



Technische Förderrichtlinie für Mehrwohnungshäuser und Wohnheime Neubauverordnung 2007 – **Novelle 2023**

gemäß 1. Hauptstück des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung in
Verbindung mit der NeubauVO 2007 idF. LGBl. für Wien Nr. 25/2023
und den gültigen OIB-Richtlinien (2023)

Ausgabe 17. Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anwendungsbereich, allgemeine Hinweise**
 - 2. Änderungen und Neuerungen NeubauVO 2007 idF. LGBl. 25/2023 – Novelle 2023**
 - 2.1 Erhöhung der Basisfördersätze § 3 NeubauVO Miete**
 - 2.2 Keine Kaufoption für mindestens 1/3 der Nicht-Smart-Wohnungen**
 - 2.3 Verzinsung Landesdarlehen §3 und §6a**
 - 2.4 Erhöhung der Fördersätze § 6a**
 - 2.5 Erhöhung Baukostenzuschuss für Kleinbaustellen in Miete**
 - 2.6 Zusatzförderung Miete §7 (3) für Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen**
 - 2.7 Erhöhung Baukostenzuschuss §7a „Neuer Gemeindebau“**
 - 2.8 Übergangsbestimmungen**
 - 3. Anforderungen an geförderte Wohnhäuser und Wohnheime**
 - 3.1 Bauökologische Anforderungen**
 - 3.2 Zulässige Heizsysteme gemäß NeubauVO/WWFSG 1989**
 - 3.2.1 Fern-/ Nahwärme, Fernkälte
 - 3.2.2 Wärmepumpensysteme
 - 3.2.3 Biomasseheizungen
 - 3.2.4 Andere Energieversorgungssysteme
 - 3.2.5 Photovoltaikanlagen (PV)
 - 3.2.6 Thermische Solaranlagen
 - 3.3 Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle**
 - 3.4 Anforderungen an die Gebäudedichtheit**
 - 3.5 Ausführungs- und Bauteiländerungen**
 - 4. Förderbedingungen, Förderungsschienen und Förderhöhen**
 - 4.1 Förderung Miete**
 - 4.1.1 Basisförderung Miete §3**
 - 4.1.2 "Superförderung" Mietwohnungen §6**
 - 4.1.3 "SMART"-Förderung Mietwohnungen §6a**
 - 4.1.4 "Neuer Gemeindebau"-Förderung §7a**
 - 4.1.5 Kleinbaustellenförderung §7 (1)**
 - 4.1.6 Ökologische, nachhaltige, klimaschonende Qualitäten §7 (2)**
 - 4.1.7 Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen § 7 (3)**
 - 4.2 Förderung Eigentum**
 - 4.2.1 Basisförderung Eigentum §8**
 - 4.2.2 Kleinbaustellenförderung § 10 (1)**
 - 4.2.3 Ökologische, nachhaltige, klimaschonende Qualitäten §10 (2)**
- ANHANG** **Punkt 4.1.6 und 4.2.3: Erläuterungen zur Förderung von ökologischen, nachhaltigen, und klimaschonenden Qualitätskriterien nach §7 (2) und §10 (2)**

1. Anwendungsbereich, allgemeine Hinweise

Diese Richtlinie ersetzt die „Technische Förderrichtlinie für Mehrwohnhäuser und Wohnheime zur Neubauverordnung 2007 – Novelle 2022“ vom 22. Juni 2022 und gilt für alle nach dem WWFSG 1989 und der NeubauVO 2007 idF. LGBl. 25/2023 geförderten Wohnbauten und Wohnheime mit mehr als 2 Wohneinheiten.

Für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten verwenden sie bitte die „Technische Richtlinie für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten“ der Abteilung Technische Stadterneuerung.

Für technische Rückfragen zu dieser Richtlinie und die Abwicklung des Förderungsverfahrens steht Ihnen die Gruppe Neubau und Gebäudetechnik der Technischen Stadterneuerung zur Verfügung. Für projektbezogene Informationen vereinbaren sie bitte einen Termin mit dem zuständigen Bauaufsichtsorgan (siehe Bestellungsschreiben der Abteilung Technische Stadterneuerung). Termine für Vorgespräche zu Projekteinreichungen können mit der Gruppen- oder Referatsleitung unter der Durchwahl 25261 (Ing. Martin Groyss) oder 25270 (Ing.in Sabine Pfalz) vereinbart werden.

