

RAHMENBEDINGUNGEN ZUR WOHNBAUINITIATIVE 2020

Die „Wohnbauinitiative 2020“, mit welcher die Stadt Wien BauträgerInnen ein Darlehen gewährt, wird bei einer Bedeckungsvorsorge für den Bedarfsfall im Höchstausmaß von EUR 100 Mio. genehmigt und der Magistrat ermächtigt, die Förderung unter folgenden Bedingungen abzuwickeln:

Förderungsgegenstand, Förderungsausmaß und Förderungsvoraussetzungen:

Stadt Wien-Darlehen an BauträgerInnen

- im Ausmaß von bis zu EUR 800,-- pro m² NfL. (für Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich 65 bis 75 m², für Wohngemeinschaften, mit welchen ein sozialer Zweck erfüllt werden soll sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)
- auf die Dauer von bis zu zehn Jahren (ab Fertigstellung des Bauvorhabens), Rückzahlung des Darlehens am Ende der Laufzeit in Einem,
- mit einer fixen Effektivverzinsung von 1,0 %,

Die Inanspruchnahme des Darlehens ist verpflichtend. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wien - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten gewährt werden, wenn sich die BauträgerInnen in städtebaulichen Verträgen zur Einhaltung der untenstehenden Vereinbarungen verpflichten.

Miethöhe:

Während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien, oder für den Zeitraum von 10 Jahren nach Baufertigstellung, sind die BauträgerInnen verpflichtet, die Mittel an die MieterInnen der errichteten Wohnungen weiterzuleiten und im Wege unbefristeter Mietverträge leistbare Mieten unter Beachtung von Mietzinsobergrenzen wie folgt zu vereinbaren:

Variante 1: Eigenmittel der BewohnerInnen in Höhe von EUR 150,-- je m² Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog §17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog §14 Abs. 1 Z 1 bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 7,10 pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungskomponente analog §14 Abs. 1 Z 5 WGG.

Variante 2: Eigenmittel der BewohnerInnen in Höhe von EUR 500,-- pro m² Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog §17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog §14 Abs. 1 Z 1

bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 5,75 pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungskomponente analog §14 Abs. 1 Z 5 WGG.

Eine Reduzierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zugunsten einer Erhöhung der „Baukosten-Refinanzierungsmiete“ ist zulässig.

Soweit das Bauvorhaben nicht den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterliegt, gelten für die Verrechnung der Betriebskosten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) in der gültigen Fassung.

Bei Wohnungen in einem Hochhaus erhöht sich die Mietzinsobergrenze um EUR 1,00 pro m² Nutzfläche.

Die Indexierung der Mietzinsobergrenzen erfolgt auf Basis des Verbraucherpreisindex. Die oben genannten Werte stellen die Preisbasis 2019 dar.

Tabelle: INDEXIERUNG – Berechnung der Mietzinsobergrenze

	Prognose +2% Indexanpassung pro Jahr				
	Ø 2019	2020	2021	2021	2022
VPI 2015	106,7	108,7	110,7	112,7	114,7
Variante 1	7,10 €/m ²	7,23 €/m ²	7,37 €/m ²	7,50 €/m ²	7,63 €/m ²
Variante 2	5,75 €/m ²	5,86 €/m ²	5,97 €/m ²	6,07 €/m ²	6,18 €/m ²

Die Finanzierungsbeiträge für die einzelnen Mietobjekte sowie die laufenden monatlichen Entgelte werden im Verhältnis der Nutzwerte gebildet (Nutzwertfestsetzung auf Basis der Nutzflächen in m²).

Der Abschluss von Zusatzvereinbarungen während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung, wonach für die Zeit nach der Kapitalbereitstellung den MieterInnen höhere Entgeltbestandteile als wie in Variante 1 und 2 für zulässig erklärt, vorgeschrieben werden können, sind unzulässig. (Zweck: Bei bestehenden Mietverträgen soll sich auch nach den zehn Jahren nichts an der verpflichtenden Mietpreisbindung ändern.)

