

ERLÄUTERUNGEN

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

A) Allgemeiner Teil

Das gegenständliche Gesetzesvorhaben verfolgt im Wesentlichen vier Ziele:

1) Heime

Die bisher in der Neubaoverordnung 2007 enthaltene Definition für Nutzflächen von Heimen soll aus Gründen der Einheitlichkeit in das WWFSG 1989 übernommen werden. Weiters wird für Heime im Sinne des § 2 Z 5 lit. a eine Beschränkung des Mietzinses eingeführt, damit das Wohnen beispielsweise in geförderten Studierenden- und Lehrlingsheimen auch weiterhin leistbar bleibt.

2) Baugruppen

Baugruppen stellen in der Praxis ein in den letzten Jahren immer wieder auftretendes Phänomen dar und sind eine innovative Ergänzung des geförderten Wohnbaus. Bei einer Baugruppe handelt es sich um einen Zusammenschluss von Personen, die gemeinsamen Wohnraum zur Eigen- und Gemeinschaftsnutzung schaffen wollen und ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation sowie die gemeinsame Mitgliedschaft in einer juristischen Person aufweisen.

Bislang erfolgte die Förderung von Projekten von Baugruppen je nach konkreter Ausgestaltung des Projekts entweder mittels einer Heim- oder einer Wohnungsförderung.

Um diese Form des Bauens speziell zu unterstützen und einen gesonderten rechtlichen Rahmen zu schaffen, soll nunmehr durch eine Definition der Baugruppe im WWFSG 1989 die Normierung einer eigenständigen Förderungsschiene für Projekte von Baugruppen ermöglicht werden. Ergänzend wird noch klargestellt, dass die Anbotsverpflichtung aufgrund des sozialen Charakters der Baugruppe bei von oder für Baugruppen errichteten Wohnungen nicht zur Anwendung kommt und dass bei Wohnungen von Baugruppen unter bestimmten Voraussetzungen ein um 25 vH höherer Hauptmietzins vorgeschrieben werden kann.

3) Eigenmittlersatzdarlehen

Gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit hoher Inflation, hohen Energiekosten und strengen Kreditvergabekriterien im Bankensektor ist es für Wienerinnen und Wiener schwierig, den Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 für ihre Wohnung durch Bankdarlehen zu finanzieren. Aus diesem Grund soll das Angebot der Förderung im Bereich der Eigenmittlersatzdarlehen durch die neue Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 erweitert werden. So soll künftig etwa in den ersten beiden (höchsten) Förderstufen ein Entfall der Rückzahlungsverpflichtung für Bau- und Grundkosten-Eigenmittlersatzdarlehen für fünf Jahre gewährt und die Grenze für das Haushaltseinkommen harmonisiert werden, sodass mehr Personen in den Genuss eines Darlehens für den Finanzierungsbeitrag kommen können. Ziel ist es daher, die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen für die neue Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 zu schaffen, insbesondere durch Überarbeitung und Adaptierung der allgemeinen Bestimmungen für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens (§§ 17 ff), wie etwa Erhöhung der maximalen Laufzeit des Darlehens auf 25 Jahre und den Wegfall des Erfordernisses eines Mindesteinkommens.

4) Verbot der Förderung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln

Es erfolgt durch das gegenständliche Gesetz eine Umsetzung des Art. 17 Abs. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für den Bund können sich aufgrund der nunmehr eingeführten Mietzinsobergrenze bei bestimmten geförderten Wohnheimen iSd § 2 Z 5 lit. a und der damit zusammenhängenden Überprüfung der Mietzinsobergrenze, welche letztlich in die Zuständigkeit der Bezirksgerichte fällt, Aufwendungen ergeben, wobei aber davon auszugehen ist, dass diese äußerst gering sein werden. Dies deshalb, da einerseits die Mietszinsobergrenze nur bei neu errichteten bzw. geförderten Wohnheimen gilt (jährlich werden rund 365 Heimeinheiten gefördert). Andererseits sind aufgrund der sukzessiven Zuständigkeit in Mietrechtsangelegenheiten außer Streitsachen, Mietzinsüberprüfungsanträge zunächst gemäß § 67 WZFSG 1989 in Verbindung mit § 39 MRG bei der Gemeinde (in Wien Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) einzubringen und sind die Bezirksgerichte erst zuständig, wenn sich die Parteien mit der Entscheidung der Gemeinde nicht zufriedengeben und in Folge das Gericht anrufen. In den letzten Jahren wurden jährlich durchschnittlich rund 35 Mietzinsüberprüfungsverfahren bei der Schlichtungsstelle hinsichtlich Wohnungen nach dem WZFSG 1989 oder anderen Fördergesetzen durchgeführt, wobei nur rund 10% dieser Verfahren dann zu den Bezirksgerichten abgezogen wurden. Aufgrund der Anzahl der jährlich neu errichteten Heimeinheiten und der Tatsache, dass immer nur ein geringer Prozentsatz der Mieterinnen und Mieter ihren Mietzins überprüfen lassen, ist daher lediglich mit jährlichen (Heim)Mietzinsüberprüfungsverfahren im unteren einstelligen Bereich zu rechnen. Unter der Annahme, dass voraussichtlich mit jährlich rund fünf bis maximal zehn zusätzlichen Verfahren aufgrund der Mietzinsobergrenze für Heime zu rechnen ist und ca. 10% dieser Entscheidungen zu Gericht abgezogen werden, wird jährlich mit einem bis zwei zusätzlichen Verfahren vor den Bezirksgerichten gerechnet.

