Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Klarstellung zur WWFSG-Novelle und Neubau-Verordnung

Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen hat Fragen der Wiener Baugruppen gesammelt und war gemeinsam mit einer Vertreterin von WOAL am 26.Februar 2025 bei der MA 50 und der MA 25, wo deren Rechtsexpert:innen die wichtigsten Fragen zu Förderungen, Gemeinschaftsflächen, Mietzinsobergrenzen etc. ausführlich beantwortet haben.

Anwesend:
Hr. Maximilian Mikula, Herr Eichberger- Legistik, Fr. Winkler – MA 50, Martin Groyss, Sabine Pfalz - MA 25 technische Prüfstelle, Ulrike Kobrna - WOAL, Michael Bednar & Constance Weiser - IniGBW (Protokoll)

Legende zur Schreibweise:
Fragen - normal, Antworten von MA 50 - *kursiv geschrieben*, Fragensteller:innen – *(s. Anmerkung)*

MA50 - Einleitung - *Die Novelle des WWFSG war zentral, mit Leitpfeilern des sozialen Wohnbaus (Mietzinsobergrenze, etc.), da hat es ein paar Änderungen für BG gegeben. Bisher waren BG nie so wirklich fassbar, jetzt gibt es über diese Richtlinie eine einheitliche Regelung.*
Mit der neuen Regelung werden BG eher im Mietwohnbereich subsummiert.

- **Inkrafttreten**

Projekt-Beispiel 1 - WOAL:
Gelten für unser Projekt, das noch während der "alten" Gesetzeslage geplant und eingereicht wurde, schon die Bestimmungen der Novellierung, oder noch die alten? Gibt es so etwas wie "Übergangsregelungen"? Das letztlich akzeptierte Datenblatt wurde mit Ende Februar 2024 an die MA50 übermittelt, die Einreichung bei der Baubehörde erfolgte ebenso im Frühjahr 2024, aktuell warten wir noch immer auf die Baugenehmigung. (Genossenschaft WOAL - Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa e.G)

Projekt-Beispiel 2 - Wohnprojekt nordwest:
Die neuen Regelungen für Baugruppen traten mit 1.1.2025 in Kraft. Das Projekt hat den Bauträgerwettbewerb (da gingen wir noch vom Wohnheim-Modell) aus im Nov 2024 gewonnen. Einreichung wird aber erst Ende 2025 / Anfang 2026 sein. Können sie davon ausgehen, dass sie schon unter die neue Regelung fallen, da noch keine Förderzusicherung? (Wohnprojekt nordwest)

MA50 - *Inkrafttreten war mit 1.1.2025.*
Bei allen bereits zugesicherten Projekten sind die alten Bestimmungen anzuwenden. Bei den noch nicht zugesicherten Förderprojekten gilt die neue Regelung. Eine Zusicherung gibt es immer erst nach der Baubewilligung.

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

- **Anteil der Gemeinschaftsflächen**

Bisher wurden viele Wohnprojekte als Wohnheim gefördert, wodurch sich die Möglichkeit / Verpflichtung ergeben hat, 25% der Gesamtfläche als geförderte Gemeinschaftsflächen zu errichten. Bleibt es bei diesen 25% oder sind in Zukunft auch bzw. nur weniger Gemeinschaftsflächen möglich? (Wohnprojekt nordwest)

MA 25/50 - *§3 Abs 1: Zuschlag von maximal 25 % der Gemeinschaftsflächen: Es sind also auch weniger als 25% möglich. Eine Förderung ist dann natürlich nur für die tatsächlich errichteten Flächen möglich und die Erhöhung der Mietzinsbegrenzung nur um den Anteil, der auf die geförderten Gemeinschaftsflächen entfällt.*

Frage, ob auch gemeinschaftlich genutzte Räume als Gemeinschaftsflächen zählen, also bspw. auch Werkstätten, Fahrradabstellflächen?

