

HINWEISBLATT FÜR EIGENTÜMER/INNEN

über die wichtigsten Bestimmungen des Wiener Wohnbau- förderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen

(ausgenommen Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser
sowie Anträge von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder
der Stadt Wien für standardanhebende Maßnahmen gemäß
§ 16 Abs. 4 SanVO LGBl. Nr. 2/2009)



Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Gruppe Wohnungsverbesserung
Muthgasse 62, 1. Stock Riegel F
A-1194 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 40 00-99-Nebenstelle
E-Mail: wv@ma50.wien.gv.at

Für welche Wohnungen kann der/die Eigentümer/in um Förderung ansuchen?

Auf Grund des Landesgesetzes vom 24. Februar 1989, LGBl. für Wien Nr. 18, in der geltenden Fassung, werden vom Land Wien Sanierungen in Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von mindestens 22 m² und höchstens 150 m² gefördert. Sanierungen in Großwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 150 m² oder in Büro-, Geschäfts- und Werkstättenräumen werden nicht gefördert. Eine weitere Voraussetzung der Förderung ist, dass es sich um Wohnungen handelt, die nach der Sanierung zum dringenden Wohnbedürfnis vom Förderungswerber/der Förderungswerberin (es sei denn es handelt sich um den Einbau von Schallschutzfenstern, um den nachträglichen Anschluss an die zentrale Fernwärmeversorgung oder um Sanierungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung durchgeführt werden) regelmäßig verwendet werden.

Welche Sanierungen werden gefördert?

In Gebäuden, deren Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt (die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme sowie die Durchführung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, ist auch bei Objekten zulässig, für die die behördliche Baubewilligung zu einem späteren Zeitpunkt erteilt wurde), sind folgende Sanierungsmaßnahmen förderbar:

- Die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen (jedoch keine Erneuerung, bzw. der Austausch bestehender Installationen);
- Arbeiten, die der Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes dienen;
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral-(Etagen)heizungen oder Warmwasseraufbereitungsanlagen;
- die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen bis 150 m² Gesamtnutzfläche;
- die Änderung der Grundrissgestaltung innerhalb einer Wohnung, jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten;

- Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen;
- der Einbau einbruchshemmender Türen, die nach der ÖNORM B 5338 geprüft und gekennzeichnet zu sein haben, mit mindestens Widerstandsklasse 3;
- der Anschluss an die zentrale Fernwärmeversorgung bzw. außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes;
- die Umstellung vorhandener Heizanlagen auf Gasbrennwerttechnologie oder erneuerbare Energieträger;
- der Austausch von Durchlauferhitzern ohne Abgasführung gegen solche mit Abgasführung bzw. gegen Kombithermen, Gasbrennwertthermen oder sonstige förderbare Heizungssysteme.

Die geförderten Sanierungsmaßnahmen sind in normaler Ausstattung auszuführen, d. h., sie haben bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwands unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen zu entsprechen.

Art der Förderung

Zur Finanzierung der Sanierungsarbeiten muss ein Darlehen bei einem Kreditinstitut oder einer Bausparkasse aufgenommen werden; eine andere Art der Finanzierung ist nicht zulässig - es sei denn es handelt sich um den Anschluss an die zentrale Fernwärmeversorgung bzw. Umstellung auf Gasbrennwerttechnologie oder erneuerbare Energieträger sowie um den Austausch von Durchlauferhitzern ohne Abgasführung sowie um Maßnahmen zu Gunsten Behinderter oder den Einbau einbruchshemmender Türen.

Für Sanierungen in Wohnungen der Kategorie D (das sind Wohnungen, die über kein WC oder keine Wasserentnahmestelle verfügen) können, sofern damit eine Anhebung dieser Wohnungskategorie erzielt wird (**zumindest WC-Einbau**)

bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 7 %,

bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 12 %

des dafür aufgenommenen Darlehens (Fremdfinanzierung), gewährt werden.

Für Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorie C (das sind Wohnungen in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügen) können, sofern eine Anhebung dieser Wohnungskategorie vorgenommen wird (**zumindest Einbau eines Bades**)

bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 5,5 %,

bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 9 %

des dafür aufgenommenen Darlehens (Fremdfinanzierung) gewährt werden.

Für den **Einbau von Schallschutzfenstern (U-Wert 1,35 W/m²K, dB Wert mind. 43) in Wohn- und Schlafräumen an Hauptstraßen A und B mit erhöhtem Verkehrsaufkommen** können, ausgenommen bei PVC-hältigen Kunststofffenstern, bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 5 %, bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 9 % des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Für den **Einbau von Wärmeschutzfenstern (U-Wert 1,35 W/m²K)** können, ausgenommen bei PVC-hältigen Kunststofffenstern, bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 2 %, bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 3 % des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Für die Durchführung von **Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen**, können bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 10 %, bei einer fünfzehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von höchstens 6 % des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Werden für die Bezahlung dieser Sanierungsmaßnahmen an Stelle eines Darlehens Eigenmittel im Ausmaß von 25 % verwendet, kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 75 % gewährt werden. Die Überweisung der Förderungsleistung erfolgt nach Endabrechnung auf ein vom Förderungswerber/von der Förderungswerberin bekanntzugebendes Konto.