Für das Land Wien sind aus derzeitiger Sicht auf Grund der Änderungen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen zu erwarten. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich im Falle des WZFSG 1989 um die gesetzliche Grundlage der ausführenden Verordnungen handelt, wobei auch diese Verordnungen nicht mit zusätzlichen finanziellen Belastungen verbunden sind. Denn einerseits wurden die Baugruppen schon bisher nach den Bestimmungen der Neubauperordnung 2007 in der Regel als Heime gefördert und entspricht der damit einhergehende Fördersatz der nunmehrigen Förderhöhe. Andererseits wird zwar der Kreis der Bezieherinnen und Bezieher eines Eigenmittlersatzdarlehens erweitert, die hiedurch entstehenden zusätzlichen Ausgaben finden jedoch in den budgetierten Mitteln Bedeckung, da die Anzahl der diesbezüglichen Ansuchen in den letzten Jahren insgesamt gesunken ist. Ein Personalmehraufwand ist nicht zu erwarten. Der sich aufgrund der Mietzinsüberprüfungsmöglichkeit bei neu zu errichtenden Heimen (siehe vorstehend) für die Schlichtungsstelle ergebende Mehraufwand ist vernachlässigbar. Es wird mit jährlich rund fünf bis maximal zehn zusätzlichen Verfahren (insgesamt wurden in den letzten drei Jahren jeweils rund 8.500 Verfahren pro Jahr vor der Schlichtungsstelle geführt) gerechnet; ein Personalmehraufwand ergibt sich dadurch nicht.

Für die übrigen Gebietskörperschaften ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

B) Besonderer Teil

Zu Artikel I Z 1 und 15 (§ 1 Abs. 4 und § 33 Abs. 3 Z 4)

Gemäß Art. 17 Abs. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden haben die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass ab 1. Januar 2025 keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln bestehen. Auch wenn bereits seit Jahren sowohl im Bereich der Neubauförderung als auch der Sanierung keine fossilen Heizsysteme mehr gefördert werden, erfolgt – um eine ausdrückliche Umsetzung der Richtlinie in diesem Punkt zu erreichen – eine Klarstellung, dass für derartige Anlagen weder im Neubau noch in der Sanierung Förderungen vergeben werden dürfen. Nachdem die Vorschrift der Umsetzung des Art. 17 Abs. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden dient, besteht keine Notifikationspflicht nach der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.9.2015.

Zu Artikel I Z 2 (§ 2 Z 9a):

Heime müssen definitionsgemäß immer eine bestimmte Anzahl von Gemeinschaftsräumen aufweisen. Dies können beispielsweise Räume für die Verwaltung, für die Unterbringung des Personals, gemeinsame Aufenthaltsräume, Therapieräume, etc. sein.

Um die Refinanzierung der Investitionskosten dieser Gemeinschaftsräume zu gewährleisten, wird die förderbare Nutzfläche, die sich aus den einem Wohnzweck der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner dienenden Flächen (einzelne Wohn- und Schlafräume) errechnet, um einen Zuschlag für in § 2 Z 5 genannte Räume erhöht.

Da bei Heimen im Sinne des § 2 Z 5 lit. b (Pflegeheime) erfahrungsgemäß eine größere Anzahl an Gemeinschaftsräumen (Räume für die Verwaltung, für das Personal, Therapie- und Krankenräume) erforderlich und vorhanden ist, ist bei diesen ein Zuschlag von bis zu 75 vH möglich, bei allen anderen Heimen ist ein Zuschlag von maximal 50 vH ausreichend und angemessen, wobei sich die genaue Höhe des Zuschlags nach dem Ausmaß der tatsächlich errichteten Gemeinschaftsräume richtet. Dies bedeutet, dass bei Errichtung von 15% Gemeinschaftsräumen ein 15%iger Zuschlag, bei Errichtung von 20% Gemeinschaftsräumen ein 20%iger Zuschlag und so weiter gewährt wird. Werden jedoch bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit. b mehr als 75% oder bei sonstigen Heimen mehr als 50% Gemeinschaftsräume errichtet, steht jedenfalls nur ein Zuschlag von 75% bzw. 50% zu.

Bislang war die Festlegung der Nutzflächenzuschläge von Heimen in § 1 Abs. 2 der Neubauverordnung 2007 enthalten. Im Zuge der geplanten Novelle dieser Verordnung wird die Bestimmung gestrichen und aus Gründen der Einheitlichkeit die Begriffsdefinition nunmehr ins Wwfsg 1989 übernommen.