2. Änderungen und Neuerungen Novelle 2023 (LGBl. 25/2023)

- 2.1 **Erhöhung der Basisfördersätze § 3 NeubauVO Landesdarlehen Miete um jeweils € 100,-/m², bzw. um € 250,-/m² bei Kleinbaustellen mit einem Gesamtvolumen unter 2.000 m².**
- 2.2 **Mindestens 1/3 der Mietwohnungen ohne §6a-(SMART)-Förderung müssen ohne Kaufoption angeboten werden (§3 Abs. 2 Finanzierungsbeitrag unter dem in §6 Abs. 1 festgelegten Wert).**
- 2.3 **Entfall der Verzinsung der Landesdarlehen nach §3 und §6a auf Förderungsdauer für Mietwohnungen ohne Kaufoption, wenn der 6-Monats-Euribor vor Zusicherung über 2,5% liegt.**
- 2.4 **Die Förderung nach §6a (SMART-Förderung) wird verdoppelt:**
 - **Baukostenzuschuss** € 300,-/m² statt 150,-/m²
 - **Landesdarlehen** € 200,-/m² statt 100,-/m²bzw. **Landesdarlehen (Abs. 2) € 500,-/m² statt 250,-/m²**
- 2.5 **Erhöhung Baukostenzuschuss für Kleinbaustellen §7 Abs. 1 auf € 350,-/m² (statt € 140,-/m²).**
- 2.6 **Zusatzförderung Miete § 7 Abs. 3 mit bis zu € 350,-/m² unverzinstes Landesdarlehen für die Errichtung von Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen zur Abdeckung wesentlicher, nachweisbarer Mehrkosten, insbesondere bei Vorliegen unvermeidbarer erschwerender Umstände bei der Bauführung.**
- 2.7 **Förderung § 7a "Gemeindebau NEU" - Baukostenzuschuss € 500,-/m² (statt € 260,-/m²).**
- 2.8 **Übergangsbestimmungen**

Die Novelle 2023 der NeubauVO 2007 gilt automatisch für alle geförderten Projekte die bis zum Inkrafttreten der Novelle am 17.10.2023 keine **ausgefertigte** Zusicherung erhalten haben. Die Änderungen sind im Datenblatt zu überarbeiten und um Genehmigung der Änderungen beim Grundstücksbeirat bzw. der Wettbewerbsjury anzusuchen. Die gleichzeitige Abstimmung mit der Technischen Stadterneuerung (MA 25) wird dringend empfohlen. Ein Umstieg ist für Projekte die vor dem 17.10.2023 eine Zusicherung erhalten haben nicht vorgesehen. Diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen abzuwickeln.

3. Anforderungen an geförderte Wohnhäuser und Wohnheime

3.1 Bauökologische Anforderungen

PVC-haltige Baustoffe wie Kunststofffensterrahmen (PVC-Fenster) sind zulässig, sofern die verwendeten Kunststoffe aus möglichst ökologischen Produktionsverhältnissen stammen. Dies betrifft insbesondere die Schwermetallfreiheit, amalgamfreie Produktionsverfahren sowie ein entsprechendes Recyclingsystem. Der Nachweis kann beispielsweise über ein Zertifikat der Produktion über die Einhaltung der Güterichtlinien PVC-Fenster der ÖQA erfolgen.

Auf Baumaterialien aus PVC mit hohem Anteil an Weichmachern (Weich-PVC) ist bei Flächenverlegungen in Innenräumen zu verzichten!

Baustoffe die mit voll- oder teilhalogenierten organischen Verbindungen (z.B. HFKW, HFCKW, FKW oder FCKW) geschäumt werden sind nicht zulässig.

Die im Datenblatt gemeldeten ökologischen Qualitäten und Zertifizierungen sind jedenfalls einzuhalten und für die Kontrollorgane der Technischen Stadterneuerung zu dokumentieren. Änderungen sind zu melden und bedürfen der Zustimmung der Technischen Stadterneuerung bzw. des Grundstücksbeirats oder der Wettbewerbsjury.