MA 25 - *Bei Gemeinschaftsflächen werden sie das relativ großzügig handhaben:*
Als Gemeinschaftsflächen gelten Allgemeinflächen, die gemäß der Bauordnung nicht vorgeschrieben sind. So ergibt sich z.B. aus der Bauordnung eine bestimmte Anzahl von Fahrradabstellplätzen. Werden darüber hinaus mehr Fahrradabstellplätze errichtet, kann das als Gemeinschaftsfläche gewertet und entsprechend gefördert werden.

- **Wie hoch ist der Anteil der förderbaren Gewerbeflächen?**

MA 50 - *Auch in der Baugruppenförderung max. 25 % der förderungstragenden Fläche*

- **Nutzungsflexibilität / Jokerräume**

§ 13 (1) Gibt es eine Möglichkeit, weiterhin sogenannte Jokerräume als Möglichkeit für Flexibilität zu ermöglichen, die entweder als temporäre Erweiterung der Wohnungen, beispielsweise für bald ausziehende, ältere Kinder, bzw. temporär dazu kommende zu betreuende Familienmitglieder oder als ergänzender Arbeitsraum genützt werden (Beispiel Seestern Aspern). Diese Jokerräume werden nur temporär vermietet und wurden nach bisheriger Heimregelung wie die eigentlichen „Wohnungen“ (Heimplätze) ebenfalls als Heimplätze definiert, weshalb sie kleiner als eine baurechtliche Wohnungen sein konnten, weil sie stets nur entweder in Verbindung mit einer vollwertigen Wohnung oder als Arbeitsraum benützt wurden. Solche Konzepte erleichtern auch das Anpassen des Wohnraums an den lebensabschnittsspezifischen Bedarf und helfen somit Raum und Ressourcen zu sparen. (IniGBW und Robert Temel)

MA 50 - *Mit Jokerräumen hat man sich immer schon schwer getan, da sie nicht in das Raster der Wohnbauförderung passen. Denn die Wohnbauförderung wird für einen geförderten Zweck gewährt und dieser muss klar sein. D.h. es kann nicht sein, dass ein Raum vielleicht eine Wohnung oder auch ein Gemeinschaftsraum ist. Es gibt eine Widmung und die Nutzung muss dieser Widmung entsprechen.*

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Eine Wohnung muss mindestens 30 m² groß sein. Jokerräume mit Wohnungen zu vereinigen ist ganz komplex, da die Abrechnung über die Nutzwerte geht und darüber auch die Förderungen abzurechnen sind. Gemeinschaftsräume haben aber keine Nutzfläche.
Zusammenlegen (z.B. wenn ein Gemeinschaftsraum nachträglich baulich in eine Wohnung integriert wird) bzw. eine Änderung der Widmung ist schwer vorstellbar, geht auch nicht gut, denn dann verschiebt sich der "Schlüssel", da in so einem Fall die Aufteilung der Nutzwerte neu gemacht werden muss.
Wenn sich eine Person diese Jokerräume aneignen würde, geht das auch nicht.
Maximal im Zuge der Errichtung könnte noch eine entsprechende Planänderung erfolgen, was aber entsprechend bekannt gegeben werden muss. Im Rahmen des Zuschlags ist noch viel machbar, aber es wird nicht über Nutzwert bewertet, denn dann unterliegt man allen Nachweisen (Einkommens-nachweis, etc.). Wenn es von Anfang an eingeplant wird, ist es am kostengünstigsten, aber eine Wohnung ist eine geschlossene Einheit - auch wenn sie ggf. 2 Eingänge haben kann. Wenn jemand intern wem was (temporär) erlaubt, dann geht sie das als Förderstelle nichts an.