Zu Artikel I Z 3 (§ 2 Z 16 und 17):

Baugruppen stellen in der Praxis eine sich zunehmender Beliebtheit erfreuende Wohnform dar, weshalb eine entsprechende Begriffsbestimmung in das Wwfsg 1989 aufgenommen werden soll. Grundsätzlich handelt es sich bei einer Baugruppe um einen Zusammenschluss von Personen, die gemeinsam Wohnraum zur Eigen- und Gemeinschaftsnutzung schaffen wollen und ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation sowie die gemeinsame Mitgliedschaft in einer juristischen Person aufweisen. Bei Baugruppen steht das Leben in einer aktiven Nachbarschaft bzw. Gemeinschaft im Vordergrund, im Unterschied zum anonymen Wohnen in Standardwohnungen. Auch planen und bauen bzw. sanieren Baugruppen ihre Bauvorhaben oft mit bestimmten Schwerpunkten. So legen manche besonderen Wert auf nachhaltiges Bauen, andere auf flexible Wohnformen oder auf die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen.

Insbesondere Vereine und Genossenschaften haben sich in der Praxis als eine präferierte Organisationsform erwiesen, wobei die betreffende juristische Person bereits im Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung rechtswirksam bestehen muss. Das Mindestmaß an gemeinsamer Organisation bedeutet, dass die Hausgemeinschaft durch Arbeitsgruppen oder Ähnliches organisiert ist und Gemeinschaftsaktivitäten (z.B. gemeinsames Kochen, Vorträge, Lesungen, ...) gesetzt werden. Nachdem eine Baugruppe aus zumindest fünf zukünftigen Haushalten bestehen kann, ist es auch möglich, dass sich fünf natürliche Personen, die jeweils einen Singlehaushalt führen, zu einer Baugruppe zusammenschließen. Somit sind fünf natürliche Personen jedenfalls die Mindestanzahl zur Gründung einer Baugruppe. Die Begrenzung auf maximal 60 Haushalte ergibt sich aus der eigentlichen Zielsetzung einer Baugruppe, nämlich der Schaffung leistungsfähigen Wohnraums mit entsprechender Ausgestaltung und sozialem Mehrwert für das Wohnumfeld für einen abgrenzbaren Teil der Bevölkerung. Insofern stellt die Baugruppe ein Sondermodell im Regelungsregime des Wwfsg 1989 dar. Umfasst von diesem Sondermodell sind sowohl zu errichtende als auch zu sanierende Bauvorhaben von Baugruppen.

Im Kontext des sozialen Wohnbaus jedoch wichtigstes Merkmal einer Baugruppe stellt der gesellschaftliche Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit dar, von dem nicht nur die Mitglieder der Baugruppe, sondern auch Personen außerhalb der Baugruppe profitieren. Im Kern steht die Intention von Baugruppen, ihren individuellen Wohnraum und das umgebende Wohnumfeld gemeinsam mit anderen zu schaffen und zu gestalten. Unter sozialer Nachhaltigkeit in Zusammenschau mit den geforderten positiven gesellschaftlichen Auswirkungen können beispielsweise dauerhaft sozial gebundene Wohnungen, alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief)Garagen, Schaffung von Flächen für Gewerbebetriebe, Schaffung von Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche, spezielle Angebote für unterschiedliche Wohnformen und -kulturen, nachhaltige und ökologische Bauweisen oder das Schaffen von Flächen für Kultureinrichtungen oder soziale Projekte verstanden werden. Baugruppen gestalten somit über ihr unmittelbares Wohnumfeld hinaus auch ihren Stadtteil mit. Das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals ist insbesondere anhand der Projektunterlagen zu ermitteln, wobei die Voraus- und Zielsetzungen des Bauvorhabens nicht nur zum Antragszeitpunkt, sondern auch in der Zukunft erfüllt werden müssen. Demnach ist ein evidenter und definierbarer gesellschaftlicher Mehrwert nachzuweisen, wobei die Erfüllung dieser Voraussetzung abhängig vom Einzelfall zu beurteilen ist.

Unter „Teile eines Bauvorhabens“ werden insbesondere die Errichtung oder Sanierung von Geschoßen und Bauteilen verstanden.

Zu Artikel I Z 4 (§ 2 Z 17 lit. s)

Nachdem nunmehr in § 17 Abs. 1a und in § 19 Abs. 1 Z 6 auf die Insolvenzordnung Bezug genommen wird und eine dynamische Verweisung auf Bundesgesetze nicht zulässig ist, ist somit anzuführen, auf welche Fassung der Insolvenzordnung verwiesen wird.

Zu Artikel I Z 5 (§ 11 Abs. 4):

Bislang musste nachgewiesen werden, dass entweder aktuell ein Mindesteinkommen (Einkommen in Höhe des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz) bezogen wird oder innerhalb der letzten zehn Jahre über einen ununterbrochenen Zeitraum von zumindest zwölf Monaten ein derartiges Mindesteinkommen bezogen wurde. Da zukünftig der Kreis der anspruchsberechtigten Personen erweitert werden soll und insbesondere auch Mindestsicherungsbezieherinnen bzw. Mindestsicherungsbeziehern ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden kann, kann die gegenständliche Bestimmung entfallen.