3.2 Zulässige Heiz- und Temperierungssysteme

Das Heizsystem hat der Bauordnung für Wien und den gültigen OIB-Richtlinien zu entsprechen. Gemäß WWFSG 1989 § 3 bzw. § 4 sind alle für eine zeitgemäße Heim- und Haushaltsführung erforderlichen Bauteile auf einer Liegenschaft in die Gesamtbaukosten aufzunehmen. Dies gilt auch für die Heizungsanlagen, sofern sie nicht Teil eines übergeordneten Fern- oder Nahwärmenetzes sind, dessen Errichtungskosten über einen Anteil an den Gesamtbaukosten verrechnet werden.

Ein Finanzierungscontracting für die Ersterrichtungskosten der Heizungsanlage am Bauplatz, sowie das Umlegen der Ersterrichtung auf die Heiz- bzw. die Betriebskosten ist unzulässig.

3.2.1 Fern-/Nahwärme, Fernkälte

Die Verwendung von Fernwärme im Wohnungsneubau ist nur mehr in Ausnahmefällen gewünscht, da die Kapazitäten der Fernwärme für die Programme "Raus aus Öl und Gas" in der Bestandsstadt erforderlich sind. In der Regel soll im Neubau daher ein anderes zulässiges hocheffizientes alternatives Energiesystem verwendet werden!

Fernwärme-, Nahwärme- bzw. Fernkältenetze sind verwendbar sofern der Anschluss technisch und wirtschaftlich möglich, zu den üblichen Konditionen für Bauträger*innen und Bewohner*innen angeboten und verfügbar (im Energieraumplan ausgewiesen) ist und die Wärme entweder

- aus hocheffizienten KWK-Anlagen (im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG),
- aus der Nutzung von sonstiger Abwärme die andernfalls ungenutzt bleibt,
- oder aus mindestens 80% erneuerbarer Energie stammt.

3.2.2 Wärmepumpensysteme

Heizungsanlagen mit elektrisch betriebenen Wärmepumpen sind möglich, wenn:

- ein Zertifizierungsnachweis über die EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L 164 von 03.06.2014 S.83 (EU Ecolabel) erbracht wurde bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen - siehe GET-Datenbank www.produktdatenbank-get.at,
- oder über einen Qualitätsnachweis des nationalen Gütesiegels für Wärmepumpen (EHPA) verfügen bzw. dessen Anforderungen vollinhaltlich erfüllen – siehe GET-Datenbank www.produktdatenbank-get.at,
- als Wärmequelle dauerhaft zur Verfügung stehende Medien wie Grundwasser, Erdsonden (saisonaler Ausgleich), Umweltwärme oder Abwärmepotentiale verwendet werden,
- die Wärmeabgabe als Flächenheizung mit Niedertemperatur jedenfalls einem Vorlauf von maximal 40°C (empfohlen unter 35°C) ausgeführt wird.
- Eine klimaneutrale Temperierung im Sommer sollte mitgeplant werden.
- Die Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Punkt 3.2.5) und/oder einer thermischen Solaranlage (Punkt 3.2.6) ist anzustreben.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt A.1 gewährt werden!

3.2.3 Biomasseheizungen

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe sind möglich, wenn

- der Umwandlungswirkungsgrad (Mindestwirkungsgrad) 85 % gemäß Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2009 beträgt,
- die Emissionsgrenzwerte gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken vom 30.05.2018 erfüllt sind,
- aus Gründen der Luftreinhaltung am Standort möglich.
- Die Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Punkt 3.2.5) und/oder einer thermischen Solaranlage (Punkt 3.2.6) ist anzustreben.

3.2.4 Andere Technologien und Energieversorgungssysteme

Unter dieser „Auffangkategorie“ soll bewusst die Realisierung von Anlagen ermöglicht werden, die in erster Linie über die Umweltauswirkungen definiert werden. Damit soll verhindert werden, dass die förderungspolitischen Rahmenbedingungen zukünftige, noch nicht breit angewendete, hocheffiziente alternative Systeme, die bei den CO₂-Emissionen günstiger sind, als jene Anlagen die unter Punkt 3.2.2 oder 3.2.3 angeführt werden, unberücksichtigt lassen. Dabei ist beim betreffenden System die CO₂-Emission vom Referenzsystem entsprechend Punkt 3.2.2 (gemäß OIB Richtlinie 6) nachweislich zu unterschreiten. Diese Technologien und Energieversorgungssysteme dürfen keine erhöhten Gesundheits- oder Umweltgefährdungen hervorrufen. Kombinationen von Energieträgern sind ebenfalls zulässig. Der Nachweis hat durch Vorlage zweier Energieausweise mit den verglichenen Energieversorgungssystemen zu erfolgen.