Gästewohnungen sind etwas anderes. Wenn man sie als Gemeinschaftsraum tituliert, geht die Förderung im Rahmen des Zuschlags, aber dann sind sie auch nicht einfach vermietbar. Dann muss man zur Nutzung auch Teilnehmer der BG sein und das wäre eine zu große Fluktuation, denn Familienangehörige wie z.B. "die Schwiegermutter" gelten nicht als BG-Teilnehmer. Sie sind also nur von den Bewohner:innen zu nutzen. Eine gewerbliche Vermietung, Anbieten über Airbnb oder Ähnliches ist nicht zulässig. Es können aber Entgelte für die Nutzung eingehoben werden, die dann der Hausgemeinschaft zugeführt werden. Die Gästewohnung muss aber für alle nutzbar sein. Sie als De-facto-Wohnung dauerhaft zu vergeben ist daher unzulässig.

- **Aufteilungsschlüssel**

Derzeit haben viele Wohnprojekte - abweichend von §63 Abs.4 WWFSG - Aufteilungsschlüssel nicht nach Nutzwert. Ist mit der Novelle vorgesehen, dass auch Baugruppen (so wie normale Wohnhäuser) die Kosten auf die Wohnungen verpflichtend im Verhältnis der Nutzwerte aufteilen?
(Wohnprojekt nordwest)

MA 50 - *In der Baugruppenförderung erfolgt die Baukostenaufteilung und die Mietzinsbildung zwingend über den Nutzwert. Dementsprechend hat die Wohnung im Dachgeschoß einen höheren Nutzwert als eine WE über der Garageneinfahrt. Dafür zahlt man dann mehr und hat auch mehr Förderung drauf.*
Sie brauchen ein Nutzwertgutachten und die Gruppe muss eine Aufteilung der Baukosten/Förderungen/des Mietzinses im Verhältnis der Nutzwerte liefern, wie das auf die WE/Lokale/Stellplätze aufgeteilt ist. Eine abweichende interne Regelung ist nach den Regeln des Wohnbauförderungsgesetzes nicht vorgegeben, aber denkbar. Das entscheidet die Gruppe. Doch das würde im Falle einer Beeinspruchung / Anfechtung vor der Schlichtungsstelle nicht halten, da das Gesetz / der Nutzwert die vertragliche Vereinbarungen aussticht.

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Anm.: Man könnte das aus dem neuen §63a herauslesen, wonach in Zukunft anscheinend in Heime mit und ohne soziale Betreuung unterschieden wird. Das Wohnprojekt Nord-West plant derzeit sowieso die Aufteilung nach Nutzwerten, es ist aber auch insofern interessant, weil es Wohnprojekte gibt, in dem der Mietzins nicht nach Nutzwerten aufgeteilt wird, was sie als nicht sachgerecht empfinden - weil damit Lage / Orientierung oder Größe der Freiflächen in der Bewertung unberücksichtigt bleiben. (Wohnprojekt nordwest)

MA 50 - ***Allgemein:***
§ 63a hat nur den Anwendungsbereich Heim. Die mit der neuen Baugruppenförderung errichteten Häuser und Wohnungen haben nichts mehr mit Heimen zu tun. Baugruppeneinheiten (Wohnungen und Geschäftsräume) sind in der Neubauverordnung jetzt als Mieteinheiten definiert. Daher ist auf Baugruppen das Prinzip der Nutzwerte anzuwenden.

WOAL ist ein spezieller Fall, weil sie Einheiten unter 30 m² haben und tatsächlich ein Heim errichten, aber auch eine Baugruppe sind. Sie müssen sich entscheiden, welchen Mantel sie sich fördertechnisch anziehen (und haben sich auch schon entschieden, dass es der Heim-Mantel ist). Heimförderung kann nur eine Organisation bekommen, die vom Gesetz zum Betreiben von Heimen berechtigt ist - das sind z.B. gemeinnützige Wohnbauvereinigungen. WOAL ist eine Genossenschaft und strebt Gemeinnützigkeit an, aber nicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

- **Mietzinsobergrenze**

Wird es möglich sein, bei Projekten, die - wie WOAL, als "Heim" errichtet werden und einen dokumentierten sozial- und gesellschaftspolitischen Mehrwert beinhalten, die Mietzinsobergrenze ggf. begründet zu überschreiten?