Zu Artikel I Z 6 (§ 13 Abs. 2 Z 1):

Die Praxis hat gezeigt, dass Wohnungen oder gesamte Wohnhäuser in vielen Fällen durch Baugruppen, die sich als juristische Person konstituieren oder durch karitative Organisationen angemietet und anschließend ihren Mitgliedern oder den von ihnen betreuten Personen überlassen werden. Aufgrund der sozialen Nachhaltigkeit von Baugruppen werden überdies in einigen Konstellationen die angemieteten Wohnungen auch sozial berücksichtigungswürdigen Personen, etwa Menschen mit Behinderung oder alleinerziehenden Personen, überlassen. Sohin wäre in diesen Fällen grundsätzlich der Kündigungstatbestand des § 13 Abs. 2 Z 1 WWFSG 1989 erfüllt, da die eigentliche Mieterin oder der eigentliche Mieter oder die Eigentümerin oder der Eigentümer Wohnungen Personen zur Verwendung anbietet, die nicht vom Wortlaut des § 13 Abs. 2 Z 1 erster Satz umfasst sind.

Um dieses Ergebnis zu vermeiden und Baugruppen sowie karitativen Organisationen eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Organisation und Vermietung an ihre Mitglieder und die von ihnen betreuten Personen zu gewähren, soll diese Bestimmung angepasst werden.

Wohlgemerkt ist die Ausnahme vom Kündigungegrund nur dann erfüllt, wenn die Baugruppe oder die karitative Organisation die geförderte Wohnung an ein Mitglied oder an eine von ihr betreute Person, nicht aber an dritte Personen vermietet. Damit soll sichergestellt werden, dass Wohnungen weiterhin in der Sphäre der Baugruppen oder der karitativen Organisation verbleiben und nicht unbefugt weitergegeben werden.

Weiters gibt es Fälle, in denen geförderte Wohnungen von der Stadt Wien angemietet werden und an betreute Personen zur Benützung überlassen werden. Bei den betreuten Personen handelt es sich um Personen, die entweder vom Fonds Soziales Wien oder von vom Fonds Soziales Wien anerkannten Trägerinnen oder Trägern betreut werden (z.B. obdachlose Personen, Personen mit Behinderung, ...), wobei die Stadt Wien den betreffenden (Unter-)Mietvertrag entweder mit der betreuten Person selbst abschließt (der Fonds Soziales Wien bzw. die anerkannte Trägerin oder der anerkannte Träger tritt dabei lediglich als Vermittler auf) oder direkt mit dem Fonds Soziales Wien bzw. deren anerkannten Trägerin oder Träger. Da diese Fälle vergleichbar sind mit Fällen, in welchen eine karitative Organisation eine geförderte Wohnung direkt anmietet und an von ihr betreute Personen weitergibt, soll daher auch in diesen Fällen der Kündigungegrund nicht erfüllt sein.

Zu Artikel I Z 7 (§ 17 Abs. 1a):

Bei Mieterinnen oder Mietern sowie Wohnungseigentumswerberinnen oder Wohnungseigentumswerbern, die sich im Zeitpunkt des Ansuchens um ein Eigenmittlersatzdarlehen in einem noch nicht aufgehobenen Insolvenzverfahren befinden, ist es durchaus naheliegend, dass diese ihre (zukünftige) Vermögenssituation in Bezug auf etwaige Zahlungspflichten aus dem Insolvenzverfahren (insbesondere Zahlungsplan oder Abschöpfungsverfahren) nicht kennen. Erfahrungsgemäß ist es bereits in der Vergangenheit immer wieder zu Zahlungsausfällen gekommen bzw. mussten die offenen Forderungen auf exekutivem Weg einbringlich gemacht werden. Im Sinne eines sorgsamen Umganges mit öffentlichen Fördermitteln soll daher diesen

Personen zukünftig kein Eigenmittelersatzdarlehen gewährt werden, wenn das Insolvenzverfahren noch nicht aufgehoben ist. Ob ein Insolvenzverfahren noch aufrecht ist, lässt sich der Insolvenzdatei entnehmen. Erst wenn die zukünftige Vermögenssituation geordneter erscheint, wäre die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens möglich, sofern der Zeitraum zur Stellung eines Ansuchens noch nicht abgelaufen ist.

Zu Artikel I Z 8 (§ 17 Abs. 5):

Im Bereich der Neubauförderung werden von den Bauträgern in der Regel bei Vergabe einer Wohnung von den Mieterinnen oder Mietern keine Bürgschaften eingefordert. Deshalb soll auch im Bereich des Eigenmittelersatzdarlehens eine Bürgschaft von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr verlangt werden, damit ein niederschwelliger Zugang zu Eigenmittelersatzdarlehen sichergestellt wird. Außerdem würde anderenfalls ein Wertungswiderspruch bestehen, da einerseits zwar Wohnungen an Personen mit geringem bzw. keinem Einkommen vergeben werden, die Subjektförderung – also das Eigenmittelersatzdarlehen – jedoch nur bei Namhaftmachung einer Bürgin bzw. eines Bürgen gewährt werden dürfte.

Im Übrigen stellt die weiterhin bestehende Möglichkeit, mit im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Personen eine Solidarhaftung vereinbaren zu können, ein ausreichendes Sicherungsmittel dar.