Für die Errichtung von **Zentralheizungsanlagen (Etagenheizungen)** mit oder ohne Anschluss an Fernwärme sowie für Warmwasseraufbereitungsanlagen können bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 4 %, bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 7 % des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Für den **Austausch von Durchlauferhitzern ohne Abgasführung** gegen solche mit Abgasführung kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von 600 Euro gewährt werden.

Für die Umstellung oder Nachrüstung einer vorhandenen Heizanlage durch den Einbau eines innovativen klimarelevanten Heizungssystems (Gasbrennwerttechnik, Fernwärme) anstatt einer Warmwasseraufbereitung mit einem Durchlauferhitzer ohne Abgasführung, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von 50 % der förderbaren Kosten, max. jedoch 5.000 Euro gewährt werden.

Werden für die Bezahlung des **Anschlusses an die zentrale Fernwärmeversorgung** bzw. außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes für die Finanzierung der Umstellung vorhandener Heizanlagen auf Gasbrennwerttechnologie oder erneuerbare Energieträger an Stelle eines Darlehens Eigenmittel im Ausmaß von 70 % der förderbaren Sanierungskosten verwendet, kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 30 % gewährt werden. Die Überweisung der Förderungsleistung erfolgt nach Endabrechnung auf ein vom Förderungswerber/von der Förderungswerberin bekanntzugebendes Konto (z.B. Konto der Fernwärme Wien GmbH).

Für den Einbau einer **einbruchshemmenden Wohnungseingangstür** ab der Widerstandsklasse 3, welche nach der ÖNORM B 5338 geprüft und gekennzeichnet zu sein hat, kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 20 vH der Kosten, maximal jedoch 400 Euro (je Türflügel) gewährt werden.

Bei Durchführung von **sonstigen Sanierungsmaßnahmen, wie insbesondere Elektroinstallationen, Einzelofenheizungen, Badeeinrichtungen, baulichen Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen sowie Wohnungszusammenlegungen** können bei einer zehnjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 2 %, bei einer fünfjährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich höchstens 3 % des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Die nach der jeweiligen Verbesserungsart errechneten Annuitätenzuschüsse bleiben als Fixbetrag unabhängig von allfälligen Zinssatzschwankungen des Darlehens während der gesamten Förderungsdauer unverändert.

Kapitalmarktdarlehen

Eine Förderung wird zu einem Darlehen mit einer Laufzeit von zehn oder fünf Jahren (bzw. 15 Jahren bei Maßnahmen zu Gunsten Behinderter) gewährt, dessen effektive Kosten - ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers/der Darlehensnehmerin für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen - jährlich höchstens 1,5 % über dem 6-Monats-Euribor liegen. Die Anpassung erfolgt jeweils am 31.3. (auf Basis des Durchschnittswertes März) und am 30.9. (auf Basis des Durchschnittswertes September) für den jeweils folgenden Ratentermin (20. Mai bzw. 20. November).

Die Berechnung der Zinsen hat bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto zu erfolgen.

Bausparkassendarlehen sind von obiger Regelung ausgenommen.

Die effektiven Kosten des Darlehens - ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers/der Darlehensnehmerin für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen (Jahreszinssatz und Gesamtbelastung) - sind seitens der Kreditunternehmung dem Darlehensnehmer/der Darlehensnehmerin schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Die im Schuldschein vereinbarte Laufzeit kann nachträglich nicht geändert werden. Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens durch den Förderungswerber/die Förderungswerberin wird die Zahlung der noch offenen Annuitätenzuschüsse eingestellt.

Falls dem Kreditinstitut keine ausreichenden Sicherheiten von Seiten des Mieters/der Mieterin geboten werden können, besteht, ausgenommen bei einer Förderung für Fens-tereinbauten oder bei der Inanspruchnahme eines Bausparkassendarlehens, die Möglichkeit der Bürgschaftsübernahme durch das Land Wien. Die Frage der Besicherung des Darlehens ist noch vor Einreichung des Antrages bei der Magistratsabteilung 50 mit dem Kreditinstitut zu klären.