Lt. §63 a (1) heißt es: "...Diese Bestimmung findet keine Anwendung auf Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist."
In WOAL wird es "soziale Betreuung" lt. Konzept einerseits durch nachbarschaftliche Unterstützung und andererseits durch Professionist:innen geben. Dies wird - je nach konkreter Konstellation der Bewohner:innen schwanken und wird eine breite Palette von Hilfsleistungen abdecken, die nicht an formal gewährten Pflegestufen gemessen wird, sondern am tatsächlichen Bedarf der Bewohner:innen. Es werden auch Leistungen für ganze Bewohner:innengruppen erbracht werden. Eine Quantität i.S. von mehr oder weniger als 50% betreuter Bewohner:innen wird so kaum zu messen sein. Ggf. kann man davon ausgehen, dass ALLE Bewohner:innen betreut werden (Strukturen dafür i.S. eines "Nebenleistungskatalogs" sind vorhanden.).

Aus dem Blickwinkel von nach dem WOAL-Konzept errichteten bzw. in Zukunft zu errichtenden Wohnprojekten für ältere Menschen besteht die Sorge, dass besondere Architektur- und Ausstattungserfordernisse unter Einhaltung der nunmehr auch für Heime eingeführten Mietzinsobergrenze nicht realisiert werden können.

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

In den Entwurfstexten sind einerseits baulich und ausstattungsmäßig hochspezialisierte Pflegeheime angeführt, andererseits rein auf temporäre Wohnbedürfnisse ausgerichtete Studierende- und Lehrlingsheime. WOAL liegt mit seinem Konzept und den daraus erwachsenden Architektur- und Ausstattungserfordernissen dazwischen.

Das bedingt, dass Architektur und Ausstattung in manchen Aspekten über die im geförderten Wohnbau üblichen Standards hinausgehen müssen, z.B. für Mobilitätsunterstützung, höhere Brandschutzanforderungen, Rücksichtnahme auf bestimmte Sinneseinschränkungen, präventive Aspekte in Hinblick auf Vermeidung von Einsamkeit und Förderung von Selbstpflegekompetenz etc. (WOAL)

MA 50 - *Es war der politische Wille, dass es leistbar bleibt.*
Der Mietzins wird indexiert und ist derzeit bei 6,35 €, (Basis für die Berechnung des gesamten Mietzinses ist die förderungstragende Fläche inkl. dem bestätigten Flächenzuschlag) aber die Betriebskosten des Hauses kommen noch dazu. Hintergrund des förderungsrechtlichen Mietzinsdeckels ist die (Re-)Finanzierung der in § 62 Abs. 1 WWFSG 1989 aufgezählten Hauptmietzinsbestandteile. Den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) kann man auch noch dazu rechnen, jedoch in den ersten 3 Jahren vermindert, da noch in Gewährleistungsfrist.

Der Ausgangsbetrag ist grundsätzlich der gleiche, aber es gibt Ausnahmen:
Bei Wohnheimen gibt es bis zu 50 % Aufschläge für Gemeinschaftsräume, bei Pflegeheimen bis zu 75%. Damit der Zuschlag von 75 % für Gemeinschaftsflächen anwendbar ist, muss für mind. 50 % der Heimplätze eine Betreuung vorgesehen sein.
Nach der Beschreibung von Ulrike Kobrna zu schließen, dürfte es für WOAL kein Problem sein, als Heim nach § 2 Z 5 lit. b eingestuft zu werden - das sind Heime für Menschen mit Behinderungen oder Pflegeheime.
In diesem Fall werden die Nebenleistungen auf die Miete draufgeschlagen und für die Nebenleistungen gibt es keine Obergrenze. Bei nachweisbarer sozialer Betreuung ist das kein Problem. Aber bei der Abrechnung muss nur klar nachvollziehbar sein, dass der Betrag für den Mietzins gedeckelt ist, was aber nicht für den Nutzungsbeitrag gilt.
Nachweis für die Förderstelle sind die Projektunterlagen mit einem Plan, welche Zimmer für die Betreuung vorgesehen sind. Beim Grundstücksbeirats-Datenblatt muss schon dargestellt werden, wer / welcher Mix dann rein kommt. Bei der Fördereinreichung muss ein detaillierter Nebenleistungs-katalog (mit Beschreibung der angebotenen Betreuungsleistungen) vorgelegt werden.