Den Wohnungsnutzer*innen dürfen jedenfalls, unter Berücksichtigung einer allfälligen Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6. Punkt A.1, nachweislich keine Heizkosten über dem Vergleichsniveau einer Fernwärmeversorgung entstehen.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt A.1 gewährt werden!

3.2.5 Photovoltaikanlagen (PV)

Bei Errichtung einer Wärmepumpenheizung nach Punkt 3.2.2 ist jedenfalls die Kombination mit einer PV-Anlage zu bevorzugen. Batterieanlagen zur Optimierung der Eigennutzung des Stroms aus der PV-Anlage sind möglich.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt A.5 gewährt werden! Zusätzlich kann eine Förderung im Rahmen der [Wiener Sonnenstrom-Offensive](http://sonnenstrom.wien.gv.at) (sonnenstrom.wien.gv.at) gewährt werden.

3.2.6 Thermische Solaranlagen

Thermische Solaranlagen sind in das Gesamtheizsystem der Wohnhausanlage zu integrieren und in technischer und ökonomischer Hinsicht zu optimieren. Die Solarkollektoren haben in Qualität und Leistung der ÖNORM EN 12975 zu entsprechen. Der Pufferspeicher hat jedenfalls mindestens 50 l/m² Kollektorfläche zu enthalten. Vakuumkollektoren mit gleicher Leistung können ebenso eingesetzt werden, der Pufferspeicher ist der höheren Leistung anzupassen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Funktion der Anlage ist ein Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokoll, sowie ein Betriebs- und Ertragsmonitoring zu erstellen.

Hinweis: Für den Einbau von Erneuerbaren Energieversorgungssystemen kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt A.6 gewährt werden!

3.3 Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle

Die Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle (Wärmeschutz) wurden mit der NeubauVO 2007 idF. 2018 (LGBI. 32/2018) auf den Anforderungswert der Wiener Bauordnung (OIB RL6) angeglichen. Somit gelten für alle Förderungszusicherungen ab Inkrafttreten der NeubauVO-Novelle 2018 mit 6. Juni 2018 die Anforderungswerte der Bauordnung für Wien (OIB-Richtlinie 6).

Seit 1.1.2021 gilt somit für die Wohnbauförderung die Mindestanforderung gemäß OIB Richtlinie 6 idF. 2019 der Referenzheizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$, oder alternativ der Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} und den Referenzheizwärmebedarf nach $16 \times (1+3/lc)$.

Ab Inkrafttreten der OIB-Richtlinie 6 idF. 2023 über die Wiener Bautechnikverordnung (Frühjahr 2024) gilt der Referenzheizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$, oder alternativ der Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} und den Referenzheizwärmebedarf nach $14 \times (1+2,8/lc)$.

Hinweis: Wird die Nachweisführung über den Heizwärmebedarf mit $HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$ geführt kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt B.1 gewährt werden!

3.4 Anforderungen an die Gebäudedichtheit

Die maßgebliche Kennzahl für die Luftdichtheit der Gebäudehülle ist der n50-Wert. Dieser ist als Luftwechselrate bei einer genormten Differenz zwischen innerem und äußerem Luftdruck von 50 Pa definiert. Die angeführten zulässigen n50-Luftwechselraten entsprechen der OIB-Richtlinie 6 und sind somit für alle Gebäude gemäß Wiener Bauordnung einzuhalten:

Grenzwerte für die Luftwechselrate n50 gemäß OIB-Richtlinie 6 (in h-1):

Gebäude mit Fensterlüftung oder mit Abluftanlagen	3,0	(Empfehlung 1,5)
Gebäude mit mechanisch betriebener Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung	1,5	(Empfehlung 1,0)

Sind zur Erfüllung der energetischen Kennwerte im Energieausweis strengere Anforderungen an die Luftdichtheit ausgewiesen, sind diese jedenfalls mittels Differenzdruckverfahren (Blower-Door-Test) gemäß ÖNORM EN ISO 9972 nach Verfahren „1“ im Nutzungszustand nachzuweisen.

Empfehlung: Um den energetischen und hygienischen Qualitätsstandard des Gebäudes sicherstellen zu können, ist es notwendig, bereits bei der Planung ein entsprechendes Dichtheitskonzept zu erstellen und in der Ausführungsphase umzusetzen. Die Einhaltung der Empfehlungswerte sowie Kontrollmessungen über das ganze Gebäude, die Stiegenhäuser und einzelne Wohnungen in ungünstiger Lage werden zur Sicherung der Ausführungsqualität dringend empfohlen.