Ausmaß der förderbaren Baukosten

Für Wohnungen mit einer Nutzfläche von 22 m² bis zu 40 m² können Annuitätenzuschüsse zu einem Darlehen im Ausmaß von maximal EUR 250,-- pro m² geleistet werden. Für alle anderen Wohnungen bis zu 150 m² Gesamtnutzfläche beträgt das Darlehenshöchstausmaß

EUR 12.000,--, es sei denn es handelt sich um die Zusammenlegung von Wohnungen (Darlehenshöchstausmaß EUR 24.000,--), oder um die Beseitigung von Substandard bzw. die Anhebung der Ausstattungskategorie C auf A (Darlehen im Ausmaß von maximal EUR 620,-- pro m²).

Erfolgt die Finanzierung von Maßnahmen zu Gunsten Behinderter bzw. des Anschlusses an die zentrale Fernwärmeversorgung oder die Umstellung vorhandener Heizanlagen auf Gasbrennwerttechnologie mit Eigenmitteln, gelten die oben erwähnten Darlehenshöchstgrenzen sinngemäß als Obergrenzen der förderbaren Baukosten.

Mietzinsbildung, Anbotswohnung (betrifft nur Wohnungen die nachträglich im Rahmen einer Sockelsanierung gefördert werden)

Bei Eigentümeranträgen für vermietete bzw. bestandfreie Wohnungen, die nicht der Anbotspflicht unterliegen, hat die Berechnung der Hauptmietzinse unter Berücksichtigung der Zuschüsse entsprechend allfälliger Entscheidungen der Schlichtungsstelle (des Gerichtes) gemäß § 18 ff MRG, im Übrigen aber im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Sofern keine Schlichtungsstellenentscheidung (Gerichtsentscheidung) gemäß § 18 ff MRG vorliegt und die anteiligen Rückzahlungskosten den jeweiligen Kategoriemietzins gemäß § 15a MRG übersteigen, darf auf Förderungsdauer, sofern die anteiligen Rückzahlungskosten den jeweiligen Kategoriemietzins übersteigen, zuzüglich ein Betrag zur Deckung der restlichen Sanierungskosten vom Mieter eingehoben werden.

Bei Inanspruchnahme einer Förderung durch den Eigentümer/der Eigentümerin (Wohnungseigentümer/In, Miteigentümer/In) ist vom Förderungswerber/der Förderungswerberin auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Wohnservice Wien GmbH, 1020 Wien, Taborstraße 1-3, auf die Dauer von 5 Monaten zur Vergabe zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen (Kategoriemietzins) zu erfolgen. Im Falle des Freiwerdens der Wohnung während der Förderungsdauer besteht weiterhin die Anbotsverpflichtung.

Bei entsprechender Begründung kann die Zuweisung eines bestimmten Mieters abgelehnt werden. Die Anbotsfrist von 5 Monaten wird in diesem Fall um einen Monat verlängert.

Wie wird um Förderung angesucht?

Das Antragsformular samt Erhebungsbogen ist komplett ausgefüllt beim Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50, mit den zur Beurteilung der Förderung erforderlichen nachstehend angeführten Unterlagen versehen, einzureichen. Der Abschnitt Finanzierungszusage ist vom Kreditinstitut auszufüllen.

Nicht vollständig ausgefüllte oder nicht mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen versehene Anträge können nicht bearbeitet werden.

Wurden die Sanierungsarbeiten im Zeitpunkt der Förderungseinreichung bereits ausgeführt, ist darauf zu achten, dass nur Rechnungen, die innerhalb von sechs Monaten ab Rechnungsdatum bei der Magistratsabteilung 50 vorgelegt werden, anerkannt werden können. Bei der Förderung für den Austausch von Durchlauferhitzern ist ferner darauf zu achten, dass der Austausch bzw. die Rechnungslegung nach Inkrafttreten der aktuellen Sanierungsverordnung als Förderungsvoraussetzung zu betrachten ist und in den Rechnungen ausgewiesen wird, dass es sich um den Austausch eines Gasdurchlauferhitzers ohne Abgasführung handelt.

Für die Antragstellung wird folgende Vorgangsweise als zweckmäßig empfohlen:

