Angabe	„1 120	Euro“;
§ 1 Abs. 2 an die Stelle der Angabe	„3 200	S“	die Angabe	„235	Euro“;
§ 1 Abs. 3 an die Stelle der Angabe	„5 500	S“	die Angabe	„400	Euro“;
§ 1 Abs. 4 an die Stelle der Angabe	„1 200	S“	die Angabe	„90	Euro“;
§ 2 Abs. 1 an die Stelle der Angabe	„8 000	S“	die Angabe	„585	Euro“;
an die Stelle der Angabe	„7 000	S“	die Angabe	„510	Euro“;
§ 4 Abs. 1 an die Stelle der Angabe	„2 000	S“	die Angabe	„150	Euro“;
an die Stelle der Angabe	„688,02	S“	die Angabe	„50	Euro“;
§ 4 Abs. 2 an die Stelle der Angabe	„10	S“	die Angabe	„0,70	Euro“;
an die Stelle der Angabe	„5	S“	die Angabe	„0,35	Euro“;
§ 5 Abs. 1 an die Stelle der Angabe	„6 000	S“	die Angabe	„440	Euro“;
an die Stelle der Angabe	„5 000	S“	die Angabe	„365	Euro“;

§ 7 Abs. 1 an die Stelle der Angabe „5 000 S“ die Angabe „365 Euro“,

§ 8 Abs. 1 an die Stelle der Angabe „500 000 S“ die Angabe „36 340 Euro“,

an die Stelle der Angabe „25 000 S“ die Angabe „1 820 Euro“.

§ 13. (1) Diese Verordnung tritt, ausgenommen § 12, mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBL für Wien Nr. 44/1994 in der geltenden Fassung LGBL für Wien Nr. 21/2000, außer Kraft. Sie ist jedoch auf bereits zugesicherte und noch nicht endabgerechnete Bauvorhaben weiterhin anzuwenden.

(2) § 12 tritt mit 1.1.2002 in Kraft.

Der Landeshauptmann:

Häupl