Hinweis Für die Einhaltung der obenstehenden Empfehlungswerte samt Nachweis über Blower-Door-Tests kann eine Zusatzförderung gemäß Punkt 4.1.6 Punkt C.9 gewährt werden!

3.5 Ausführungs- und Bauteiländerungen

Bei Änderungen von Bauteilen und Ausführungen, die das Erscheinungsbild oder die Qualität des Gebäudes betreffen, ist in Abstimmung mit der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) die Genehmigung des wohnfonds_wien einzuholen.

Der bei der Baubehörde zur Fertigstellungsmeldung eingereichte Energieausweis hat dem tatsächlichen Ausführungsstand zu entsprechen und ist auch der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.

4. Förderbedingungen, Förderungsschienen und Förderhöhen nach NeubauVO 2007 idF Novelle 2023 (LGBl. 25/2023)

Die Grundlage aller folgenden Objektförderungen ist die Beantragung und Zusicherung der Basisförderungsschienen für Miete nach §3 oder für Eigentum nach §8 der NeubauVO 2007.

4.1 Förderung Miete

4.1.1 Basisförderung Miete §3 NeubauVO

Die Fördersätze für ein **40-jähriges und mit 1%-verzinstes Landesdarlehen** nach §3 betragen bei einer Gesamtnutzfläche des Bauplatzes (inkl. freifinanzierte Nutzflächen):

	Novelle 2023	ab Novelle 2022	vor Novelle 2022
< 2.000 m ²	€ 1.250,-/m ²	€ 1.000,-/m ²	€ 700,-/m ²
2.000 m ² bis 4.500 m ²	€ 1.050,-/m ²	€ 950,-/m ²	€ 650,-/m ²
> 4.500 m ² bis 9.999,99 m ²	€ 1.000,-/m ²	€ 900,-/m ²	€ 600,-/m ²
10.000 m ² bis 15.000 m ²	€ 950,-/m ²	€ 850,-/m ²	€ 550,-/m ²
> 15.000 m ²	€ 910,-/m ²	€ 810,-/m ²	€ 510,-/m ²

Für Heime und Wohngemeinschaften ist unabhängig von der Bauplatzgröße der Fördersatz von € 910,-/m² förderbare Gesamtnutzfläche anzusetzen.

Zur Förderungsoptimierung kann auf Teile der Flächenzuschläge nach §1 (3) wie Balkon-Terrassenzuschlag, Zuschlag Einlagerungsräume, oder Zuschlag Gemeinschaftsräume verzichtet werden. Eine Zuordnung auf bestimmte Wohnungen ist dabei nicht notwendig.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entsprechend dem §4 der NeubauVO 2007.

Für Mietwohnungen ohne Kaufoption entfällt die Verzinsung der Landesdarlehen nach §3 und §6a auf Förderungsdauer, wenn der 6-Monats-Euribor vor Zusicherung über 2,5% liegt (Stichtag 31.3. bzw. 30.9.).

Zusätzlich zur Basisförderung nach § 3 können für Mietwohnungen folgende Zusatzförderungen zur Finanzierung einer leistbaren Miete gewährt werden:

4.1.2 "Superförderung" Mietwohnungen § 6

Die Superförderung nach § 6 der NeubauVO 2007 ist eine Mischform aus Objekt- und Subjektförderung. Das mit **1%-verzinstes Landesdarlehen in der Höhe von € 150,-/m²** förderbare Nutzfläche ist Teil der Finanzierung der Baukosten des Projekts. Die Rückzahlung des Darlehens ist aber vom Haushaltseinkommen der Nutzer*innen abhängig. Die Zinsen sind von den Bewohner*innen jedenfalls zu tragen, die Tilgung wird je nach Einkommen entweder gänzlich ausgesetzt, mit 0,35 €/Nutzwert oder 0,70 €/Nutzwert verrechnet. Die Hausverwaltung hat bei Wohnungsvergabe und danach alle 5 Jahre das Einkommen des geförderten Haushalts zu prüfen und die Tilgung entsprechend anzupassen.