Zu Artikel I Z 9 (§ 18):

Abs. 1:

Das Eigenmittelersatzdarlehen soll nur bei Wohnungen möglich sein, die in Gebäuden liegen, deren Fertigstellungsanzeige noch keine 25 Jahre zurückliegt. Dies ist insbesondere bei Wiedervermietungen relevant: Es soll dadurch vermieden werden, dass ein Eigenmittelersatzdarlehen länger als die für das Gebäude gewährte Neubauförderung besteht und somit den Fälligstellungsgrund des § 19 Abs. 1 Z 3 erfüllen würde.

Die maximale Gesamtaufzeit des Eigenmittelersatzdarlehens wird auf 25 Jahre erhöht. Durch diese Laufzeitverlängerung ergeben sich geringere Rückzahlungsraten, sodass auch in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit hoher Inflation und hohen Energiekosten die Abstattung der Eigenmittelersatzdarlehen für die Mieterinnen und Mieter leistbar bleibt. Des Weiteren wird mit dieser Bestimmung die absolute Laufzeitgrenze von 25 Jahren ab Erstattung der Fertigstellungsanzeige normiert. Grundsätzlich ist die konkrete Laufzeit des Eigenmittelersatzdarlehens von der zutreffenden Einkommensstufe, die in der Eigenmittelersatzdarlehensverordnung 2024 festgelegt wird, abhängig. Unabhängig davon sind aber jedenfalls die Rückzahlungsbedingungen und die Abstattung des Eigenmittelersatzdarlehens in einer Weise festzulegen, dass dieses am Ende der jeweiligen Laufzeit vollständig getilgt ist. Die äußerste Grenze bildet in jedem Fall die absolute Laufzeitgrenze von 25 Jahren.

Eine erstmalige Überprüfung, ob sich am ursprünglichen Einkommen etwas geändert hat, ist nunmehr bereits nach fünf Jahren nach Gewährung geboten, um bei Änderung des Einkommens die Laufzeit und die Höhe der halbjährlichen Pauschalraten – fallweise noch rechtzeitig vor Beginn der Rückzahlungsverpflichtung – anpassen zu können. Eine zweite Überprüfung findet 15 Jahre nach Gewährung statt, sofern das Eigenmittelersatzdarlehen noch nicht vollständig getilgt ist.

So wie auch bisher ist vorgesehen, dass das Eigenmittelersatzdarlehen schon früher zurückgefordert wird, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr bzw. nur mehr in geringerem Ausmaß gegeben ist. Damit soll sichergestellt bleiben, dass nur Personen mit geringem Einkommen die günstige Refinanzierung des Finanzierungsbeitrages ermöglicht wird. Des Weiteren ergibt sich dadurch auch die Pflicht, im Falle einer gesteigerten finanziellen Leistungsfähigkeit die Rückzahlungsbedingungen neu festzusetzen.

Abs. 2:

Auch weiterhin wird es möglich sein, dass nicht nur der Erstmieterin oder dem Erstmieter oder der Erstwohnungseigentümerin oder dem Erstwohnungseigentümer, sondern auch einer Nachfolgemieterin oder einem Nachfolgemieter oder einer Nachfolgewohnungseigentümerin oder einem Nachfolgewohnungseigentümer ein Eigenmittelersatzdarlehen gewährt werden kann, allerdings gilt auch hier, dass das Laufzeitende nicht nach dem Ende des 25. Jahres nach Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien liegen darf. So kann beispielsweise bei Einzug 15 Jahre nach Fertigstellungsmeldung ein Eigenmittelersatzdarlehen nur mehr für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren gewährt werden.

Nachdem keine Eigenmittlersatzdarlehen bei Gebäuden vergeben werden, bei denen die Fertigstellungsanzeige mehr als 25 Jahre zurückliegt, Wohnbauförderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 aber seit mehr als 25 Jahren nicht mehr vergeben werden, hat die Bezugnahme auf das Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu entfallen.

Abs. 3:

Zukünftig wird es für eine Nachmieterin oder einen Nachmieter nicht mehr möglich sein, in ein bestehendes Eigenmittlersatzdarlehen einzutreten. Wie sich in der bisherigen Praxis gezeigt hat, verursachen solche Eintritte einen erheblichen administrativen Aufwand und ist ein transparenter Verfahrensablauf nicht gegeben. Daher soll ein Eigenmittlersatzdarlehen, das eine personenbezogene Förderung darstellt, nicht von anderen Personen übernommen werden können. Für eine Nachmieterin oder einen Nachmieter werden sich daraus aber keine Nachteile ergeben, da in Abs. 2 ja ausdrücklich festgehalten wird, dass auch diesen Personen ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden kann.

Auch bei Wohnungseigentum hat bei Übergang des Eigentums an der gegenständlichen Wohnung die Darlehensrückerstattung durch die scheidende Wohnungseigentümerin oder den scheidenden Wohnungseigentümer zu erfolgen. Hierbei spielt keine Rolle, ob die Übertragung des Eigentums entgeltlich oder unentgeltlich, unter Lebenden oder im Erbwege oder aufgrund sonstiger Verträge oder (hoheitlicher) Rechtsakte erfolgt ist. Einzig und allein der Wechsel in der eigentumsberechtigten Person ist ausschlaggebend. Dies soll auch dem Gedanken Rechnung tragen, dass mit Auflösung des Darlehensvertrages ein Ansuchen um ein neuerliches Eigenmittlersatzdarlehen ermöglicht wird.