Wenn der „Heimbetreiber" WOAL die soziale Betreuung nachweisen kann, gibt es keine Mietzinsbeschränkung gemäß § 63a WWFSG 1989.

Gilt das auch bei **Generalmiete** und ist das auch weiterhin möglich?

MA 50 - *Das ist 1:1 weiter zu geben, aber auch wenn noch wer dazwischengeschaltet ist, muss die Förderwürdigkeit der Bewohner:innen nachgewiesen werden (Mieter muss förderwürdige Person sein und keine Untervermietung). Eine Ausnahme von der Kündigung für BG ist vorgesehen.*

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Weil viele BG Beteiligte auch eine Förderung wollten, wurden die am Anfang hinsichtlich der Vergabe an förderungswürdige Personen nicht überprüft. Aber das war bei BG eine Ausnahme und eine große Ungleichgewichtung, obwohl es sozialer Wohnbau ist und sie haben das dann schon vor Jahren mit rein genommen.

Mit der WWFSG-Novelle gibt es jetzt eine transparente Grundlage.

- **Eigenmittelersatzdarlehen und Mietzinsbeihilfe / Wohnbeihilfe**

So WOAL die neuen Bestimmungen richtig verstanden hat, ist es für Bewohner:innen von Baugruppen-Häusern möglich - unter Einhaltung der Förderbedingungen - Eigenmittelersatzdarlehen und Mietzinsbeihilfe in Anspruch zu nehmen.
Welche Möglichkeiten ergeben sich daraus für Heimbewohner:innen bzw. den Betreiber von derartigen Heimen? Wird es für diese Konstellation Möglichkeiten geben, einerseits Eigenmittelersatzdarlehen und andererseits Mietzinsbeihilfe in Anspruch zu nehmen?

Denn beim WOAL-Pilotprojekt ist die diesbezügliche Situation folgendermaßen:
Die Genossenschaft WOAL ist Generalmieterin des wohnbaugeförderten "Heimes" mit ca. 80 Wohnplätzen; sie schuldet dem Bauträger den gesamten Eigenmittelanteil des Gebäudes, hebt diesen aber anteilig bei den Bewohner:innen ein und zahlt ihn bei Beendigung des Nutzungsvertrags wieder an diese (abgezinst) aus.

Das Gebäude ist so konzipiert, dass es ab dem 1. Obergeschoß als eine Wohngemeinschaft mit vielen Gemeinschaftsräumen angelegt ist. Unterteilt ist diese Wohngemeinschaft derart, dass es je Stockwerk 2 Einheiten gibt, in denen jeweils 6 bzw. 7 Individualräume (mit Sanitärzelle, gesamt ca. 25m2) um einen großzügigen Aufenthalts- und Kochbereich gruppiert sind.