4.1.3 "SMART"-Förderung § 6^a

Die "SMART"-Förderung zur Finanzierung von leistbaren Kleinwohnungen kann für alle geförderten Wohnungen beantragt werden, die folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Durchschnittliche Wohnungsgröße **max. 65 m²** vermietbare Nutzfl. ohne unbeheizte Freiflächen, also **ohne Loggien** (ab Novelle 2022), Balkone, Terrassen
- b) Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkosten) **max. € 60,-/m²** Nutzfläche,
- c) max. Hauptmietzins **§ 63 (1) WWFSG 1989 minus 25%** auf Förderungsdauer (Stand 2024 somit statt € 6,16/m² € 4,62/m²)
- d) förderbare Gesamtbaukosten **über € 1.800,-/m²** (+ Kleinbaustelle bis € 300,-/m²),
- e) kann auch für bereits zugesicherte Projekte beantragt werden.

Förderungshöhe §6a:

- bis zu **€ 300,-/m² Baukostenzuschuss + € 200,-/m² Landesdarlehen** (40-jährig, Verzinsung nach §4), oder
- bis zu **€ 500,-/m² Landesdarlehen** (zB. § 7a „neuer Gemeindebau“, keine BKZ-Mittel, ...)

Die aktuellen Bestimmungen des SMART-Wohnbauprogramms finden sie auf der Homepage des wohnfonds_wien unter: www.wohnfonds.wien.at/smart

4.1.4 "Neuer Gemeindebau"- Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag § 7^a

Für Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag der Bewohner*innen (kein Bau- und Grundkostenbeitrag, keine Kautions) und die Vergabe erfolgt auf Förderungsdauer zur Gänze vom Wohnservice Wien, kann ein **Baukostenzuschuss von € 500,-/m²** förderbare Nutzfläche gewährt werden.

4.1.5 Kleinbaustellenförderung § 7 Abs. 1 NeubauVO

Baukostenzuschuss bis zu € 350,-/m² förderbarer Nutzfläche nach § 7 (1) für geförderte Projekte in Miete mit einer Gesamtnutzfläche **kleiner 4.500 m²**.

Projekte bis 1.000 m² erhalten € 350,-/m² förderbare Nutzfläche, von 1.000 m² bis 4.500 m² verringert sich der Baukostenzuschuss um € 0,1/m² für jeden m² der die 1.000 m² übersteigt (Verringerung nach linearer Interpolation).

Alle auf dem Bauplatz befindlichen geförderten und freifinanzierten Wohn-, Heim- und Geschäftsnutzflächen sind in die Berechnung inkl. der Zuschläge (Heimflächen-, Balkon-, Terrassenzuschläge) miteinzubeziehen, sofern sie eine gemeinsame Bauführung darstellen. Direkt benachbarte Bauplätze eines Bauträgers die gemeinsam errichtet werden sind in der Regel als gemeinsame Bauführung zu sehen. Die Rücksprache mit der MA 25 und Darlegung aller Grundlagen zur Klärung, ob aus Förderungssicht eine gemeinsame Bauführung vorliegt, wird empfohlen.

4.1.6 Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Qualitätskriterien § 7 (2) NeubauVO

Ein **unverzinsliches 40-jähriges Landesdarlehen von bis zu € 150,-/m² förderbare Nutzfläche** kann zusätzlich zur Hauptförderung für Mietwohnungen nach § 3 entsprechend nachfolgender Positionen gefördert werden:

Landesdarlehen § 7 (2) bzw. § 10 (2) Summe max. € 150,-/m²
A Verwendung erneuerbare Energieträger max. € 75,-/m²

- A.1 Erneuerbare Energiesysteme auf Basis von Wärmepumpen und Kombinationen
- A.2 Bauplatzübergreifende ökologische erneuerbare Quartierslösungen Heizung und Warmw.
- A.3 Flächenheizungssysteme (Fußboden, Bauteilaktivierung, ...)
- A.4 Klimaneutrale Temperierung (Kühlung) auf Basis erneuerbarer Energiequellen
- A.5 PV-Anlagen die über die Anforderung des §118 der Bauordnung für Wien hinausgehen
- A.6 Solaranlagen die über die Anforderung der Bauordnung für Wien hinausgehen
- A.7 Sonstige Maßnahmen