1. Einholung der Firmenangebote bzw. Rechnungen (Kostenvoranschläge oder Rechnungen der Professionisten in dreifacher Ausfertigung, da diese zweifach dem Antrag beigelegt werden müssen; eine Ausfertigung bleibt beim Antragsteller). Eigenleistungen und bloße Materialkosten werden nicht anerkannt. Weiters ist die Vorlage einer Planskizze, aus der die geplante Sanierung zu ersehen ist, erforderlich. Bei Sonderfällen können Fragen im Rahmen der technischen Beratung mit der Magistratsabteilung 25 geklärt werden. Das wird besonders bei Maßnahmen zur Sanierung von Wohnungen der Kategorie D und C vor Einholung einer allfällig erforderlichen behördlichen Baubewilligung zweckmäßig sein.
2. Beschaffung einer gegebenenfalls erforderlichen behördlichen Baugenehmigung. Auskünfte hierüber erteilt die Baupolizei (Magistratsabteilung 37). Bei Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes (Fassade, Fenster, Außenwanddurchbrüche) des Hauses ist die Zustimmung der Magistratsabteilung 19, bei kamingebundenen Gasgeräten ein Kaminbefund vom Rauchfangkehrer, einzuholen.
3. Grundbuchsauszug
4. Einholung einer Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes nach Kenntnis der voraussichtlichen Gesamtkosten (siehe Abschnitt 4 im Antragsformular), sofern die Finanzierung der Sanierungsarbeiten mit einem Darlehen erfolgt.
5. Bei Einmalzuschussförderung ist die Angabe der Bankverbindung (Kontonummer, Bankleitzahl) erforderlich.
6. Werden Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen, zur Förderung beantragt (bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren, behindertengerechte Sanitärinstallationen), so ist die Art der Behinderung glaubhaft nachzuweisen (z.B. Behindertenausweis, Pflegegeldbezugsbestätigung ab Stufe 3).

7. Bei Anträgen auf Gewährung eines einmaligen nichtrückzahlbaren Beitrages für die Umstellung auf Gasbrennwerttechnologie oder auf erneuerbare Energieträger ist der schriftliche Nachweis zu erbringen, dass die Wohnung/das Haus außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes liegt. Dieser kann bei der Fernwärme Wien GesmbH per E-Mail oder telefonisch angefordert werden (siehe Anhang Seite 8).
8. Bei der Förderung von kategorieanhebenden Maßnahmen, in durch Einbauten in bestehende Dachräume oder durch Aufstockung entstandene Wohnungen, die von der angemieteten oder angekauften Ausstattung her den Kategorien D, C oder B entsprechen, hat der/die Förderungswerber/in dem „begünstigten Personenkreis“ (Einkommengrenzen gemäß § 15 WWFSG 1989 idgF) zu entsprechen. Ein Nachweis über das Jahresfamiliennettoeinkommen ist vorzulegen.

Wie erfolgt der Bau- bzw. Abrechnungsvorgang?

Bei positiver Erledigung des Antrages durch die Landesregierung erhält der Förderungswerber/die Förderungswerberin eine Zusicherung der MA 50, auf Grund der das Kreditinstitut eine Darlehensauszahlung vornehmen kann.

Die Förderungsstelle empfiehlt allen Förderungswerbern/Förderungswerberinnen Firmenaufträge (Kaufverträge, Bestellscheine, Werkverträge, etc.) erst nach Erhalt der Zusicherung von der MA 50, mit der das Förderungsmaß bekannt gegeben wird, abzuschließen und Zahlungen an Firmen gemäß dem Baufortschritt zu leisten.

Beim Einbau von Gasheizungen, Gasbrennwertgeräten oder Gasdurchlauferhitzern ist den Firmenrechnungen eine Kopie der Installationsanzeige und des Kaminendbefundes anzuschließen.

Nach Prüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten und der Rechnungen erfolgt durch die Magistratsabteilung 50 die Endabrechnung.

Rechnungen über Arbeiten und Lieferungen können nur dann der Endabrechnung zu Grunde gelegt werden, wenn sie durch gewerbeberechtigte Unternehmer/Innen gelegt wurden.

Wo können Auskünfte eingeholt werden?

In rechtlichen Belangen:

Magistratsabteilung 50

Muthgasse 62

1. Stock, Zimmer F 1.03

1194 Wien

Telefon: 40 00/74860

Internet: <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/wohnen.html>

E-Mail: wv@ma50.wien.gv.at

In technischen Belangen:

Magistratsabteilung 25
Muthgasse 62
1. Stock, Zimmer F 1.03
1194 Wien
Telefon: 40 00/74870
Internet: <http://www.wien.gv.at/ma25/wwfsg.htm>
E-Mail: post@ma25.wien.gv.at

Hinsichtlich Maßnahmen für behinderte Menschen:

Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen in Wien
in der Magistratsabteilung 25
Muthgasse 62
1. Stock, Zimmer C 1.14
1194 Wien
Tel.: 40 00/25341 bzw. 25343
Internet: <http://www.wien.gv.at/menschen/barrierefreiestadt/kompetenzstelle.html>
E-mail: post@ma25.wien.gv.at

Hinsichtlich Bewilligungen für Fenstertausch sowie Außenwandheizungen:

Magistratsabteilung 19
Niederhofstraße 23
1120 Wien
Telefon: 811 14...-0
E-Mail: post@ma19.wien.gv.at

**Hinsichtlich Fernwärmeförderungen bzw. Bestätigungen für
Brennwerttechnologie:**

Fernwärme Wien GesmbH
Spittelauer Lände 45
1090 Wien
Tel.: 31326-3502
E-Mail: VZ_VerkaufundZentralheizungseinbau@fernwaermewien.at