Die Bewohner:innen zahlen grundsätzlich alle ein identes Nutzungsentgelt für den Wohnplatz inkl. Nutzung aller Gemeinschaftsräume. (Genossenschaftsintern gibt es ein solidarisches System zur Aufbringung der laufenden Kosten, sodass Personen mit geringerem Einkommen weniger, solche mit höherem Einkommen mehr zu den Gesamtkosten beitragen.) (WOAL)

MA 50 - *Wohnbeihilfe und Eigenmittelersatzdarlehen werden in Heimen auch zukünftig nicht möglich sein. Der Heimcharakter wird beim Antrag auf Wohnbeihilfe geprüft. Dafür, dass das gemeinschaftliche Wohnprojekt tatsächlich kein Heim ist, müssen aber entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Heim-Definition ist im WWFSG geregelt:*
Gibt es Personal-Räumlichkeiten oder Gemeinschaftsräume, bzw. wenn die Einheiten 30 m2 unterschreiten, dann sind das keine WE.

Bei Baugruppen, die mit Heimförderung errichtet worden sind, kann das bedeuten, dass die Wohneinheit im Sinne der Wohnbeihilfe doch keine Heimeinheit ist und ein Antrag positiv beschieden wird. Ein positiver Bescheid hat jedoch keine rückwirkende Auswirkung auf bereits gewährte Heimförderung. Im Zweifel wird daher angeraten einen Antrag zu stellen.

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Es gibt eine Unterscheidung von Objekt- und Subjektförderung. Die Stelle Wohnbauförderung hat auch keine Parteistellung bei Verfahren zur Wohnbeihilfe.

Eigenmittelersatzdarlehen sind in der neuen Baugruppenförderung – da ja jetzt Mietwohnungen - möglich, aber nur bis zu einer Grenze von 12,5 % der Baukosten aus dem Titel überwälzbarer Finanzierungsbeitrag. Bei den Grundkosten gilt diese Grenze nicht, da diese gemäß den gesetzlichen Bestimmungen 188 Euro/BGF bzw. 300 Euro/m² Nutzfläche nicht übersteigen dürfen.

In Heimen ist keine Wohnbeihilfe möglich.

- **Vorschlagsrecht**

Warum ist bei Sanierungen das der Stadt Wien eingeräumte Vorschlagsrecht für bis zu 50 vH der geförderten Nutzfläche lt. Wohnfonds / Astrid Leeb Sirny nicht ausgenommen, obwohl in § 29 (4) für Baugruppen im Neubau folgendes steht? " …Diese Bestimmung findet auf Mietwohnungen, die nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 selbst errichtet werden, keine Anwendung."
Die aktuelle Formulierung des letzten Satzes von § 29 (4) ist diesbezüglich auch im Neubau etwas missverständlich: Es ist unklar, ob damit gemeint ist, dass Baugemeinschaften keine Anbotswohnungen umfassen müssen; oder ob auch gemeint ist, dass die Baugemeinschaftswohnungen in die Bemessungsgrundlage für die Gesamtzahl der Anbotswohnungen nicht mit einzubeziehen sind.
Ähnliches gilt für die Berechnung weiterer Quoten, z.B. von Wohnungen mit Benennungs- recht durch den Grundeigentümer ÖBB, wie das bei einigen Bahnarealen der Fall ist.
Um die Flächenaufteilungen nicht unnötig schwierig bis unmöglich zu machen (z.B. wenn eine Baugemeinschaft mehr als die Hälfte eines Grundstücks einnimmt, könnten gar nicht 50% Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen nachgewiesen werden; und bei Grundstücken, die allein von einer Baugemeinschaft bebaut werden, ist das natürlich auch unmöglich), sollte die **Berechnung der Anzahl der Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen** auch zukünftig nur auf Basis der Wohnungen, die nicht zu einer Baugemeinschaft gehören, erfolgen. (IniGBW sowie Robert Temel)

MA 50 - *WWFSG gliedert sich in 1. + 2. Hauptstück - Die derzeitige Regelung § 29 (4) etc. widmet sich nur dem Neubau. Wenn das Bauprojekt größer ist als die Baugruppe und noch aus anderen Wohnungen besteht, dann gilt für die Berechnung der Anzahl der Anbotswohnungen und Smart-Wohnungen die der Antwort entsprechende Regelung exklusiv der Wohneinheiten der Baugruppe. Bei Grundstücken der ÖBB muss man deren Vertragsbasis hernehmen, bzw. diese direkt fragen.*
Bei Sanierung ist es lt. Gesetz (§ 56 Abs. 3 WWFSG 1989) nur jede 2. und danach jede 4. Wohneinheit. Das Dachgeschoß ist grundsätzlich im Bereich der Sanierung nach den Bestimmungen z.B. des MRG Neubau, aber im Sinne des WWFSG ist es weiterhin Sanierung.