B Energieverbrauchsminimierung max. € 70,-/m²

- B.1 Verbesserte Gebäudehülle – Nachweis Energieausweis über $HWB < 10 \cdot (1 + 3/l_c)$
- B.2 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- B.3 Vermeidung sommerlicher Überwärmung (außenliegende Verschattungen, ...)
- B.4 Energieverbrauchsmonitoring (3 Jahre)
- B.5 Energiegemeinschaftsmodelle, Mieterstrommodelle, Energiegenossenschaften
- B.6 Stromsparen im Betrieb mit Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren, LED-Beleuchtung, ...
- B.7 Sonstige Maßnahmen

C Nachhaltiges klimaschonendes Bauen, Qualitätsnachweise, Naturschutz max. € 70,-/m²

- C.1 Nachhaltige Bauweisen aus nachwachsenden Rohstoffen (Holzbauweisen)
- C.2 Verwendung und Sanierung von Bestandsgebäuden/Gebäudeteilen
- C.3 Nachhaltige Außenwandsysteme (Holzfertigteilwände, vorgehängte Fassaden, ...)
- C.4 Vermeidung von Versiegelungsflächen am Grundstück/Quartier
- C.5 Naturschutzmaßnahmen am Bauplatz/Quartier
- C.6 Fassaden- und Dachbegrünungen, trinkwasserschonende Maßnahmen
- C.7 Nachhaltige Fenster- und Fenstertürkonstruktionen
- C.8 Verwendung von Recyclingmaterial, rückbaufreundlichen Baustoffen und umweltfreundlicher Baustellenabwicklung
- C.9 Qualitätszertifizierungen, Blower-Door-Tests
- C.10 Sonstige Maßnahmen

D Ökologische Mobilitätsinfrastruktur max. € 25,-/m²

- D.1 Ausführung geförderter Stellplätze für Ladung e-Mobilität
- D.2 Ausführung von öffentlichen e-Ladeplätzen
- D.3 Mobility Point-Infrastruktur Wohnhausanlage/Quartier, Paketcenter
- D.4 Carsharing Modelle
- D.5 Bikesharing
- D.6 Sonstige Maßnahmen

Diese Errichtungskosten inkl. notwendiger Nebenkosten müssen nachgewiesen notwendig sein und jedenfalls Teil der angemessenen Gesamtbaukosten und somit der Endabrechnung sein.

Werden auch Förderungsmittel anderer Förderstellen für die geförderte Maßnahme in Anspruch genommen, ist die Technische Stadterneuerung (MA 25) zu informieren und sind diese Förderungen in den abgerechneten Gesamtbaukosten mindernd zu berücksichtigen.

Die Höhe des Landesdarlehens variiert je nach gewähltem Energiesystem und den erbrachten Qualitätsnachweisen. Der endgültige Förderungsbetrag kann erst nach der tatsächlichen Ausführung und nach Beibringung aller Qualitätsnachweise von der Technische Stadterneuerung (MA 25) freigegeben werden. Es wird empfohlen bereits in der Einreichphase ein Erläuterungs- bzw. Beratungsgespräch bei der Technische Stadterneuerung (MA 25) zu vereinbaren.

Die Zusatzförderung nach §7 (2) bzw. §10 (2) kann bei Bedarf auch für laufende Projekte im Rahmen einer Nachförderung angesprochen werden, sofern dies zur Ausfinanzierung erforderlich ist und die technischen Anforderungen eingehalten werden.

Detailliertere Bestimmungen zu den Förderungskriterien und Förderungshöhen der einzelnen Maßnahmen werden im ANHANG beschrieben. Werden weitere Maßnahmen außerhalb dieses Katalogs mit entsprechenden besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recyclebaren und klimaschonenden Auswirkungen nachgewiesen und anerkannt, können einzelne Förderungssätze angepasst werden. Die Abstimmung mit der Abteilung Technische Stadterneuerung (MA 25) und die Zustimmung ist jedenfalls einzuholen.

4.1.7 Bauvorhaben mit besonderen Anforderungen § 7 (3) Miete

“Neben der Förderung nach § 3 kann anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit besonderen Anforderungen zur Abdeckung wesentlicher, nachweisbarer Mehrkosten, insbesondere bei Vorliegen unvermeidbarer erschwerender Umstände bei der Bauführung, ein unverzinstes Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 Abs. 1 und 3 für tatsächlich angefallene Baukosten gemäß § 1 im Ausmaß von bis zu 350 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.”