Damit ein Gleichklang mit den Regelungen des § 69 Abs. 3 WWFSG 1989 und des § 17 Abs. 3 WGG besteht, wird die Frist für die Rückerstattung des noch aushaftenden Eigenmittlersatzdarlehens durch die Hauseigentümerin oder den Hauseigentümer mit ebenfalls acht Wochen festgelegt.

Abs. 4:

Um die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens abzusichern, ist weiterhin Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens, dass die Vermieterin oder der Vermieter sich verpflichtet, bei Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages, also bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages (dazu kann es kommen, wenn die Förderwerberin bzw. der Förderwerber die Fördermittel vorzeitig zurückzahlt), vom rückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag vorrangig das noch aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Dies bedeutet, dass auf das Entstehen des Rückzahlungsanspruches dem Grunde nach und nicht auf eine Rückzahlung des tatsächlich verbleibenden Rückzahlungsbetrages abgestellt wird. Eigene Forderungen der Vermieterin oder des Vermieters, wie etwa Mietzinsrückstände, Schadenersatzansprüche wegen übermäßiger Abnutzung, dürfen daher erst nach Abdeckung der Eigenmittlersatzdarlehen von einem allfällig verbleibenden Finanzierungsbeitragsrest abgezogen werden.

Die Verpflichtung der Hauseigentümerin oder des Hauseigentümers, dem Land Wien und den vom Land Wien zur Abwicklung der Eigenmittlersatzdarlehen beauftragten Bankinstituten die eintretenden Mieterinnen und Mieter bekannt zu geben, kann auf Grund der Tatsache, dass zukünftig kein Eintritt in ein bestehendes Eigenmittlersatzdarlehen mehr möglich sein wird, entfallen.

Zu Artikel I Z 10 (§ 19 Abs. 1):

Nachdem im Bereich der Neubauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen keine Annuitätenzuschüsse vorgesehen sind, kann in der neuen Z 3 der Verweis auf den § 6 Abs. 2 entfallen.

Aktuell werden im Bereich der Neubauförderung keine nichtrückzahlbaren Beiträge gewährt, weshalb die betreffende Wortfolge in der bisherigen Z 4 und nunmehr neuen Z 3 entfallen kann.

Durch die Zusammenziehung der ehemaligen Z 3 und Z 4 zur neuen Z 3 wird klargestellt, dass ein Eigenmittlersatzdarlehen nur dann fällig zu stellen ist, wenn bei einem zusätzlich bestehenden Baukostenzuschuss nicht nur das Darlehen, sondern auch der Baukostenzuschuss zurückbezahlt wird, also keinerlei Förderung mehr auf dem betreffenden Objekt besteht.

Wie bereits zu § 18 Abs. 1 ausgeführt, wird die erstmalige Überprüfung des Einkommens bereits fünf Jahre nach Gewährung stattfinden, weshalb die ehemalige Z 6 (nunmehr Z 5) entsprechend anzupassen war.

In Verbindung mit der Einführung des § 17 Abs. 1a wird systemkonform ein entsprechender Fälligstellungsgrund im Bereich der Eröffnung des Insolvenzverfahrens geschaffen, da im Bereich des ersten Hauptstückes in § 13 Abs. 5 ein verwandter Tatbestand besteht.

Zu Artikel I Z 11 (§ 19 Abs. 3):

Damit bei Eintritt eines Fälligstellungsgrundes gemäß § 19 Abs. 1 die zu leistenden Beträge im sozial vertraglichen Rahmen bleiben, werden zukünftig nur 4 vH pro Jahr an Zinsen begehrt werden.

Zu Artikel I Z 12 (§ 19 Abs. 4):

Im Sinne eines sorgsamen Umganges mit öffentlichen Fördermitteln soll solange wie möglich versucht werden, offene Forderungen einzutreiben und keine starre Grenze festgelegt werden, ab der ein Verzicht auf weitere Eintreibungsmaßnahmen erfolgen soll.

Zu Artikel I Z 13 (§ 19a):

Die Definition von Personen mit geringem Einkommen kann nunmehr entfallen, da einerseits das Erfordernis eines Mindesteinkommens wegfällt und andererseits in der neuen Eigenmittlersatzdarlehensverordnung 2024 die bisherigen Einkommensgrenzen für die sogenannten begünstigten Haushalte (Jungfamilien, Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit, Familien mit mindestens drei Kindern oder mit zumindest einem Kind mit Behinderung) als allgemein gültige Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Zu Artikel I Z 14 (§ 29 Abs. 4):

Da sich Baugruppen als Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten verstehen, die gemeinsam Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen, würde es in diesen Fällen dem Wesen der Baugruppe widersprechen, errichtete Wohnungen an „baugruppenfremde“ Personen weitergeben zu müssen. Da den Baugruppen ohnehin ein evidenter sozialer Charakter inhärent ist und diese durch das Bauvorhaben einen gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit schaffen, ist in dieser Hinsicht eine Ausnahme vom Vorschlagsrecht indiziert.