Bei der erstmaligen Vermietung sind 50 % der Wohnungen durch das Wohnservice Wien zu vergeben. Dies gilt auch bei Neuvermietung während der ersten 10 Jahre nach Baufertigstellung.

Grundbücherliche Sicherstellung:

Die von der Stadt Wien zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel sind grundbücherlich im Rang nach den Finanzierungsmitteln der Finanzinstitute sicherzustellen. Eine Sicherstellung der Grundkostenfinanzierung darf dem Pfandrecht der Stadt Wien nicht vorangehen.

Weitere einzuhaltende Rahmenbedingungen:

Kindertagesheime

Bei der Errichtung von Kindertagesheimen ist auf die städtebaulichen Erfordernisse im Zusammenhang mit dem Projektgebiet und der Größe Bedacht zu nehmen.

Ökologische Bauweise

Die Richtlinien der MA 25 über Energie- und Wärmeschutzanforderungen für geförderte Mehrwohnhäuser und Wohnheime sind einzuhalten.

Die Auswahl der Baustoffe soll nach bauökologischen und baubiologischen Kriterien erfolgen. Auf Baumaterialien aus PVC mit hohem Anteil an Weichmachern (Weich-PVC) ist insbesondere bei Flächenverlegung in Innenräumen zu verzichten. Ebenso ist auf Baustoffe die mit voll- und teilhalogenisierten organischen Verbindungen (z.B. HFKW, HFCKW, FKW oder FCKW) geschäumt werden und wenn entsprechende Alternativprodukte vorhanden sind zu verzichten. Ziel ist, dass auch die im Rahmen der WBI 2020 errichteten Wohnhäuser dieselben ökologischen Qualitäten wie Wohnhäuser die nach WWFSG 1989 gefördert werden aufweisen.

Erstellung eines Freiraumkonzeptes

Die BauträgerInnen haben neben den Bauplänen auch einen Lageplan zu erstellen, der als wesentliche Informationen die Erschließung der einzelnen Gebäude, die Höhenlage zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Spielplätze samt Abmessungen und Zugängen und eine angemessene Bepflanzung der Grünflächen ausweist.

Ein **Fachbeirat** mit anerkannten ExpertInnen aus den für den Wohnbau maßgeblichen Fachgebieten - Infrastruktur, Architektur, Soziale Nachhaltigkeit und Freiraumgestaltung - wird die Qualität der eingereichten Projekte bewerten. Analog zum Grundstücksbeirat spricht sich der Fachbeirat als Gremialorgan für eine Annahme oder Ablehnung der jeweiligen Projekte aus. Wiedervorlagen der Projekte sind - nach einer, den Kritikpunkten entsprechenden Abänderung des Konzepts - möglich. Die Einhaltung der ökologischen Qualitäten, der angebotenen Standards und Ausführungsmerkmale erfolgt im Rahmen der Projektentwicklung durch die MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser. Änderungen während der Planungs- bzw. der Ausführungsphase sind dem Beirat und den zuständigen Fachabteilungen zur Genehmigung vorzulegen.

Die gegenständlichen Rahmenbedingungen zur Wohnbauinitiative 2020 werden vollinhaltlich anerkannt.

Datum _____

Unterschrift _____
(ProjekteinreicherIn/BauträgerIn)

Kontaktstelle:

Geschäftsstelle des Wohnbauinitiativenbeirates:

DI Herbert LISKE
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

2500 Baden, Kaiser Franz-Josef-Ring 6/4

Kontakt: DI Patricia LISKE-WENINGER
Tel.: +43 2252 455 92
Mail: zt-buero@liske.at

Zuständige Magistratsabteilung:

Stadt Wien
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten

1190 Wien, Muthgasse 62, Riegel F, 1.18

Kontakt: DDI Daniel GLASER
Wohnbauexperte und Schnittstellenkoordinator
für Budget- und Controllingangelegenheiten
Tel.: +43 1 4000 – DW: 74 814
Mobil: +43 676 8118 74 814
Mail: daniel.glaser@wien.gv.at