Für folgende Projekte kann eine Förderung nach §7 (3) vergeben werden:

- Mehrkosten aus spezifischen Auslobungen von Bauträgerwettbewerben,
- Mehrkosten wegen kleinteiliger, innerstädtischer Lückenverbauungen,
- Mehrkosten auf Grund der Einbeziehung und Sanierung von Bestandsbauten und Bauteilen im Denkmalschutz bzw. in der Schutzzone/Ensembleschutz,
- Mehrkosten für die Anwendung innovativer Baustoffe und Bauweisen.

Die Förderung nach §7 (3) muss für die Ausfinanzierung des Projektes erforderlich sein. Zum gleichen Themenbereich kann keine Förderung aus §7 (2) in Anspruch genommen werden. Die Förderhöhe ist mit maximal 350,- €/m² auf die jeweiligen betroffenen geförderten Gebäudeteile beschränkt. Förderungen anderer Institutionen sind von den geförderten Mehrkosten abzuziehen.

4.2 Förderung Eigentum

Die Grundlage aller folgenden Objektförderungen ist die Beantragung und Zusicherung der Basisförderungsschiene für Eigentum nach §8 der NeubauVO 2007.

4.2.1 Basisförderung Eigentum §8 NeubauVO 2007

Die Förderungssätze für das 30-jährige und mit 1%-verzinstes Landesdarlehen nach §8 betragen bei einer Gesamtnutzfläche des Bauplatzes (inkl. freifinanzierte Nutzflächen):

Gesamtnutzfläche	ab Novelle 2022	bis Novelle 2019
< 10.000 m ²	€ 850,-/m ²	€ 550,-/m ²
ab 10.000 m ²	€ 740,-/m ²	€ 440,-/m ²

Zur Förderungsoptimierung kann auf Teile der Flächenzuschläge nach § 1 Abs. 3 (Balkon-Terrassenzuschlag, Zuschlag Einlagerungsräume, Zuschlag Gemeinschaftsräume) verzichtet werden. Eine Zuordnung auf bestimmte Wohnungen ist dabei nicht notwendig.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entsprechend dem §9 der NeubauVO 2007.

4.2.2 Kleinbaustellenförderung § 10 (1)

Baukostenzuschuss bis zu € 140,-/m² förderbarer Nutzfläche nach § 10 (1) für geförderte Eigentumsprojekte mit einer Gesamtnutzfläche kleiner 4.500 m².

Projekte bis 1.000 m² erhalten € 140,-/m² förderbare Nutzfläche, von 1.000 m² bis 4.500 m² verringert sich der Baukostenzuschuss um € 0,04/m² für jeden m² der die 1.000 m² übersteigt (Verringerung nach linearer Interpolation).

Alle auf dem Bauplatz befindlichen geförderten und freifinanzierten Wohn-, Heim- und Geschäftsnutzflächen sind in die Berechnung inkl. der Zuschläge (Heimflächen-, Balkon-, Terrassenzuschläge) miteinzubeziehen, sofern sie eine gemeinsame Bauführung darstellen. Direkt benachbarte Bauplätze eines Bauträgers die gemeinsam errichtet werden sind in der Regel als gemeinsame Bauführung zu sehen. Die Rücksprache mit der MA 25 und Darlegung aller Grundlagen zur Klärung, ob aus Förderungssicht eine gemeinsame Bauführung vorliegt, wird empfohlen.

4.2.3 Bauvorhaben mit besonderen ökologischen, nachhaltigen, ressourcenschonenden, recycelbaren und klimaschonenden Qualitätskriterien §10 (2)

Zusätzlich zur Hauptförderung nach §8 kann ein

- **unverzinstes Landesdarlehen bis zu € 150,-/m² förderbare Nutzfläche**

nach §10 Abs. 2 der NeubauVO 2007 ab LGBl. 23/2022 gewährt werden.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entsprechend dem §9 der NeubauVO 2007.

Die weiteren Regelungen zur Gewährung dieser Förderung entsprechen dem Punkt 4.1.6 Zusatzförderung nach §7 (2) dieser Richtlinie und den im Anhang dargestellten Erläuterungen.

KONTAKT:

**STADT WIEN - Technische Stadterneuerung
Gruppe Neubau und Gebäudetechnik
Maria-Restituta-Platz 1/6. Stock
1200 Wien
Ing. Martin Groyss
Tel.: +43 1 4000-25261**

**Schriftliche Anfragen:
neubau@ma25.wien.gv.at**