Zu Artikel I Z 16 und 17 (§ 35 Z 1 und Z 2):

Eine Eigentümergemeinschaft kann gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Sofern eine Verwalterin oder ein Verwalter gemäß § 19 WEG 2002 bestellt ist, wird die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs. 3 Z 1 lit. a WEG 2002 durch die Verwalterin oder den Verwalter vertreten. Bei Sanierungsmaßnahmen (wie etwa einer thermischen Sanierung, Umrüstung gebäudetechnischer Systeme, Fenstertausch, Installation von Sonnenschutzeinrichtungen, Umgestaltung der Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Abwasserleitungsanlagen etc.) handelt es sich vielfach um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG 2002 (ordnungsgemäß Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft) bzw. der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG 2002 (nützliche Verbesserungen und über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen). Liegt ein entsprechender Mehrheitsbeschluss vor, so ist die Verwalterin oder der Verwalter befugt, namens der Eigentümergemeinschaft alle erforderlichen Schritte zur Umsetzung des Beschlusses zu setzen. So darf diese oder dieser beispielsweise namens der Eigentümergemeinschaft die erforderlichen finanziellen Mittel aufnehmen und auch die Auftragserteilung erfolgt namens der Eigentümergemeinschaft.

Auch wenn schon bisher die Eigentümergemeinschaft als mögliche Förderwerberin angesehen wurde und bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eine Antragstellung durch die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die oder den gemäß § 19 WEG 2002 bestellte Verwalterin oder bestellten Verwalter, als zulässig angesehen wurde, ist eine ausdrückliche Anführung der Eigentümergemeinschaft im Sinne der Klarstellung und Rechtssicherheit geboten.

Das Vorliegen eines gültigen Mehrheitsbeschlusses ist durch geeignete Urkunden, etwa durch eine Amtsbestätigung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes, dass kein Verfahren gemäß § 24 oder § 29 WEG 2002 (Beschlussanfechtung) anhängig gemacht wurde, oder allenfalls durch den Nachweis des Anschlages des Beschlussergebnisses der Eigentümergemeinschaft gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002

nachzuweisen. Der gültige Mehrheitsbeschluss muss spätestens vor Erteilung der Zusicherung gemäß § 56 vorgelegt werden.

Zu Artikel I Z 18 (§ 37 Z 16):

Schon bisher wurden Sanierungskonzepte in Vorbereitung einer Sanierung unter den Begriff der Sanierungsmaßnahmen subsumiert und gesondert gefördert. Durch die nunmehrige ausdrückliche Anführung erfolgt eine Klarstellung und somit eine redaktionelle Verbesserung.

Zu Artikel I Z 19 (§ 52a):

Da in den letzten Jahren keinerlei Eigenmittlersatzdarlehen im Bereich der Sanierung beantragt und vergeben wurden, stellt diese Bestimmung totes Recht dar und wird daher ersatzlos gestrichen.

Zu Artikel I Z 20 (§ 63 Abs. 1):

Typisch für Bauvorhaben von Baugruppen ist die Errichtung diverser, über das übliche Maß hinausgehender Gemeinschaftsräume, die einen gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit bewirken. Um eine Refinanzierung der Investitionskosten dieser Gemeinschaftsräume zu gewährleisten, kann der höchstzulässige Hauptmietzins um bis zu 25 vH erhöht werden, sofern diesem Projekt ein Nutzflächenzuschlag gemäß der Neubaeverordnung 2007 für Gemeinschaftsräume gewährt wurde. Werden keine Gemeinschaftsräume errichtet und wird damit kein Nutzflächenzuschlag für Gemeinschaftsräume gewährt, scheidet eine Erhöhung des höchstzulässigen Hauptmietzinses um 25 vH aus.

Zu Artikel I Z 21 (§ 63a):

Der Mietzinsobergrenze des § 63 Abs. 1 nachgebildet, soll mit § 63a Abs. 1 nun eine Mietzinsobergrenze für Wohnheime gemäß § 2 Z 5 lit. a eingeführt werden. Die konkrete Höhe der Obergrenze ist jene des § 63 Abs. 1, wobei hierbei für die Berechnung der Mietzinsobergrenze die erhöhte Nutzfläche für Heime im Sinne des § 2 Z 9a (Nutzflächenzuschlag in Höhe von 50%) heranzuziehen ist. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnheimen zugutekommen, einer entsprechenden Finanzierung zugeführt werden können. Die begriffliche und wesensmäßige Unterscheidung zwischen Wohn- und Pflegeheimen ergibt sich unmittelbar aus § 2 Z 5. Üblicherweise leisten in der Praxis Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen keinen isolierten Mietzins, sondern vielmehr ein Benützungsentgelt, das aus einer Mehrzahl an Entgelten für unterschiedlichste Leistungen (Reinigung, Entgelt für Gemeinschaftsräume, Infrastruktur, etc.) besteht. Teil dieses Benützungsentgeltes ist der eigentliche Mietzins, sohin jener Betrag, der sich ausschließlich aus der bloßen Raummiete der Heimeinheit ergibt.