Es geht dem Gesetzgeber hier um einen Interessenausgleich und um Gleichbehandlung. Die Anbotsverpflichtung ist eine zentrale Säule der Wiener Wohnbauförderung. Es darf nicht zu einfach sein, sie zu umgehen bzw. muss im Gegenzug für den Wegfall der Anbotsverpflichtung der

Initiative Gemeinsam
Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org
www.inigbw.org

Baugruppencharakter einwandfrei nachweisbar sein, was auch eine gewisse Gruppengröße mit sich bringt, die in Sanierungsprojekten meist gar nicht erreicht werden kann.

Eine Sanierungsförderung für Baugruppen einzuführen obliegt dem Gesetzgeber.

Neubau-VO

Unter welchen Umständen könnten für Baugemeinschaften auch weitere Förderungen ermöglicht werden? Denn derzeit ist keine **Superförderung** (§ 6), keine **Smart-Förderung** (§ 6a), keine **Förderung für Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag** (§ 7a) und keine **Förderung für System- und Leichtbauweise** (§ 7b) möglich.
Denn auch Baugemeinschaften sollten die Förderungen nach § 6, 6a und 7a bekommen können, wenn sie nachweislich die entsprechenden Zielgruppen ansprechen, die sich den regulären Finanzierungsbeitrag nicht leisten können.
Gerade bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist Inklusion und leistbares Wohnen ein wichtiger Ansatz, die bei entsprechender Förderung noch mehr zu einer effektiven Durchmischung der Bewohnerschaft beitragen würde.

Weiters ist nicht nachvollziehbar, warum für derartige Projekte keine Förderung für System- und Leichtbauweise nach § 7b möglich sein soll, weil gerade Baugemeinschaftsprojekte besonders innovativ hinsichtlich Bauweisen sind, man denke nur an die u.a. mehrfach ausgezeichneten Holzhybridbauten (Gleis 21, Bikes & Rails, sowie Wohnprojekt-Wien, Vis á Wien). (IniGBW sowie Robert Temel)

MA 50 - *Grundsätzlich war es die Intention des Gesetzgebers, die Heimkonstruktion für Baugruppen in eine eigene Rechtsform zu überführen. Baugruppen sind begünstigt vor allem durch das Wegfallen der Anbotsverpflichtung, dafür sind sie von ein paar Begünstigungen ausgenommen. Dazu gehören insbesondere Super- und Smartförderung.*

§ 7a zielt auf Gemeindebau Neu ab, hier ist 100 % Vergabe durch die Stadt Wien vorgeschrieben - das ist daher nicht mit Baugruppen kompatibel.
§ 7b ist derzeit totes Recht. Hier geht es um temporäre Gebäude, die später ab- und woanders wieder aufgebaut werden. Das betrifft Baugruppen also nicht.

Es wird verwiesen auf die in § 7 NeubauVO angeführten, für BG möglichen Zusatzförderungen.
§ 7 Z 1 bei geringer Gesamtnutzfläche
§ 7 Z 2 bei besonderen ökologischen Qualitäten (energetische Maßnahmen)
§ 7 Z 3 bei erschwerenden Umständen in der Bauführung (Hanglage, Denkmalschutz)

Das muss aber exakt nachgewiesen werden. Dann ist es ein Betrag von bis zu 350 € unverzinstes Landesdarlehen. Diese Zusatzförderungen sind auch auf Baugruppen anwendbar.