

§ 2 WWFSG 1989

Begriffsbestimmungen

WWFSG 1989 - Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 04.11.2025

§ 2.

Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. 1.als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m² beträgt; sofern diese Wohnnutzflächen-höchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis ‚baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen;
2. 2.als Geschäftsräume jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien;
3. 3.als Eigenheim ein Gebäude mit ein oder zwei selbständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die Eigentümer (Bauberechtigten) bestimmt sind. Ein Gebäude mit zwei Wohnungen gilt nur dann als Eigenheim, wenn an beiden Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird oder Baurecht besteht;
4. 3a.als Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartner-schaft eingeräumte Recht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002;
5. 4.als in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude solche Gebäude mit höchstens drei Geschossen, die als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden und deren Grundstückbedarf einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt;
6. 4a.als Kleingartenwohnhaus ein Gebäude, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet und zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist;
7. 5.als Heime
 1. a)Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften;
 2. b)Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und die über die in lit. a genannten Kriterien hinaus allenfalls in

behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie Therapie- bzw. Krankenräume enthalten (Pflegeheime). Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (Pflegeeinrichtungen);

8. 6. als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die
 1. a) das Förderungsdarlehen des Landes weder gekündigt noch vollständig zurückgezahlt ist,
 2. b) Zuschüsse weder eingestellt noch zurückgefordert wurden,
 3. c) seit der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Beitrages 40 Jahre bzw. seit der Gewährung eines Baukostenzuschusses 20 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden,
 4. d) die Bürgschaft noch nicht erloschen ist,
 5. e) hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c der Bauordnung für Wien ergibt, seit der Gewährung einer Förderung nach § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 WWFSG 1989 40 Jahre noch nicht abgelaufen sind;
 6. f) die unter lit. a bis d angeführten Kriterien gelten auch für Geschäftsräume, Heime und Eigenheime;
9. 7. als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen, soweit sie zeitlich und räumlich in unmittelbarem baulichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit im Sinne dieses Gesetzes geförderten Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen und vorwiegend deren Bewohnern dienen;
10. 8. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil an den Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden; falls die tatsächlichen Baukosten je Bauteil nicht nachgewiesen werden können;
11. 8a. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand- bzw. Nutzungsverhältnissen errichteten geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den Gesamtbaukosten, der sich bei Anwendung des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels für die geförderte Wohnung (den geförderten Geschäftsraum) ergibt;
12. 9. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;
13. 9a. als Nutzfläche bei Heimen abweichend von Z 9 die für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienende Fläche samt einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 für andere Zwecke genannten Räume. Dieser Zuschlag beträgt bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit b maximal 75 vH sowie bei sonstigen Heimen maximal 50 vH;
14. 10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Entgelt;
15. 11. als nahe stehende Personen der Ehegatte, der eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;
16. 12. als Jungfamilie eine eheliche, eine eingetragene partnerschaftliche oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe oder einer eingetragenen Partnerschaft eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat;
17. 13. als Haushaltsgröße die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen; bei geschiedenen Ehen dürfen

Kinder nur zugerechnet werden, wenn sie einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person durch Gerichtsbeschuß in Pflege und Erziehung zugesprochen wurden; im gemeinsamen Haushalt lebende Enkelkinder dürfen nur dann zugerechnet werden, wenn den Großeltern das Sorgerecht zugesprochen wurde;

18. 14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden, den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe) und den Zusatzrenten zu einer gesetzlichen Unfallversicherung,
19. 15. als Haushaltseinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestellten Pflegepersonal;
20. 15a. als hocheffiziente alternative Energiesysteme:
 1. a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
 2. b) Wärmepumpen, soweit die durch sie bereitgestellte Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt, wobei Wärmepumpen nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren sind und die Bereitstellung von Trinkwarmwasser möglichst effizient und ohne Beeinträchtigung des Heizsystems zu erfolgen hat;
 3. c) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
 4. d) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder zumindest zu 80 % auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
 5. e) andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c oder d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen;
21. 16. als Baugruppen Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf zukünftigen Haushalten, maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten, die als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und deren Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen;
22. 17. die in diesem Gesetz angeführten Bundesgesetze in folgender Fassung:
 1. a) Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 828/1992,
 2. b) Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
 3. c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 131/2001,
 4. d) Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990,
 5. e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
 6. f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
 7. g) entfällt; LGBl. Nr. 9/2024 vom 16.02.2024,
 8. h) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 104/2019,
 9. i) Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I

- Nr. 2/2008,
10. j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 115/2023,
 11. k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021,
 12. l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 88/2022,
 13. m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 222/2021,
 14. n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 111/2023,
 15. o) Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994), BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 110/2023,
 16. p) Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 59/2021,
 17. q) Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988,
 18. r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 82/2023,
 19. s) Bundesgesetz über das Insolvenzverfahren (Insolvenzordnung – IO), RGBl. Nr. 337/1914, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 77/2023.

In Kraft seit 01.01.2026 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at