Um das öffentliche Interesse des nachhaltigen, leistbaren und sozialen Wohnbaus zielgerichtet zu verfolgen, soll nunmehr auch für diese Objekte eine Mietzinsobergrenze eingeführt werden, die das von Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern zu entrichtende Benützungsentgelt verringert. Angesichts der durchschnittlichen finanziellen Leistungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner in Wohnheimen (z.B. Studierenden- oder Lehrlingsheime) erscheint eine gesetzliche Regelung betreffend das Entgelt geboten.

Des Weiteren ist eine Regelung in Form einer Begrenzung des Mietzinses geeignet, um eine Entlastung von Bewohnerinnen und Bewohnern in Wohnheimen zu erreichen, da sich hiervon nicht zuletzt die Höhe des gesamten Benützungsentgelts verringert und so das angestrebte Ziel der finanziellen Entlastung dieser Personen erreicht werden kann. Im Hinblick darauf, dass ohnehin bereits viele Personen, die im geförderten Wohnbau leben, von einer Mietzinsbeschränkung (§ 63 Abs. 1) profitieren, stellt die Ausweitung dieser Regelung auf Heime daher die logische Konsequenz dar. Letztlich wiegen die verfolgten öffentlichen Interessen so schwer, dass eine diesbezügliche Regelung aufgrund der faktischen Gegebenheiten nunmehr unumgänglich erscheint.

Von dieser Beschränkung des Mietzinses sind Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen und Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist, ausgenommen. Von einer sozialen Betreuung im Sinne der gegenständlichen Bestimmung ist dann auszugehen, wenn bei einem Wohnheim gemäß § 2 Z 5 lit. a nicht bloß nur Wohnraum und allfällige Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt werden, sondern auch zusätzliche Betreuungsleistungen, wie

etwa Haushaltshilfe, Besuchsdienst, Begleitservice, etc. zur Verfügung stehen. Da Personen, die solche Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, in der Regel Zugang zu anderen, mitunter finanziellen Unterstützungsleistungen (z.B. durch den Fonds Soziales Wien) haben, soll bei diesen die Mietzinsobergrenze nicht gelten. Somit fallen beispielsweise Seniorenheime, in denen keinerlei Betreuung durch das Heim selbst bzw. durch dem Heim zuordenbare Personen stattfindet, unter die Mietzinsobergrenze. Wird in einem (Senioren)Heim zusätzlich soziale Betreuung wie vorstehend beschrieben angeboten, so gilt die Mietzinsobergrenze nicht. Falls die Betreuungsleistungen in einem (Senioren)Heim allerdings ein größeres Ausmaß erreichen und schon typische Pflegeleistungen (Hilfe bei der täglichen Körperpflege und beim Anziehen, Hilfe bei der Einnahme von Medikamenten, Verbandswechsel, etc.) oder allenfalls bereits extensive medizinische Betreuungsleistungen vorliegen, kann nicht mehr von einem Heim iSd § 2 Z 5 lit. a gesprochen werden, sondern handelt es sich dann schon um ein Heim iSd § 2 Z 5 lit. b, für das ohnehin die Mietzinsbeschränkung nicht gilt. Das Vorliegen dieses objektbezogenen Ausnahmetatbestandes ist anhand der jeweiligen im Zuge des Förderungsansuchens vorliegenden Projektunterlagen zu prüfen. Es kommt demnach nicht auf die aktuelle Belegung eines Heimes, sondern vielmehr auf die projektmäßige Ausgestaltung an, wodurch Rechtssicherheit in Bezug auf die gegenständliche Bestimmung gewährleistet werden soll.

In Abs. 2 werden die Bestimmungen des § 63 Abs. 2 bis 4 für anwendbar erklärt. Hierdurch darf weiters zusätzlich auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,74 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a und Monat begehrt werden. Auch die Indexierungsbestimmung des § 63 Abs. 3 kommt für die Mietzinsobergrenze für Heime zur Anwendung, wodurch dieselbe Betragshöhe in § 63 Abs. 1 und § 63a Abs. 1 gewährleistet werden soll. Ebenso verhält es sich mit der Anwendbarkeit des Aufteilungsschlüssels gemäß § 63 Abs. 4.

Zu Artikel I Z 22 (§ 67 Abs. 1):

Nachdem für Wohnheime gemäß § 2 Z 5 lit. a nunmehr in § 63a eine Mietzinsobergrenze eingeführt wurde, soll, so wie auch bei anderen Objekten, die einer Mietzinsobergrenze unterliegen, eine Überprüfung, ob der zulässige Mietzins überschritten wurde, möglich sein. Die Überprüfungsmöglichkeit ist insbesondere in jenen Fällen erforderlich, in denen der auf den Mietzins entfallende Teil des Benützungsentgeltes nicht gesondert ausgewiesen ist, sondern von der Vermieterin oder vom Vermieter nur ein pauschales Benützungsentgelt vorgeschrieben wird.

Zu Artikel I Z 23 (§ 79a):

Diese Bestimmung dient als Umsetzungshinweis zu Art. 17 Abs. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Zu Artikel II:

Auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits zugesicherten Förderungen sollen die bisherigen Bestimmungen weiterhin anzuwenden sein.